



Grundkartebeteckning

- | | | | |
|---|---------------------|---|-----------------|
| --- | Trakgräns | — | Stenmur |
| --- | Fastighetsgräns | — | 1 m höjdkurva |
|  | Bostad | — | 10 m höjdkurva |
|  | Industri | — | 5 m höjdkurva |
|  | Komplementbyggnad | — | Slänt |
|  | Vagracke | — | Släntbeteckning |
| ---- | Gång- och cykelbana | | |
| ---- | Körbana | | |
| ---- | Körbana på tomt | | |

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- GRÄNSTECKNINGAR**
- | | |
|-------------|----------------------------------|
| — — — — — | Planområdesgräns |
| - - - - - | Användningsgräns |
| - · - · - · | Egenskapsgräns |
| · · · · · | Administrativ och egenskapsgräns |

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap, 4 kap. 8 § 1 av 2 p.

- | | |
|-------|-------------|
| GATA | Gata |
| NATUR | Naturområde |

Kvartermärk 410 44 1432

Kvartermærk. 4 sep. 5 § 1 af 37

- | | |
|---|-----------------------|
| C | Centrum |
| E | Tekniska anläggningar |
| G | Drivmedelsförsäljning |
| H | Delstjuksindel |
| K | Kontor |
| Z | Verksamheter |

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

Utformning av allmän plats. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

serviceväg	serviceväg
fördröjningsmagasin	fördröjningsmagasin

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR
KVARTERSMARK

KVARTERSMARK
Bebyggandets omfattning. 4 FAS. 11 9 1 01 1 0

Största byggnadsarea är 40 % per fastighetsarea

Marken får inte förenas med byggnad

Marken får inte föreslå m...

I högsta nockhöjd i meter

Markens anordnande och vegetation. 4 AAO. 73 6 7 8 3 9

Marken får inte användas för parkering

Sladda mot stormingen

Skydd mot stormingar. 2 höga 10 g 4 ut 1 p.

För kontor i flera plan enm uppföre närmare än 145 meter från E4 respektive 100 meter från väg 24 ska skyddsåtgärder finnas mot olyckor med farligt gods. Närmare än 100 meter från E4 och 60 meter från väg 24 får kontor enast uppföras i ett plan.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid, 4 kap. 21.

Genomförandetiden är 5 år

Villkor för lov. 4 MAG 1451 1870

Bygglov får inte ges för kontor förrän erfoderliga skyddsåtgärder mot olyckor med farligt gods har kommit till stånd.

Markreservat. 4 RAG 9:3

Tjänsten är:	☐ Förtäringstjänst	☒ Övervakningsposten
Till planering:	☒ Måltidskostenservice	☒ Omsorgsservice
Arbetsordning program:	☒ Arbetsordningssystem	☐ Kartläggning
	☒ Översiktsskyltar	☐ Illustration

Detalplan för:

Östra Spång 4.48 m.fl. "Nordöst Skåneporten"

Omrättsnämns kommun	Beslutsdatum	Index
Antagandehandling	Beslutsdatum 2020-07-02 kl 9:18	NEN
	Antagen 2020-06-28 kl 9:11	KF
Upprättat 2020-02-20	Lagd i utskottet 2020-02-16	KF

DP 122

Mikael Hartzén
[m.hartz@mil.se](#)

Maria Månsson Brink
[m.brink@mil.se](#)


 Miljöpartiet de gröna

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Maria Månsson Brink

DP 122

Detaljplan för Östra Spång 4:48 m.fl. "Nordöst Skåneporten"

Kommunfullmäktige beslutade den 28 september 2020 § 71, att anta detaljplan för Östra Spång 4:48 m.fl. "Nordöst Skåneporten", Örkelljunga kommun, Skåne län.

Planen hade vid överklagandetidens utgång inte överklagats.

Länsstyrelsen beslutade den 21 oktober 2020, enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen att överpröva kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen.

Länsstyrelsen beslutade den 16 december 2020, enligt 11 kap 11 § plan- och bygglagen, att inte upphäva kommunfullmäktiges antagandebeslut.

Laga kraftbevis

Då kommunens beslut inte överklagats enligt 13 kap 6 § plan- och bygglagen och länsstyrelsens överprövning ledde till beslut om att inte upphäva antagandebeslutet enligt 11 kap 11 § plan- och bygglagen, har beslutet att anta detaljplanen vunnit laga kraft den 16 december 2020.

Maria Månsson Brink
Stadsarkitekt

Kopia till

Länsstyrelsen i Skåne län, skane@lansstyrelsen.se
Lantmäteriet, plan@lm.se och lmf-malmo@lm.se



Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Östra Spång 4:48 m. fl. "Nordöst Skåneporten", Örkelljunga kommun, Skåne län

Antagandehandling

Antagen i Kommunfullmäktige 2020-09-28

Laga kraft: 2020-12-16

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett blandat verksamhetsområde med etableringar av detaljhandel, verksamheter, centrumändamål, drivmedelsförsäljning och kontor i anslutning till Skåneporten.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen bedöms inte medföra en risk för påtaglig skada för berörda riksintressen enligt 3 och 4 kapitlet miljöbalken eller risk för överskridande av beslutade miljökvalitetsnormer enligt 5 kapitlet miljöbalken. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

INNEHÅLL

1. Planhandlingar	4
2. Planförfarande	4
3. Planens huvuddrag	4
4. Tidigare ställningstaganden	6
5. Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	7
6. Planbestämmelser	19
7. Genomförandebeskrivning	23
8. Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation	23
9. Genomförandets konsekvenser	25
10. Fastighetsrättsliga frågor	26
11. Ekonomiska konsekvenser	27
12. Tekniska frågor	28
13. Medverkande	28
14. Referenslista	29

1. PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består under samrådstiden av följande handlingar:

- denna planbeskrivning
- detaljplanekarta med planbestämmelser, skala 1:2 000
- utlåtande efter granskning
- fastighetsförteckning (ej bilagd)
- samrådsredogörelse

Planeringsunderlag (ej bilagt):

- *Risikutredning farligt gods Östra Spång 4:48 m.fl. "Nordöstra Skåneporten", Örkelljunga kommun.* Tyréns. (2020-05-15)
- *PM Kapacitetsutredning för trevägskorsning, Östra Spång.* Tyréns. (2020-03-05)
- *Bedömning av detaljplans påverkan på miljö kvalitetsnormer för vatten Örkelljunga kommun.* Ekologigruppen. (2019-12-17)
- *Bedömning av detaljplans påverkan på Natura 2000-området Lärkesholmsjön i Örkelljunga kommun.* Ekologigruppen. (2019-12-17)
- *Förprojektering: Skåneporten, Örkelljunga kommun. Gatuplan. Granskningshandling 190523.* Mark I. Eriksson Ab. (2019-05-23)
- *Dagvattenutredning.* Tyréns. (2018-11-19)
- *PM Trafikutredning.* Tyréns. (2018-11-12)
- *Kulturlandskapsanalys med arkeologisk förundersökning, steg 1.* Wallin kulturlandskap och arkeologi. (2016)
- *PM Geoteknik, översiktlig undersökning.* WSP. (2016-02-01)
- *Markteknisk undersökningsrapport (MUR) - Geoteknik, översiktlig undersökning.* WSP. (2015-02-01)
- *Planprogram för Östra Spång 4:48 m.fl.* Sweco. (2011)

2. PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande och förväntas kunna antas av kommunfullmäktige 3:e kvartalet 2020.

3. PLANENS HUVUDDRAG

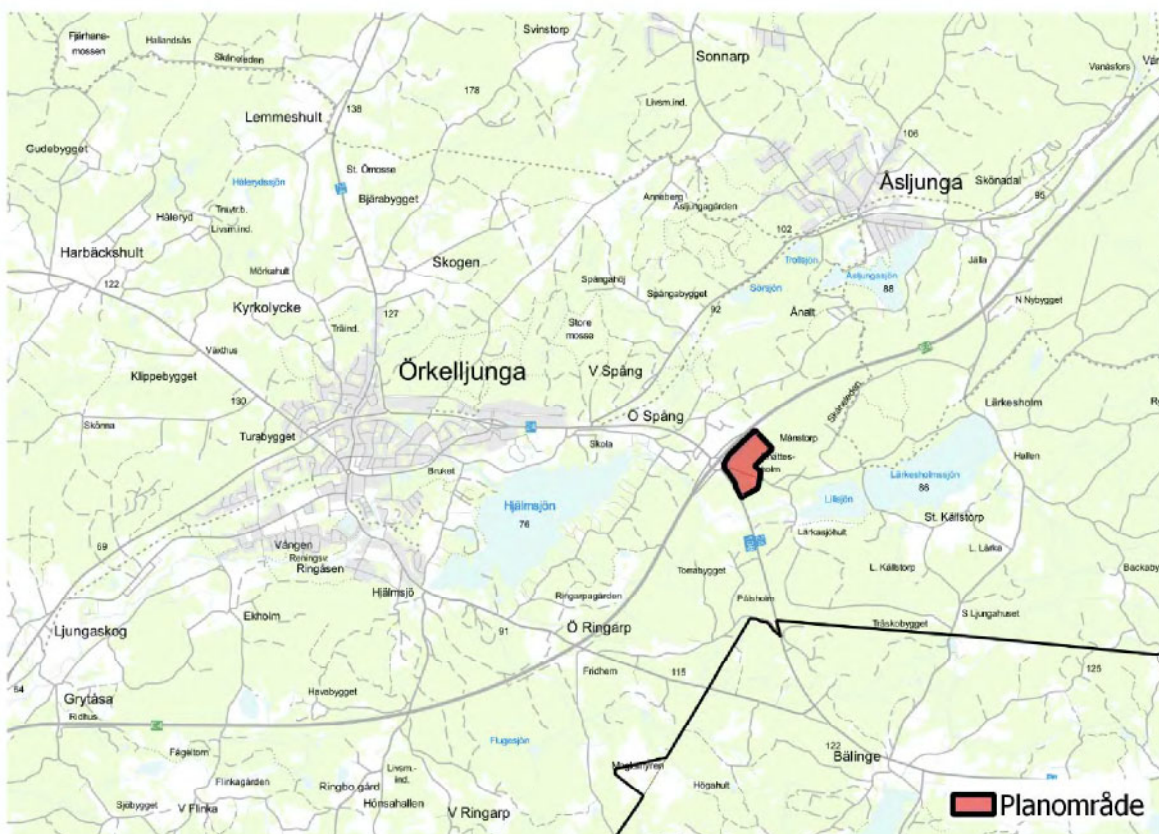
3.1 Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett blandat verksamhetsområde med etableringar av detaljhandel, verksamheter, centrumändamål, drivmedelsförsäljning och kontor i anslutning till Skåneporten. Därutöver får tekniska anläggningar uppföras.

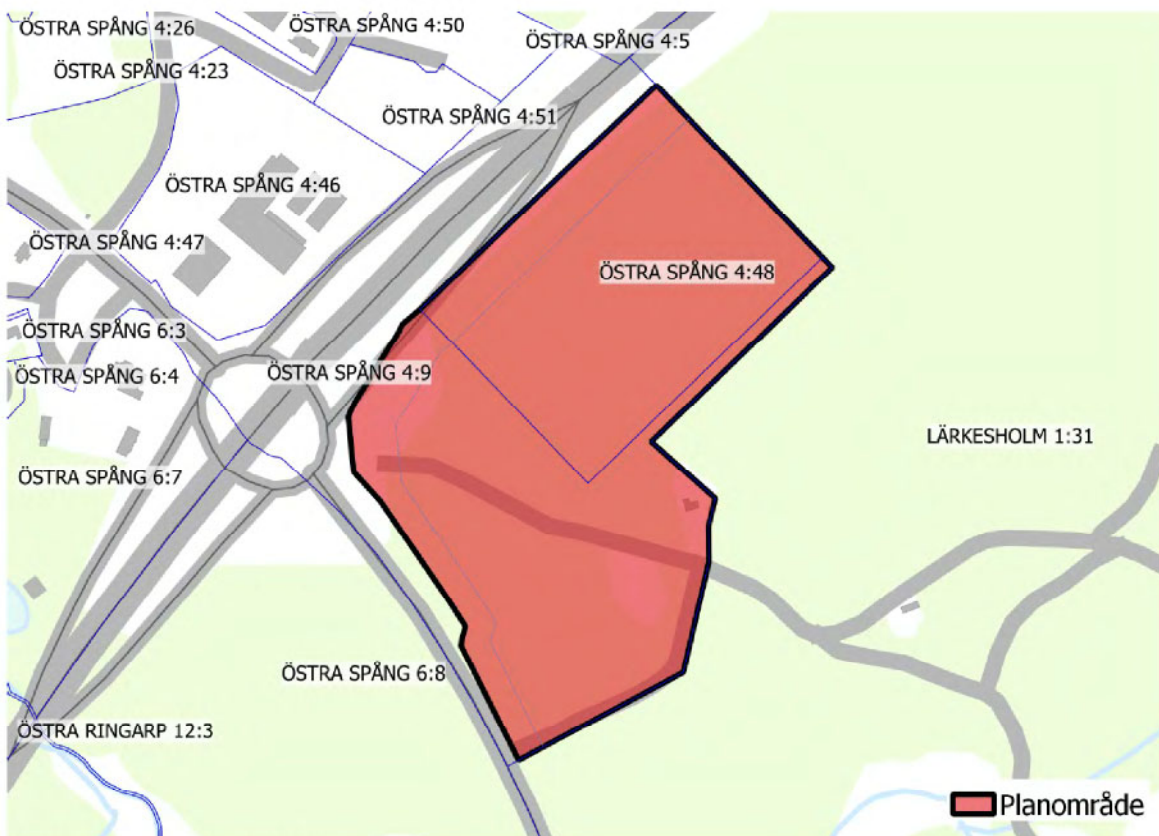
3.2 Planområdet

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget cirka fyra kilometer öster om Örkelljunga centrum, i anslutning till trafikplats Skåneporten. Området avgränsas av väg E4 i nordväst och av riksväg 24 i sydväst. I nordväst och sydost gränsar planområdet till naturmark. Planområdet omfattar en area på cirka 195 000 m².



Planområdet markerat med rött.



Planområdet markerat med rött.

3.3 Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Östra Spång 4:48 och en del av den större fastigheten Östra Spång 4:9. Fastigheterna är kommunalt ägda.

4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

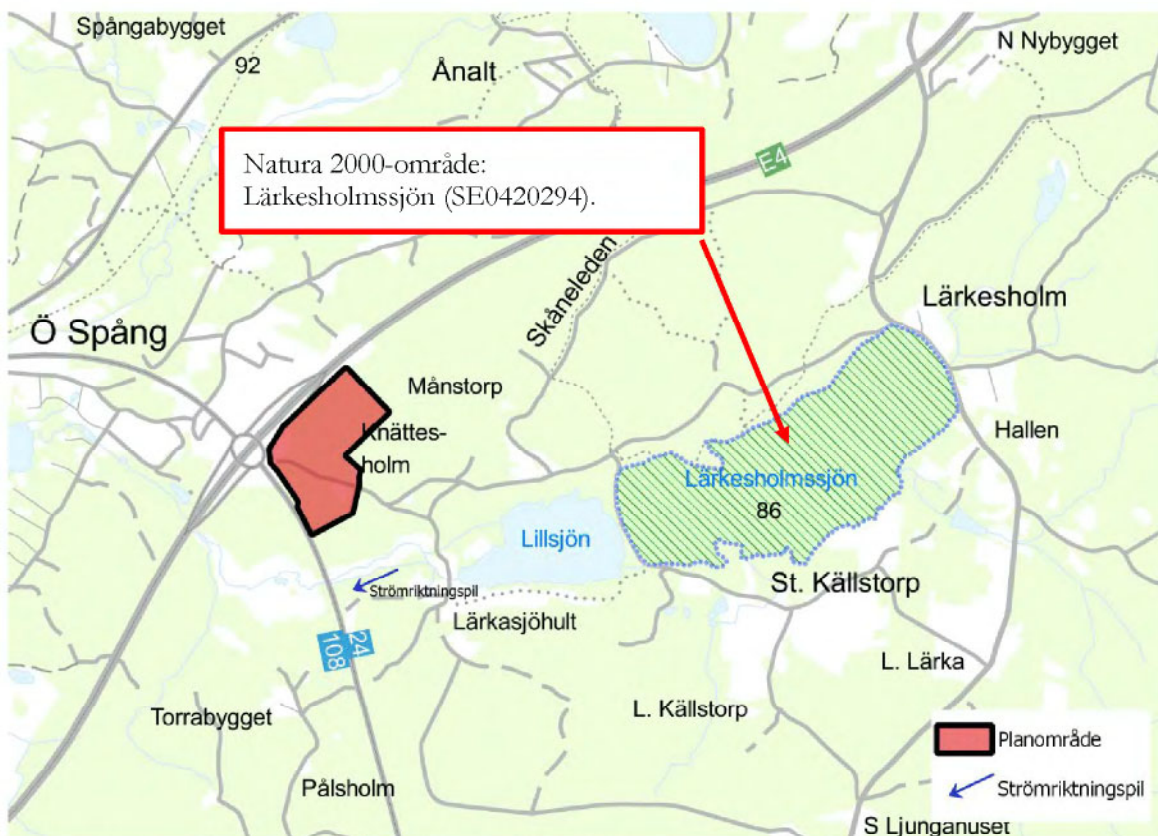
4.1 Översiktsplanen

Översiktsplanen för Örkelljunga kommun antogs 2008. I översiktsplanen är planområdet utpekad som verksamhetsområde. Detaljplanen går i linje med översiktsplanens intentioner.

4.2 Riksintressen

Detaljplaneområdet omfattas inte av några riksintressen. Planområdet angränsar dock till väg E4 och väg 24 som båda utgör riksintressen för kommunikationer och är funktionellt prioriterade vägar. Väg E4 är internationellt och nationellt viktig medan väg 24 är regionalt viktig.

Cirka en kilometer öster om planområdet är Lärkesholmssjön belägen. Lärkesholmssjön är utpekad som Natura 2000-område (SE0420294). Natura 2000 är ett nätverk med syftet att bevara värdefulla naturområden.



Natura 2000-område Lärkesholmssjön (SE0420294) ligger uppströms cirka en kilometer från planområdet.

4.3 Strandskydd

Dikena inom planområdet bedöms ej omfattas av något strandskydd baserat på länsstyrelsens underlag.

4.4 Gällande detaljplaner

Området omfattas inte av någon tidigare detaljplan.

4.5 Program för planområdet

Planprogram för delar av nu aktuella planområdet togs fram 2011 (Sweco, 2011). Planprogrammet syftade till att undersöka möjligheterna att uppföra en detaljplan för verksamheter på fastigheten Östra Spång 4:48 och del av Östra Spång 4:9.

4.6 Övriga kommunala beslut

Beslut om planläggning

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2014-12-08 att uppdra åt samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta detaljplan för Östra Spång 4:48 m.fl. ”Nordöst Skåneporten” i enlighet med beslut i Kommunstyrelsen 2014-10-08 §146.

5. FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

5.1 Markanvändning

Befintlig markanvändning

Inom planområdet har det bedrivits skogsbruk. Produktionsskogen inom planområdet är idag mestadels avverkad.

Förändrad markanvändning

Detaljplanen medför att marken kan användas för ett blandat verksamhetsområde med etableringar av detaljhandel, verksamheter, centrumändamål, drivmedelsförsäljning och kontor i anslutning till Skåneporten. Verksamheter avser sådana med begränsad omgivningspåverkan. Därutöver får tekniska anläggningar uppföras.

5.2 Bebyggelsens och områdets karaktär

Förutsättningar

Inom planområdet finns ett äldre torp. Torpet nyttjas inte som bostad och är i dåligt skick på grund av bristande underhåll. I samband med att detaljplanen genomförs kommer torpet att rivas.

Befintliga stenmurar (stenrösen) bedöms ej omfattas av det generella biotopskyddet då de inte ligger inom definitionen jordbruksmark.

Förändring

Detaljplanen möjliggör ett blandat verksamhetsområde inom två delområden, på var sin sida av en kommunal angöringsgata. Detaljplanen reglerar verksamheter, centrumändamål, drivmedelsförsäljning, detaljhandel, kontor och tekniska anläggningar. Samtliga ändamål tillåts inom hela planområdet, vilket innebär en flexibilitet i var de olika verksamheterna placeras. Detaljplanen reglerar en högsta exploateringsgrad på 40 % av fastighetsarean vilket motsvarar en samlad byggnadsarea på cirka 50 000 m².

Planområdet är i dagsläget kuperat och för att möjliggöra byggnation kommer en större förändring av marknivåerna ske i samband med genomförandet av detaljplanen. Fyra terrasser planeras inom planområdet.

Befintliga stenmurar (stenrösen) kommer att tas bort i samband med exploateringen av området.

5.3 Närområdets innehåll

Offentlig service

Offentlig service finns inne i Örkelljunga tätort, cirka fyra kilometer från planområdet. Planförslaget innebär ingen förändring avseende utbud av offentlig service.

Kommersiell service

Närmsta större matvarubutik finns inne i Örkelljunga tätort. På motsatt sida väg E4, norr om väg 24 ligger en större husvagn- och bilåterförsäljare. Sydväst om trafikplats Örkelljunga finns restauranger, bensinstation och godisbutik. Detaljplanens genomförande kommer innebära ett ökat utbud av kommersiell service.

5.4 Natur

Mark och vegetation

Planområdet är kuperat med höjdskillnader som sträcker sig från +97 meter över havet till +115 meter över havet. Marken sluttar mot sydväst där områdets lågpunkt ligger.

För att möjliggöra för byggnation inom planområdet planeras förändringar av marknivåerna. En massbalansutredning visar att fyra terrasser med olika höjder kan anordnas inom planområdet, se bild nedan. Den lägsta terrassen ligger söder om den kommunala angoringsgatan (terrass 1). Markhöjden inom terrassen planeras ligga mellan cirka +97 och +100 meter över havet. På resterande yta inom planområdet planeras för tre terrasser med två slänter som skiljer terrasserna åt. Den terrass som ligger närmast väg 24 har en markhöjd på cirka +100 till +103 meter över havet (terrass 2). Den mellersta terrassen har en markhöjd på cirka +105 till +108 meter över havet (terrass 3). Den översta terrassen har en markhöjd mellan +109 till +116 meter över havet (terrass 4).

Planområdet bedöms inte omfatta några höga naturvärden. Detaljplanen medför att marken till huvudsak kommer att bebyggas.

I planområdets sydöstra del kommer att finnas naturmark som innefattar ett dagvattenmagasin. Se bild nedan. Även den befintliga grusvägen, som ska möjliggöra tillgänglighet till dagvattenmagasinet, kommer att ligga inom användningsområdet NATUR.



Möjlig terrassering och yta för dagvattenhantering inom planområdet.

Landskapsbild

Planområdet ligger utmed väg E4 och riksväg 24. På den västra sidan av väg E4 finns ett befintligt verksamhetsområde med delvis storskaliga byggnader.

Detaljplanens genomförande innebär att skogsmarken, som till stor del är avverkat, kommer att omvandlas till ett verksamhetsområde med byggnader med en totalhöjd på maximalt 20 meter. Områdets karaktär kommer också att förändras genom terrassering. Med tanke på placeringen av verksamhetsområdet utmed två större vägar och i anslutning till befintliga verksamhetsområden bedöms konsekvenserna för landskapsbilden som små.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts inom planområdet (WSP, 2016-02-01). Syftet med undersökningen var att klargöra de geotekniska och hydrologiska förhållandena inom angivet område. Enligt utförd undersökning består jorden generellt av mulljord på sandmorän. En del av området består av torv samt ett relativt lösare lager har påträffats. Det uppskattade bergdjupet beräknas till ett djup på 20–30 meter. Bergfritt djup har bekräftats på mellan 1,7 och 11 meter under befintlig markyta i utförda borrhål.

Marken (förutom torvpartierna och den ytliga mulljorden) bedöms inte vara sättningsbenägna. Marken bedöms inte heller vara ras-/skredbenägen. Detta är förutsatt att slänter inte läggs för brant. Torvpartierna har inte undersökts och ska behandlas med försiktighet innan en geoteknisk bedömning har gjorts av de lokala torvpartierna.

I området förekommer det block. Därför rekommenderas i geotekniska utredningen att det görs provgropar för att bedöma halten av block i marken. Vidare provtagning av lösare lager rekommenderas också.

Tre grundvattenrör har installerats och avlästs. Porvattentrycket varierar kraftigt i området vilket är naturligt i en kuperad terräng. Avläsningar visar på en vattenyta på mellan 1,2 och djupare än 5,9 meter under markytan. Detta motsvarar en vattenyta på mellan +95,8 respektive +108,5. Då det är så stora höjdskillnader inom området kan artesiskt tryck uppstå. Vaksamhet bör därför iaktas vid schaktningsarbeten.

Detaljerade geotekniska utredningar redovisas i samband med lovansökan.

Markradon

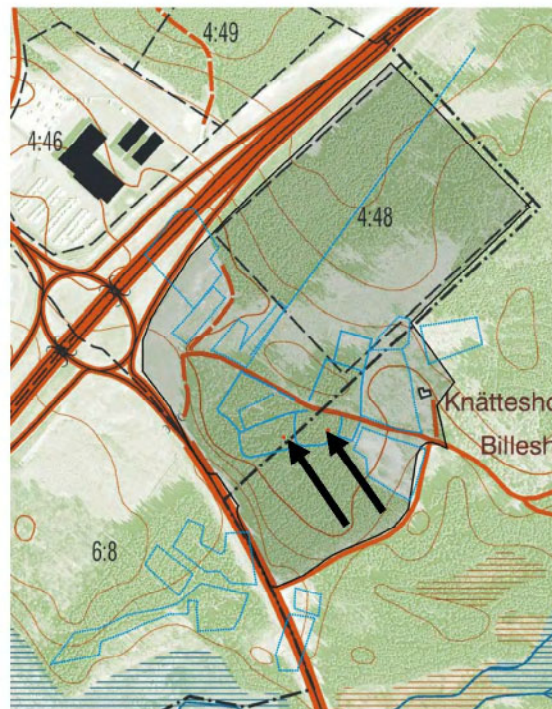
Mätningar av markradon och geologisk information inom kommunen indikerar att huvuddelen av marken i kommunen är lågriskmark (mindre än 10kBq/m³). En del normalriskmark (10-50kBq/m³) har påträffats, men ingen högriskmark (mer än 50kBq/m³).¹. Gränsvärdet för radon ska följa Boverkets byggregler (BBR).

Fornlämningar

Fornlämningar skyddas enligt lagen om kulturminnen (1988:950). Hittar man något som kan vara en fornlämning ska man ta kontakt med länsstyrelsen.

En kulturlandskapsanalys med arkeologisk utredning steg 1 har genomförts för planområdet (Wallin kulturlandskap och arkeologi, 2016). Inom området påträffades två röjningsrösen samt bevarade gränsmarkeringar i form av stengärdesgårdar, som troligtvis tillkom under sekelskiftet mellan 1800-talet och 1900-talet. Se bild nästa sida. De påträffade odlingslämningarna klassas som kulturlämningar. Enligt utredningen bedöms undersökningsområdet inte bestå av ytor där fornlämningar från förhistorisk tid kan förväntas. Enligt utredningen bedöms inga ytterligare antikvariska åtgärder erfordras inför en exploatering av området. Borttagande av lämningarna kommer att ske.

¹ Översiktsplan ÖP07



Gränsmarkeringar i form av stengårdsgårdar, markerade med blått. De två röjningsrösen, röda punkter, markeras även med pilar. (Wallin, 2016)

5.5 Gator och trafik

Gatunät

Planområdet angränsar till väg 24 och väg E4. Väghållare för väg 24 och väg E4 är Trafikverket. Vägarna är av riksintresse för kommunikation, och är funktionellt prioriterade vägar.

Väg 24 och väg E4 korsar varandra planskilt i trafikplats Skåneporten, väster om planområdet. Befintlig och prognosticerad trafik på vägarna framgår i tabell 1. Utifrån en uppskattad trafikallstring, baserad på exploateringsgrad och typ av verksamheter, bedöms planområdet alstra cirka 7 800 fordonsrörelser per dygn (Tyréns, 2018).

Tabell 1: Befintlig och prognostiserad trafik.

ÅDT totalt (fordon/dygn)	År 2014/2015	År 2040	År 2060
Väg 24	4 100 f/d	6 000 f/d	7 000 f/d
Väg E4			
Norr om trafikplats Skåneporten	11 000 f/d	15 800 f/d	18 700 f/d
Söder om trafikplats Skåneporten	11 300 f/d	16 300 f/d	19 200 f/d

Från väg 24 leder idag en väg längs planområdets östra gräns till enstaka bostadsfastigheter öster om planområdet och vidare mot Lärkesholm.



Befintlig grusväg i planområdets östra del, vy mot nordost.

Genom planområdet leder också en grusad gång- och cykelväg som kopplar i planområdets nordöstra hörn till vägen mot Lärkesholm. Gång- och cykelvägen passerar väg 24 planskilt något öster om trafikplats Skåneporten.



Befintlig gång- och cykelväg som leder genom området.

Anslutning till planområdet kommer att ske via väg 24, där en ny trevägskorsning kommer att anläggas. Utförandet av trevägskorsningen, som är en förutsättning för en utbyggnad av planområdet, ansvarar Trafikverket för. Kommunen och eventuell exploatör finansierar utbyggnaden av korsningen. Plangränsens placering utmed väg 24 möjliggör en eventuell

framtida utbyggnad av en cirkulationsplats och breddning av väg 24 mellan infarten till planområdet och befintliga trafikplats Skåneporten.

Inom detaljplaneområdet kommer två gator med kommunalt huvudmannaskap anordnas. Gatan som leder från trevägskorsningen till planområdets östra del kopplar på den befintliga enskilda vägen mot Lärkesholm. I slutet av gatan anordnas en vändplats. Gatan ersätter den befintliga vägen mot Lärkesholm. Den befintliga anslutningen till väg 24 i planområdets östra del stängs när den nya trevägskorsningen är klar. Den befintliga grusvägen kommer dock att finnas kvar för att möjliggöra tillgänglighet till dagvattenmagasinet i planområdets sydöstra del. Vägen kommer att planläggas som naturmark.

Gatan som leder till den norra delen av planområdet avslutas med en vändplats, men möjliggör för eventuell framtida förlängning utfall att verksamhetsområdet expanderar i enlighet med gällande översiktsplan.



Ny trevägskorsning och vägdragning inom allmän platsmark. Röd pil markerar möjlig fortsatt sträckning vid eventuell framtida utveckling åt nordost i enlighet med gällande översiktsplan.

Bredden på området avsatt som GATA är minst 30 meter för att möjliggöra att gatorna utformas åtta meter breda (två lastbilar ska kunna mötas). Parallellt med gatan mot planområdets östra del går en 3,5 meter bred gång- och cykelväg som leder från befintlig passage under väg 24 till vägen mot Lärkesholm samt övriga delar av planområdet, samt finns utrymme för gatubelysning/teknik och grönyta för avgränsning mellan körfält/gång- och cykel för att säkerställa en säker gång- och cykelväg. Utrymmet mellan körfält och gång- och cykelväg är även lämplig för trög dagvattenfördröjning.

Delar av område avsatt för allmänplatsmark GATA är bredare än 30 meter då utrymmen för väglänter innefattas inom område avsatt för GATA.



Principskiss på gatans utformning.

Bild: Skapad med Streetmix.net (CC BY-SA 4.0)

Kollektivtrafik

Ingen av vägarna i anslutning till planområdet trafikeras av kollektivtrafik.

Parkering, utfarter, varumottagning

All parkering för planområdet ska anordnas inom kvartersmark. Kommunens parkeringsnorm² gäller för området. Handikapparkeringar måste finnas 25 meter från entré. Parkeringarna måste rymmas inom kvarteret.

5.6 Störningar och risker

Buller

I förordningen om omgivningsbuller (2004:675) uppges skyldighet att kartlägga buller och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med över 100 000 invånare. Mindre kommuner omfattas av bullernormerna i de områden som störs av buller från större vägar (över 3 miljoner fordon/år), större järnvägar (30 000 tåg/år) samt större civila flygplatser (över 50 000 flygrörelser/år). Detaljplanen omfattas inte av miljökvalitetsnormen för buller då Örkelljunga har cirka 10 000 invånare och trafikeringen på de större vägarna inte överstiger 3 miljoner fordon/år.

Vid den aktuella platsen visar NVDB (nationell vägdatas) på en beräknad mängd om 5 666 total (ÅDT) årsdygnstrafik (information hämtad 2019-03-26). Detta blir strax över 2 miljoner fordon per år.

Skulle trafiktäthet överstiga tre miljoner fordon per år ska Trafikverket kartlagt buller från vägtrafiken (4 § Förordning (2004:675) om omgivningsbuller).

² Parkeringsnorm. Örkelljunga kommun. Antagen av samhällsbyggnadsnämnden 2018-06-11.

Markförorening

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet. Skulle föroreningar påträffas under markarbeten ska en anmälan om avhjälpandeåtgärd lämnas in till Söderåsens miljöförbund i enlighet med 10 kap. MB. Anmälan ska säkerställa att sanering sker så att marken kan nyttjas för planerat ändamål samt att schaktmassor hanteras i enlighet med lagstiftningens krav.

Luftkvalitet

Luftkvalitetsförordningen (2010:477) anger normer för ämnena kvävedioxid/kväveoxid, svaveldioxid, bly, partiklar (PM10 och PM2.5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel, bens(a)pyren i utomhusluft. I de luftkvalitetsmätningar som har genomförts i Örkellunga 2006/2007 låg alla uppmätta värden klart under miljökvalitetsnormerna. Detaljplanen kommer innebära fler transporter men bedöms inte vara i en sådan utsträckning att det förhindrar uppfyllandet av miljökvalitetsnormer för luft.

Risker och störningar

Farligt gods

Väg 24 och väg E4 är primära transportleder för farligt gods. Länsstyrelsen i Skåne län fastställde 2007 en vägledning avseende värdering av risker längs transportleder för farligt gods (RIKTSAM)³. Riktlinjerna skiljer sig åt beroende på avstånd från transportled samt typ av markanvändning.

En riskutredning avseende transporter av farligt gods på väg E4 och väg 24 har genomförts (Tyréns, 2020). Syftet med riskanalysen är att ta fram lämpliga skyddsavstånd för olika typer av planerad markanvändning avseende akuta olycksrisker orsakade av transport av farligt gods. Syftet är också att ge förslag på lämpliga åtgärder som kan införas för att kortare skyddsavstånd ska kunna tillämpas. I utredningen har både individrisk och samhällsrisk beräknats.

I tabellen nedan redovisas behov av skyddsavstånd från väg E4 och väg 24. Skyddsavstånden är både kopplade till beräknad individrisk och bedömt behov av bebyggelsefritt avstånd enligt RIKTSAM. Skyddsavstånden gäller från närmaste vägkant på respektive väg. I riskutredningen bedöms skyddsavstånd från ramp som utgör påfart till väg E4 samt från cirkulationsplatsen kunna likställas med skyddsavstånden som anges för väg 24. Denna bedömning görs då trafiken och därmed antalet transporter med farligt gods inte bedöms vara högre på rampen/påfarten eller i cirkulationsplatsen än på väg 24.

Tabell 2: Behov av skyddsavstånd från E4 och riksväg 24 enligt beräknad individrisk och bedömt behov av bebyggelsefritt avstånd.

Markanvändning	Skyddsavstånd från E4	Skyddsavstånd från riksväg 24
Industri/verksamheter Handel (sällanköpshandel) Bilservice Lager (utan betydande handel) Tekniska anläggningar Parkering	30	30

³ Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen - Bebyggelseplanering intill väg och järnväg med transport av farligt gods. Rapport 2007:06. Länsstyrelsen. 2007.

Handel (övrig handel) Kontor (i ett plan, dock ej hotell) Lager (även med betydande handel) Centrum	75	30
Kontor (i flera plan, inklusive hotell)	145	100

Nedan listas riskreducerande åtgärder som kan införas för att minska behovet av skyddsavstånd. Åtgärderna avser enbart kontor i flera plan eller markanvändning med liknande känslighet, det vill säga markanvändning som kräver skyddsavstånd om 145 meter från E4 respektive 100 meter från riksväg 24.

- Entréer och utrymningsvägar till byggnader inom 145 meter från väg E4 och 100 meter från väg 24 förläggs så att de vetter bort från väg E4 och väg 24. Denna åtgärd bedöms skydda mot flera av de beaktade olycksscenarierna.
- Friskluftsintag till ventilation till byggnader inom 145 meter från väg E4 och 100 meter från väg 24 förläggs så att de är riktade bort från väg E4 och väg 24 och på så stort avstånd som möjligt. Åtgärden bedöms förhindra att giftig gas kommer in i byggnader där personer uppehåller sig.
- För att minska påverkan av eventuella giftmoln från farligt gods-olycka bör central avstängningsbar ventilation för byggnader inom 145 meter från väg E4 respektive 100 meter från väg 24 finnas. Denna åtgärd är endast rekommenderad för verksamheter med högre personantal såsom kontor.

Med bakgrund i riskvärderingen bedöms skyddsavstånd enligt tabellen ovan generellt behöva tillämpas. Med hänsyn till riskreducerande förutsättningar på platsen och i detaljplanen samt under förutsättning att samtliga riskreducerande åtgärder införs bedöms skyddsavståndet till kontor i flera plan kunna minskas till 100 meter från väg E4 och 60 meter från väg 24.

Bebyggelsefritt avstånd

Andra lagar och myndigheter kan av andra skäl än hantering av farligt gods ställa krav på skyddsavstånd (47§ Väglagen).

Utmed väg E4 och väg 24 gäller ett utökat bebyggelsefritt avstånd. För väg E4 gäller 50 meter och för väg 24 gäller 30 meter från vägområdesgräns. Inom denna zon får vägar och parkeringsplatser anläggas med krav på ett område av 10 meter från vägområdesgränsen som måste lämnas orört. I plankartan regleras det bebyggelsefria avståndet från vägområdesgränsen som ”prickmark”, vilket innebär att marken inte får försees med byggnad.

Drivmedelsförsäljning

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap har tagit fram handboken *Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer* (2015) som redovisar en bensinstations riskkällor och skyddsavstånd till dessa.

Det största skyddsavståndet som redovisas i handboken är mellan anordning för brandfarlig vätska och platser där människor vanligen vistas (till exempel bostäder, kontor, gatukök, servering och butik), verksamhet med hög brandbelastning, verkstad eller annan verksamhet med gnistbildande verksamhet eller förekomst av öppen eld. Mellan anordningar för brandfarlig vätska och ovan nämnda platser rekommenderas följande skyddsavstånd:

- Påfyllnadsanslutning till cistern där drivmedel förvaras, skyddsavstånd: 25 meter (avståndet kan halveras om vägg mot spillzon är av obrännbart material och lägst i

brandteknisk klass EI 60 utan ventilationsöppningar och brandtekniskt oklassade fönster. Hela skyddsavståndet gäller för entréer till byggnader).

- Mätarskåp, skyddsavstånd 18 meter.
- Pejlförskruvning, skyddsavstånd sex meter
- Cisternavluftningens mynning, skyddsavstånd 12 meter.

För gasanläggning på en drivmedelsstation är skyddsavstånden mellan gasanläggningen och byggnader baserat på hur stor gasvolym som förvaras inom anläggningen. Följande skyddsavstånd upptas i Spränginspektionens föreskrift 1998:7 (tabell 5). Se tabell nedan.

Anslutna och oan- slutna lösa behål- lares samman- lagda volym V	Byggnad i allmänhet, antändbart material eller brandfarlig verksamhet		Stor brandbelastning		Svårutrymda lokaler
	Utom an- läggning	Inom an- läggning	Utom an- läggning	Inom an- läggning	
<i>liter</i>	<i>meter</i>	<i>meter</i>	<i>meter</i>	<i>meter</i>	<i>meter</i>
4 000 < V	25 *	12 *	50 *	25 *	100 *
1 000 < V ≤ 4 000	6 *	6 *	25 *	12 *	100 *
60 < V ≤ 1 000	3 **	3 **	25 **	12 **	100 **

* Med avskiljning i lägst brandteknisk klass EI 60 får avstånden minskas till hälften.

** Med avskiljning i lägst brandteknisk klass EI 60 behövs inget minsta avstånd.

Drivmedelsförsäljning möjliggörs inom planområdet. Placering, utformning och var eventuella byggnader och riskkällor placeras är ännu inte känd. Var riskkällor placeras och hur riskerna hanteras redovisas i ansökan om bygglov och tillstånd.

5.7 Tillgänglighet

Enligt plan- och bygglagen kapitel 8 ska nya byggnader vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Ny bebyggelse ska följa föreskrifter och allmänna råd om utformning av byggnader som finns i Boverkets byggregler.

5.8 Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Fastigheterna kan kopplas till kommunalt vatten och avlopp. Tomrör finns förberedda under väg E4.

Dagvatten

En dagvattenutredning har genomförts av Tyréns (2018-11-07). Området består av skogsmark, delvis avverkad, och sluttar ganska kraftigt åt syd/sydväst. Markytans nivå varierar mellan cirka 90 meter över havet till 115 meter över havet. Det ytavrinnande vattnet söker sig därför i dessa riktningar och når diken längs med vägarna. Dikena längs med väg 24, på aktuella planområdets sida, saknar trummor som kan avleda vattnet vidare ned mot söder/sydväst och Lärkesholmsån.

Marken inom planområdet består av sandmorän under mulljorden och har därför god infiltrations- och perkolationsmöjlighet.

Vid extrema regnsituationer, mer än 10-årsregn och upp mot 100-årsregn, kommer dagvattenledningarna gå fulla och vatten kommer att rinna på markytan. Dagvattnet kommer då att söka sig till de lägst liggande punkterna och rinna längs gator och vägar. Höjdsättningen måste därför vara sådan att det dels inte finns några inestängda ytor för att ge vattenmassorna möjlighet att nå utloppspunkterna från området.

Byggnader ska placeras så att dagvatten inte kan rinna in i eller mot byggnaderna. För att säkra byggnaderna från skada vid skyfall bör marken fem meter runt byggnaderna luta 5 % ut från fasaden.

För att hantera den ökade avrinningen som sker i samband med detaljplanens genomförande planeras ett dagvattenmagasin i planområdets södra del, där markhöjderna är som lägst. Dagvattenmagasinet ska dimensioneras för att hantera majoriteten av dagvattnet inom planområdet. För att klara av detta behöver kapaciteten vara cirka 8 300 m³. En markyta på cirka 9 000 m² avsätts därför inom planområdet för dagvattenhantering. Dagvattenmagasinet utformas lämpligen med avstängningsmöjlighet, dels för möjligheten för underhåll och dels för att förhindra vattnet att rinna vidare vid ett utsläpp inom avrinningsområdet. Dagvattenmagasinet ska anordnas inom användningen NATUR med egenskapsbestämmelsen ”fördröjningsmagasin”.

Att fördröja dagvatten kan ske på många olika sätt. Om andra åtgärder vidtas inom planområdet kan både kapaciteten och den ytmässiga storleken på dagvattenmagasinet minska. Att ta hand om, fördröja och rena dagvatten i helt eller delvis öppna system är den mest hållbara dagvattenhanteringen. Genom öppen avledning nyttjas processer som efterliknar naturens eget sätt att ta hand om regnvatten, det vill säga 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 även till att rena dagvattnet.

Exempel på åtgärder som kan vidtas inom planområdet, som innebär att kapaciteten på planerat dagvattenmagasin kan minska, är bland annat gröna tak, makadamfyllda dränerade diken, öppna gräsklädda svackdiken, våtmarker, dammar/magasin, kanaler och lokala översvämningssytor.

I förprojekteringen av vägarna inom planområdet har det tagits hänsyn till utrymme för grönytor avsedda att möjliggöra trög dagvattenavrinning.

Brandvattenförsörjning

Området kommer att förses med brandvatten till ett flöde av högst 20 l/s. Kommunen ansvarar för att för att genomföra de åtgärder som krävs för att klara flödeskravet om 20 l/s.

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

EI

E.ON är eldistributör i området. Planområdet kan kopplas till befintligt nät. Placering av transformatorstationer och matarkablar inom planområdet kommer att bestämmas i det fortsatta arbetet i samråd med E.ON.

Med hänsyn till starkströmsföreskrifterna placeras transformatorstationer minst fem meter från brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag. Detta avstånd är även fördelaktigt sett ur magnetfältsynpunkt om det finns byggnader i närheten där människor vistas mer än tillfälligt. Vidare ska ett minsta område på 6x6 meter ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll.

Tele och bredband

Planområdet kan kopplas till befintligt ledningsnät.

Avfall

Avfall ska hanteras i enlighet med Närabs renhållningsordning.

6. PLANBESTÄMMELSER

6.1 Användning av mark och vatten

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

GATA	
Förklaring:	Gata Gata är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för områden för både fordonstrafik och gång- och cykeltrafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. Gatuparkering ingår och normalt förekommer cykeltrafik på körbanan men också separata cykelvägar kan ingå. Det kan även vara möjligt att anlägga en gång- eller cykeltunnel under gatan om platsen medger det. Normalt behöver markreservat för allmännyttiga ändamål, som till exempel underjordiska ledningar, inte läggas ut på allmän plats då detta ryms inom användningen.
Motivering:	För att säkerställa allmänhetens tillgång till de olika verksamheterna och angränsande områden behövs allmän väg, samt möjliggör vägen ledningar av allmänt intresse.

NATUR	
Förklaring:	Naturområde Användningen natur används för friväxande grön- och skogsområden som inte är anlagda och inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning. Natur kan även innehålla utrymme för omhändertagande av dagvatten, till exempel i form av utjämningsmagasin, våtmarker eller dammar.
Motivering:	Naturområdet ändamål är att möjliggöra hantering av dagvatten/fördröjningsdamm, samt innefattar delar av naturområdet vägslynter.

Kvartersmark

C	
Förklaring:	Centrum Centrum är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter.
Motivering:	Planområdet avser att innehålla en blandning av verksamheter, bland annat möjliggör användningsbestämmelsen "centrum" verksamheter såsom restaurang.

E	
Förklaring:	E - Tekniska anläggningar Till tekniska anläggningar räknas både offentliga och privata anläggningar. Användningen omfattar flera olika typer av tekniska anläggningar. Det handlar om anläggningar för produktion, distribution, omvandling eller hantering av elektricitet, tele-, TV- och radiosignaler, digital datatrafik samt värme, kyla, vatten, avlopp och avfall eller annan teknisk anläggning. Även flygfyrar och liknande anläggningar för flygets behov som inte är lokaliserade i anslutning till flygplatser ingår. Användningen är inte begränsad till befintlig teknik utan kan användas för ny teknik som överensstämmer med bestämmelsen i övrigt.
Motivering:	E - Tekniska anläggningar För att säkerställa möjligheten att etablera tekniska anläggningar för el och VA med mera används den generella bestämmelsen för tekniska anläggningar utan att specificera anläggningen specifikt.

G	
Förklaring:	Drivmedelsförsäljning Användningen drivmedelsförsäljning omfattar områden för försäljning av alla typer av drivmedel. Försäljning av drivmedel ska vara huvudanvändningen men service och handel i mindre omfattning som kompletterar användningen ingår också. Det kan till exempel handla om biltvätt eller försäljning av verktyg och dagligvaror.
Motivering:	Planområdet ligger strategiskt till vid väg E4 och drivmedelsförsäljning är aktuellt för den trafik som passerar området.

H	
Förklaring:	Detaljhandel. Detaljhandel omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till framförallt privatpersoner. Försäljning av varor innefattar både dagligvaruhandel och sällanköpshandel. Till tjänster räknas exempelvis frisör och resebyrå. Även service och hantverk av olika slag till exempel bank och skomakeri ingår i användningen. Handeln kan äga rum i butiker, stormarknader, stora varuhus eller gallerior och kan bedrivas inomhus eller utomhus.
Motivering:	Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för blandade verksamheter. Detaljhandel finns redan i angränsande områden och ytterligare intresse finns för utökad etablering av detaljhandel i området.

K	
Förklaring:	Kontor Kontor är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för områden för kontor, konferenslokaler och tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen. Personalbutiker kan förekomma i mindre omfattning.
Motivering:	Planområdet ligger strategiskt till vid väg E4 och kontorsverksamhet bedöms som en framtida möjlig etablering.

Z	
Förklaring:	Verksamheter Användningen Z- verksamheter är bred och innehåller olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Det ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Det kan till exempel vara fordonsservice, bilprovning eller liknande. Även verksamheter med behov av

	lokaler för material eller utrustning så som el- och byggföretag eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster ingår. Utbildningar med behov av stort utrymme eller med viss omgivningspåverkan, som utbildningar inom bygg- eller fordonsteknik kan också inrymmas i användningen. I användningen ingår även komplement till verksamheten, så som parkering och kontor.
Motivering:	Planområdet ligger strategiskt till vid väg E4 och verksamheter av olika slag bedöms som en framtida möjlig etablering.

6.2 Egenskapsbestämmelser för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

Utformning av allmän plats

Fördröjningsmagasin	
Förklaring:	Fördröjningsmagasin Utformningsbestämmelser för allmän plats de användningar som lagts fast med användningsbestämmelser och tydliggör på så sätt vilken miljö planen garanterar och anger samtidigt utgångspunkterna för beräkning och fördelning av kostnader för anläggning och drift. Anläggningar och byggnader som behövs för den allmänna platsens skötsel och bruk och för gemensamma behov får finnas på allmän plats.
Motivering:	Plangenomförandet innebär ökad andel hårdgjord mark vilken leder till ökade volymer vatten som inte infiltreras. Det vatten som rinner av från planområdet behöver tas om hand genom fördröjningsmagasin. Placeringen av fördröjningsmagasinet har specificerats för att tydliggöra att säkerhetsavståndet från väg 24 uppnås.
Serviceväg	
Förklaring:	Serviceväg En serviceväg till fördröjningsdammen kommer att förläggas inom användningsområdet för NATUR.
Motivering:	Det planerade fördröjningsmagasinet kräver drift och underhåll, vilket medför behov av en serviceväg till området. Idag finns en befintlig väg inom området som avses användas som serviceväg.

6.3 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Bebyggandets omfattning, placering

e	
Förklaring:	Största byggnadsarea per fastighetsarea är 40 %. En av de viktigaste funktionerna med en detaljplan är att fastslå och reglera hur mycket som får byggas. För att reglera hur mycket som får byggas inom ett område anges olika bestämmelser om utnyttjandegrad. Bestämmelser om både exploaterings största och minsta omfattning inom ett område kan anges. Utnyttjandegraden kan uttryckas i procent, som andel av fastighetens yta eller som en bestämd yta. Byggandets omfattning bör alltid anges i förhållande till fastighet för att undvika situationer där byggrätten blir orättvist fördelad inom ett kvarter. En bestämmelse om utnyttjandegrad tydliggör för fastighetsägare vad som får byggas på såväl den egna fastigheten som vad som får byggas på de kringliggande fastigheterna.
	
Förklaring:	Högsta nockhöjd i meter är 16.0 meter. Höjdbestämmelser begränsar tillsammans med andra planbestämmelser byggandets omfattning. Bestämmelser om nockhöjd reglerar den högsta delen på en byggnads takkonstruktion. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Begreppet nock, eller taknock, brukar

	definieras som en horisontal skärning mellan två från varandra lutande takfall. Planbestämmelsen nockhöjd avser takkonstruktionens högsta punkt.
Motivering:	Genom nockhöjd regleras den huvudsakliga höjden på byggnader inom planområdet.
	
Förklaring:	Hösta totalhöjd i meter är 20.0 meter. Höjdbestämmelser begränsar tillsammans med andra planbestämmelser byggandets omfattning. Bestämmelser om totalhöjd reglerar höjd på byggnader inklusive uppstickande delar ovanför en takkonstruktion, till exempel skorstenar, antenner, master och hisschaft. Med bestämmelser om högsta totalhöjd reglerar kommunen alltså den absolut högsta tillåtna höjden på en byggnad.
Motivering:	Totalhöjden har fastställts utifrån inkommet yttrande från Försvarsmakten.
	
Förklaring:	Marken får inte försees med byggnad. Prickmark är en bestämmelse som begränsar byggandets omfattning. Bestämmelser om prickmark reglerar endast att marken inte får försees med byggnader. Andra anläggningar än byggnader exempelvis parkeringsplatser, murar och staket får uppföras på marken. Även fristående skyltar och ljusanordningar är tillåtna på prickmark.
Motivering:	Längs med väg E4 och väg 24 gäller ett utökat bebyggelsefritt avstånd av säkerhetsskäl i relation till farligt gods. Prickmarkerade ytor säkerställer att inga byggnader placeras inom säkerhetsavståndet. Det bebyggelsefria avståndet gäller från vägområdesgräns.

Markens anordnande och vegetation

n	
Förklaring:	Marken får inte användas för parkering Bestämmelsen hindrar möjligheten att anordna parkeringar inom avsett område.
Motivering:	Utmed väg E4 och väg 24 gäller ett utökat bebyggelsefritt avstånd. För väg E4 gäller 50 meter och för väg 24 gäller 30 meter. Inom denna zon måste ett område av tio meter från vägen lämnas orört. Det orörda avståndet gäller från vägområdesgräns.

Skydd mot störningar

Förklaring:	För kontor i flera plan som uppförs närmare än 145 meter från E4 respektive 100 meter från väg 24 ska skyddsåtgärder finnas mot olyckor med farligt gods. Närmare än 100 meter från E4 och 60 meter från väg 24 får kontor endast uppföras i ett plan Bestämmelsen säkerställer möjligheten att vidta skyddsåtgärder som kan vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna antas. Detta med hänsyn till det allmänna kravet i plan- och bygglagens andra kapitel på att bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämplig med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion. Bestämmelsen kompletteras med administrativ bestämmelse <i>Villkor för lov</i> .
Motivering:	Risikutredningen visar att skyddsåtgärder behöver genomföras för att möjliggöra för användningen kontor i flera plan närmare E4 och väg 24 än angivna skyddsavstånd i RIKTSAM. Avståndet gäller från körbanekant.

6.4 Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.	
Förklaring:	I detaljplanen ska kommunen ange en genomförandetid. Tiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen, men tiden får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år.

Motivering:	5 år bedöms som en rimlig tid för att genomföra planen utifrån de intressen som visats för området.
-------------	---

Villkor för lov

Förklaring:	Bygglov får inte ges för kontor förrän erforderliga skyddsåtgärder mot olyckor med farligt gods har kommit till stånd Administrativa bestämmelser för del av planområdet, villkor om att skydds- eller säkerhetsåtgärder har vidtagits, kan det till exempel vara åtgärder som syftar till att undvika olyckor, erosion eller översvämning. Plan och bygglagen förutsätter att bestämmelser om skyddsåtgärder med stöd av 4 kap 12 § kompletteras med bestämmelser om villkor för lov eller startbesked enligt 4 kap 14 §. Villkoren får endast omfatta åtgärder som kan vidtas på den egna tomten och som syftar till att göra den egna tomten lämplig. Det ska framgå av villkoret vilken skyddsåtgärd som ska utföras. Villkoret bör kompletteras med en egenskapsbestämmelse om skydd mot störningar.
Motivering:	För att säkerställa att erforderliga skyddsåtgärder genomförs mot olyckor för farligt gods vid ansökan om bygglov för kontor i flera plan som lokaliseras närmare än angivna skyddsavstånd i RIKTSAM. Bestämmelsen kombineras med gemenskapsbestämmelsen <i>Skydd mot störningar</i> .

Markreservat

U	
Förklaring:	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Administrativa bestämmelser om markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar innebär att ett område eller utrymme reserveras för att ge utrymme för allmännyttiga underjordiska ledningar.
Motivering:	Inom området planeras ledningar för såväl el och kommunalt vatten/avlopp förläggas.

7. GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

7.1 Tidplan

Tidsplanen är preliminär och anger tider utifrån förutsättningen att kommunens beslut om antagande av detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen vinner laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden, vilket medför motsvarande förskjutning av genomförandet.

Detaljplanen beräknas antas under 3:e kvartalet 2020.

Byggnation kan påbörjas tidigast under 2021.

7.2 Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 (fem) år från det datum som beslut om antagande av detaljplanen har vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte utnyttjats.

8. ANSVARFÖRDELNING OCH GENOMFÖRANDEORGANISATION

8.1 Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

8.2 Genomförande inom allmän platsmark

Kommunen ansvarar för utbyggnad av de delar som utgör allmän platsmark.
Kommunen ansvarar och bekostar terrassering inom allmän platsmark.

8.3 Genomförande inom kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för byggande, drift och underhåll inom kvartersmark samt för fastighetsbildning, inklusive bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar.
Kommunen ansvarar och bekostar terrassering inom kvartersmark.

8.4 Rivning av befintliga byggnader

Exploatören ansvarar för rivning av befintliga byggnader.

8.5 Fastighetsbildning med mera

Kommunen i egenskap av huvudman och andra sakägare ansvarar för att ansöka om de fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen. Ansökan om sådana åtgärder sker hos Lantmäteriet.

8.6 Bygglov/anmälan

Ansökan om bygglov, rivnings- och marklov lämnas till Örkelljunga kommun.

8.7 Vatten och avlopp

Kommunen kommer att utöka VA-verksamhetsområdet och planområdet införlivas i det.
Örkelljunga kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna och är ansvarig för att vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar byggs ut i området, samt ansvarar för drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. Örkelljunga kommun är även ansvarig för dagvattendammar och andra fördröjningsmagasin inom allmän platsmark.

Kostnaderna till följd av eventuell flytt av ledningarna står respektive exploatör för.

8.8 El

E.ON Energidistribution AB är huvudman för elnätet.

Kostnaderna till följd av eventuell flytt av ledningar står respektive exploatör för.

8.9 Tele, bredband

Bebyggelse inom planområdet kan kopplas till befintligt ledningsnät.
Respektive ledningsägare till de allmänna ledningarna ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll fram till leveranspunkten för respektive fastighet.

I samband med utbyggnad av vatten- och avloppsnätet anläggs tomrör för bredband-/fibernät på uppdrag av Örkelljunga kommun. Kommunen upplåter sedan utrymme i rören till ledningsägare.

Kostnaderna till följd av eventuell flytt av ledningar står respektive exploatör för.

9. GENOMFÖRANDETS KONSEKVENSER

9.1 Inverkan på miljön

Planens genomförande bedöms inte medföra någon risk för betydande påverkan på miljön. Nedan beskrivs detaljplanens påverkan på Natura 2000-området Lärkesholmssjön och på vattenkvaliteten.

Natura 2000

En utredning avseende detaljplanens påverkan på Natura 2000-området Lärkesholmssjön har tagits fram (Ekologigruppen, 2019-12-19). Enligt utredningen är det svårt att se någon potentiell påverkan på sjöns miljö vid ett genomförande av detaljplanen. Än mindre kan någon betydande sådan påverkan förutses, vilket är det kriterium som lagen ställer för om det krävs tillståndsprövning. Därmed bedöms inte något tillstånd för Natura 2000 vara aktuellt. Bedömningen omfattar även fortsatt detaljplanläggning av området nordost om nu aktuellt område som finns med i gällande översiktsplan.

Bedömningen baseras på att detaljplaneområdet ligger nedströms sjön och att möjligheter för att planen direkt kan påverka vattenmiljön i sjön, hydrologisk, biologisk eller kemiskt, saknas. Det bedöms inte heller vara aktuellt att planerade verksamheter i planområdet skulle påverka luftkvaliteten på något mätbart sätt. För verksamheter inom planområdet som kan ge upphov till särskild förorening förutsätts att kravställning och prövningar genomförs enligt gällande lagstiftning och branschstandarder.

Vidare bedöms inte detaljplaneförslaget påverka möjligheten att uppnå god bevarandestatus för områdets Natura 2000-naturtyper. Inget av de hot mot Natura 2000-området som listas i bevarandeplanen bedöms kunna kopplas till förändrad markanvändning eller de verksamheter som planeras inom detaljplaneområdet.

Vattenkvalitet

Den ytvattenförekomst som ligger närmst nedströms detaljplaneområdet är den preliminära vattenförekomsten Lärkesholmsån. Att vattenförekomsten är preliminär innebär att den inte är beslutad. Någon miljökvalitetsnorm (MKN) finns därför inte för detta vattendrag, men vattenmyndigheten har dock redovisat klassningar av ekologisk och kemisk status för ån.

Den närmst belägna berörda ytvattenförekomsten med beslutade miljökvalitetsnormer (MKN) är Hjälmjön. MKN för Hjälmjön är God ekologisk status och God kemisk ytvattenstatus.

Det föreslagna planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Västra Spång berg (sedimentär bergförekomst, Figur 3). MKN för grundvattenförekomsten är god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ grundvattenstatus (beslut 2017-02-23). I den senaste statusklassning i VISS (2019-05-15) anges statusen som god, både avseende kemisk och kvantitativ status. Hydrologiskt kan planområdet, med avrinning mot söder, också beröra grundvattenförekomsten Lärkesholm (sand- och grusförekomst), vilken sträcker sig utmed Lärkesholmsåns dalgång samt områdena för anslutande sjöar. För grundvatten-förekomsten Lärkesholm gäller samma MKN och statusklassningar som för Västra Spång, det vill säga att kvalitetskraven (MKN) är god liksom bedömd status.

Sammantaget bedöms inte planförslaget påverka hydrologin i Lärkesholmsån eller i något annat ytvatten. Planområdet bedöms inte heller påverka vattenkvaliteten i berörda yt- och grundvattenförekomster med de skyddsåtgärder som planeras. Kommunen bör dock verka proaktivt i detaljplaneprocess, vid markanvisning och i projekteringsfasen och aktivt upplysa om att hur verksamhet bedrivs och hur anläggningar utförs i området har betydelse för vattenmiljön. Ambitionen ska vara att minimera negativ påverkan. För verksamhetsområdet rekommenderas

varsamhet med vägsalt och att det vid val av byggnadsmaterial ska finnas en medvetenhet om att byggnads- och beläggingsmaterial kan avge föroreningar. För verksamheter inom planområdet som kan ge upphov till särskild förorening förutsätts att kravställning och prövningar genomförs enligt gällande lagstiftning och branschstandarder.

10. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

10.1 Ägoförhållanden

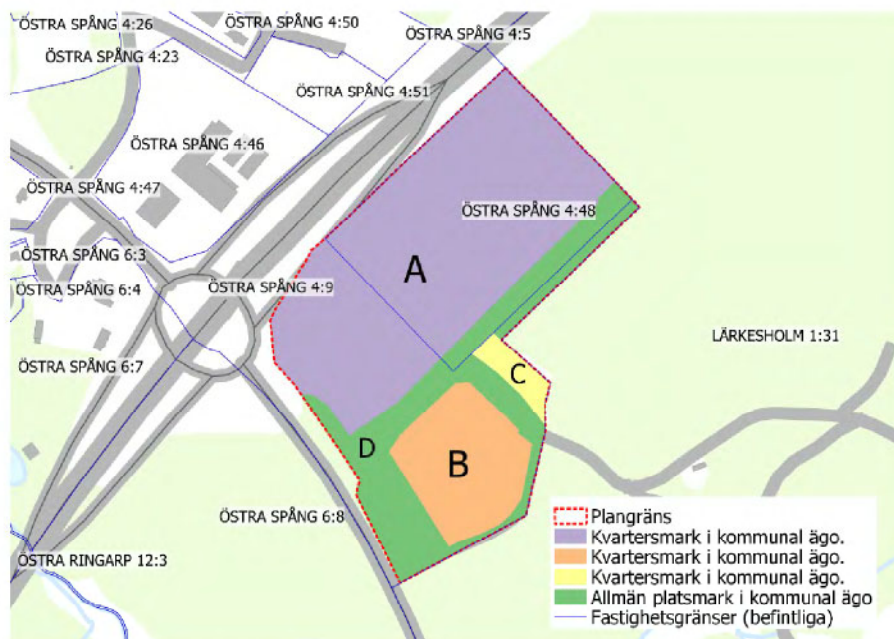
Planområdet omfattar fastigheten Östra Spång 4:48 och en del av den större fastigheten Östra Spång 4:9. Fastigheterna är kommunalt ägda.

10.2 Fastighetsbildning

Fastighetsindelning

Planen förutsätter fastighetsbildning på mark som är i kommunens ägo. De delar som i planen utgör kvartersmark ska genom lantmäteriförrättning bilda nya fastigheter. Den del som i planen är utpekad som allmän platsmark ska fortsätta vara kommunalt ägd.

Kommunen har för avsikt att sälja marken och bilda nya fastigheter efter behov och efterfrågan.



Kartan redovisar vilka delar av planområdet som blir allmän platsmark respektive kvartersmark. All mark är i kommunal ägo.

Område A = ca 116 000 m²

Område B = ca 29 000 m²

Område C = ca 5 000 m²

Område D = ca 45 000 m²

Fastighet	Fastighetskonsekvens	Nuvarande användning	Ny användning
	Markområde A (lila)	Ej planlagd	Kvartersmark

Östra spång 4:48	Markområde D (grön)	Ej planlagd	Allmän platsmark
Östra spång 4:9	Markområde A (lila)	Ej planlagd	Kvartersmark
	Markområde B (orange)	Ej planlagd	Kvartersmark
	Markområde C (gul)	Ej planlagd	Kvartersmark
	Markområde D (grön)	Ej planlagd	Allmän platsmark
Summa			
Allmän platsmark	Area som blir allmän platsmark. Område D.	Ca 45 000 kvadratmeter	
Kvartersmark	Area som blir kvartersmark. Område A, B och C.	Ca 150 000 kvadratmeter	

10.3 Ledningsrätt och servitut

Tillkommande servitut

Ledningar som kommer att förläggas på kvartersmark säkras lämpligen genom att servitut eller ledningsrätter bildas för dess ändamål.

10.4 Avtal

Finansiering av utbyggnaden av väganslutningen till väg 24 avtalas mellan kommunen och Trafikverket genom ett medfinansieringsavtal. Medfinansieringsavtalet berör de statliga vägarna samt gång- och cykelväg under väg 24. Detaljerna regleras i avtalet.

Kostnaden för utbyggnaden av väganslutningen till väg 24 kommer att fördelas mellan kommunen och berörda fastighetsägare i angränsande område genom exploateringsavtal.

Markanvisningsavtal kan bli aktuellt i enlighet med kommunens riktlinjer för markanvisning⁴.

11.EKONOMISKA KONSEKVENSER

11.1 Planekonomi

Framtagandet av detaljplanen bekostas av kommunen och delfinansieras genom markförsäljning.

11.2 Kvartersmark, intäkter och kostnader

Exploatören bekostar terrassering av kvartersmark för omsättning till försäljning av tomtmark.

11.3 Allmän plats, kostnader och finansiering

Kommunen bekostar utbyggnation och drift av allmän plats.

⁴ Riktlinjer för markanvisning. Örkelljunga kommun. Antagen av kommunstyrelsen 2018-11-07.

12. TEKNISKA FRÅGOR

12.1 Tekniska utredningar

- Riskutredning farligt gods Östra Spång 4:48 m.fl. ”Nordöstra Skåneporten”, Örkellunga kommun. Tyréns. (2020-05-15)
- PM Kapacitetsutredning för trevägskorsning, Östra Spång. Tyréns. (2020-03-05)
- Dagvattenutredning, Nordost Skåneporten, Örkellunga. Tyréns (2018-11-19)
- PM Trafikutredning. Tyréns (2018-11-12)
- Kulturlandskapsanalys med arkeologisk förundersökning, steg 1, Östra Spång 4:48, del av Östra Spång 6:8 mfl, Örkellunga socken och kommun Skåne. Wallin kulturlandskap och arkeologi (2016)
- PM geoteknik, Översiktlig undersökning, WSP (2016-02-01)
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR)- Geoteknik. WSP (2015-02-01)

13. MEDVERKANDE

Detaljplaneförslaget har tagits fram av tjänstemän på Örkellunga kommuns samhällsbyggnadsförvaltning tillsammans med konsulter från Tyréns AB. Övriga berörda förvaltningar har fått ta del av och yttra sig över detaljplanen under detaljplaneprocessen.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Örkellunga den 11 juni 2020

Miklos Hathazi
Samhällsbyggnadschef

Maria Månsson Brink
Stadsarkitekt

14. REFERENSLISTA

14.1 Utredningar för detaljplanen

Dagvattenutredning, Nordost Skåneporten, Örkelljunga. Tyréns (2018-11-19)

PM Trafikutredning. Tyréns (2018-11-12)

Kulturlandskapsanalys med arkeologisk förundersökning, steg 1, Östra Spång 4:48, del av Östra Spång 6:8 mfl, Örkelljunga socken och kommun Skåne. Wallin kulturlandskap och arkeologi (2016)

PM geoteknik, Översiktlig undersökning. WSP (2016-02-01)

Markteknisk undersökningsrapport (MUR)- Geoteknik. WSP (2015-02-01)

Förprojektering: Skåneporten, Örkelljunga kommun. Gatuplan. Granskningshandling 190523. Mark I. Eriksson Ab. (2019-05-23)

14.2 Kommunala handlingar och riktlinjer

Örkelljungas översiktsplan ÖP07. Örkelljunga kommun. Antagen av kommunfullmäktige 2008-12-15 (aktualitetsförklarad 2017-10-23).

Naturvårdsplan. Örkelljunga kommun. Godkänd av kommunstyrelsen 2018-04-04.

Strukturplan Skåne Nordväst. Antagen av kommunfullmäktige 2014-03-24.

Parkeeringsnorm. Örkelljunga kommun. Antagen av samhällsbyggnadsnämnden 2018-06-11.

Bredbandsstrategi 2014-2020. Örkelljunga kommun.

Avfallsplan. NÅRAB 2013-2016.

Renhållningsföreskrifter. NÅRAB.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Fastigheter inom planområdet

Beteckning	Ägare	Övrigt
Östra Spång 4:9	Örkelljunga kommun 286 80 Örkelljunga	Även utanför planområdet
Östra Spång 4:48	Örkelljunga kommun 286 80 Örkelljunga	

Mark eller anläggningssamfälligheter samt rättigheter inom planområdet

Inga kända

Fastigheter utanför planområdet

Beteckning	Ägare	Övrigt
Lärkesholm 1:31	Von Reiserska Stiftelsen c/o Lrf Konsult Box 1134 262 22 Ängelholm	
Östra Spång 4:5	Karlsson, Kjell Inge Anders Bruksvägen 21 286 35 Örkelljunga	
	Karlsson, Lars Anders Christian Östra Spång 611 286 92 Örkelljunga	
Östra Spång 4:46	Bbc Fastigheter AB Box 64 286 21 Örkelljunga	
Östra Spång 4:49	Örkelljunga kommun 286 80 Örkelljunga	
Östra Spång 4:51	Bbc Fastigheter AB Box 64 286 21 Örkelljunga	
Östra Spång 6:7	Skåneporten Fastigheter i Örkelljunga AB c/o Öresundsporten AB Strandgatan 7 216 12 Limhamn	
Östra Spång 6:8	Hb Torpet 12 Goråsvägen 1 443 91 Lerum	

Rättigheter utanför planområdet

Beteckning	Innehavare	Övrigt
Olika avtalsservitut för anläggningar i elnätet	E.ON Sverige AB Carl Gustafs Väg 1 205 09 MALMÖ	
Till förmån för: Olofström Hallandsboda 1:82, Härnäs 1:94		
Belastar: Östra Spång 4:9		

Generell upplysning

Utredningen omfattar inte servitut som har kommit till genom vattendom eller liknande. Vidare saknas eventuella avtalsrättigheter som inte har gjorts offentliga genom inskrivning i fastighetsregistret.

Upprättad: 2020-06-09



Mikael Strömbäck
Mark- och exploateringsingenjör