



Antagandehandling
Laga kraft 2019-03-25

Planbeskrivning

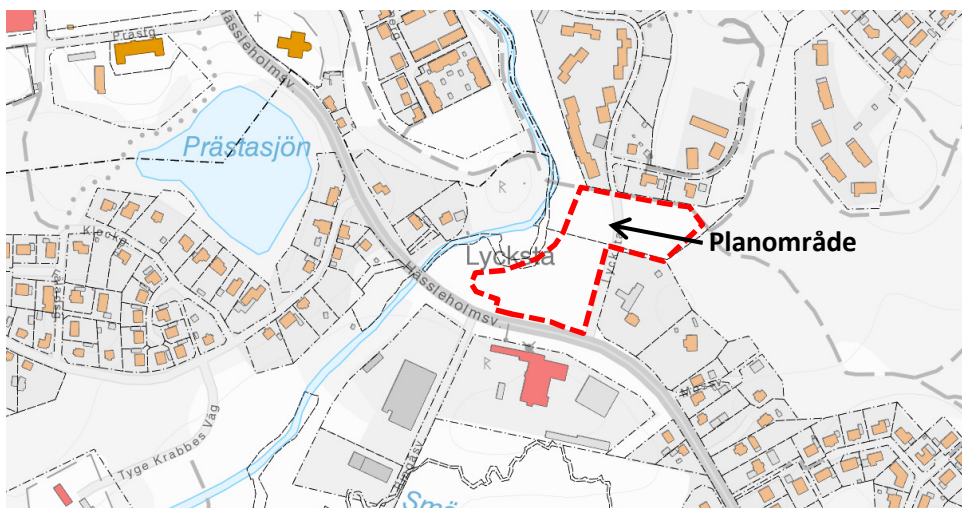
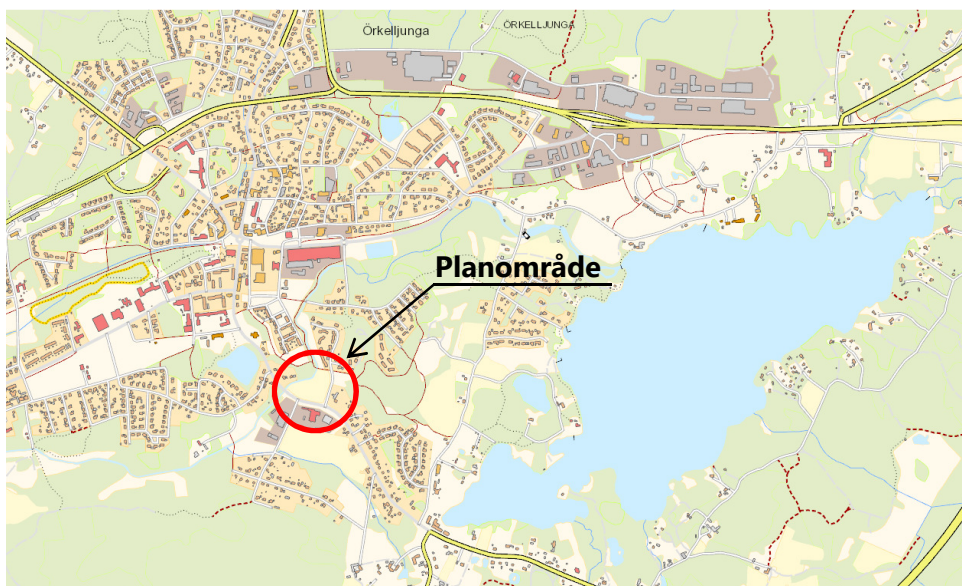
Detaljplan för del av fastigheten Västra Ringarp 8:473
m.fl. "Lycksta äng"
Örkelljunga kommun, Skåne län

Innehållsförteckning

ÖVERSIKT	4
Handlingar	5
BAKGRUND	5
Planens syfte och huvuddrag	6
Planförfarande	6
Förenligt med 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken	6
Riksintressen	6
Plandata	6
Lägesbestämning och areal	6
Markägförhållanden	7
Tidigare ställningstaganden	7
Översiktsplan	7
Detaljplaner	7
Regionalt kulturmiljöprogram	9
Strandskydd	9
Förordnanden	12
Kommunala beslut i övrigt	12
Behovsbedömning av miljöbedömning	12
Sammanfattning av konsekvenser	13
Miljö kvalitetsnormer	13
Luftföroreningar	13
Dagvatten (MKN)	13
Spillvatten (MKN)	13
Renvatten (MKN)	13
Slutsats	13
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	14
Natur	14
Mark och vegetation	14
Landskapsbild	14
Geotekniska förhållanden	15
Markradon	16
Fornlämningar	16
Arkeologisk utredning	18
Risk för skred och höga vattenstånd	19
Bebyggelseområden	26
Bostäder och verksamheter	26
Offentlig service	27
Kommersiell service	27
Tillgänglighet	27

Byggnadskultur och gestaltning	27
Friytor	27
Naturmiljö och rekreation	27
Gator och trafik	27
Gatunät, gång- och cykeltrafik	27
Kollektivtrafik	28
Parkering, utfarter, varumottagning	28
Störningar	28
Trafikbuller	28
Markföroreningar	29
Teknisk försörjning	29
Vatten	29
Avlopp	30
Dagvatten	30
Brandvattenförsörjning	30
Tele och bredband	31
Värme	31
El	31
Avfall	31
Administrativa frågor	31
Planens genomförande	31
Organisatoriska frågor	31
Planförfarande	31
Tidplan	31
Genomförandetid	31
Huvudmannaskap	31
Ansvarsfördelning	32
Fastighetsrättsliga frågor	32
Fastighetsbildning	32
Ekonomiska frågor	34
Planeekonomi	34
Tekniska frågor	34
Tekniska utredningar	34
Medverkande tjänstemän	34

ÖVERSIKT



HANDLINGAR

Planhandlingarna består under granskningstiden av följande handlingar:

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

Planeringsunderlag (ej bilagt):

- översvämnings- och dagvattenutredning, daterad 2018-03-02
- kompletterande dagvattenutredning Översvämningsrisker Lycksta, Örkelljunga, daterad 2018-09-10
- trafikbulerberräkning, daterad 2018-05-16
- översiktlig markteknisk undersökningsrapport/geoteknik, daterad 2017-03-17, kompletterad 2018-12-14
- projekteringsunderlag/geoteknik samt radonmätning, daterad 2017-03-17, kompletterad 2018-12-14
- rapport: Placering av nytt äldreboende i Örkelljunga kommun, daterad 2017-07-06

BAKGRUND

Örkelljunga kommun är i stort behov av att modernisera äldreboendet Södergården och det finns även behov av att utöka antalet vårdplatser. Äldreboendets lokaler har brister både avseende utrymme, utformning och logistik, vilket försvårar och begränsar användbarheten både för brukarna och för personalen. Det geografiska läget, i en relativt lång och brant backe, skapar tillgänglighetsproblem för brukarna och deras anhöriga. Eftersom om- och tillbyggnadsmöjligheterna dessutom är starkt begränsade har kommunen istället utrett var ett nytt äldreboende skulle kunna uppföras. Följande kriterier har utgjort underlag för utredningen:

- *Äldreboendet ska svara mot samhällets krav på utveckling och förändring, hålla modern standard samt underlätta för såväl brukare som den personal som arbetar där.*
- *Äldreboendet ska främja de äldres kontakt med samhällslivet och därför placeras centralt och lättåtkomligt*
- *Äldreboendet ska förenkla kontakten för brukarnas anhöriga och därför ligga i tät anslutning till allmänna kommunikationer*
- *Äldreboendet ska ge möjligheter till samt stimulera en aktiv livsstil*
- *Äldreboendet ska tillhandahålla 80 vårdplatser*
- *Äldreboendet ska stimulera känslan av att bo i Örkelljunga*

Utredningen redovisas i rapporten "Placering av nytt äldreboende i Örkelljunga kommun", daterad 2017-07-06. Eftersom platserna där ett äldreboende skulle kunna placeras i centrala Örkelljunga är relativt begränsade har både kommunalägda och privatägda markområden studerats.

Slutsatsen är att den lämpligaste placeringen av det nya äldreboendet är på en plats kallad Lycksta äng. Det är den plats som bäst uppfyller de kriterier som man ställt upp och som också är tillräckligt stor för att kunna erbjuda det antal vårdplatser som behövs. Tillgängligheten är mycket god. Det är enkelt att ta sig till och från platsen till fots, då avståndet till centrum är kort och helt utan höjdskillnader. Tillgången till kollektivtrafik är också mycket god, dels för att det ligger busshållplatser i direkt anslutning till fastigheten och dels genom närheten till den centrala busstationen. Platsen är därmed även lättillgänglig för anhöriga och personal. Denna placering innebär också goda förutsättningar för de boende att få vara en del av samhället. Platsen ligger tillräckligt centralt för att de till fots ska kunna komma i kontakt med andra samhällsfunktioner, som

till exempel affärer och service, samtidigt som platsens direkta närhet till naturen erbjuder möjligheter till en aktiv livsstil. Det är angeläget att kunna fortsätta erbjuda de äldre den känslan det innebär att bo i en landsbygdsort även i livets slutskede.

Örkellunga kommun anser att det är av yttersta vikt att ta hand om sina äldre på ett värdigt sätt. Att kunna erbjuda dem att vara en viktig del av det samhälle de varit med om att skapa, istället för att placera dem utanför, borde därför vara en självklarhet.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bygga ett nytt kommunalt äldreboende inom planområdet samt att även göra det möjligt att uppföra bostäder i form av ett privatägt trygghetsboende i dess närhet.

Planförslaget innebär att delar av den mark som idag är planlagd som allmän plats för park och plantering, kommer att ändras till kvartersmark som tillåter byggnader för bostadsändamål med inriktning mot vård. Markområdet närmast Pinnån kommer att förbli allmän platsmark för park och plantering. Marken inom detta område kommer att omformas för att möjliggöra fördröjning av dagvatten. Tillgängligheten för allmänheten kommer att förbättras genom att en ny gång- och cykelväg anläggs längs Pinnån. Detta förstärker det upplevelsestråk som pekas ut i översiktsplanen och skapar en koppling mellan Ringåsvägen och befintlig gång- och cykelväg mot centrum.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande, eftersom ändringen av planen innebär att strandskyddet återinträder och på nytt behöver upphävas. Planen förväntas kunna godkännas av samhällsbyggnadsnämnden under första kvartalet 2019 och därefter antas av kommunfullmäktige.



Bild: Planprocessen, utökat förfarande.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med Miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel, se rubrikerna Riksintresse, Översiktsplan och Miljökvalitetsnormer.

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

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger inom ett område kallat "Lycksta äng", som är beläget i södra delen av Örkellunga tätort, i nära anslutning till centrum. Området avgränsas på ca 33 meters avstånd från Pinnåns strandlinje i väster, av en befintlig gång- och cykelväg i norr, Hässleholmsvägen i söder och Lyckstavägen samt skog i öster (se översiktskartor på sidan 4). Planområdet omfattar delar av fastigheterna Västra Ringarp 8:473 och 8:380. Områdets areal är ca 1,5 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheten Västra Ringarp 8:473 ägs av Örkelljunga kommun. Fastigheten Västra Ringarp 8:380 är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Örkelljunga kommun, ÖP 07, pekas området delvis ut som område för "förtätning och framtida tätortsutbyggnad" och delvis som "grönområde". Längs Pinnån finns ett "upplevelsestråk" utpekad. Upplevelsestråkens syfte är att knyta samman kommunens många sjöar med värdefulla naturlandskap, vackra kulturmiljöer, spännande friluftslivsaktiviteter, intressanta fornminnen och nyttiga rekreationsområden.

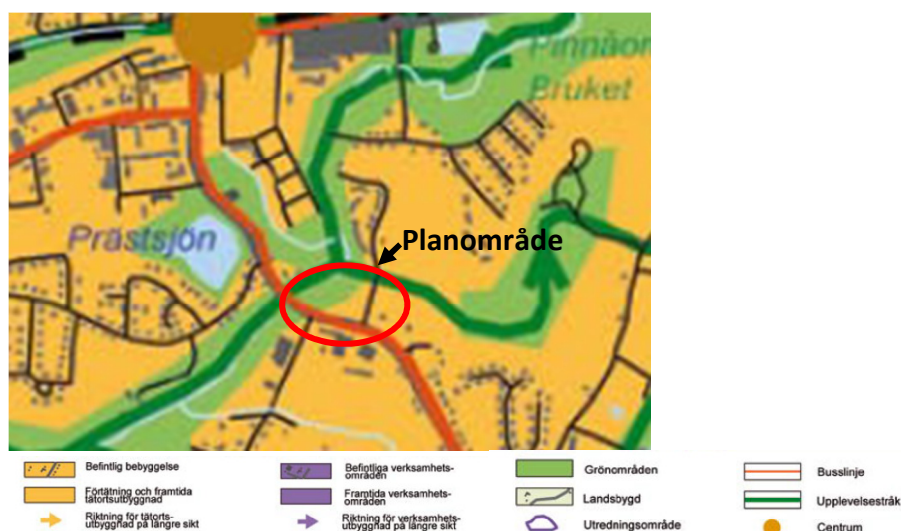


Bild: Utdrag ur översiktsplanen ÖP 07. Planområdet är ungefärligt markerat med röd linje.

Planförslaget bedöms vara förenligt med Översiktsplanen.

Detaljplaner

Området omfattas idag av fyra detaljplaner (Ö15, fastställd år 1968, Ö17, fastställd år 1968, Ö39, fastställd år 1979 samt DP65, lagakraftvunnen år 1991) där samtlig mark är planlagd som allmän plats: park eller plantering. Ingen genomförandetid kvarstår.

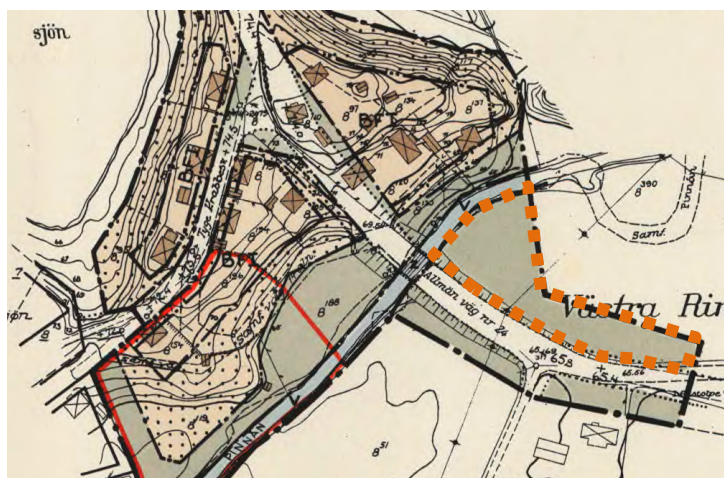


Bild: Del av Stadsplan 11-ÖRS-652/68 (Ö15), berörd del är markerad med orange streckad linje.

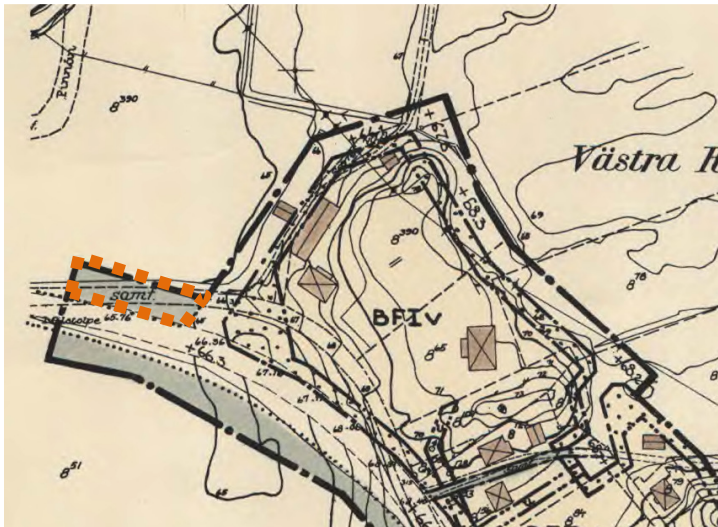


Bild: Del av Stadsplan 11-ÖRS-653/68 (Ö17), berörd del är markerad med orange streckad linje.

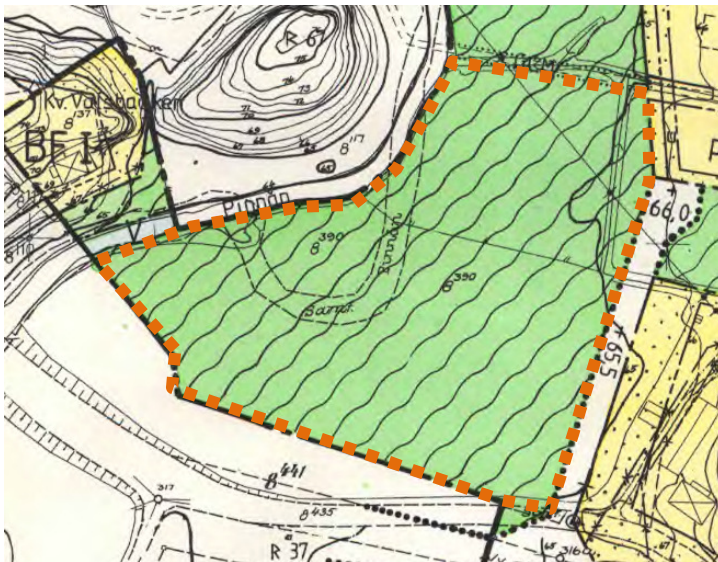


Bild: Del av Stadsplan 11-ÖRS-757/79 (Ö39), berörd del är markerad med orange streckad linje.



Bild: Del av Detaljplan 1137-P90/1119 (DP65), berörd del är markerad med orange streckad linje.

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.*

Planförslagen bedöms inte påverka de värden som lyfts fram i kulturmiljöprogrammet.

Strandskydd

När äldre detaljplaner upphävs eller ersätts, återinträder strandskyddet, som omfattar ett 100 meter brett område, räknat från berört vattendrags strandlinje, som i det här fallet är Pinnån.

Kommunen kan upphäva strandskyddet i samband med att en ny detaljplan antas, om det finns särskilda skäl, vilka anges i 7 kap 18 c-d § Miljöbalken samt om intresset av att detaljplanera området väger tyngre än strandskyddets syften, enligt 4 kap 17 § PBL.

Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Kommunen bedömer att det går att hitta stöd för ett upphävande av strandskyddet enligt det särskilda skäl som anges i miljöbalkens 7 kap 18 c § pkt 5; *att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.*

Kommunen stöder detta på den lokaliseringsutredning för ett nytt äldreboende som har gjorts avseende både privat- och kommunalägd mark inom Örkellunga tätort och utifrån de kriterier som kommunen anser ett äldreboende bör uppfylla. Utredningen beskrivs och kriterierna redovisas under rubriken ”Bakgrund” på sidan 5.

Kommunen anser att det är ett angeläget samhällsintresse att kunna erbjuda sina äldre invånare bästa möjliga förutsättningar för ett värdigt, aktivt och delaktigt liv och anser att det inte kan tillgodoses i tillräcklig grad på alternativa platser. Kommunen gör därmed bedömningen att det allmänna intresset av att ta delar av området i anspråk för att skapa ett modernt och attraktivt äldreboende är mer angeläget, och skapar fler långsiktiga värden för samhället, än att bevara strandskyddet.

I samband med att planen genomförs, kommer en ny gång- och cykelväg att anläggas inom parkmarken, som är belägen mellan planområdet och Pinnån, vilket skapar bättre tillgänglighet och lättare åtkomst till strandområdet och de tätortsnära naturområdena längs ån, även för kommunens äldre invånare, som är en kategori som annars kan ha svårigheter att ta sig till, och röra sig längs, stränder och vattendrag, på grund av begränsad styrka och rörelseförmåga.

Syftet att trygga allmänhetens tillgång till strandområden förstärks därmed väsentligt för denna grupp, vilket bidrar till att skapa social hållbarhet och folkhälsovärden. Äldreboendet är dessutom en verksamhet som är tillgänglig för allmänheten, öppen till sin karaktär och som över tid kan erbjuda många människor möjlighet att bo, besöka och arbeta i nära anslutning till både naturupplevelser, centrum och kollektivtrafiken.

Omfattning

Under planprocessen har Karin Petterssons Arkitektbyrå studerat hur äldreboendet kan komprimeras, för att inte ta mer mark i anspråk än vad som är nödvändigt samt hur byggnaden kan placeras för att få så liten inverkan som möjligt på markområdet längs

Pinnån. Byggnadskroppen föreslås placeras i vinkel nära Hässleholmsvägen och Lyckstavägen, för att bevara så mycket obebyggd mark som möjligt mot Pinnån. Parkering och hårdgjorda ytor föreslås placeras mellan byggnaden och vägarna. Äldreboendet planeras utföras i två våningar, men på grund av att kvartersmarkens yta har minimerats, införs en bestämmelse om att tre våningar får uppföras, för att säkerställa möjligheten att anpassa byggnaden till eventuella oförutsedda eller framtida behov.



Bild: Det grönfärgade markområdet, längs Pinnån, som idag är planlagt som allmän plats: park och plantering, innefattas inte i planområdet. Som en konsekvens av planens genomförande kommer dock öppen dagvattenhantering och en ny gång- och cykelväg att anläggas inom denna parkmark.

Det ca 33 meter breda markområdet mellan planområdet och Pinnån (grönmarkerat på bilden ovan) innefattas inte i planområdet. För denna mark gäller befintlig detaljplan, som anger allmän plats för park och plantering. Inom detta parkområde kommer dagvatten från planområdet att fördröjas samt en ny gång- och cykelväg att anläggas. Dessa åtgärder bedöms rymmas inom befintlig plan, under förutsättning att dagvattenfördröjningen utformas med park-/naturmarkskaraktär. Kommunen bedömer att syftet med strandskyddet kan tillgodoses i tillräcklig omfattning inom parkmarken mellan planområdet och Pinnån. Tillgängligheten till strandområdet förbättras och säkras genom att en ny gång- och cykelväg anläggs längs ån. Goda livsvillkor för djur- och växtlivet bevaras och förbättras genom att det anläggs en dagvattendamm med svämningsmöjligheter på parkmarken, vilket bidrar till att skapa en större mångfald av förutsättningar, än vad dagens mer homogena gräsvegetation bidrar med.

Allmänhetens tillgång till rekreationsområden och strandområden

Planområdet ligger i nära anslutning till både Hjälmjön och Prästasjön samt i direkt anslutning till ett stort strand- och tätortsnära naturområde, som planeras bli naturreservat ("Pinnåområdet"). "Dalen" är ett annat viktigt tätortsnära grö- och rekreationsområde, som ligger i direkt anslutning till stadskärnan (se bilden på nästa sida).

Idag har planområdet inga större värden som natur-, rekreations- eller parkområde, eftersom det består av en homogen och ojämn gräsyta och är beläget vid en vägkorsning. Om det hade varit brist på tätortsnära grönområden skulle det kanske ha funnits ett syfte med att bevara och utveckla hela området som natur- eller parkmark, men sett ur ett helhetsperspektiv, har området störst värde som en grön passage och länk mellan de närliggande, större och mer värdefulla strand-, natur- och rekreationsområdena (se bilden på nästa sida).

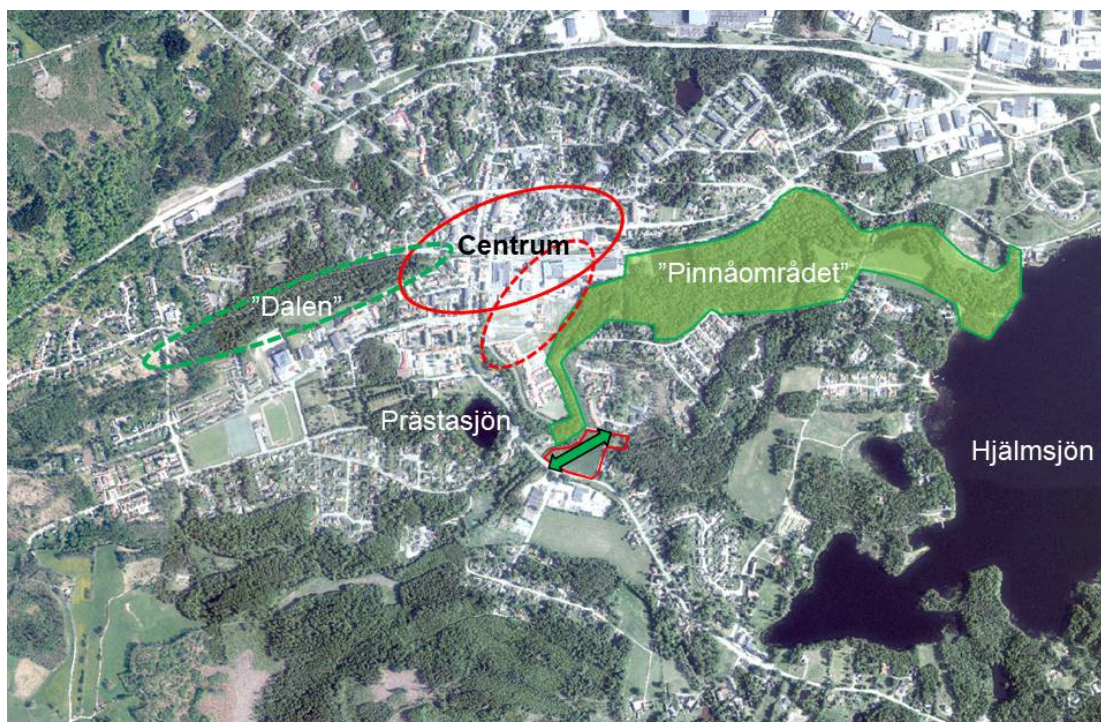


Bild: Översiktspild över grönstrukturen i ett större perspektiv. Den gröna pilen markerar länken/ kopplingen längs Pinnån, i anslutning till planområdet.

Tillgängligheten till Pinnåns strandområde och de närliggande strand- och grönområdena förbättras och säkras genom anläggandet av en gång- och cykelväg längs Pinnån (se nästa sida). Det upplevelsestråk, som pekas ut i ÖP07, vars syfte är att knyta samman kommunens många sjöar med värdefulla naturlandskap, vackra kulturmiljöer, spännande friluftslivsaktiviteter, intressanta fornminnen och nyttiga rekreationsområden, utvecklas också genom denna åtgärd (se bilden nedan).

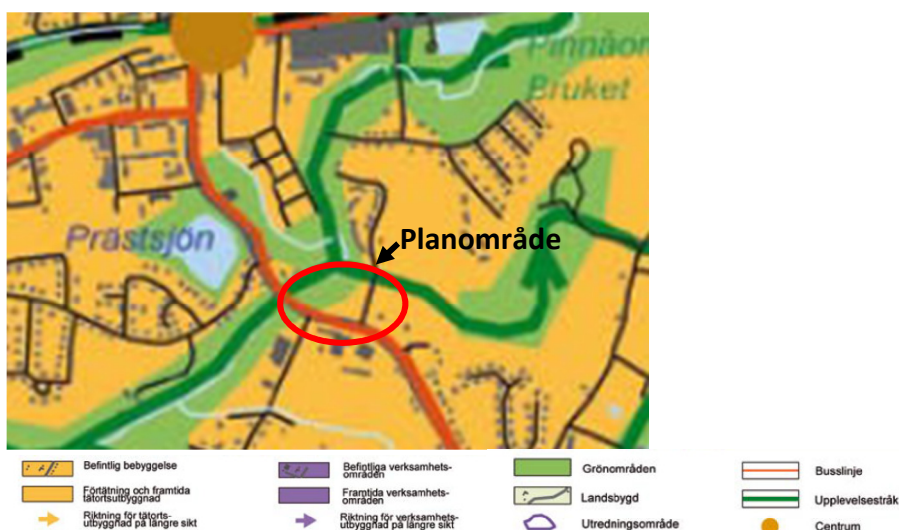


Bild: Utdrag ur översiktsplanen ÖP 07. Planområdet är ungefärligt markerat med röd linje. Det grönmarkerade upplevelsestråket förstärks genom de föreslagna dagvattenåtgärderna och den föreslagna nya gång- och cykelvägen som föreslås anläggas mellan planområdet och Pinnån.

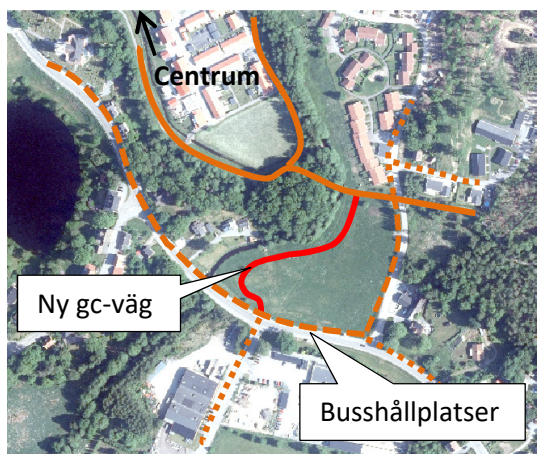


Bild. En ny gång- och cykelväg kompletterar befintligt cykelvägsnät och säkrar allmänhetens tillgång till strandområdet längs Pinnån. Heldragna linjer symboliserar cykelvägar, streckade linjer markerar cykelfält och prickade linjer markerar blandtrafik.

Den nya gång- och cykelvägen förstärker det övergripande gång- och cykelvägsnätet. Strandområdet längs Pinnån blir tillgängligt för gång- och cykeltrafik både från gång- och cykelvägen som leder till centrum samt från Lyckstavägen, Ringåsvägen och Hässleholmsvägen, där busshållplatserna är belägna (se bilden ovan).

Sammanfattning gällande strandskydd

- Strandskyddet bedöms kunna upphävas med stöd av miljöbalkens 7 kap 18 c § pkt 5; att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.
- Minsta möjliga markområde planläggs som kvartersmark för äldreboendet, för att inte ta mer mark vid Pinnån i anspråk, än vad som är nödvändigt.
- Parkmarken mellan planområdet och Pinnån innefattas inte i planområdet. Den bedöms vara värdefull som grön passage och koppling mellan närliggande strand-, natur- och rekreationsområden.
- Strandskyddets syften bedöms kunna uppfyllas inom parkmarksområdet mellan planområdet och Pinnån, genom anläggandet av en ny gång- och cykelväg som förbättrar och säkrar allmänhetens tillgång till strandområdet samt genom anläggandet av en ny dagvattendamm med svämningsmöjligheter, som förstärker livsvillkoren för djur- och växtlivet genom att skapa en större mångfald av förutsättningar, än vad dagens mer homogena gräsvegetation bidrar med.

Förordnanden

Några särskilda förordnanden gäller ej för området. Området berörs inte av naturreservat, biotopskydd, djur- och växtskydd eller Natura 2000.

Kommunala beslut i övrigt

Beslut om att inleda detaljplanarbetet fattades i kommunstyrelsen den 4 oktober 2017 § 180. Beslut om att godkänna planförslaget för samråd fattades av samhällsbyggnadsnämnden den 11 juni 2018 § 62.

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.

Sammanfattning av konsekvenser

De frågor som bedöms vara av vikt för behovsbedömningen för den här planen är upphävandet av strandskyddet och hanteringen av dagvatten och eventuell översvämningsrisk. Frågorna bedöms kunna behandlas inom ramen för en detaljplaneprocess med utökat förfarande. En första tidig dialog och avstämning med länsstyrelsen, gällande strandskyddsfrågan, genomfördes i november 2017. Planförslaget bedöms inte innebära några betydande miljökonsekvenser.

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 genomförts i Örkellunga 2006/2007 låg alla uppmätta värden klart under gränsvärdena. Luftkvaliteten bedöms inte påverkas negativt av planförslaget och miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas på grund av förslaget.

Vattenförekomst

Vattenförekomster inom planområdet utgörs av grundvattenförekomst Pinnån – Eket som är en sand och grusförekomst samt Pinnån: Rönneå – Hjälmjön som är en ytvattenförekomst. Grundvattnets kemiska status är otillfredsställande men den kvantitativa statusen är god. Miljögifter är utpekade som miljöproblemet. Ytvattnets ekologiska status är måttlig och det uppnår ej god kemisk status. Miljöproblemen är bland annat övergödning, förorening, morfologiska förändringar och kontinuitet.

Dagvatten (MKN)

Planförslaget innebär att fler ytor hårdgörs men möjliggör även fördröjning med viss rening och ett utsläppsflöde på ner till 1,5 l/s. Dagvattnet bedöms därmed inte påverka vattenförekomsterna på ett sätt som hindrar målsättningen att uppnå miljökvalitetsmålen.

Spillvatten (MKN)

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

Renvatten (MKN)

Planområdet ansluts till Örkellungas kommunala dricksvatten, vilket innebär att uttag av grundvatten kommer att ske. Den kvantitativa statusen är dock god.

Planförslagets genomförande bedöms inte medföra sådan påverkan på grundvattnet och ytvattnet att möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna påverkas negativt.

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 drygt 10 000 invånare.

Slutsats

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

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

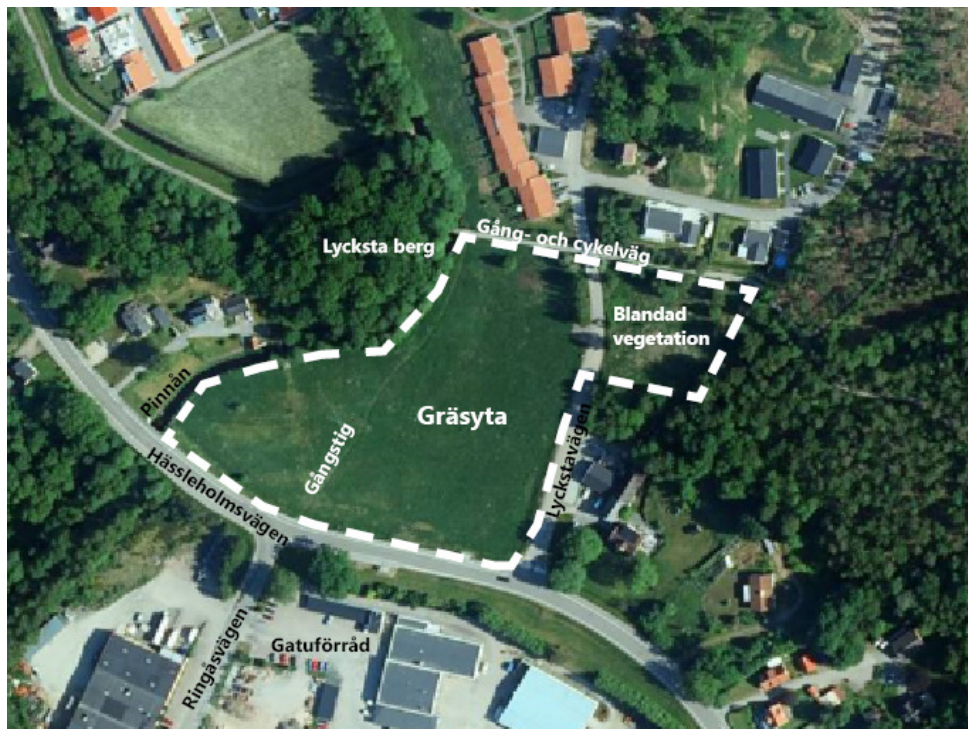


Bild: Planområdets vegetationsförhållanden.

Området består i huvudsak av en stor, öppen, gräsbevuxen yta som avgränsas av Pinnån i väster, Hässelholmsvägen i söder, Lyckstavägen i öster och en gång- och cykelväg i norr. Gräset slås regelbundet. Några enstaka mindre träd, i huvudsak björkar finns också här. Gräsytan genomkorsas av en upptrampad gångstig som kopplar samman Ringåsvägen med gång- och cykelvägen mot centrum. Den stora öppna gräsytan bedöms inte ha några högre naturvärden. I planförslaget föreslås att behovet av sammanlänkning mellan Ringåsvägen och centrum uppfylls genom en anlagd gång- och cykelväg, mellan planområdet och Pinnån. Anläggandet av gång- och cykelvägen innebär att allmänheten säkras tillgång till parkmarken längs Pinnån. Planförslagets genomförande innebär också att ett dagvattenmagasin för fördröjning av dagvatten kommer att anläggas inom parkmarken.

I planområdet ingår en mindre yta med blandad vegetation öster om Lyckstavägen.

Vegetationen består här i huvudsak av:

- ett kompakt bottenskikt av blandade gräs och veketåg som trivs i fuktig mark
- ett mellanskikt, endast på några platser, med björnbärssnår och hallonbuskar
- ett buskskikt med björk, sälg, gran, lönn, ek och rönn
- ett trädskikt med björk, tall och en ek

Naturvärdena i detta område bedöms inte ha sådan kvalitet att de skulle förhindra en utbyggnad enligt planförslaget.

Landskapsbild

Planområdet utgör inte någon särskilt värdefull landskapsbild i sig, men norr om Pinnån ligger en bergsknalle, kallad "Lycksta Berg" (se bilden ovan), som har varit platsen för en medeltida borg och som delvis påverkar landskapsbilden från både Hässelholmsvägen i söder och från kvarteret Ejdern i norr. Det är av vikt att byggnationen inom planområdet

utformas på ett sådant sätt att hänsyn tas till "Lycksta berg". Mer information om platsen finns under rubriken "Fornlämningar".

Geotekniska förhållanden

Tyréns AB har, på uppdrag av kommunen, genomfört en geoteknisk undersökning inom området i februari 2017. Undersökningen kompletterades i november 2018.

Undersökningen syftar till att klargöra geotekniska och geohydrologiska förutsättningar samt halten av markradon inför planläggning och projektering av området.

Enligt undersökningen utgörs ytjorden inom planområdet generellt av ett tunt vegetationstäckte av i huvudsak humusjord. Inom området öster om Lyckstavägen utgörs ytjorden av torv. Ytjorden underlagras av isälvsediment – glaciala avlagringar, framförallt bestående av sand.

Vegetationstäcktet inom området väster om Lyckstavägen utgörs i huvudsak av humusjord med varierande inslag av sand. Mäktigheten varierar mellan 0,1 och 0,5 meter.

Humushaltig jord förekommer dock generellt ner till 1 meter under markytan. Lokalt i en av undersökningspunkterna utgörs ytjorden av torv med mäktigheten 0,7 meter.

Inom undersökningsområdet öster om Lyckstavägen utgörs ytjorden av torv. Mäktigheten varierar mellan 0,9 och 2,0 meter.

Ytjorden underlagras inom hela området av isälvsediment – glaciala avlagringar som framförallt utgörs av sand. Generellt förekommer grövre fraktioner i den ytligare sanden såsom grus och sten. Mot djupet återfinns finare fraktioner och det påträffas ställvis ett visst siltinnehåll. Baserat på utförda sonderingar klassificeras friktionsjordens lagringstäthet i huvudsak som mycket lös till medelfast för att i lokala delar av undersökningsområdet klassificeras som mycket fast.

Ur bärformågesynpunkt föreligger goda grundläggningsförhållanden efter att all organisk jord (inklusive torv) avlägsnats och ersatts. Grundläggning kan utföras på naturligt avsatt friktionsjord med exempelvis en hel bottenplatta. Vid grundläggning med platta på mark ska ytliga kompressibla jordlager som humusjord och förekommande torv schaktas bort och ersättas med friktionsjord, viken påförs och packas i enlighet med AMA Anläggning 17.

Grundläggning ska utföras på tjälfritt djup.

En väl fungerande dränering kring anläggningarna är viktigt. Markytor ska utformas med fall från byggnaderna och ett kapillärbrytande skikt ska läggas mellan naturligt lagrad jord och ny tillförd fyllning. Det kapillärbrytande skiktet ska ha en väl fungerande koppling till planerade dräneringsledningar för vidare transport av vatten från byggnader.

Grundläggning av ledningar kan utföras utan grundförstärkningar i befintliga naturligt lagrade jordlager under översta jordlagret med fyllning och organiskt innehåll (inkl. torv).

Generell uppfyllning inom området vid terrasseringsarbeten bedöms kunna utföras utan sättnings- och stabilitetsproblem efter att all befintlig jord med organiskt innehåll banats av.

Hydrogeologiska förhållanden

Fri vattenyta har lokaliserats i 18 skruvprovningshål och varierar mellan 0,5 och 2,2 meter under markytan.

Grundvattenytan är inte statisk utan fluktuerar över årstiderna samt påverkas av mängden nederbörd och avsmältning. Normalt påverkas de högsta grundvattennivåerna i södra Sverige under mars-april. Motsvarande lägstanivåer förväntas infalla under oktober-november.

Utförda grundvattenmätningar avser endast korttidsobservationer. För bättre prognostisering av grundvattenytans fluktuationer rekommenderas därför längre mätserier samt eventuella mätningar av vattennivåer i Pinnån inför projekteringen.

Markradon

Resultatet från utförd radonundersökning visar på normalradonmark, vilket innebär radonskyddat utförande.

Vid radonskyddat utförande ställs särskilda krav på byggnadens täthet mot inläckage av jordluft. Bottenplattor ska utföras så styva att inte genomgående sprickor uppstår. Alla genomföringar (tex rör), skarvar (tex gjutskarvar) samt övergång mellan grundkonstruktion mot vägg mm ska tätas. Tätning kan ske med ingjutna flänsförsedda rör, fogband, elastisk fogmassa eller motsvarande.

Fornlämningar



Bild: Utdrag från RAÄs Fornsök visar en fornlämning söder om och en norr om planområdet.

Söder om planområdet finns en registrerad fornlämning i form av en milstolpe av gråsten. Den ligger på södra sidan av Hässelholmsvägen och påverkas inte av planförslaget.

Norr om Pinnån finns en registrerad fornlämning, i form av en borg (RAÄ-nummer Örkelljunga 67:1). Enligt Riksantikvarieämbetets fornminnesregister anges att den medeltida borgen Ödknaliung ska ha legat på platsen, vilken beskrivs enligt följande: "Plats med tradition. Enligt prästrelationerna år 1624 kallades området Vallarna och där fanns då rester i form av sten och dylikt efter den medeltida borgen. Borgen intogs och avbrändes 1316. Vid besiktningen kunde inga spår skönjas av borgen."

En kunskapssammanfattning gjordes år 2008 av Wallin kulturlandskap och arkeologi, för att öka kunskapen om borgen. I rapporten beskrivs borgen och platsen enligt följande:

"Borgen har med största säkerhet varit byggd av trä i sin helhet. Den har troligen bestått av två delar, en förborg och en befäst huvudborg. Förborgen var platsen för ekonomibyggnader och kanske för ett hus där man normalt bodde och på den befästa huvudborgen fanns troligen ett försvarstorn och ett eller två hus som inrymde förråd och bostad, vid en eventuell belägring. Vid förhandlingar och besök av kungen var det troligen förborgen som framförallt utnyttjades, men penningssummor, som exempelvis återbetalningar av lånet 1310, förvarades nog i den befästa huvudborgen."

”Platsen har ett mycket bra läge för en medeltida borg”. ”Den befästa delen av borgen har säkerligen varit belägen på den bergknalle som ligger nästan helt omfluten av Pinnån och den lilla bäcken. Kullen har branta sidor som relativt lätt har kunnat förstärkas med träpallisader, till försvar mot en inte alltför välbeväpnad anfallare.”

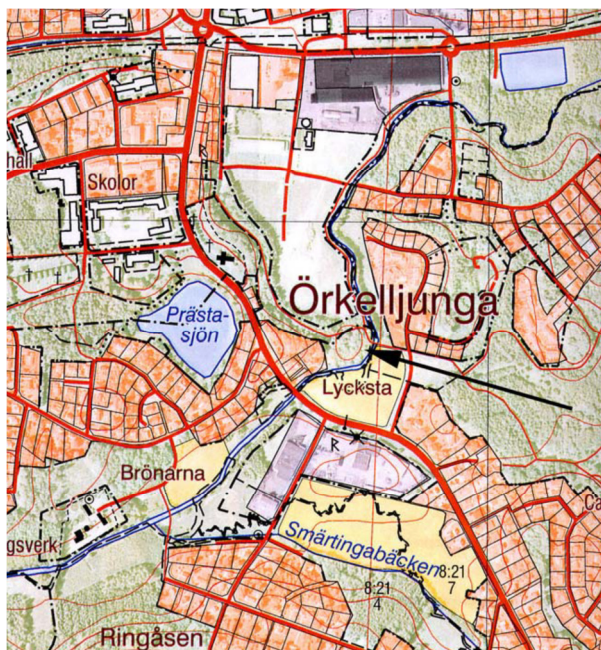


Bild (från Wallins rapport): Den befästa huvuddelen av borgen har legat på höjden vid Pinnån, pilen pekar på borgkullen. Förborgen har legat väster om borgkullen och är idag bebyggd med villor.

Vid en undersökning som gjordes 1997, påträffades bitar av förglasad sten på kullens östra sida. Om detta skett vid borgbyggandet eller vid den brand som skall ha förstört borgen går inte att avgöra.

Wallin gör bedömningen att förborgen troligen har legat på den trekantiga höjd som ligger väster om platsen för huvudborgen. Platsen avgränsas i söder av Pinnån, i väster av Kyrksjön som idag kallas Prästasjön, och i öster av en bäck som runnit ut i Pinnån. Wallin anger vidare att det har funnits smala landförbindelser mot norr och kyrkan samt mot västsydväst. De anger också att det mellan förborgen och huvudborgen finns en klyfta som kan ha korsats av en bro med en enkel vindbrygga.

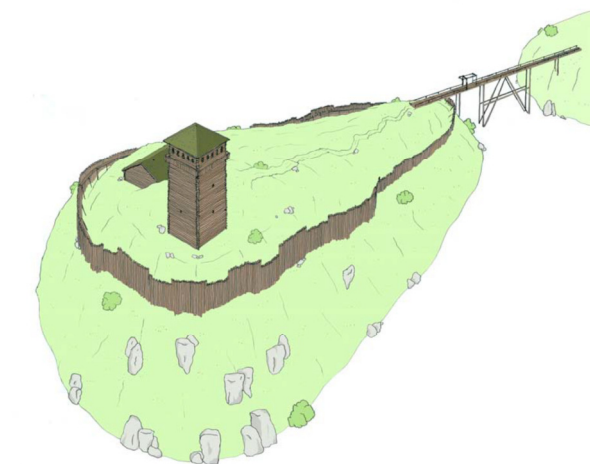


Bild: Wallin kulturlandskap och arkeologis skiss på hur borgen kan ha sett ut (från kunskapsammanfattningsrapporten).



Foto: Bergknallen "Lycksta berg", vy från söder.



Foto: Bergknallen "Lycksta berg", vy från cykelvägen i norr.

Idag upplevs bergknallen mer som en skogsdunge än som en bergknalle, mycket på grund av att den är överväxt av vegetation. Det finns inga synliga spår kvar av borgen. En informationsskylt är uppsatt vid cykelvägen norr om berget. Fornlämningen ingår i ett påbörjat planerande gällande bildandet av ett nytt naturreservat. Denna plan kommer bland annat att behandla vilka åtgärder som är lämpliga för att tydliggöra och lyfta fram platsen som en viktig plats att besöka.

Genomförandet av aktuell detaljplan förbättrar tillgängligheten till fornlämningen genom anläggandet av en gång- och cykelväg även på södra sidan om ån. Parkmarken, mellan planområdet och Pinnån, skapar ett respektavstånd till fornlämningen. Bebyggelsen för äldreboendet föreslås placeras utmed vägarna så att det skapas en större öppen plats mellan bebyggelsen och bergknallen.

Arkeologisk utredning

Länsstyrelsens kulturmiljöenhet bedömde vid plansamrådet, att förutsättningarna för att det ska finnas under mark dolda fornlämningar som förhöjt. Planområdets läge intill Pinnån har medgett goda förutsättningar för eventuella stenåldersbosättningar men även järnframställning i anslutning till den medeltida borgen. Länsstyrelsen bedömde därför att en arkeologisk utredning behövde genomföras.

CMB Uppdragsarkeologi AB har därmed utfört en arkeologisk utredning med syftet att klarlägga fornlämningsituationen inom området. Vid undersökningen grävdes totalt 11 sökschakt med en sammanlagd längd av 150 löpmeter. Inga anläggningar eller fynd påträffades. I flera schakt förekom torv under matjord och hela det västra undersökningsområdet tolkas som att under långa tider ha varit utsatt för vattenpåverkan.

Länsstyrelsen bedömning är att inga fortsatta antikvariska insatser är nödvändiga och att det ur fornlämningsynpunkt inte föreligger några hinder för att exploatera markområdet.

Risk för skred och höga vattenstånd

Allmänna förutsättningar

I Örkelljunga kommun har inga betydande översvämningar, ras eller skred inträffat. Förklaringen till detta ligger i kommunens topografi, jordarter och placering i inlandet, långt från hav och riktigt stora sjöar.

Kommunens större vattendrag har sina källor i centrala delen av kommunen, vilket påtagligt minskar risken för översvämning på grund av störtregn och snösmältning. Nederbörden i kommunen fördelas på fyra olika avrinningsområden, vilket innebär att vattendragen inte hinner växa sig stora innan de lämnar kommunen. Vattnet leds bort från kommunen genom fyra olika avrinningsområden; Lagan i norr, Pinnån i söder, Stensån och Rössjöholmsån i väster och Helge å i öster. Som naturlig avledning finns dessutom små bäckar och åar som effektiva vattenavledare.

Översvänningsrisker

Kommunen gjorde en översiktlig undersökning av översvänningsriskerna vid tätortsnära sjöar och vattendrag under våren 2008, vilken redovisas i *Kartläggning av översvänningsriskerna i Örkelljunga kommun*, daterad 2008-06-13. Undersökningen omfattade främst de platser som bedömdes vara attraktiva för framtida bebyggelse. Kartläggningen är översiktlig och grundas på en sammanställning av tillgänglig information, bedömning av platsernas fysiska förutsättningar samt intervjuer med lokalbefolkningen, angående områdenas översvänningsbenägenhet över tid. Inga geologiska eller hydrologiska undersökningar gjordes under kartläggningen och inte heller någon analys av befintliga dagvattenhanteringssystem.

Vid intervjuerna framkom att det vid flera tillfällen stått vatten på Lycksta äng och sommaren 2007 pekas ut som ett exempel. Uppgifterna stämmer med SMHIs mätningar som visar att det föll ovanligt mycket regn; 99 mm, i Örkelljunga under ett dygn i juni 2007. Detta orsakade problem med kanalisation, men inte någon översvämning i större utsträckning. Pinnån som ligger i anslutning till planområdet nämns bland de vattendrag som hade höga till extremt höga flöden till följd av detta regn. Under detta dygn steg vattnet i Pinnån upp till nivå med gång- och cykelvägsbron, som ligger i anslutning till planområdet (se bild sidan 20), på nivån + 64,8 m ö h och delar av planområdet översvämmades.

Vidtagna åtgärder

Enligt uppgift från samhällsbyggnadsförvaltningen, har det inte funnits någon översvänningsproblematik inom planområdet sedan det stora regnet sommaren 2007. Förklaringen är sannolikt de dagvattenhanteringsåtgärder som vidtogs 2007, inför byggnationen av nya bostäder i kvarteret Ejdern, som ligger i direkt anslutning till planområdet, norr om Pinnån (se bild sidan 20) samt de fiskevårdsåtgärder som genomfördes i Pinnån år 2010.

Fiskevårdsåtgärderna bestod bland annat av att lägga ut sten och block i kantzonen och åfåran, viss upprepning av vegetation, trädplantering vid åkanterna, samt fasning av kanterna på partier med kraftig erosion, så att vattendraget kan breddas vid högvatten.

Syftet med åtgärderna var att återskapa en mer naturlig åfåra (*Förundersökningar inför fiskerivårdsåtgärder i Pinnån 2009*, daterad 2009-06-08).

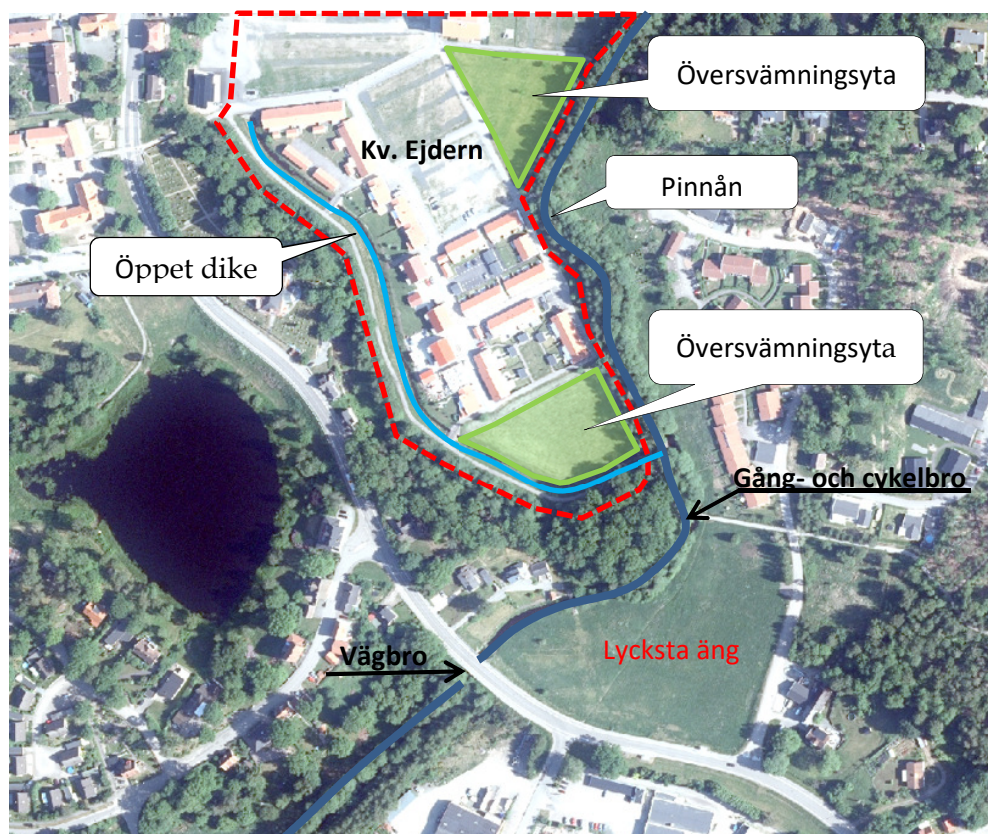


Bild. Dagvattenhanteringsåtgärder som gjordes 2007, inom kv. Ejderne.

Dagvattenhanteringsåtgärderna som genomfördes i kvarteret Ejderne, inför byggnationen av nya bostäder, bestod bland annat av att delar av det befintliga dagvattenssystemet ersattes och kompletterades med ett ca 400 meter långt öppet dike samt två "översvämningsytor", där vattnet kan fördröjas innan systemet ansluts till Pinnån. Tyréns utredning, som presenteras i *PM VA-utredning Kvarteret Ejderne, Örkelljunga*, daterad 2006-03-29, ligger till grund för valda åtgärder. Problematiken i området var, att det dagvattenssystem, som avvattnar i stort sett hela Örkelljungas centrala delar, rinner ut i Pinnån via kvarteret Ejderne, vilket innebär att stora volymer dagvatten transporteras genom området vid nederbörd och snösmältning. Dagvattenledningarna låg dessutom på ett djup som innebar att de stod dämnda vid höga vattennivåer. Kapaciteten i systemet var därmed nedsatt. Åtgärderna som genomfördes innebar att man fick ner de kritiska tryck- och vattennivåerna i Ejderneområdet och därmed även inom aktuellt planområde, som ligger nedströms.



Bilder: Öppet dike och översvämningsyta, kv. Ejderne.

Riskanalys

Rikliga regn som leder till höga vattenstånd i Pinnån, utgör en översvämningsrisk för planområdet, enligt översvämningskartläggningen från 2007. De åtgärder som har gjorts i Pinnån och i anslutning till kv Ejdern, har minskat risken för att rikliga regn ska orsaka höga vattenstånd i Pinnån och därmed även minskat risken för översvämningar inom planområdet, som ligger nedströms.

Planområdet är lågt beläget i förhållande till omgivande mark (se bilderna nedan). Risken för att dagvatten från planområdet ska påverka omkringliggande områden bedöms därmed som liten.

Verksamhetsområdet söder om Hässleholmsvägen, där bl a kommunen har gata/park- och fastighetsavdelningar, har en marknivå som ligger ca 1 meter över planområdets marknivå och är den mark som ligger lägst av de angränsande områdena. Detta område skyddas av stora diken, utmed Hässleholmsvägens södra sida, som kan avlasta dagvattenledningssystemet vid stor ytavrinning på vägarna till följd av skyfall. (se bild sidan 22).

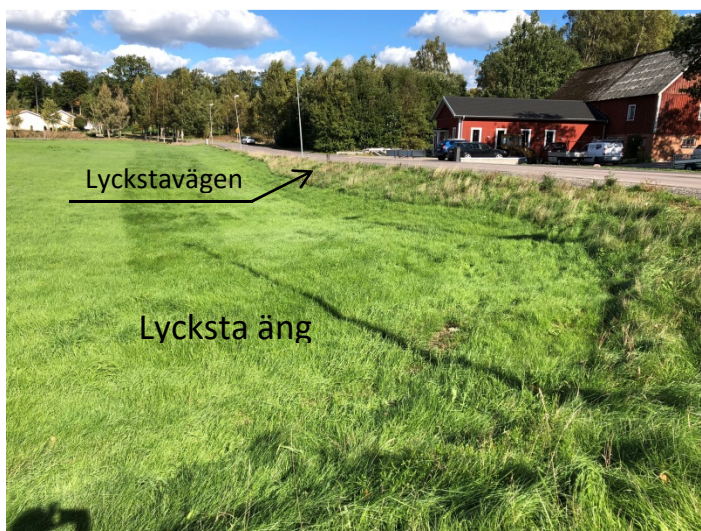


Bild: Planområdet ligger på lägre höjd än Lyckstavägen och gården öster Lyckstavägen.



Bild: Vägbro och bebyggelsen i nordväst ligger på högre höjd än planområdet.



Bild: Dike mellan Hässleholmsvägen och verksamhetsområdet söder om planområdet.

Översvämningens riskerna inom planområdet kan ytterligare minimeras genom lämplig utformning och höjdsättning av området. Bebyggelsen måste placeras högre än omkringliggande mark och marken höjdsätts så att nya avrinningsvägar skapas som kan avlasta dagvattenssystemet vid skyfall och långvariga regn. Fördröjningsmagasin med god fördröjningskapacitet och möjlighet till svämning behöver också skapas. För att ytterligare säkra området inför framtiden rekommenderas även att ett översvämningsskydd skapas i form av en vall mot Pinnån.

Dagvattenhantering

Kommunen har anlitat Tyréns AB, för att göra en översvämning- och dagvattenutredning för planområdet, med syftet att utgöra underlag till detaljplanearbetet och kommande markprojektering; *Översvämning- och dagvattenutredning Örkelljunga*, daterad 2018-03-02. Tyréns uppdrag har bestått av att beräkna erforderliga magasinvolymerna för fördröjning av dagvatten, ge förslag på placering och grov utformning av fördröjningsmagasin, ge översiktligt förslag på höjdsättning av marken och översiktlig beskrivning av sekundära avrinningsvägar för större regn. Efter samrådet har Tyréns kompletterat utredningen, utifrån Länsstyrelsens synpunkter, i *Kompletterande dagvattenutredning Översvämningsskydd Lycksta, Örkelljunga*, daterad 2018-09-10.

Grundvattenytorna var relativt höga inom planområdet under den mätning som gjordes i mars 2017. Perioden var ovanligt blöt och det var ingen tjäle i marken. Under projekteringsskedet kommer det att behövas ytterligare grundvattenmätningar för att få en exakt kartering av grundvattnet inom planområdet. Byggnadsgrunden ska placeras så att ingen grundvattendränning sker i området.

Principer, volymer och utformning

Dagvattnet inom området bör avledas i så stor utsträckning som möjligt över grönytor och andra genomsläppliga ytor. En del av dagvattnet kan infiltreras i marken, men med tanke på jordart och grundvattenförhållanden, är infiltrationsmöjligheterna begränsade.

Den mest hållbara dagvattenhanteringen är att ta om hand, fördröja och rena dagvattnet i helt eller delvis öppna dagvattensystem. Vid en öppen avledning nyttjas processer som liknar naturens eget sätt att ta om hand regnvatten, dvs avrinning över vegetationsytor, avdunstning, infiltration och perkolation, transport i öppna vattendrag och fördröjning i våtmarker och dammar. Dessa processer och system ger ett mycket långsammare avrinningsförlopp vilket minskar toppflödena och dessutom kommer en större andel vatten att infiltrera och även avdunsta, vilket innebär att den totala volymen som avrinner blir mindre. Mark och växter hjälper också till att rena dagvattnet genom olika bio- och

geokemiska samt fysikaliska processer. Öppen dagvattenhantering kan dessutom även erbjuda estetiska värden.

Enligt utredningen fördelas fördröjningen av dagvattnet lämpligast på två delområden. Det ena, delområde 1, är området väster om Lyckstavägen, som är avsett för äldreboendet och det andra, delområde 2, är området öster om Lyckstavägen, som är avsett för trygghetsboendet (se bilden nedan).

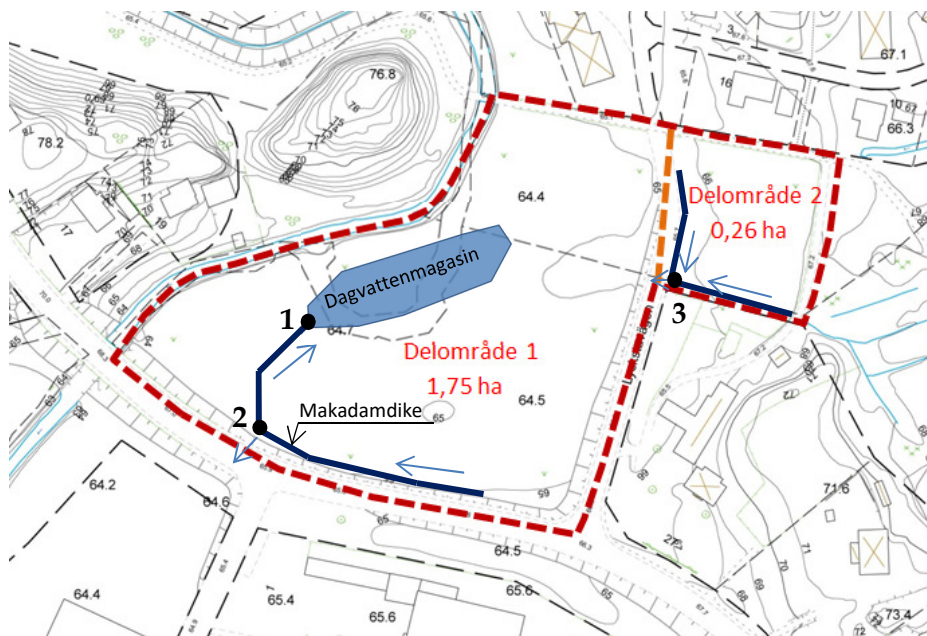


Bild: Indelning av dagvattenhanteringsområden; delområde 1 och delområde 2 samt principer för dagvattenhanteringen.

Tyréns AB föreslår en magasinsvolym på 353 m³, för delområde 1, och en magasinsvolym på 26 m³, för delområde 2, utifrån beräkningar av erforderliga magasinsvolymen vid ett 10-årsregn med 24 h varaktighet, avrinningskoefficienter enligt Svenskt Vattens P1 10 och ett tillåtet utsläppsflöde på max 1,5 l/s ha.

Ett utsläppsflöde på max 1,5 l/s ha, kan anses motsvara naturlig avrinning och bör därför eftersträvas. Örkelljunga kommun har dock inga riktlinjer gällande tillåtet utsläppsflöde. Det är möjligt att godta ett större utsläppsflöde för detta område, eftersom det finns god kapacitet i dagvattenledningarna; 30 l/s (Lyckstavägen) och 55 l/s (Hässelholmsvägen) och eftersom recipienten, Pinnån, ligger i anslutning till planområdet. Det skulle då inte krävas lika stora magasinsvolymen. Om utsläppsflödet ökas till 2,5 l/s ha blir fördröjningsvolymen 284 m³ och en ökning av tillåtet utsläppsflöde till 20 l/s ha innebär en magasinsvolym på 125 m³ inom delområde 1. En ökning av utsläppsflödet till 2,5 l/s ha innebär en fördröjningsvolym på 11 m³ inom delområde 2.

Den sedan tidigare planlagda parkmarken mellan planområdet och Pinnån är tillräckligt stor för att kunna hantera dagvattnet med fördröjning i öppna system och med ett utsläppsflöde på max 1,5 l/s ha.

Förslagsvis anläggs ett dagvattenmagasin med vattenspegel inom parkmarken, där de lägsta punkterna finns (se bilden ovan), och därmed goda förutsättningar för en öppen dagvattenhantering. Dagvattnet kan ledas via markavrinning, rännor och ledningar till magasinet. Utformning, magasinsbotten, bräddningsnivå, flödesregulator mm kan bestämmas senare vid projekteringskedet. Ett makadamdike kan placeras längs med Hässelholmsvägen. Utloppet från makadamdiket kan ske till dagvattenmagasinet (punkt 1,

bild sidan 23) och därefter bräddas i dagvattensystemet vid Hässleholmsvägen (punkt 2, bild sidan 23).

De flöden som inte kan hanteras i fördröjningsmagasinet vid ett 100-årsregn kan avledas (bräddas) i dagvattenledningssystemet söder om delområde 1 och/eller direkt i Pinnån. Dagvattenledningen/utloppsledningen som avleder dagvatten till Pinnån skall utrustas med backventil i en brunn för att förhindra dämning från Pinnån mot magasinet.

Inom delområde 2, kan fördröjningen av dagvattenvolymer hanteras med öppna dagvattenlösningar, exempelvis genom infiltration och fördröjning i gräsytor, makadamfyllningar, vattenutkastare som avleder vattnet till genomsläppliga beläggningar, mindre översvämningsytor, gröna takytor och diken. Dagvatten kan avledas via svackdiken, kanaler och sekundära avrinningsvägar, som gröna stråk. Förslagsvis anläggs makadamfyllda diken eller makadamstråk som förses med dräneringsledningar i botten. Utloppet från makadamdiken kan ske till dagvattenledningen på Lyckstavägen (punkt 3, bild sidan 22). Naturmarksområdet i söder säkerställer möjligheten att fördröja dagvattnet innan det ansluts till dagvattenledningen vid Lyckstavägen.

Det finns även möjlighet att välja slutna system och/eller högre utsläppsflöden samt gröna tak för att få ner fördröjningsvolymer. Om byggnaderna utformas med gröna tak – sedumtak, kan ca 50 % av den årliga nederbörden magasineras i dessa, vilket innebär att mindre vatten behöver omhändertas i dagvattenhanteringssystemet. Utformningen kommer att utredas vidare i detalj under projekteringskedet.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark, vilket innebär att drift och underhåll av dagvattenhanteringssystemen säkerställs.

Höjdsättning

För att minimera riskerna för att byggnader inom planområdet skadas till följd av kraftiga och intensiva regn, ska byggnaderna placeras högre än omgivande mark. En lägsta nivå på + 66 m ö h bedöms vara lämplig, baserat på de omkringliggande vägarnas höjdläge samt den utredning som togs fram i samband med dagvattenhanteringsåtgärderna inför byggnationen i kv Ejdern. Vid översvämningen sommaren 2007, innan dagvattenhanteringsåtgärderna genomförts, var Pinnåns vattenstånd som högst ca + 64,8 m ö h. En planbestämmelse som anger + 66 m ö h, som lägsta nivå för färdigt golv, införs på plankartan.

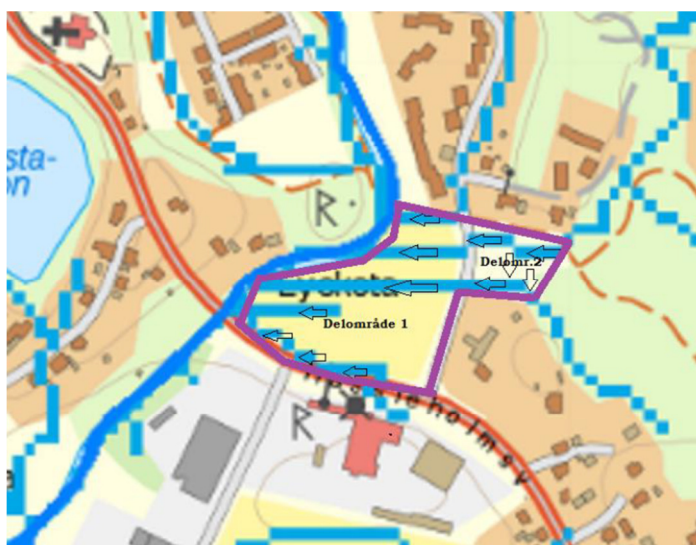


Bild: Principskiss för befintliga rinnvägar inom planområdet (delområde 1 och delområde 2) som har identifierats i Lantmäteriets webb GIS system.

Vid projekteringsskedet är det viktigt att marken inom planområdet höjdsätts med noggrannhet för att undvika instängda områden och områden där vatten kan samlas i lågpunkter och orsaka skador på byggnader och konstruktioner. Höjdsättningen ska göras så att det skapas sekundära avrinningsvägar, där vattnet kan rinna om dagvattensystemet blir överbelastat, tex bör vattnet kunna rinna via lokala gator, parkeringar och andra hårdgjorda ytor (se bild nedan).



Bild: Förslag på nya avrinningsvägar.

Från byggnadskropparna/fasaderna föreslås en lutning på 5 % och 5 meter för att säkra dem från avrinnande vatten vid stor nederbörd.

Dränering av byggnader och parkeringsytor behöver anslutas till separata dräneringssystem och avledas vidare till utjämningsmagasin. Parkeringsytorna utformas med fördel med gräsarmering för möjlighet till infiltration och rening. Behovet av rening ska tas upp och redovisas i bygglovsskedet.

Översvämningsskydd

Även om det inte är något krav, rekommenderas att den gång- och cykelväg som planeras byggas på parkmarken längs Pinnån, höjs något för att också fylla funktionen som översvämningsskydd (skyddsvall) mot Pinnån, för att ytterligare säkra området för framtida översvämningssrisker (se bild sidan 26). Skyddsvallen (gc-vägen) bör ligga på ca 65,5 meters höjd vilket är ca 0,7 meter högre än gång- och cykelbron över Pinnån. Väster om gång- och cykelvägen/skyddsvallen kan träd eller växtlighet planteras som kan förstärka skyddsvallen mot erosion och skydda planområdet från översvämning från Pinnån, vid extremt höga flöden. Vatten som lagras av vegetation, jord och våtmarker har en dämpande effekt på översvämningar.

Översvämningssytor – multifunktionella ytor

Markytorna som ligger nordost (ca 750 m²) och väster (ca 650 m²) om dagvattenmagasinet kan utformas så att de fungerar som översvämningssytor vid kraftiga regn (se bild sidan 26).

Dagvattenmagasinet omhändertar allt dagvatten som genereras av de hårdgjorda ytorna inom planområdet (tex takytor och parkeringsytor) samt det dagvatten som rinner på marken, medan översvämningssytorna, på ca 1400 m², bromsar vatten som eventuellt skulle kunna rinna över skyddsvallen/gång- och cykelvägen.



Bild: Upphöjd gång- och cykelväg samt översvämningssytor

Översvämningssytorna kan utformas med flacka slänter och ett djup på ca 0,7 meter i mitten och fördröja upp till ca 1000 m³ vatten. De kan bevara vattenbalansen vid infiltration och skapa en robust och effektiv dagvattenhantering samt berika områdets miljö och bidra till biologisk mångfald. Under torra perioder kan ytorna användas till andra ändamål, som tex spelytor och grillplatsytor.

Sammanfattning

Planområdet har inte översvämmats sedan dagvattenhanteringsåtgärder genomfördes 2007, i det angränsande området; kvarteret Ejdern, som är beläget uppströms längs Pinnån. Fiskevårdsåtgärderna som genomfördes i Pinnån 2010, bedöms också ha bidragit till att minska risken för höga flöden.

Planområdet är lågt beläget i förhållande till omgivande mark. Risken för att dagvatten från planområdet ska leda till översvämningar i angränsande områden bedöms därför som liten.

Planområdet bedöms möjligt att bebygga eftersom det finns tillräckligt stora ytor, i lämpligt läge, för hantering och fördröjning av dagvatten, samt eftersom det införs en planbestämmelse, som anger minsta tillåtna nivå för färdigt golv. Marken måste också utformas och höjdsätts, så att det bildas sekundära avrinningsvägar, som kan fungera vid skyfall och om dagvattenledningssystemet blir överbelastat. För att ytterligare säkra området mot framtida översvämningssrisker föreslås skydd, i form av en vall/upphöjd gång- och cykelväg samt multifunktionella översvämningssytor, som kan förhindra att åvatten rinner över till dagvattenmagasinet, vid högt vattenstånd i Pinnån.

Bebyggelseområden

Bostäder och verksamheter

Inom planområdet finns det innan planens genomförande inga bostäder. Detaljplanen som nu tas fram kommer att möjliggöra bostadsändamål och vårdändamål för att ett äldreboende och ett trygghetsboende ska kunna uppföras.

Offentlig service

Detaljplanen möjliggör offentlig service i form av ett nytt äldreboende i kommunen. Planområdets lokalisering i Örkelljunga tätort gör att behovet av den offentliga service som krävs tillgodoses. I Örkelljunga finns bland annat två vårdcentraler, tandläkare, kyrkor med mera.

Kommersiell service

Planområdet ligger i Örkelljunga tätort med omedelbar närhet till kommersiell service, som till exempel livsmedelsbutiker, apotek, restauranger, frisörer, blomsterbutiker, träningsanläggningar med mera.

Tillgänglighet

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

Byggnadskultur och gestaltning

Planen ska göra det möjligt att uppföra ett nytt äldreboende, bestående av 8 avdelningar med 10 vårdplatser per avdelning samt kök och gemensamma utrymmen. Ambitionen är att uppföra en byggnad i två våningar, men för att göra planen mer flexibel införs en bestämmelse om att 3 våningar medges. Anledningen är att det ska vara möjligt att bygga någon högre del om det skulle visa sig att det blir snävt att få in alla funktioner på tomten eller om det skulle uppstå framtida behov av utökning av verksamheten. Källare tillåts inte eftersom grundvattennivån är relativt hög inom området. Ambitionen är att byggnaden ska anpassas till Örkelljungas byggnadskultur och få landsbygdskaraktär både när det gäller skala och materialval. Verksamheten ställer krav på att det ska finnas funktionella samband mellan bostadsdelarna och de allmänna delarna vilket skapar en stor sammanhängande byggnadskropp. För att mjuka upp intrycket och undvika ”institutionskänsla” kan byggnadsvolymen brytas ned genom tex förskjutningar i fasaderna och traditionella material som tex trä kan användas som fasadmateriäl. Markremsan närmast Lyckstavägen korsprickas för att möjliggöra att mindre komplementbyggnader som tex sophus kan uppföras här. De får dock inte äventyra sikten och trafiksäkerheten vilket granskas i bygglovsskedet.

Den del av planområdet som ligger öster om Lyckstavägen planläggs för möjligheten att bygga bostäder. Fastighetsägaren har en idé om att uppföra ett trygghetsboende med 10 lägenheter. Planen medger förutom bostadsändamål även vårdändamål för att även möjliggöra bostäder med visst vårdinslag. Planen reglerar att byggnader får uppföras i upp till 2 våningar med en byggnadshöjd på 7,0 meter. Högst 30 % av fastigheten får bebyggas.

Friytor**Naturmiljö och rekreation**

Mellan Pinnån och planområdet löper ett ca 33 meter brett parkområde. Dagvattenfördröjning kommer att ske på denna mark. Ambitionen är att skapa ett öppet dagvattenhanteringssystem som kan tillföra både naturvärden och estetiska värden. En ny gång- och cykelväg kommer också att anläggas längs Pinnån, som en del av utbyggnaden av Pinnåleden och det upplevelsestråk som pekas ut i kommunens översiktsplan samt för att öka tillgängligheten till Pinnån samt uppmuntra till rekreation och motion.

Gator och trafik**Gatunät, gång- och cykeltrafik**

Planområdet nås via Hässleholmsvägen som är en genomfartsled med byvägskaraktär. In- och utfart till fastigheterna sker mot Lyckstavägen som är en säckgata. Cykelvägsnätet är

väl utbyggt men det saknas bland annat en länk, i den så kallade Pinnåleden, mellan cykelvägsnätet från centrum och den så kallade skolleden (se bilden nedan). En del av denna länk skapas genom den föreslagna nya gång- och cykelvägen genom parkmarken längs Pinnån.

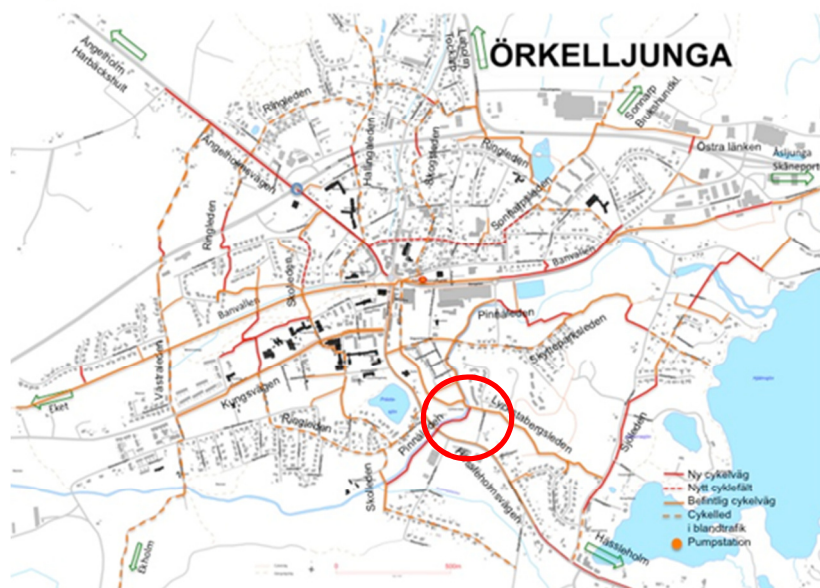


Bild: Karta från en tidigare gjord utredning med förslag till utveckling av cykeltrafiken i Örskelljunga kommun. Den röda cirkeln markerar planområdets läge, genom vilket en ny cykelled föreslås; "Pinnåleden".

Kollektivtrafik

Planområdet ligger nära flera busshållplatser. Den närmsta busshållplatsen är Örskelljunga Lyckstavägen, som ligger på Hässleholmsvägen i direkt anslutning till planområdet. Busshållplatsen trafikeras av regionbuss 511 mellan Ängelholm och Hässleholm. På gångavstånd (ca 700 meter) finns Örskelljunga busstation, från vilken man kan åka med SkåneExpressen 10 mellan Örskelljunga och Helsingborg, samt regionbuss 521 mellan Örskelljunga och Markaryd.

Parkering, utfarter, varumottagning

In- och utfarter anordnas mot Lyckstavägen. Äldreboendet får möjlighet till två in- och utfarter för att skapa ett bra flöde inom fastigheten, framförallt för sop- och varutransporter som därmed slipper backa.

Parkering ska anordnas på kvartersmark. Kommunens parkeringsnorm, avseende bostäder, gäller för området öster om Lyckstavägen. Parkeringsbehovet för äldreboendet bedöms vara ca 50 platser. Parkeringsplatserna anordnas på äldreboendets entrésida för att undvika hårdgjorda ytor mot åsidan, där tomten ska ha naturmarkskaraktär. Vid behov anordnar kommunen kompletterande parkeringsplatser på den kommunalägda fastigheten Garvaren 1, inom angränsande verksamhetsområde (se illustrationsplanen).

Störningar

Trafikbuller

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, § 3 anger att följande riktvärden inte får överskridas gällande buller från spårtrafik och vägar:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid en uteplats
- 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats

Bullerberäkningar har genomförts enligt Naturvårdsverkets modell, rev 1996, Buller VÄG II ver. 1.3.0 Trivector AB.

Beräkningarna baseras på trafikmätningar som kommunen har utfört på Hässleholmsvägen, den 9-18 januari 2018 och på Lyckstavägen, den 26 april-3 maj 2018. Trafikmätningen för Hässleholmsvägen visade 1565 fordon/dygn (ÅDT) och för Lyckstavägen 245 fordon/dygn (ÅDT).

Trafiksiffrorna har räknats upp med 1 % per år fram till år 2040, för Hässleholmsvägen som är en genomfartsled, vilket ger en trafikmängd på 1948 fordon/dygn (ÅDT). För Lyckstavägen har en prognostisering gjorts med utgångspunkt från hur många bostäder som ett fullt utbyggt område kan generera samt en faktor på 5 resor/dag/bostad, vilket ger en trafikmängd på 345 fordon/dygn (ÅDT).

Beräkningarna visar en ekvivalent ljudnivå på 58 dBA på 10 meters avstånd från Hässleholmsvägen, och 53 dBA på 5 meters avstånd från Lyckstavägen, vilket är de avstånd från vägarna där byggnader som närmst får placeras. Värdena ligger alltså under riktvärdena.

Beräkningarna visar att uteplats bör anordnas minst 30 meter från vägarna alternativt i skydd av byggnad eller med lokal avskärmning. Sannolikt kommer uteplatserna att placeras mot åsidan och då krävs ingen bullerdämpande åtgärd. Detta studeras och redovisas vid bygglovsskedet.

Markföroreningar

Det finns inga kända avfallsupplag inom eller i närheten av området, enligt karteringen i ÖP 07. Området har inte tidigare varit bebyggt, enligt vad som framgår av äldre kartor. Det finns därför ingen anledning att tro att det kan finnas föroreningar i marken.

Övriga störningar

Det ligger en avstyckad gård öster om Lyckstavägen där en mindre plåtslagerverksamhet bedrivs i anslutning till bostaden. Verksamheten är inte av störande karaktär. Fastigheten omfattas av en detaljplan som medger bostäder, vilket innebär att verksamhetens framtida expansionsmöjligheter redan är begränsade till icke störande verksamhet.

Söder om Hässleholmsvägen ligger ett verksamhetsområde av icke störande karaktär. Kommunens gata – park- och fastighetsavdelningar samt arbetsmarknadsenheten har sina verksamheter i de lokaler som ligger närmast planområdet. Marken är detaljplanlagd för industriändamål med tillägget ”område får användas endast för industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Med bakgrund av verksamheternas karaktär, planbestämmelsens formulering samt att det finns befintliga bostäder i anslutning till verksamhetsfastigheterna, bedöms det inte finnas någon konflikt med planförslaget när det gäller risk för störningar eller verksamheternas utvecklingsmöjligheter.

Teknisk försörjning

Vatten

Huvudvattenledning – distributionsledning dimension V150, löper söder om och genom planområdet i Lyckstavägen och i Hässleholmsvägen med servisventiler, avstängningsventiler och brandposter anslutna till sträckan.

Dricksvatten till delområde 1, kan anslutas till det kommunala vattenledningsnätet i Lyckstavägen alternativt Hässleholmsvägen.

Dricksvatten till delområde 2, kan anslutas till det kommunala vattenledningsnätet i Lyckstavägen.

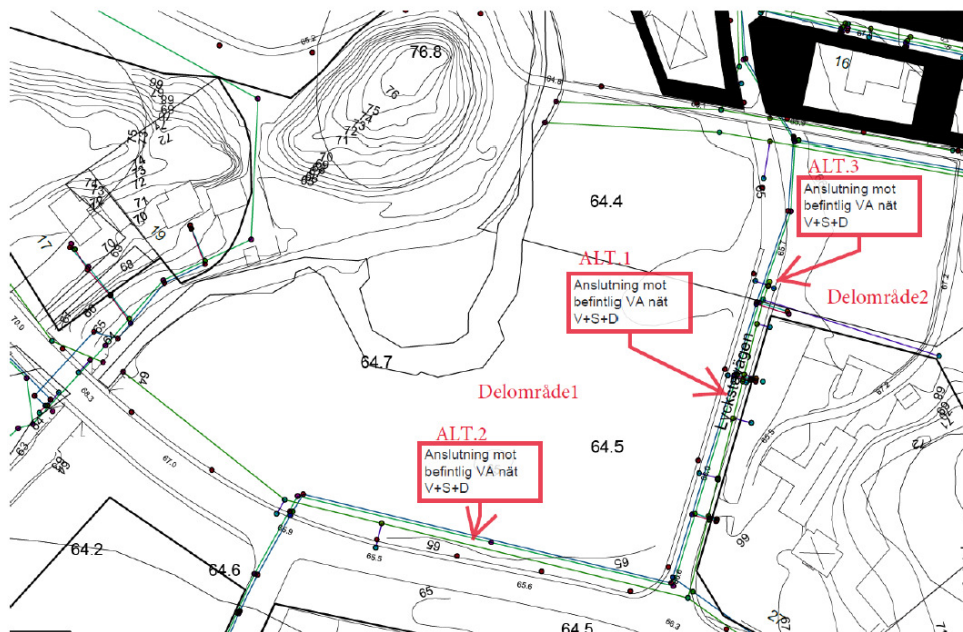


Bild: Förslag på anslutningspunkter för vatten (V) + spillvatten (S) + dagvatten (D) enligt utredning gjord av Tyréns AB.

Vattenförbrukningen för planområdet beräknas till 3,1 l/s (max timförbrukning under deldygnet).

Avlopp

Samlingsledningar för avledning av spillvatten söderut finns i Lyckstavägen (PVC 250) och i Hässleholmsvägen (BTG 300). Det dimensionerande spillvattenflödet blir ca 4 l/s. Kapaciteten på spillvattenledningarna är 35 l/s (Lyckstavägen) och 30 l/s (Hässleholmsvägen).

Spillvatten från delområde 1, kan anslutas till det kommunala spillvattenledningsnätet i Lyckstavägen alternativt Hässleholmsvägen.

Spillvatten från delområde 2, kan anslutas till det kommunala spillvattenledningsnätet i Lyckstavägen.

Dagvatten

Dagvatten inom delområde 1, kan efter fördröjning, anslutas i Lyckstavägen (PVC 250) eller i Hässleholmsvägen (BTG 300).

Dagvatten inom delområde 2, kan efter fördröjning, anslutas i Lyckstavägen (PVC 250).

Det finns också anslutningsmöjligheter norr om planområdet i en dagvattenledning (800 mm) som mynnar ut i Pinnån. Denna behöver dock kontrolleras eftersom det är möjligt att den avvattnar ett större område och kan vara högt belastad vid nederbörd.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området. Systemet ska baseras på att bränder ska släckas med vatten direkt från brandpost (konventionellt system). Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt tillämpbara delar i Vatten- och avloppverksföreningens råd, VAV P83 och VAV P76. Enligt dessa råd ska lägsta flöde vara 20 l/s, avståndet mellan

brandposterna ska vara maximalt 150 meter samt avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil ska inte överstiga 75 meter.

Idag är avståndet mellan brandposterna längre än 150 meter men planområdet täcks in av omgivande brandposters 150 meters radier. Flödet är drygt 12 l/s enligt mätningar som gjorts av kommunens VA-avdelning i oktober 2017.

Efter utökat samråd med Räddningstjänsten Skåne Nordväst, meddelar de att befintliga flöden kan accepteras men att det kommer att behövas ytterligare en brandpost, för att deras slangutläggning inte ska bli för lång och komplicerad. Brandposten placeras förslagsvis i närheten av korsningen Lyckstavägen/Hässleholmsvägen. I samband med projekteringen av området ska Räddningstjänsten kontaktas för dialog angående läget.

Tele och bredband

Skanova har ledningar inom området. Ledningarna behöver flyttas i samband med genomförandet av planen.

Svenska Stadsnät har ledningar inom området. Ledningarna behöver flyttas i samband med genomförandet av planen.

Värme

Örkelljunga Fjärrvärmeverk har ledningar inom området. Ledningarna behöver flyttas i samband med genomförandet av planen.

Ei

E.ON har elledningar inom området. Ledningarna behöver flyttas i samband med genomförandet av planen.

Avfall

Avfall ska hanteras i enlighet med Närabs renhållningsordning.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Strandskyddet upphävs.

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

PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande.

Tidplan

Detaljplanen förväntas kunna godkännas av samhällsbyggnadsnämnden under första kvartalet 2019 och därefter antas av kommunfullmäktige under våren 2019.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för projektering, anläggande och iordningställande av naturmarken samt parkmarken, där bland annat dagvattenhanteringssystem och en ny gång- och cykelväg ingår.

Kommunen ansvarar för framdragande av kommunala VA-ledningar till fastighetsgränserna.

Kommunen ansvarar för projektering, anläggande och byggande inom fastigheten som är avsedd för äldreboendet.

Fastighetsägaren, till fastigheten öster om Lyckstavägen, ansvarar för utbyggnaden och iordningställandet av sin fastighet. Fastighetsägaren ansvarar för att ansöka om de lov och tillstånd som krävs för att uppföra och driva ett eventuellt trygghetsboende samt för framtagande av de utredningar som kan komma att behövas vid projekterings- och bygglovsskedet som tex geoteknik, dagvattenhantering inom fastigheten, brandskyddsdokumentation mm.

Respektive fastighetsägare skall begära och bekosta nödvändig flytt av befintliga ledningar inom sin fastighet. Ledningsägarna ansvarar för flytt/omdragning av berörda ledningar.

Kommunen ska, tillsammans med fastighetsägaren till fastigheten Västra Ringarp 8:380, initiera fastighetsbildningsåtgärder hos Lantmäteriet.

Avtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan Örkelljunga kommun och fastighetsägaren till fastigheten Västra Ringarp 8:380. Avtalet reglerar i huvudsak kostnaderna för fastighetsbildning och anläggande av det dagvattensystem inom allmän plats/naturmark, som ska tjäna fastigheten. Avtalet ska vara påskrivet innan detaljplanen antas.

Avtal ska tecknas mellan Örkelljunga kommun och fastighetsägaren till fastigheten Västra Ringarp 8:380 avseende förvärv av del av fastigheten.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

De fastigheter som berörs av fastighetsrättsliga åtgärder är del av fastigheten Västra Ringarp 8:473 (ungefärligt markerad med blå kulör och bokstaven A på bilden sidan 33) samt del av fastigheten Västra Ringarp 8:380 (ungefärligt markerad med orange kulör och bokstaven B på bilden sidan 33). Under planarbetet har en del av en samfällighet som motsvarar Pinnåns tidigare sträckning (ungefärligt markerad med grön kulör och bokstaven C på bilden sidan 33) överförts till fastigheten Västra Ringarp 8:473.

Kommunen förvärvar den del av det gulmarkerade området, B, som markeras med röd punktstreckad linje och har under planarbetets gång redan förvärvat det grönmarkerade markområdet, C. (se bild sidan 33).

Marken fastighetsbildas enligt gränserna för kvartersmark och allmänplatsmark på plankartan. Kvartersmarken delas in i två fastigheter, avsedda för bostad och vård. Allmänplatsmarken läggs till den befintliga fastigheten Västra Ringarp 8:473, som omfattar allmänplatsmark för park, natur och gata (se bild sidan 33).

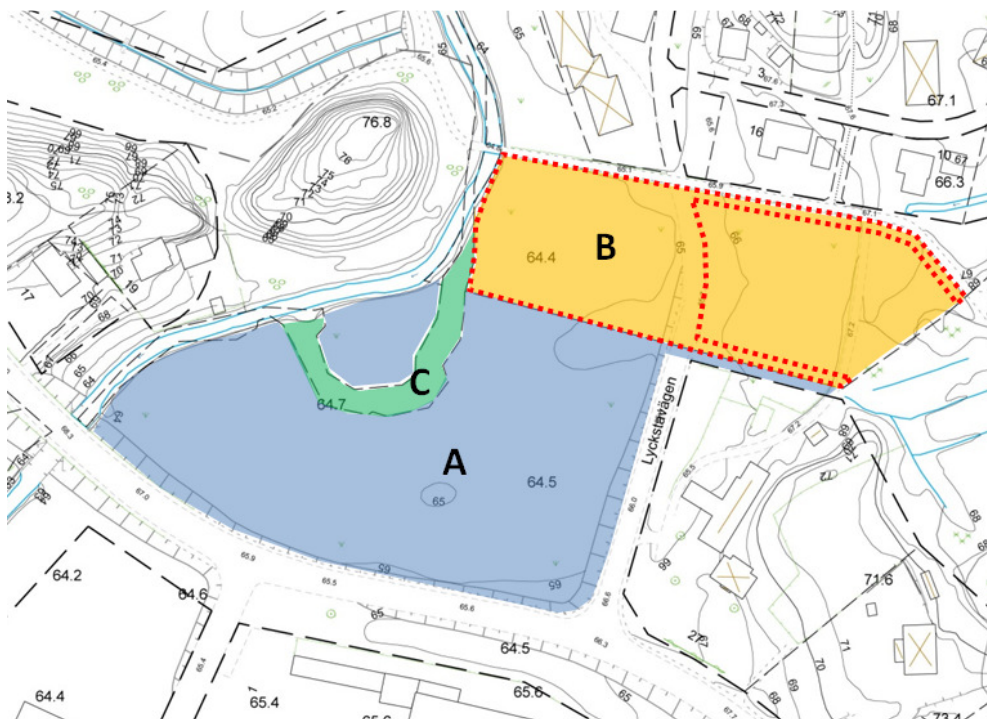


Bild: De fastighetsdelar som berörs av planförslaget och av fastighetsrättsliga åtgärder.

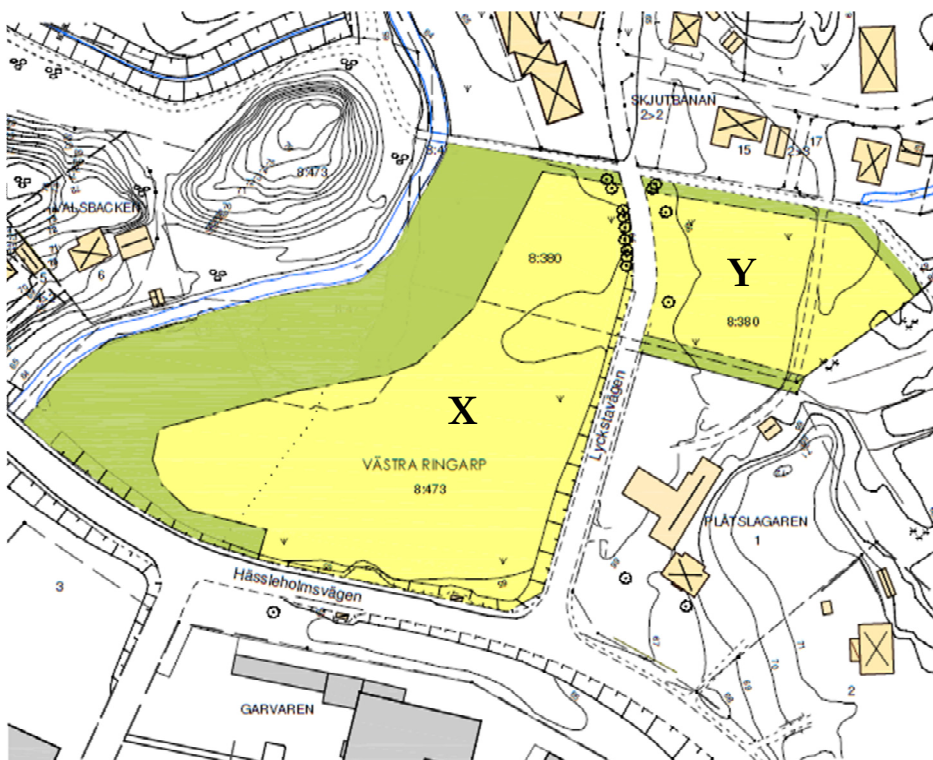


Bild: Kvartersmarken delas in i två fastigheter, X och Y, markerade med gult på kartan. Allmänplatsmarken som är markerad med grönt (parkmarken och naturmarken) respektive vitt (lokalgatan), läggs till den befintliga fastigheten Västra Ringarp 8:473.

Allmänna ledningar bör säkerställas genom tex ledningsrätt eller servitut. Detta görs genom ansökan till Lantmäteriet. Initiativ tas av ledningsägarna.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planeekonomi

Framtagandet av detaljplanen bekostas av kommunen. Del av kostnaden tas ut av exploatören, vilket avtalas vid markförvärvet.

Genomförandekostnaderna regleras i det exploateringstal som ska tecknas mellan kommunen och exploatören/fastighetsägaren till fastigheten Västra Ringarp 8:380.

Berörd fastighetsägare bekostar flytt/omdragning av de befintliga ledningar, som ligger inom egen fastighet, och som behöver flyttas på grund av planförslaget.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Under projekteringsskedet kommer det att behövas ytterligare grundvattenmätningar för att få en exakt kartering av grundvattnet inom planområdet. Byggnadsgrunden ska placeras så att ingen grundvattendränering sker i området.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av Katja Berg, chef strategisk planering, på kommunledningsförvaltningen.

Övriga medverkande tjänstemän har varit Maria Månsson Brink, stadsarkitekt, Mikael Strömbäck, mark- och exploateringsingenjör, Kristian Swärd, samhällsbyggnadschef, Tina Huhtala, enhetschef VA, Jonas Smith, kart-/GISingenjör och Ann Persson, Söderåsens miljöförbund.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Örkellunga den 25 januari 2019

Kristian Swärd
Samhällsbyggnadschef

Katja Berg
Chef Strategisk planering

Information enligt Dataskyddsförordningen (GDPR)

Som information vill vi upplysa om att personuppgifter som inkommer i ärendet behandlas endast i detta specifika planärendet 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 Örkellunga.