

PLANBESKRIVNING

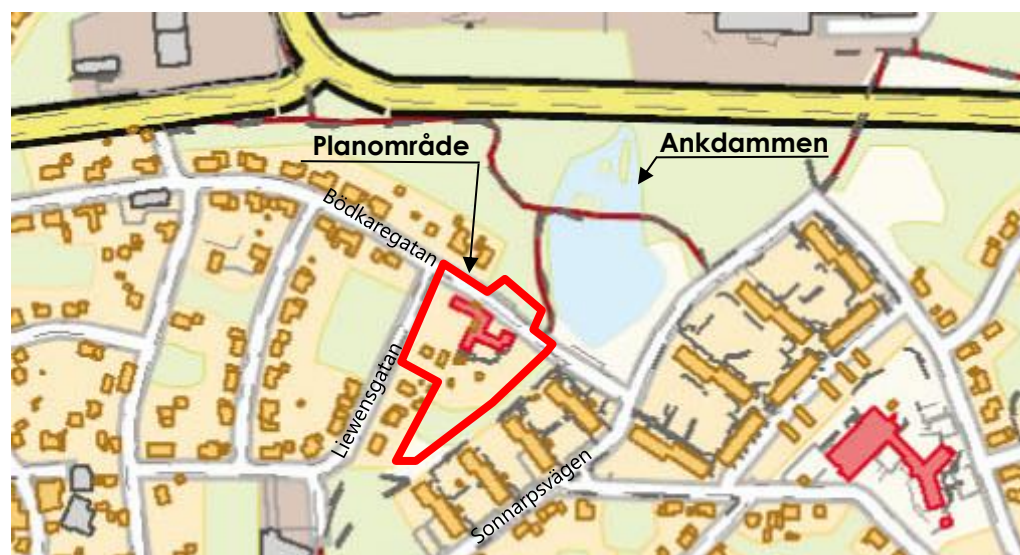


Detaljplan för fastigheten
Mesen 1 m.fl.
"Hälsoförskolan"
Örkelljunga kommun, Skåne län

Foto på den förskola som finns på platsen idag

Antagandehandling
Laga kraft 2018-01-03

The map shows a town with a central area highlighted by a red circle. A black arrow points from the label 'Planområde' to this circle. The town is surrounded by green fields and a large body of water to the east. Roads are shown in yellow and brown. The map also includes labels for 'Örkellunga', 'Östra Spång', and 'Tursåvågen'.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	5
BAKGRUND	5
SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
DETALJPLANER SOM BERÖRS AV PLANFÖRSLAGET	6
GÄLLANDE PLANBESTÄMMELSER	8
PLANBESTÄMMELSER ENLIGT PLANFÖRSLAGET	9
PLANFÖRFARANDE	9
FÖRENLIGT MED 3, 4 och 5 KAP MILJÖBALKEN	10
Riksintressen	10
PLANDATA	10
Lägesbestämning och areal	10
Markägoförhållanden	10
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	10
Översiktsplan	10
Regionalt kulturmiljöprogram	11
Förordnanden	11
Strandskydd	11
Kommunala beslut i övrigt	11
BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING	11
Miljökvalitetsnormer	11
Luftföroreningar	11
Vattenförekomst	11
Fisk- och musselvatten	12
Omgivningsbuller	12
Slutsats	12
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	12
Natur	12
Mark och vegetation	12
Geotekniska förhållanden	15
Markradon	15
Fornlämningar	15
Lokalklimat	15
Risk för skred och höga vattenstånd	15

Bebyggelseområden	16
Byggnader	16
Tillgänglighet	17
Friytor	17
Lek och rekreation	17
Gator och trafik	18
Gatunät, gång- och cykeltrafik	18
Parkering, utfarter, varumottagning	19
Hälsa och säkerhet	21
Risker	21
Miljöfarliga verksamheter	21
Markföroreningar	22
Störningar	22
Trafikbuller	22
Teknisk försörjning	23
Vatten och avlopp	23
Dagvatten	23
Tele och bredband	23
Värme	23
El	23
Avfall	23
 ADMINISTRATIVA FRÅGOR	 23
Planens genomförande	24
Organisatoriska frågor	24
Planförfarande	24
Tidplan	24
Genomförandetid	24
Huvudmannaskap	24
 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	 24
Fastighetsbildning	24
 EKONOMISKA FRÅGOR	 25
 TEKNISKA FRÅGOR	 25
Tekniska utredningar	25
 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	 25

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av:

- denna planbeskrivning
- plankarta med planbestämmelser, skala 1:1 000
- illustrationsplan, skala 1:1000
- samrådsredogörelse
- granskningsutlåtande
- fastighetsförteckning (ej bilagd)

Planeringsunderlag (ej bilagt):

- bullerutredning, daterad 2017-05-24, rev 2017-06-16
- trafikutredning, daterad 2017-05-24
- översiktlig geoteknisk undersökning, daterad 2017-07-06
- markradonmätning, rapport daterad 2017-07-31

BAKGRUND

Högekullens förskola är i behov av upprustning. Kommunens fastighetsavdelning har gjort en teknisk undersökning som visar att det skulle krävas mycket stora investeringar för att uppnå en acceptabel standard. Kommunstyrelsen har därför beslutat att istället bygga en ny förskola, som kan utformas utifrån dagens behov och pedagogik. Den nya förskolan ska också tillgodose det behov som finns av fler förskoleplatser.

Kommunens mål är att bygga en hälsoförskola som kan möta utmaningarna, med den växande andel barnfetma och psykisk ohälsa bland barn och unga, som folkhälsoundersökningar pekar på. Ett projekt avseende att ta fram ett hälsokoncept som kan integreras i den nya förskolan pågår. Arbetet sker i samverkan med bland annat Region Skåne, Malmö Högskola och Lunds universitet.

Högekullens förskola ligger idag i huvudsak på mark, som enligt detaljplanen är avsedd för barndaghem och förskola, men delvis också på mark som är avsedd för bostadsändamål. För att göra det möjligt att bygga en ny förskola behöver markanvändningsbestämmelsen som anger bostad ändras till skoländamål. Det finns också en önskan om att utöka förskolans tomt för att skapa större fria utomhus för lek och pedagogik. Parkeringsbehovet behöver också ses över och lösas på ett mer organiserat sätt än idag för att skapa en trevligare och mer trafiksäker miljö.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bygga en ny skolbyggnad i upp till två våningsplan, att göra det möjligt att utöka förskolans tomt för att säkra god plats för utevistelse samt att göra det möjligt att skapa en organiserad parkeringsplats.

Planförslaget innebär att förskolans tomtmark kan utökas mot söder med ca 2000 kvadratmeter mark, vilken idag anges som parkmark i gällande detaljplan, samt mot väster med ca 2300 kvadratmeter mark, vilken idag utgör en befintlig villatomt. Planförslaget innebär också att den befintliga parkeringen på norra sidan av Bödkaregatan kan byggas om och utökas för att skapa en säkrare och mer funktionell parkeringsplats med möjlighet för samutnyttjande.

Den tidigare parkmarken kommer inte att få bebyggas utan behåller sin naturkaraktär. Byggrätten och avgränsningen av den mark som idag inte får bebyggas justeras något. Möjligheten att använda marken för bostäder försvinner. Marken kommer enbart att kunna användas för skoländamål. Två våningsplan tillåts. Tidigare tillåts två våningar för

bostadsbyggnader men enbart en våning för skolbyggnader. Ett u-område införs för att säkerställa möjlighet till drift och underhåll av en befintlig allmän dagvattenledning.

DETALJPLANER SOM BERÖRS AV PLANFÖRSLAGET

Området omfattas idag av detaljplan 11-ÖRS-641/67, fastställd 1967-11-07 och till mindre del även av detaljplan 11-ÖRS-605/65, fastställd 1964-10-26 samt detaljplan 11-ÖRS-734/74, fastställd 1974-02-28. Ingen genomförandetid kvarstår.

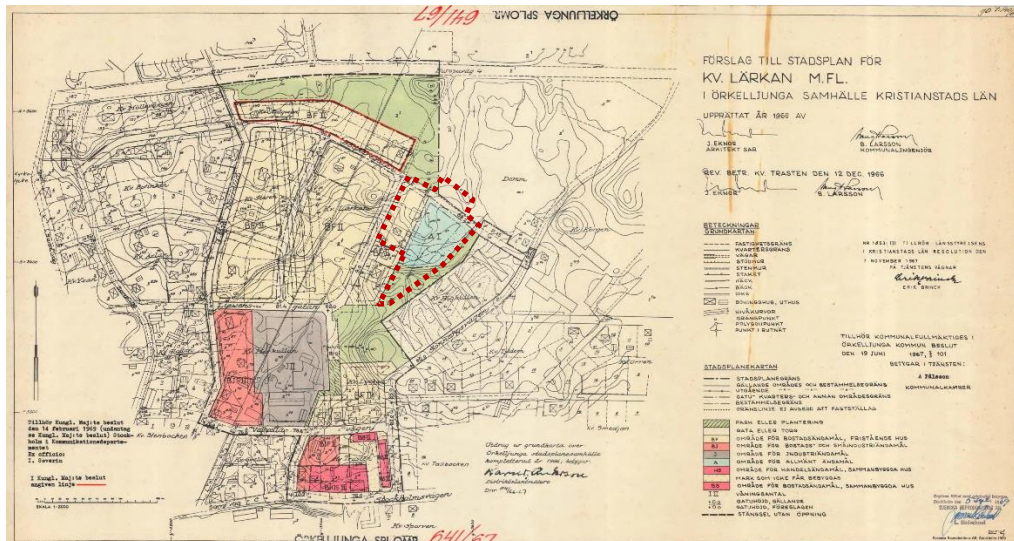


Bild: Detaljplan 11-ÖRS-641/67. Planområdet är ungefärligt markerat med röd streckad linje.

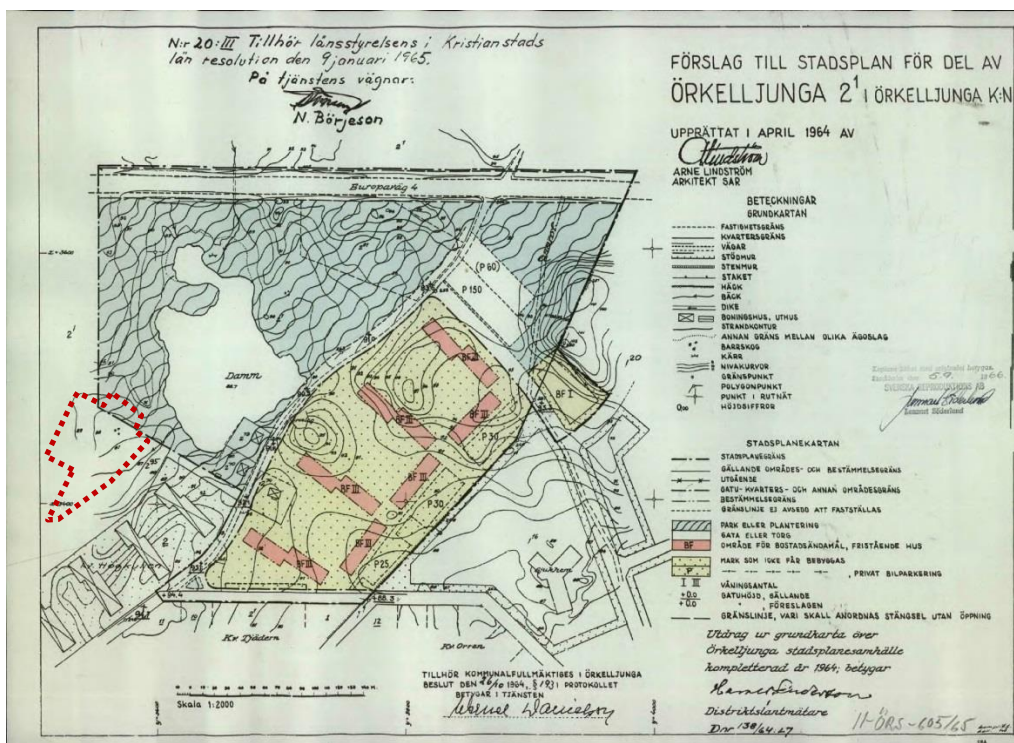


Bild: Detaljplan 11-ÖRS-605/65. Planområdet är ungefärligt markerat med röd streckad linje.

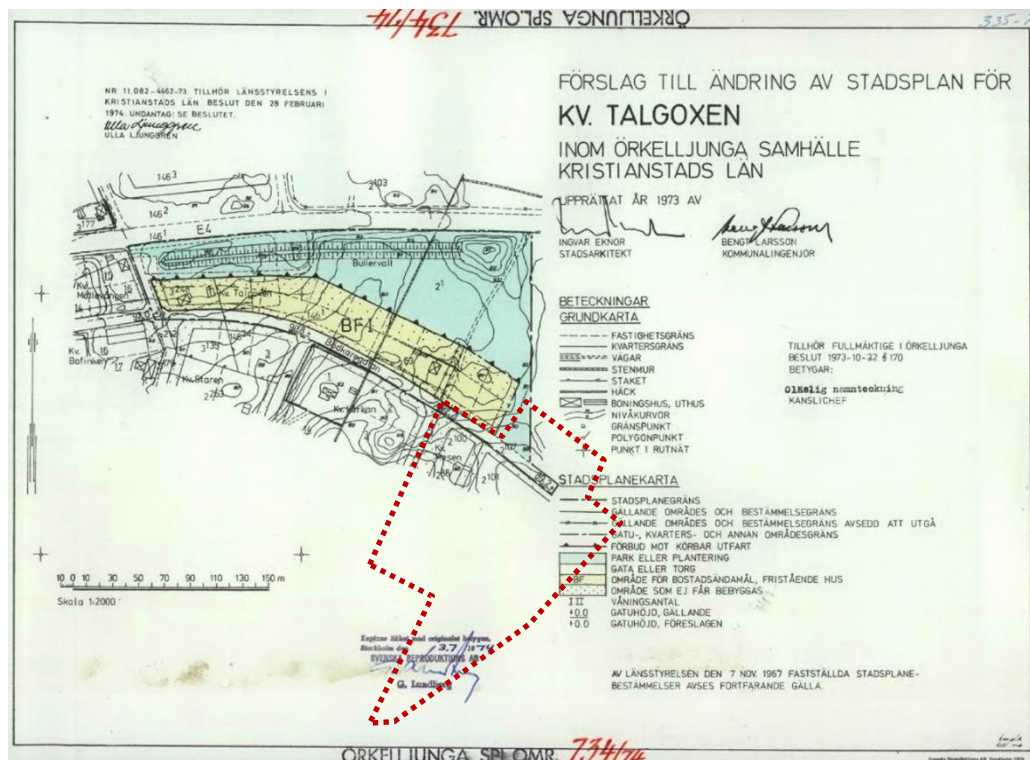


Bild: Detaljplan 11-ÖRS-734/74. Planområdet är ungefärligt markerat med röd streckad linje.

De mindre delar som berör detaljplan 11-ÖRS-605/65 samt detaljplan 11-ÖRS-734/74 utgörs av mark för park eller plantering samt mark för gata eller torg.

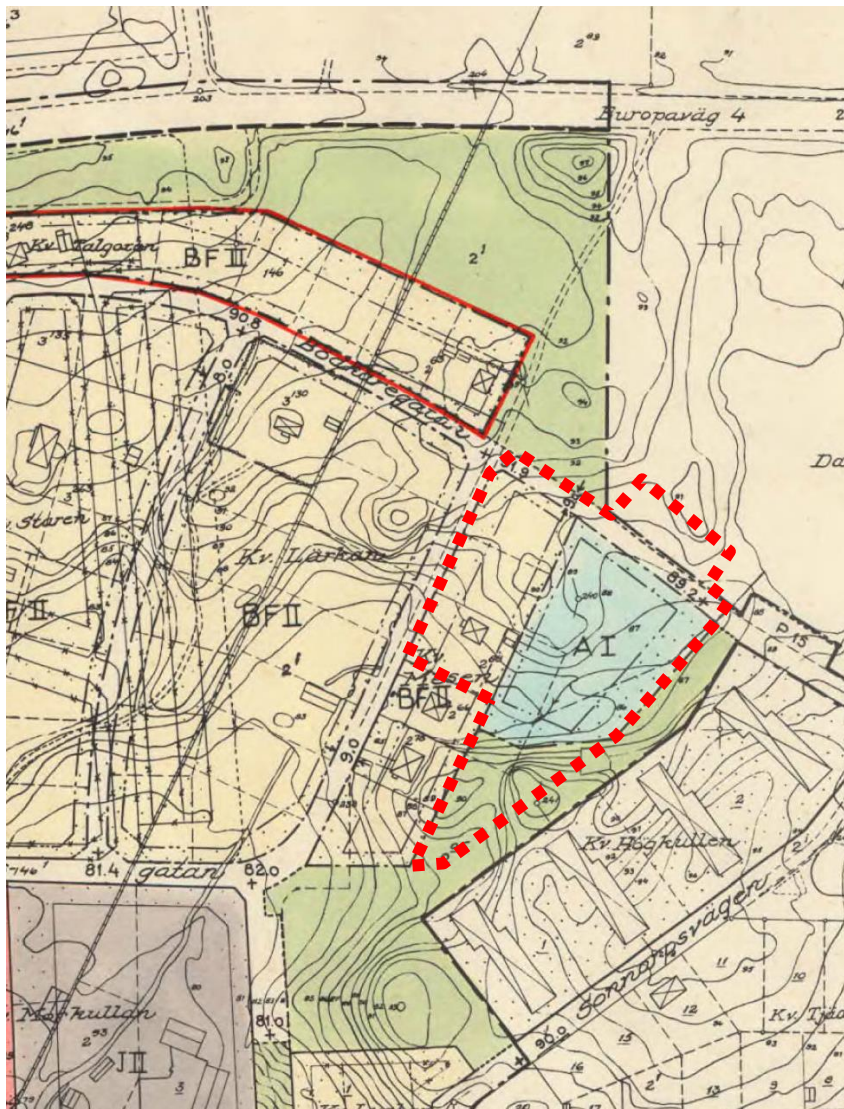
GÄLLANDE PLANBESTÄMMELSER

Bild: Utsnitt ur detaljplanen 11-ÖRS-641/67 som visar gällande bestämmelsebeteckningar. Planområdet är ungefärligt markerat med röd streckad linje.

För planområdet gäller idag bestämmelserna:

AI (markerat med blå kulör), som innebär att marken ska användas för "allmänt ändamål" vilket i planbeskrivningen preciseras som "allmänt område för barndaghem och förskola. Byggnader får uppföras i högst en våning och inte till större byggnadshöjd än 4,4 meter.

BFII (markerat med gul kulör), som innebär att marken ska användas för bostadsändamål. Endast ett bostadshus får uppföras per tomt. Husen ska vara fristående och får uppföras i högst två våningar och inte till större byggnadshöjd än 7,6 meter. Komplementbyggnader får uppföras till en byggnadshöjd på högst 3,0 meter. Huvudbyggnaden får inte uppta mer än $\frac{1}{4}$ av tomtens yta och komplementbyggnader inte ha större sammanlagd area än 60 kvadratmeter.

Marken som är betecknad med prickar får inte bebyggas. Marken som är markerad med grönt ska användas för park eller plantering och marken som är ofärgad för gata eller torg.

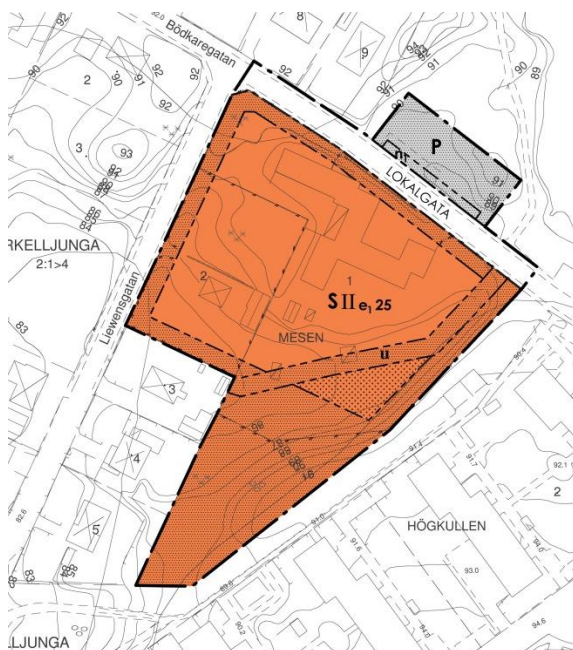
PLANBESTÄMMELSER ENLIGT PLANFÖRSLAGET

Bild: Utsnitt ur plankartan som visar bestämmelserna som föreslås gälla enligt planförslaget (se plankartan för tydligare bild).

Följande bestämmelser föreslås gälla för planområdet:

S: (markerat med röd kulör), innebär att marken ska användas för skoländamål.

II: innebär att byggnad får uppföras till högst två våningar.

e₁₂₅: innebär att högst 25% av fastighetsarean får bebyggas.

u: innebär att marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar

På marken som är betecknad med prickar får byggnader inte uppföras.

På marken som är markerad med kors får enbart komplementbyggnader byggas.

Marken som är ofärgad och märkt med "LOKALGATA" ska användas som lokalgata

och marken som är markerad med "P" och grå kulör ska användas för parkering. Marken

i anslutning mot gatan markerad med "n₁" ska vara planterad för att ge ett grönt intryck från gatan.

Motivering till val av bestämmelser framgår under rubriken "FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER".

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanprocessen genomförs med så kallat standardförfarande, då planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan, inte är av betydande intresse för allmänheten och inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Planförslaget förväntas kunna antas av samhällsbyggnadsnämnden i december 2017, enligt delegationsbeslut av kommunfullmäktige.



Bild: Planprocessen, standardförfarande.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Ändringen bedöms vara förenlig med Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel, se rubrikerna Riksintresse, Översiktsplan och Miljökvalitetsnorm nedan.

Riksintressen

Planområdet omfattar inget riksintresse.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget i området Högbullen, mellan Liewensgatan, parkområdet med "Ankdammen" norr om Bödkaregatan och flerbostadshusen längs Sonnarpsvägen (se översiktskarta på sidan 2). Planen omfattar fastigheterna Mesen 1, Mesen 2 samt en mindre del av fastigheten Örkelljunga 156:1. Planområdets areal är drygt 1,2 hektar.

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet ägs av Örkelljunga kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Örkelljunga kommun, ÖP07, är planområdet utpekad som befintlig bebyggelse. Ändringsförslaget har som syfte att möjliggöra en utveckling av en befintlig verksamhet och följer därmed översiktsplanen.

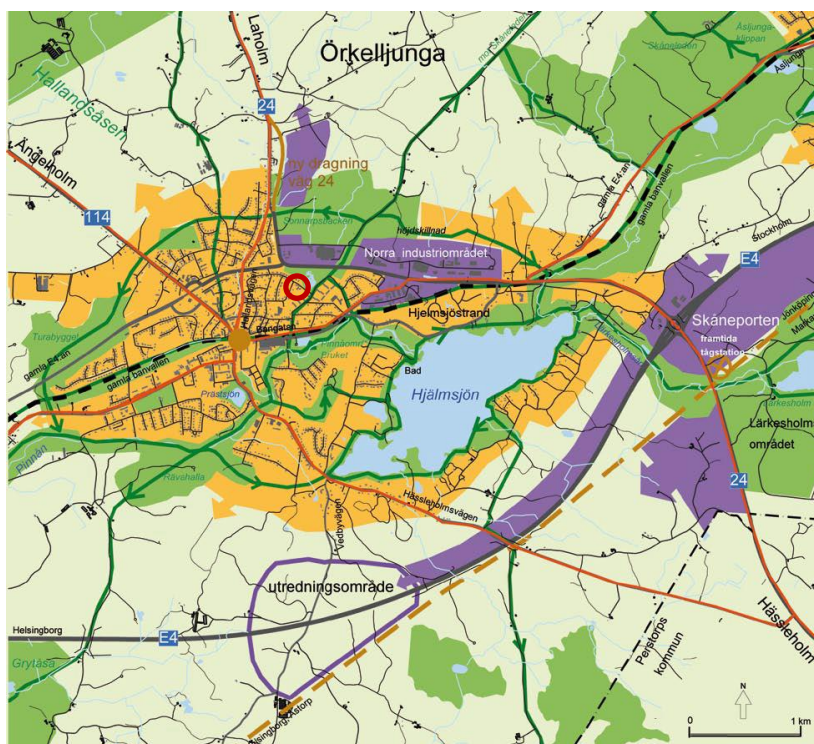


Bild: Utsnitt ur Översiktsplanen ÖP07. Orangefärgat område utan pil betecknar "befintlig bebyggelse" Röd cirkel markerar planområdets läge.

Regionalt kulturmiljöprogram

Planområdet omfattas av länsstyrelsens regionala kulturmiljöprogram, område Örkellunga tätort. Motiv för bevarande är: *Örkellunga tätort rymmer flera kultur- och arkitekturhistoriskt intressanta objekt som framför allt representerar framväxten av det moderna samhället. Tillkomsttiden visar på ett samhälle i expansion under sent 1800-tal och god bit in på 1900-talet. Även senare offentliga byggnader visar på Örkellungas centralortskaraktär. Stockholmsvägen inne i Örkellunga är en del av den gamla kungsvägen med en vägsträckning som etablerades under medeltiden.*

Planförslaget påverkar inte de värden som lyfts fram i kulturmiljöprogrammet.

Förordnanden

Några särskilda förordnanden gäller ej för området.

Strandskydd

Enligt avstämning med länsstyrelsens naturprövningsenhet och länsstyrelsens planenhet kan konstateras, att dagvattendammen, även kallad "Ankdammen", inte omfattas av strandskydd (enligt länsstyrelsens interna webb-gis) och att det därför inte heller behövs någon åtgärd i form av administrativ bestämmelse om upphävande.

Kommunala beslut i övrigt

Beslut om att inleda detaljplanarbetet fattades i kommunstyrelsen 2017-04-05 § 81.

Beslut om samråd fattades av samhällsbyggnadsnämnden 2017-08-28 § 67.

BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING

Kommunen 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.

Miljökvalitetsnormer

I dag finns fyra förordningar om miljökvalitetsnormer; 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 PM2,5), 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 miljökvalitetsnormerna. Luftkvaliteten bedöms inte påverkas negativt av planförslaget och miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas på grund av förslaget.

Vattenförekomst

Vattenförekomst inom planområdet utgörs av grundvattnet. Planändringens genomförande bedöms inte medföra sådan påverkan på grundvattnet att miljökvalitetsnormerna inte kan hållas.

Dagvatten (MKN)

Planförslaget innebär inte någon väsentligt större andel hårdgjord yta än tidigare. Planområdet är anslutet till det kommunala dagvattenledningsnätet. Dagvattnet bedöms inte påverka grundvattenförekomsten på ett sätt som hindrar målsättningen att uppnå miljökvalitetsmålen.

Spillvatten (MKN)

Planområdet är anslutet till det kommunala spillvattenledningssystemet som renas i avloppsreningsverk, vilket innebär att påverkan på grund- och ytvatten av spillvatten lokalt blir obefintlig.

Renvatten (MKN)

Planområdet är anslutet till Örkelljungas kommunala dricksvatten vilket innebär att uttag av grundvatten inte kommer att ske. Därmed blir påverkan på grundvattenkvaliteten obefintlig.

Fisk- och musselvatten

Det finns inga fisk- och musselvatten inom planområdet.

Omgivningsbuller

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

Slutsats

Konsekvenserna av planförslaget förväntas inte ge upphov till överskridande av gällande miljökvalitetsnormer.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**Natur****Mark och vegetation**

Planområdet är kuperat med höjdskillnader som varierar mellan +85 möh och +91 möh. Området sluttar i huvudsak från Bödkaregatan i norr mot sydväst. Marken längs planområdets östra gräns utgörs av en mindre höjdrygg. Befintlig skolbyggnad ligger något under Bödkaregatans nivå. Marken i anslutning till byggnaden är relativt plan.

Höjdryggen längs planområdets östra gräns har tät vegetation med skogskaraktär bestående av i huvudsak uppvuxna träd och sly. Området närmast skolbyggnaden har också naturtomtskaraktär med stora uppvuxna träd men här är vegetationen mer gallrad och det finns inslag av trädgårdsbuskar.

Norr om Bödkaregatan finns en asfalterad parkeringsplats för 8 bilar. Den omgärdas, mot parkområdet, av tät vegetation bestående av sly samt enstaka uppvuxna träd. Planförslaget innebär att vegetationen i anslutning till parkeringsplatsen behöver röjas för att göra plats för en större parkering. Parkeringsytan kommer att få en markbeläggning av gräsarmering för att ge ett grönt intryck och möjliggöra infiltration av dagvatten. Marken runt parkeringen, i anslutning till gatan och parkområdet, kommer att planteras med låg vegetation för att ge ett grönt intryck både från gatan och parkområdet. Vegetationen ska hållas nere i höjd av trafiksäkerhetsskäl och för att inte parkeringen ska upplevas som otrygg. Utökningen av parkeringen kommer att ta en mindre del av parkområdet i

anspråk men parkeringen kommer att få en grön utformning för att upplevas som en del av parken under den tid då den inte används.

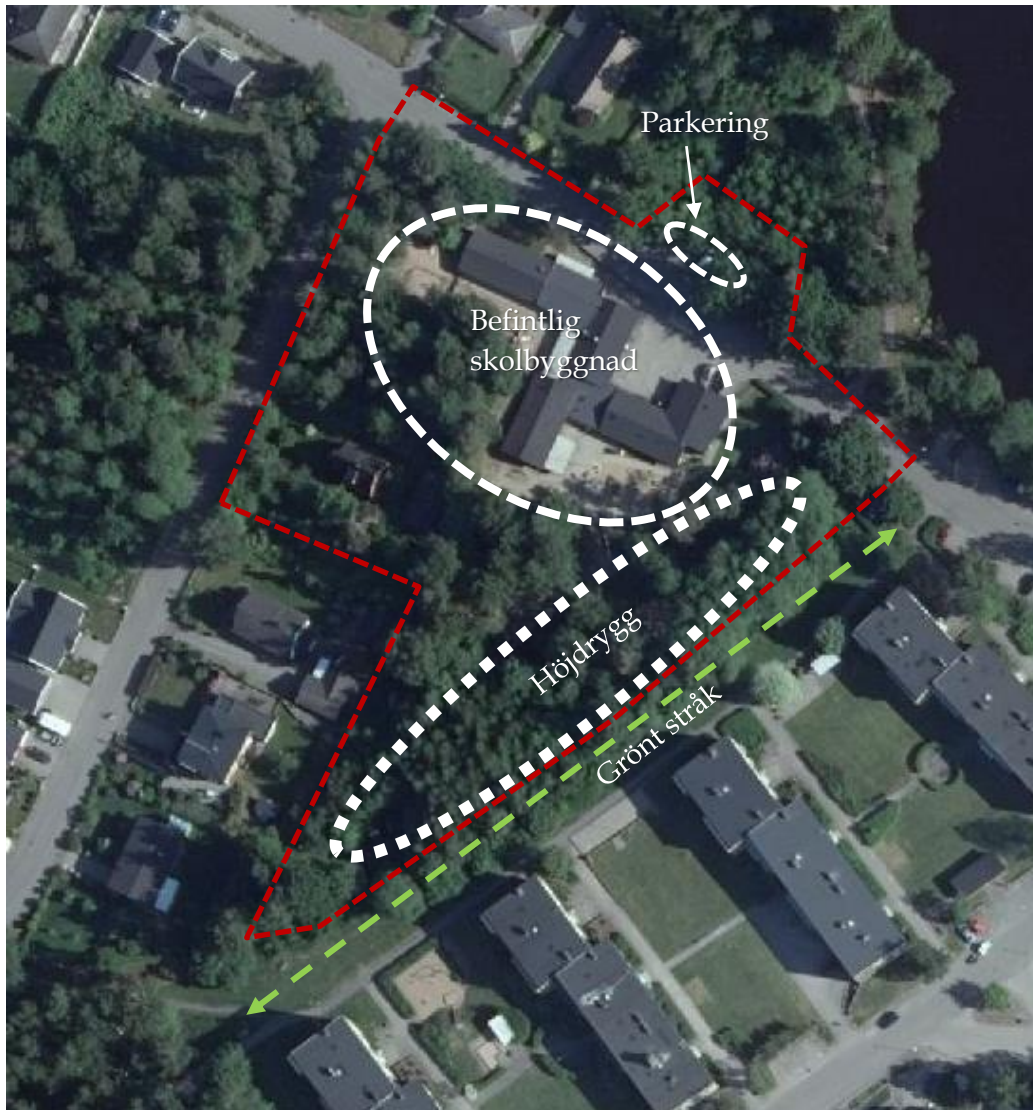


Bild: Flygfoto över planområdet med markering av den mindre höjdryggen samt befintlig skolbyggnad och parkering. Planområdesgränsen är ungefärligt utritad med röd streckad linje.

Den kuperade terrängen och naturmiljön söder om Bödkaregatan kommer att bevaras då den bland annat utgör en viktig del av hälsoförskolans koncept och pedagogik. Den vegetationsbeksädda höjdryggen och planområdets södra del prickas i planen vilket innebär att det inte är tillåtet att uppföra byggnader. Någon utökad lovplikt för att fälla träd bedöms inte vara nödvändig eftersom kommunen äger marken och förskolan ser träden och naturtomten som en stor tillgång. Områdets värden och karaktär är inte heller beroende av enstaka träd utan är kopplad till naturmiljön som helhet. Vitesföreläggande gällande trädfällning/skador på träd kan dock vara lämpligt att införa i avtalet med entreprenören i samband med byggskedet.

Den nya skolbyggnaden kommer att uppföras på samma plats som nuvarande förskola och föranleder därför inte några större åtgärder när det gäller avverkning av träd eller ändring av höjdförhållanden.

Parkmarken mellan flerbostadshusen och förskolans tomt kommer att bibehållas som ett grönt stråk längs befintligt gångstråk (se bild sidan 12).



Bild: En mindre höjdrygg med tät vegetation av skogskaraktär i gränsen mot flerbostadshusområdet i sydost.



Bild: Befintlig parkeringsplats som föreslås utökas.

Det kommer att behövas någon form av inhägnad runt förskolans tomt. Vilken typ av inhägnad samt exakt placering kommer att bestämmas i samråd med berörda grannar under projekteringskedet. Då kan även frågor angående behov/önskemål om gallring eller justering av marken i anslutning till tomtgränserna diskuteras. Grannfastigheten Mesen 3 är på grund av sitt läge och markens höjdförhållanden särskilt exponerad mot förskolans fastighet. För att skapa lite mer avskildhet mot både insyn och ljud har ett förslag gällande att plantera en grön häck diskuterats. Kommunen har ställt sig positiv till

detta. Kommunen kommer att kontakta berörda fastighetsägare i samband med att projekteringen påbörjas.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning genomfördes 2017-07-05, av Geoexperten i Skåne AB. Undersökningen visar att berggrunden inom området utgörs av urberg bestående av granit samt att jordlagren utgörs överst av matjord och/eller fyllning med överbyggnadsmaterial (grus, sand) samt återfyllningsmaterial med 0,4-1,7 m tjocklek.

I ett av borrhålen inmättes vattenyta på 1,9 m djup motsvarande nivån +84,7. I de övriga borrhålen hade det inte utbildats några vattenytor i anslutning till borrhålen.

Förekommande jordlager har gynnsamma bärighets- och sättningsegenskaper och byggnader kan grundläggas på sedvanligt sätt med hel kantförstyvad bottenplatta, utbredda grundplattor eller längsgående grundsulor i naturligt lagrad jord och/eller ny kontrollerad fyllning. Golv kan utformas som betonggolv på mark.

Möjligheterna för infiltration/perkolation av dagvatten är begränsade beroende på moränens täthet (bedömt k-värde $\leq 10^{-6}$ m/sek). Runt hus ska dräneringsledning läggas.

Undersökningen är översiktlig och utförd som underlag för upprättande av detaljplanen. För varje enskilt byggobjekt ska en detaljundersökning utföras för att fastställa dimensioneringsparametrar, dräneringsåtgärder, mm.

Markradon

Två detektorer för uppmätning av markradonstrålning installerades i samband med den geotekniska undersökningen. De uppmätta värdena ligger i normalriskintervallet vilket innebär att geokonstruktionerna ska utformas s.k. "radonskyddade". Detta kan tillgodoses genom tätning (med gummimanschett eller beständig mjukfog) av alla genomföringar i bottenplattan.

Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök har ett depåfynd klassat som övrig kulturhistorisk lämning registrerats inom planområdet. Fornlämningen avser en fyndplats för myntskatt, bestående av 665 silvermynt, präglade mellan 1604-1679. Fyndet gjordes i samband med en tillbyggnad av en barnstuga i kvarteret Mesen.

Utöver denna myntskatt finns det inga kända fornlämningar inom området. Om en fornlämning påträffas under grävningsarbete, ska arbetet omedelbart avbrytas och den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till länsstyrelsen i enlighet med Kulturmiljölagen.

Lokalklimat

Området ligger skyddat då det omges av en mindre höjdrygg, uppvuxen vegetation och bostadsbebyggelse. Det finns möjlighet för både sol, skugga och vindskydd inom planområdet.

Risk för skred och höga vattenstånd

Marken som får bebyggas inom området är inte av den art eller topografi att det finns någon risk för skred.

Idag finns det ingen översvämningsproblematik i området. Tidigare rann det en bäck genom planområdet som ledde dagvatten från högre belägna områden till det kommunala

ledningssystemet. Bäckens svämmade ibland över vilket ledde till problem för en angränsande villafastighet Detta åtgärdades genom att bäcken ersattes med en stor dagvattenledning i bäckens sträckning. Dagvatten från högre belägna områden norr om planområdet kontrolleras genom fördröjning i dammen (kallad Ankdammen) nordost om planområdet. Någon risk för översvämning bedöms inte föreligga på grund av den anordnade dagvattenhanteringen och planområdets höjdläge.

Bebyggelseområden

Byggnader

Inom planområdet ligger idag en skolbyggnad i ett plan som inrymmer Högkullens förskola samt en bostadsvilla i 1 ½-plan. Skolbyggnaden kommer att rivas på grund av att den är i dåligt tekniskt skick. Kommunen har köpt villafastigheten (Mesen 2) inom planområdet med syftet att utöka förskolans friytor utomhus.



Bild: Befintlig förskola som kommer att rivas.



Bild: Huset på fastigheten Mesen 2.

Planförslaget innebär att villan inte längre kan användas som bostad. Huset kommer att användas som byggbod under byggtiden. Det är i dagsläget oklart om byggnaden kommer att rivas där efter eller användas för förskoleverksamheten.

Planförslaget ska göra det möjligt att bygga en ny skolbyggnad. En bestämmelse att byggnad får uppföras i högst två våningar föreslås. Bestämmelsen grundar sig på förskolans behov och är anpassad efter befintliga bestämmelser för den omkringliggande bostadsbebyggelsen som anger två våningar samt till de angränsande flerbostadshusen i upp till tre våningar. Planförslaget tillåter komplementbyggnader för förskolans behov, till exempel förråd, växthus och vind/regnskydd för utomhusvila.

Tillgänglighet

Byggnader inom planområdet ska utformas på ett sådant sätt att de blir tillgängliga även för personer med nedsatt rörelseförmåga. Tillgänglighet för alla ingår i hälsoförskolans koncept och kommer att ha stort fokus vid utformandet av byggnaden och utomhusmiljön.

Friytor

Lek och rekreation

Plan- och bygglagen anger att det för all typ av skolverksamhet ska finnas ”tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse”. Med friyta avses den yta som barnen har tillgång till och kan använda på egen hand vid sin utevistelse. En friyta innehåller inte hus, förrådsbyggnader, bil-, cykelparkering och ytor för leveranser eftersom det är otillgängliga ytor.

Boverket tog år 2015 fram allmänna råd om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor och liknande verksamhet. Boverket anger inte några ytkrav men pekar i sin konsekvensutredning på att det finns omfattande forskning som visar på vikten av att barn och unga har yta som tillåter dem att röra sig obehindrat i olika riktningar. En tillräckligt stor friyta är en förutsättning för att gården ska kunna rymma många olika kvaliteter och aktiviteter, inklusive vuxenstyrd utevistelse i linje med verksamhetens krav. Det gynnar både jämställdhet, barns motorik och utveckling. En rymlig gård kan innehålla ytor för alla, både för regelstyrda lekar, lekar med många barn involverade och platser där man kan dra sig undan och vara för sig själv. På tillräckligt stora friytor kan det rymmas varierad terräng och grönytor vilket är kvaliteter som sällan får plats på en liten gård. Boverket pekar också på att forskning har visat att naturrika miljöer är viktiga. Barn som vistas på naturrika förskolor har både bättre motorik och koncentrationsförmåga samt är friskare än barn som går på naturfattiga förskolor.

Enligt Malmö Stads erfarenheter från förskolegårdar i Malmö, tycks det storleksmässigt gå en gräns vid ungefär 30 kvm/barn. När gårdarna är mindre blir användningsmöjligheterna begränsade och slitaget stort. Friytans totala storlek har också betydelse för att den ska kunna rymma de kvaliteter som behövs för en fullgod lekmiljö. Studier visar att minimum tycks utgöras av 2000-3000 kvm. Då är ytan så stor att det uppstår mer rörelse och spring i leken.

Hälsoförskolan ska kunna inrymma 6 avdelningar med 20 barn/avdelning. Det blir totalt 120 barn vilket motsvarar 3600 kvm vid beräkning grundat på 30 kvm/barn.

Förskolans tomt (parkeringen borträknad), enligt planförslaget, är ca 10 500 kvadratmeter. En bestämmelse om att högst 25 % av tomten får bebyggas innebär en kvarvarande friyta på 7875 kvadratmeter vilket motsvarar drygt 65 kvadratmeter per barn,

om hela byggrätten skulle utnyttjas. Mer troligt, utifrån dagens behov av lokaler och de skisser som finns för hälsoförskolan, är att friytan per barn blir ca 75 kvadratmeter.

Det finns alltså mycket goda möjligheter att uppfylla villkoren för god utomhusmiljö både när det gäller friyta och kuperad naturmiljö, vilket anses särskilt värdefullt när det gäller barns utveckling.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Förskolan är belägen längs Bödkaregatan vid korsningen Liewensgatan. Gatorna utgör lokalgator. Genomfart är möjlig men osannolik eftersom det finns större och genare vägar förbi området.

Trafiken i anslutning till skolan består i huvudsak av boende inom området, förskolans personal, renhållningsbilar, varutransporter till skolan samt föräldrar som hämtar och lämnar barn på förskolan.

En trafikmätning gjordes på Bödkaregatan (utanför förskolan) under arbetsvecka 22. Den visar en dygnstrafik på 242 fordon. Körfördelningen i de båda körriktningarna är mycket jämn. Enbart ett fåtal fler fordon färdas i östlig riktning. Medelhastigheten låg på 35 km/h. Flest fordon passerade vid lunchtid samt runt kl 7.00 på morgonen och runt kl 16.00 på eftermiddagen.

Trafikräknaren fick därefter sitta uppe under en längre period för att få ett mer rättvisande resultat. Resultatet gällande hastighet och bilar i respektive riktning och klockslag visade samma som tidigare, men medeltal fordon per dygn blev istället 136 ÅDT (årsdygnstrafik) och är betydligt lägre än vad som först uppmättes.

Idag går det 69 barn på förskolan. De är fördelade på 48 familjer. 27 av familjerna kör regelbundet bil till förskolan, vilket motsvarar ca 60 %. Den nya hälsoförskolan kommer att ha plats för 120 barn, det vill säga ytterligare 51 barn, vilka kan antas fördelas på 35 familjer. Om 60 % av dessa kör bil motsvarar det en ökning med ca 40 fordon/dygn. Ökningen blir som högst 70 resor/dyn om alla nya familjer väljer att köra bil, vilket inte är troligt.

Med jämn körfördelningen i båda färdriktningarna, innebär det en ökning med ca 20-35 bilar/dag (under förskolans öppettider) i vardera riktning. I västlig färdriktning fördelas dessa ca 20-35 bilar från Bödkaregatan på Liewensgatan, Högelid, Norrelid och Skogsvägen. Trafikökningen blir marginell, både gällande varje enskild gata och inom området som helhet. Befintligt vägnät bedöms klara denna ökning utan problem.

Bashastigheten i Örkellunga tätort är 50 km/h. Det finns ingen hastighetssänkning förbi förskolan idag. Bödkaregatan som är huvudmatningsgata till förskolan är relativt rak, ca 8 meter bred och har inte något avskilt gång- eller cykelfält. Som fartdämpande och trafiksäkerhetshöjande åtgärd föreslås en avsmalning av gatan, utanför förskolan, till 6 meters bredd. Detta kan göras med tex målning och kombineras med ett anordnat övergångsställe, vid förskolans entré, där gatan ytterligare kan avsmalnas till 3 meters bredd. Avsmalningen kan eventuellt även kombineras med en hastighetssänkning till 30 km/h.

Det finns gång- och cykelvägar norr om planområdet från Norrelid, Bokliden och Industrigatan till Bödkaregatan samt till Sonnarpsvägen öster om "ankdammen". Det finns också en asfaltbelagd gång i öster mellan planområdet och flerbostadshusen i

riktning mot centrum. I övrigt är gång- och cykelvägsnätet inom bostadsområdet gemensamt med gatunätet.

En cykeltrafikutredning från 2010 visar att Sonnarpsleden kan kompletteras och utvecklas genom att Vallhallavägen förses med cykelfält från Laholmsvägen fram till flerbostadshusområdet vid Sonnarpsvägen. Bödkaregatan kan i samband med detta också förses med cykelfält mellan Sonnarpsvägen och förskolan, för att förbättra säkerheten och skapa ett bättre flöde.



Bild: Karta från en cykeltrafikutredning 2010 som visar befintliga gång- och cykelvägar samt utvecklingsförslag. Planområdets läge är markerat med en grön cirkel.

Parkering, utfarter, varumottagning

Parkeringsituationen upplevs idag som oorganiserad. Personalen parkerar på gårdsplanen framför förskolans entré, där det inte finns några markerade parkeringsplatser. Parkering vid hämtning/lämning sker på den befintliga parkeringsplatsen utanför förskolan vid Bödkaregatans norra sida. Parkeringen rymmer 8 bilar och är rakställd mot gatan, vilket innebär att bilarna backar ut på gatan inom den zon där barnen passerar över gatan. Parkering sker också delvis på gatan utanför förskolan.

Trafikflödet vid förskolan är koncentrerat till kortare tidsperioder under morgonen, lunchen och eftermiddagen när barnen hämtas och lämnas. Under denna tid krävs det en rymlig och välorganiserad parkering för att skapa en smidig, säker och störningsfri hämtning/lämning. Övrig tid har förskolan enbart behov av parkering för personalen. För att undvika tomma parkeringsytor under större delen av dygnet kan det vara lämpligt med ett samutnyttjande av parkeringsplatsen.

Höjdförhållandena och vegetationen på förskolans fastighet gör att det krävs relativt stora ingrepp i naturmiljön för att skapa en plan och funktionell parkeringsyta. En parkeringsplats tar också värdefull friyta för lek och utvistelse i anspråk. Istället för att anordna en parkeringsplats (som kommer att stå tom under stora delar av dygnet) inne på förskolans fastighet, föreslås istället en utökning och ombyggnad av den parkering som idag används vid hämtning/lämning intill Bödkaregatan, så att den blir funktionell och

trafiksäker. Detta läge, vid parkområdets entré och i nära anslutning till flerbostadshusen, gör den också lämplig för samutnyttjande. Behovet av parkering för parkbesökare och boende/besökare till flerbostadshusen är som störst vid de tider då förskolan inte har något behov av parkering.

Parkeringen ligger idag på allmän plats för park och plantering, enligt gällande detaljplan. Planförslaget innebär att marken istället blir kvartersmark, vilket innebär att kommunen lättare kan styra över parkeringsvillkoren och säkra plats för förskolans behov. En utformningsbestämmelse som anger att marken närmast gatan ska vara planterad införs, för att parkeringen ska få en grön karaktär och bilarna bli mindre framträdande. Parkeringsplatsens mark kommer att beläggas med gräsarmering istället för att asfalteras för att bidra till att platsen upplevs som grön och en del av parkområdet, framförallt när parkeringen inte används.

Den yta som planläggs för parkering rymmer upp till 33 parkeringsplatser. Vid mindre behov planteras marken och vid eventuellt större behov kan förskolans personal hänvisas till den befintliga kommunala parkeringsplatsen som rymmer ca 15 bilar och ligger ca 50 meter från förskolans entré, österut längs Bödkaregatan.

Handikappparkering rymms inne på förskolans fastighet och ska placeras i närheten av entrén. Varutransporter och renhållningsfordon angör smidigast i en lastzonsficka längs gatan i närheten av förskolans kök (se bilden nedan samt illustrationsplanen).

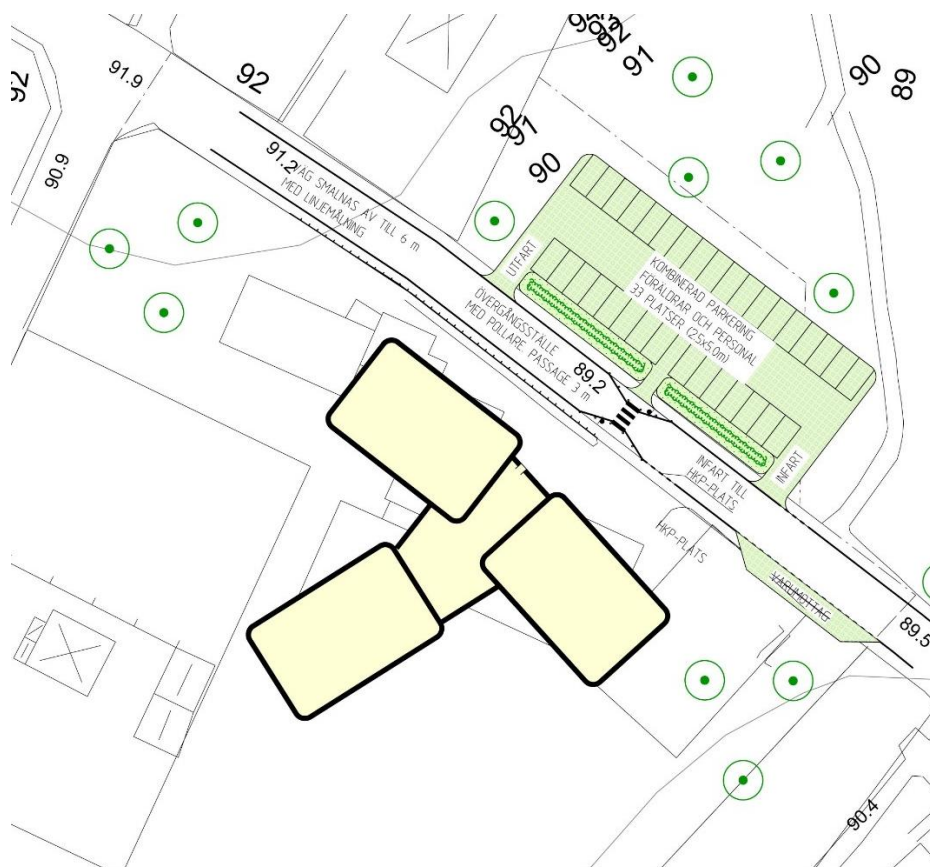


Bild: Illustration över hur parkeringen och gatan utanför förskolan kan utformas.

Hälsa och säkerhet

Risker

Planområdet är beläget som närmst ca 144 meter från väg 24, som är transportled för farligt gods. Enligt Länsstyrelsens *Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen (RIKTSAM)*, anges 150 meter som det avstånd som bland annat markanvändning *S – skola* kan förläggas utan särskilda åtgärder eller analyser. Motiveringen är bland annat att individriskkurvan har ”planat ut”, dvs reduktionen i individrisk till följd av ökat skyddsavstånd är i princip obefintlig efter detta avstånd. Nyttan med ytterligare skyddsavstånd är svår att påvisa.

Skyddsavståndet på 150 meter sträcker sig ca 6 meter in på förskolans fastighet i hörnet av korsningen Bödkaregatan och Liewensgatan.

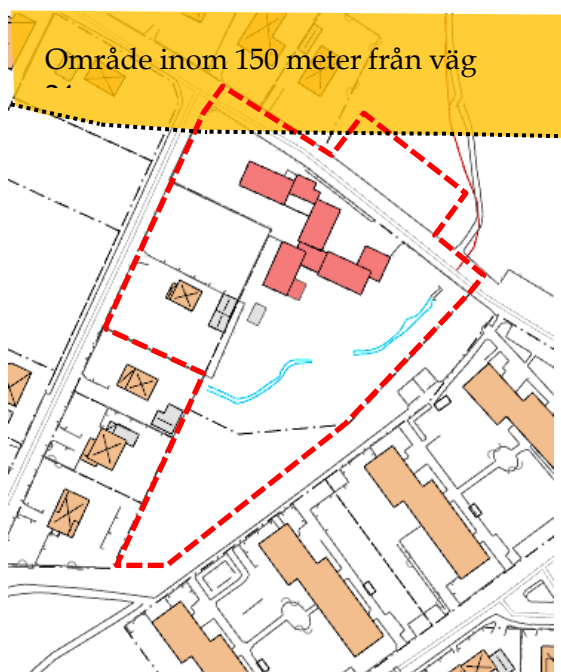


Bild: Orange område ligger inom ca 150 meters avstånd från väg 24 som är transportled för farligt gods. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

Denna mark har prickats, dvs byggnader får inte uppföras, och det bedöms som osannolikt att någon kommer att vistas mer än tillfälligt så nära korsningen, eftersom skolgårdarna vänder sig mot baksidan och det rör sig om mindre barn. Det är också möjligt att plantera någon lägre vegetation inom detta område för att förhindra att någon vistas där. En mindre del av den föreslagna parkeringen ligger också inom 150 meters avstånd, men utgör inte något problem eftersom parkering är en markanvändning som kan förläggas 30-70 meter från transportled för farligt gods enligt RIKTSAM.

Det bedöms därmed inte finnas någon riskbild för planområdet till följd av dess placering i förhållande till väg 24.

Miljöfarliga verksamheter

Med miljöfarliga verksamheter menas all användning av mark, byggnader eller anläggningar som kan medföra olägenhet för människors hälsa eller miljön. Inom verksamhetsområdet norr om väg 24 finns det miljöfarliga verksamheter (c-anläggningar) som är anmälningspliktiga. Avståndet är långt och verksamheterna är, enligt avstämning

med Söderåsens miljöförbund, inte av en art som bedöms ha någon påverkan på planområdet.

Markföroreningar

Det finns inga äldre avfallsupplag i närheten av planområdet enligt karteringen i kommunens Översiktsplan. Enligt äldre kartor var planområdet obebyggt fram tills uppförandet av befintlig förskola. Det finns därför ingen anledning att tro att det kan finnas föroreningar i marken. Söderåsens miljöförbund har inte heller något material eller information som tyder på något annat.

Störningar

Trafikbuller

En bullerberäkning gällande vägtrafikbuller har genomförts enligt Naturvårdsverkets modell, rev 1996, Buller VÄG II ver. 1.3.0 Trivector AB.

Trafiksiffror dels från väg 24, som är den närmsta stora trafikleden, och dels från Bödkaregatan som ligger i direkt anslutning till planområdet, har utgjort underlag för beräkningarna. Trafikmängden på väg 24 uppgår enligt Trafikverkets mätningar och uppräkningsdata, till 4400 fordon/dygn. Trafikmängden på Bödkaregatan uppgår till 242 fordon/dygn (mätningen utförd av kommunen år 2017, arbetsvecka 22).

Beräkningarna visar 48 dBA ekvivalent ljudnivå och 67 dBA maximal ljudnivå vid befintlig förskolas fasad mot Bödkaregatan. Vid en uppräkningsdata av trafiksiffrorna enligt EVA-tal 1,5 till år 2047, blir resultatet 6700 fordon för väg 24 och 385 fordon för Bödkaregatan. Beräkningarna visar då 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 67 dBA maximal ljudnivå.

Det finns inga riktvärden för trafikbuller gällande skola/förskola.
Trafikbullerförordningen gäller enbart bostäder.

Boverket gav 2015 ut Gör plats för barn och unga! som är en vägledning för planering, utformning och förvaltning av skolans och förskolans utemiljö. I den anges att det på skolgårdar och förskolegårdar är önskvärt med högst 50 dBA ekvivalentnivå dagvärde på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet samt att en målsättning kan vara att resten av ytor ska ha högst 55 dBA.

Bullerrekommendationerna klaras alltså för planområdet. Gårdarna kommer dessutom att förläggas på baksidan av skolbyggnaden där ljudnivåerna är lägre än vid framsidans fasad.

Bullerkraven för bostäder enligt "Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader" som anger 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid en uteplats samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats, klaras också.

De uppräknade siffrorna bedöms också vara orimligt höga eftersom trenden för väg 24 pekar svagt neråt och då Bödkaregatan ligger inom ett utbyggt område och inte utgör någon genomfartsgata. En trafikmätning har också genomförts under en längre tidsperiod för Bödkaregatan, efter det att bullerberäkningen genomförts, för att få en mer rättvisande bild. Mätningen visar 136 fordon per dygn (ÅDT) vilket är en betydligt lägre siffra än vad beräkningarna grundar sig på.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Det finns inga kapacitetsproblem i ledningsnäten.

Dagvatten

Planområdet är anslutet till det kommunala dagvattenledningsnätet. Planförslaget innebär i princip inte att andelen hårdgjorda ytor ökar avsevärt och därmed bedöms det inte heller behövas några ytterligare dagvattenåtgärder.

En befintlig dagvattenledning löper genom planområdet, i samma sträckning som en tidigare bäck. Den kopplar den befintliga dagvattendammen (Ankdammen) som ligger norr om planområdet till ledningssystemet i Liewensgatan. Eftersom det rör sig om en större allmän dagvattenledning införs ett 6 meter brett u-område i detaljplanen, för att säkerställa att marken är tillgänglig för drift och underhållsåtgärder.

Parkeringsytan kommer att beläggas med gräsarmering som möjliggör infiltration av dagvatten. Dagvattnet kan, vid eventuellt behov, också fördröjas i dagvattendammen innan det ansluts till det kommunala ledningsnätet. Frågan får detaljstuderas i projekteringsskedet.

Det finns en nyttjanderätt som belastar fastigheten Mesen 1 gällande avloppsledning. Det har inte gått att säkert avgöra om nyttjanderätten avser ovan nämnda dagvattenledning. Det har dock inte gått att identifiera någon annan avloppsledning inom fastigheten som nyttjanderätten skulle kunna vara kopplad till. Kommunen som är förmånsinnehavare av nyttjanderätten har inte något behov av att säkerställa någon annan avloppsledning än den dagvattenledning som säkerställs genom u-område och prickmark på plankartan. Avtalet har därför ingen verkan längre. Kommunen kommer att utreda frågan vidare och vid behov upphäva avtalet.

Tele och bredband

Skanova Access AB är huvudman för telenätet och Svenska Stadsnät för fibernätet inom området.

Värme

Planområdet är anslutet till Örkelljunga Fjärrvärmeverks fjärrvärmenät.

Ei

Planområdet är anslutet till E.ONs elnät. E.ON anger att för elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från ledningen. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför ledningen, så att reparation och underhåll försvåras.

Avfall

Avfall ska hanteras i enlighet med Närabs renhållningsordning.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Tidplan

Planändringen förväntas kunna godkännas av samhällsbyggnadsnämnden i november 2017 och därefter antas av kommunfullmäktige.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

De fastigheter som berörs av fastighetsrättsliga åtgärder är Mesen 1 (markerad med "A" på bilden), Mesen 2 (markerad med "B" på bilden) samt två mindre delar av fastigheten Örkejlunga 156:1 (markerade med C₁ och C₂ på bilden). Markområde A omfattar ca 6345 kvadratmeter, markområde B ca 2300 kvadratmeter, markområde C₁ ca 1990 kvadratmeter och markområde C₂ ca 920 kvadratmeter.

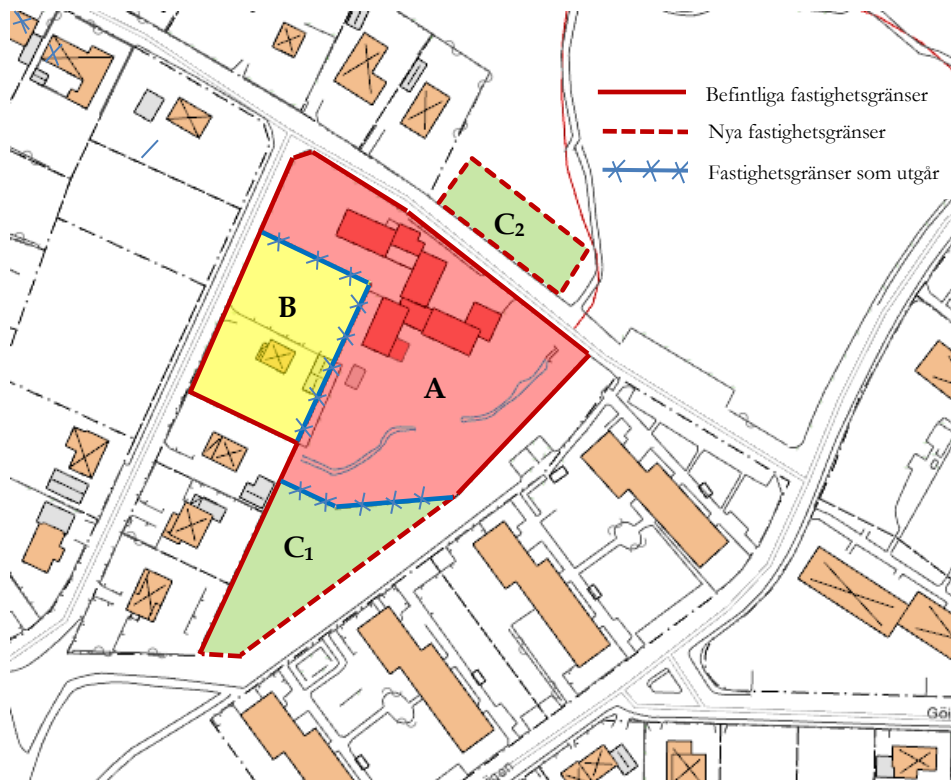


Bild: Fastighetsrättsliga åtgärder

Fastigheten Mesen 2 (B), som idag utgör en fastighet för bostadsändamål, samt två mindre delar av fastigheten Örkelljunga 156:1 (C₁ och C₂), som idag utgör parkmark, slås samman med fastigheten Mesen 1 (A) till en fastighet. Alternativt kan marken markerad med A, B och C₁ bilda en fastighet för skoländamål och marken markerad med C₂ bilda en egen fastighet för parkeringsändamål.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planeekonomi

Planarbete, projektering, fastighetsbildning, ombyggnad av gata och parkering samt plantering i anslutning till parkeringen bekostas av kommunen. Skatteintäkter finansierar kostnaderna.

Flyttningar eller andra åtgärder som kan komma att krävas för att säkerställa Skanovas kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

Flyttning eller ändring av E.ON Elnäts befintliga ledningar i samband med planens genomförande ska bekostas av exploatören.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Inom planarbetet har följande tekniska utredningar genomförts:

Översiktlig geoteknisk undersökning, daterad 2017-07-06
Trafikutredning, daterad 2017-05-24
Bullerutredning, daterad 2017-05-24, reviderad 2017-06-16
Markradonmätning, rapport daterad 2017-07-31

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av Katja Berg som arbetade på konsultföretaget Griab i Helsingborg under samrådsskedet och därefter som vik Stadsarkitekt.

Övriga medverkande tjänstemän har varit Kristian Swärd, samhällsbyggnadschef, Mikael Strömbäck, mark- och exploateringsingenjör, Anders Årman, vik. stadsarkitekt, Kristofer Johansson, enhetschef Gata/Park, Tina Huhtala, enhetschef VA, Stefan Andersson, fastighetsingenjör kommunfastigheter, Catharina Arehög, byggnadsinspektör, Jonas Rasmusson, kart-/GISansvarig, Staffan Persson, fastighetstekniker kommunfastigheter, Agneta Ekberg, förskolechef, Li Merander, folkhälsoutvecklare, Ann Persson, miljöinspektör, Söderåsens miljöförbund.
Övriga medverkande konsulter har varit Martin Svensson, ingenjör, Griab, Mats Wiberg, ingenjör, Griab och Rolf Svensson, geotekniker, Geoexperten i Sâne AB.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Örkelljunga den 11 december 2017

Kristian Swärd
Samhällsbyggnadschef

Katja Berg
vik Stadsarkitekt

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. Samhällsbyggnadsnämnden ansvarar för denna information. 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 Örkelljunga.