



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Örkelljunga 156:1, "Svetsaren 1" Örkelljunga kommun, Skåne län

Antagandehandling

Detaljplan antagen: 2021-06-07

Beslut om antagande fick laga kraft: 2021-06-30

Innehållsförteckning

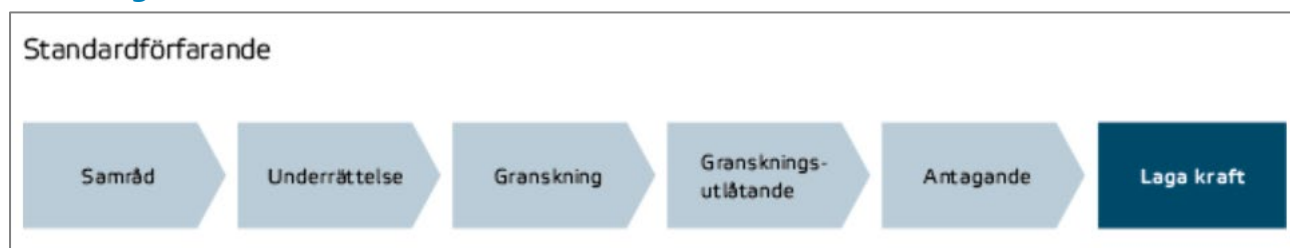
Planbeskrivning.....	1
VAD ÄR EN DETALJPLAN?	3
ADMINISTRATIVT	4
PLANFÖRUTSÄTTNINGAR	5
PLANBESTÄMMELSER.....	9
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	11
GENOMFÖRANDETS KONSEKVENSER.....	13
MEDVERKANDE	15
REFERENSLISTA.....	16

VAD ÄR EN DETALJPLAN? (PBL 2010:900)

Detaljplaner ger en samlad bild av hur mark och vatten får användas, samt hur platser avses bevaras eller förändras. Alla betydande exploateringar måste i allmänhet föregås av detaljplanläggning. Ibland behöver detaljplaner tas fram även för enstaka fastigheter eller för ändring av ett områdes användning.

En detaljplan gäller tills den ändras, upphävs eller ersätts. Bygglov kan beviljas först när detaljplanen har fått laga kraft. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid (5-15 år) en garanterad byggrätt i enlighet med planen.

Planeringsskeden



Figur: schematisk bild av standardförfarandets olika skeden. Hämtad från boverket.se

När kommunen har tagit fram ett planförslag läggs detta ut på samråd, där allmänheten, berörda sakägare, Länsstyrelsen och Lantmäterimyndigheten kan framföra synpunkter på förslaget. Dessa synpunkter, tillsammans med kommunens respons på synpunkterna samlas i en samrådsredogörelse.

Kommunen kan uppdatera planförslaget utifrån inkomna synpunkter efter samrådet. Det uppdaterade förslaget läggs ut för granskning under två veckor. Granskningsperioden ska föregås av en underrättelse där sakägare och andra som har yttrat sig i samrådet får information om granskningen. Granskningen kan vara kortare om alla berörda är överens om detta.

Efter granskningen redogörs inkomna granskningsyttrande i samband med att detaljplanen ska antas av Kommunfullmäktige, vid större planer, eller Samhällsbyggnadsnämnden. Antagandebeslutet kan överklagas av berörd sakägare som yttrat sig skriftligt under processen.

Tre veckor efter att antagandebeslutet fastslås får detaljplanen laga kraft, förutsatt att beslutet inte har överklagats.

ADMINISTRATIVT

Handlingar

Planhandlingarna består under samrådstiden av följande handlingar:

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

Planeringsunderlag (ej bilagt):

- geoteknisk klargörande

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med ett begränsat planförfarande och förväntas kunna antas av samhällsbyggnadsnämnden det tredje kvartalet 2021. Valet av planförfarande grundas i bedömningen av planens betydelse för allmänheten och dess påverkan på området runt omkring. Planområdet är begränsat och ändringen av användningsbestämmelse är inte omfattande.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år.

Preliminär tidplan

Planbesked	2019-06-10
Arbetet påbörjat:	2021-01-13
Samråd	2021-05-11
Granskning	Uteblir vid begränsat förfarande
Antagande	2021-06-07
Laga kraft	2021-06-29

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Planens syfte och bakgrund

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för utökning av industriverksamheten som finns på fastigheten *Svetsaren 1*. Detta genom att ändra användningsbestämmelse för planområdet som i nuvarande detaljplan är planlagd för park eller plantering.

Peab Transport & Maskin AB är i behov av en större yta för att kunna köra in och ut i den maskinhall som ska byggas på fastigheten. För att detta ska vara möjligt planläggs markerad del av fastigheten *Örkelljunga 156:1* för industri och överförs till fastigheten *Svetsaren 1*.

Planområdet och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i Örkelljunga kommun, söder om Industrigatan 12 och norr om påfarten till riksväg 24 i anslutning till fastigheten *Svetsaren 1*. Planområdets areal uppgår till 3712 kvadratmeter.

Planområdet omfattar del av fastigheten *Örkelljunga 156:1*, för vilken Örkelljunga kommun är markägare. Planområdet avses köpas av PEAB Transport & Maskin som har sin verksamhet i direkt anslutning till området, på fastigheten *Svetsaren 1*.



Översiktlig karta med planområdet markerat i rött, i förhållande till Örkelljunga centrum.



I gällande översiktsplan för Örkelljunga kommun, ÖP 07, är området utpekad som befintligt verksamhetsområde. Genom planärendet utökas en befintlig industrifastighet vars verksamhet kräver mer utrymme. Detta är förenligt med hushållningsbestämmelserna då verksamheten inte behöver ta ny mark i anspråk genom att flytta till en större fastighet.



Gällande detaljplaner

Planområdet är idag inkluderat i detaljplan Ö48 från 1985. Inom planområdet anger den gällande detaljplanen användningsbestämmelsen allmän platsmark 'park eller plantering'. Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Detaljplanen angränsar till detaljplan DP52 i väst, Ö45 i norr, DP91 i öst och DP107 i söder. Genomförandetiden har gått ut på samtliga gällande planer som angränsar till planområdet.

Rikshintressen

I anslutning till planområdet sträcker sig riksväg 24, vilken är av riksintresse. Planändringen har inte någon påverkan på vägen då ett säkerhetsavstånd på 12 meter mellan väg- och planområdet vidtas. Det transporteras farligt gods på riksväg 24, planen bedöms inte ha någon inverkan på eller utöka risken gällande säkerheten vid påfarten till riksvägen. Området ligger norr om påfarten till riksväg 24, där har fordonen inte kommit upp i hög hastighet, vilket minskar risken för olyckor. Det är även en höjdskillnad mellan påfarten och planområdet som minskar risken för att olyckor ska påverka planområdet.

Riksväg 24 klassas som en större väg och påverkas av Länsstyrelsens regler om större hänsynstagande gällande trafiksäkerhet. Avståndet mellan byggnation och riksväg 24 är utökat till 30m¹.

Området påverkas inte av andra områdesskydd.

Markanvändning och geotekniska förhållanden

Befintlig markanvändning

Idag är planområdet planlagt för park eller plantering. Området består av en gräsyta som i norr delvis kantas av buskar, utöver detta finns det ingen övrig växtlighet. På grund av områdets läge, i direkt anslutning till industriområdet och riksvägen har området ingen allmän funktion.

Förändrad markanvändning

Detaljplanen möjliggör för utökning av den industriverksamhet som ligger i anslutning till planområdet. Detta kommer innebära att planområdet hägnas in.

Markens beskaffenhet

Kunskapen om att utfyllnadsmaterial har använts under 1980-talets iordningställande ligger till grund för uppmärksammandet av undersökningsbehovet. Det finns även information om att arbetet med iordningställandet av marken, gjordes av Peab, som är fastighetsägare och initierare till planen. Via VD för Peabs Transport & Maskin AB personal som utförde arbetet uttalat sig om markinnehållet, dess bärighet och lämplighet för det tänkta ändamålet; in- och utkörningsområde för lastbilar.

Risk för skred och översvämning

Enligt det inkomna uttalandet, från Peab Transport & Maskin AB, om markens bärighet bedöms risk för skred inte föreligga.

Planområdet ligger nordväst om en lågpunkt. Lågpunkten uppstår i viadukten där riksväg 24 korsar Stockholmsvägen. Kommunen bedömer inte att genomförandet av detaljplanen ökar risken för

¹ <https://www.lansstyrelsen.se/skane/samhalle/trafik-och-infrastruktur/bygga-vid-vag.html#0>

översvämning i lågpunkten eftersom planområdets östra hörn är högre beläget än dess västra hörn. Detta innebär att dagvattnet är mer benäget att rinna västerut.

Bedömningen om att genomförandet, alltså att hårdgöra planområdet, inte ökar risken för översvämning grundas i att det återstår stora ytor parkmark runtom planområdet där dagvattnet kan ledas.

Fornlämningar

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

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Trafik, störningar och skyddszoner

Det transporteras farligt gods på riksväg 24. Riktlinjer om riskhänsyn behandlas under 'riksintressen'. Det är trafik på tre sidor om fastighet Svetsaren 1, tillfart till fastigheten finns endast norr om fastigheten, från Industrigatan. Detta är ur trafiksäkerhetssynpunkt en lösning som ska behållas. In- och utfart får endast ske från Industrigatan.

Området är idag mycket utsatt för trafikbuller i och med dess läge vid industriområdet och riksväg 24, då planområdet är tänkt att tillfalla fastighet Svetsaren 1, som är en industritomt är tillkommande buller försumbar. Genomförande av planen innebär inte någon trafikökning då syftet med planen är att utöka utrymmet för de fordon som finns inom verksamheten idag.

Teknisk försörjning

Nedan presenteras de ledningar som finns inom planområdet. Endast allmännyttiga ledningar presenteras. Det är viktigt att ledningarna är tillgängliga för framtida reparationer som kräver grävningsarbete.

Vatten och spillvatten

Inom planområdet finns en dagvattenledning som sträcker sig i nord-sydlig riktning. NSVA är huvudman för denna. Ledningen är inmätt av kommunen och information om ledningens mått och exakta position finns hos NSVA. Genomförandet av detaljplanen innebär inte några förändringar för ledningen.

El

E.ON Energidistribution AB är huvudman för elnätet.

Det finns inga elledningar inom planområdet.

Tele och bredband

Det finns en optoledning nedgrävd inom planområdets sydvästra hörn. Ledningens höjdläge är inte inmätt. Genomförandet av detaljplanen innebär inte några förändringar för ledningen.

Fjärrvärme

Inom planområdet, i väst-östlig riktning är fjärrvärmeledningar nedgrävda. Dessa ledningars position i x- och y-led är inmätta men djupet som ledningen är nedgrävd på är inte inmätt. Detta innebär att en viss försiktighet måste beaktas vid schakt.

Genomförandet av detaljplanen innebär inte några förändringar för ledningen.

PLANBESTÄMMELSER

Nedan förklaras och motiveras planbestämmelserna som använts i detaljplanen.

Användningsbestämmelse

Kvartersmark

J	Industri
Förklaring:	Industri Med industri menas all slags produktion, lagring och annan hantering av varor. Även laboratorier, partihandel, lager och tekniska anläggningar inryms in industribegreppet.
Motivering:	Fastigheten i anslutning till planområdet är i dagsläget planlagd för industri och planområdet är tänkt att föras över till fastighet <i>Svelsaren 1</i> och användas i industriändamål.

Egenskapsbestämmelser

Begränsningar av markens bebyggande

	Prickmark
Förklaring:	Byggnad får inte uppföras. Prickmark är en bestämmelse som begränsar byggandets omfattning. Bestämmelser om prickmark reglerar endast att marken inte får förses 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:	Skyddsavståndet till riksväg 24 är 30 meter mellan vägområde och närmsta byggnad. Bestämmelsen prickmark används i syfte att upprätthålla 30 meter byggfritt område.

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:	Fem år bedöms som en rimlig tid för att genomföra planen.

Markreservat

u ₁	Markreservat för underjordiska ledningar
Förklaring:	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Det är planenligt att anlägga bygglovsbefriade åtgärder förutsatt att de inte strider mot övriga bestämmelser på platsen.
Motivering:	Marken reserveras för underjordiska ledningar, då det finns en dagvattenledning, en fjärrvärmeledning och en optoledning inom planområdet.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidplan

Tidsplanen är preliminär och anger tider utifrån förutsättningen att samhällsbyggnadsnämndens beslut om antagande av detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten för laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 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.

Genomförande inom kvartersmark

Markförsäljning beräknas kunna påbörjas under det fjärde kvartalet 2021.

Respektive fastighetsägare ansvarar för byggande, drift och underhåll inom kvartersmark samt för fastighetsbildning, inklusive bildande av gemensamhetsanläggningar. Fastighetsägare ansvarar för och bekostar de åtgärder som krävs för att uppnå den markanvändning som avses. Det gäller åtgärder som avser anläggande och byggande samt fastighetsrättsliga åtgärder samt förvaltning av tomten

Fastighetsbildningsåtgärder

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor ansöks hos och handläggs av lantmäterimyndigheten. Kostnadsfördelning för fastighetsbildning specificeras i ett avtal mellan fastighetsägare och Örkelljunga kommun.

Bygglov/anmälan

Ansökan om bygglov, rivnings- och marklov lämnas till Örkelljunga kommun. Till kommunen lämnas även anmälan i de fall endast teknisk prövning erfordras. Nybyggnadskarta beställs hos Örkelljunga kommun.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. NSVA är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna. Örkelljunga kommun är även ansvarig för dagvattendammar och andra fördröjningsmagasin inom allmän platsmark, alltså i direkt anslutning till planområdet.

Planområdet kommer delvis att hårdgöras och gräsytan runtomkring ska bevaras och förbli oförändrad. Gräsytan kan användas för avledning av vatten. Det är viktigt att i genomförandet se till att vatten inte leds till vägdiket, detta är avsedda att hantera vatten från vägen.

Kostnaderna till följd av eventuell flytt av ledningarna står exploatören för.

Tele och bredband

Telia är huvudman för telenätet.

Respektive ledningsägare till de allmänna ledningarna ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll fram till leveranspunkten för respektive fastighet.

Kostnaderna till följd av eventuell flytt av ledningarna står exploatören för.

Fjärrvärme

Örkelljunga Fjärrvärme AB är huvudman för fjärrvärmeledningar och ansvarar för anläggning samt drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt.

Kostnaderna till följd av eventuell flytt av ledningarna står exploatören för.

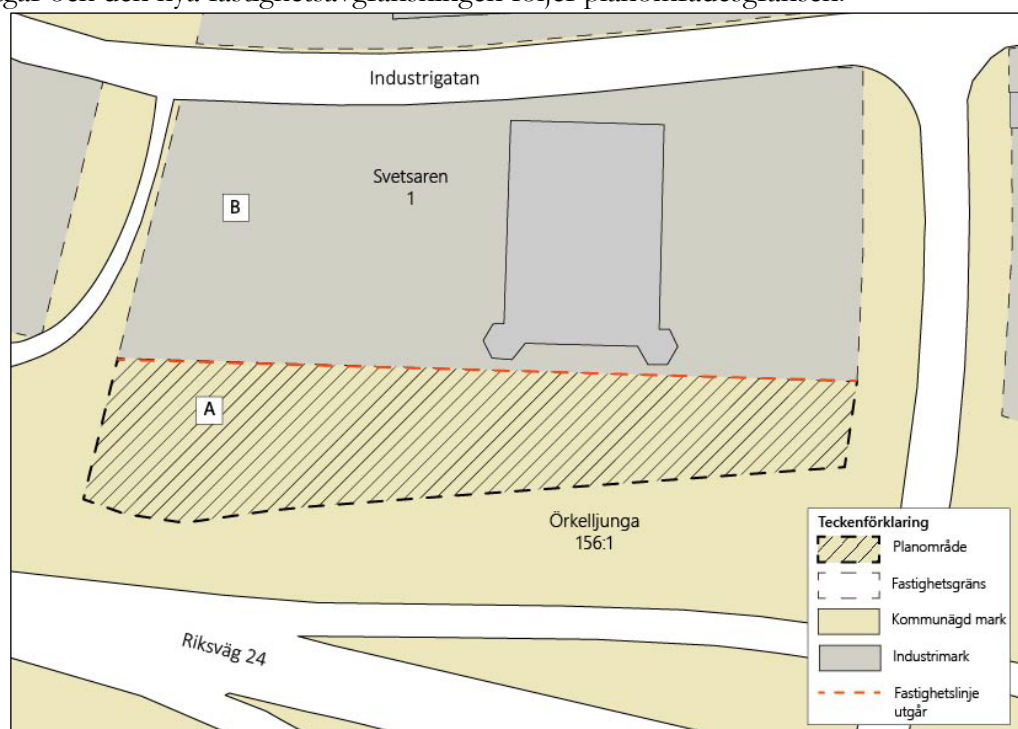
GENOMFÖRANDETS KONSEKVENSER

Inverkan på miljön

Planens genomförande bedöms inte medföra någon risk för betydande påverkan på miljön.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Kartan redovisar de områden som påverkas av planens genomförande. Planområdet, område A i kartan, överförs till fastighet *Svetsaren 1*, område B i kartan. Detta medför att den rödmarkerade fastighetslinjen utgår och den nya fastighetsavgränsningen följer planområdesgränsen.



Karta över fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighet	Fastighetsreglering	Nuvarande användning	Area
Del av Örkelljunga 156:1	Markområde A förs över till Svetsaren 1, markområde B	Allmän platsmark-park/plantering	3712 kvadratmeter

Planekonomi

Framtagandet av detaljplanen bekostas av exploatören i enlighet med upprättat planavtal.

Kvartersmark, intäkter och kostnader

Kommunens intäkter utgörs av den köpeskilling som planinitieraren erlägger i samband med överlåtelsen för del av fastigheten Örkelljunga 156:1 som ska föras över till Svetsaren 1.

Fastighetsägaren till Svetsaren 1 står för kostnader för färdigställande av kvartersmark.

Allmän plats, intäkter och kostnader

För Örkelljunga kommuns Gata/Park enhet innebär genomförande av planförslaget ett mer definitivt skötselansvar för den resterande delen av Örkelljunga 156:1. Skötseln av området ska genomföras enligt gällande standard för liknande ytor i närområdet.

Fastighetsbildning, inlösen, ersättning

Ersättningar för marköverföringar och bildande, respektive upphävande av servitut, bestäms genom överenskommelse mellan berörda parter. För att säkerställa att ledningarna kan vara kvar kan ledningsrätt eller servitut upplåtas.

Tekniska utredningar

Geoteknisk utredning

Iordningställandet av industrifastigheterna i området gjordes under 1980-talet av Peab. Personalen som genomförde arbetet har kunnat redogöra för innehållet av utfyllnadsmaterialet och gjort en bedömning av markens bärighet och lämplighet för den tilltänkta användningen.

Ledningskollen

För insamling av underlag och material har ett ärende i Ledningskollen skapats där ledningsägare har uppmärksamats på planeringsarbetet. På det här viset säkerställer vi att alla ledningsägare kan beakta sina intressen.

MEDVERKANDE

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Binai Ahmad och stadsarkitekt Maria Månsson Brink på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Övriga referens tjänstepersoner har varit:

Mikael Strömbäck	Mark- och exploateringsingenjör
Annica Leo	GIS-ingenjör
Jonas Smith	Kart- och GIS-ingenjör
Jonnie Svensson	Arbetsledare Gata-park



ÖRKELLJUNGA
KOMMUN

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Örkelljunga den 2021-____-____

Örkelljunga den 2021-____-____

Göran Sandberg
Tf Samhällsbyggnadschef

Binai Ahmad
Planarkitekt

REFERENSLISTA

Utredningar för detaljplanen

Komplettering detaljplan: Svetsaren 1, Peab Transport & Maskin AB, 2021-03-25 (Utlåtande finns hos Örkelljunga samhällsbyggnadsförvaltning)

Ytterligare komplettering kring ansökan: Del av Örkelljunga 156:1 "Svetsaren 1", Peab Transport & Maskin AB, 2021-04-12 (Utlåtande finns hos Örkelljunga samhällsbyggnadsförvaltning)

Kommunala handlingar och riktlinjer

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

Övriga referenskällor

Bygga vid väg. Länsstyrelsen.se. Hämtad 2021-02-10

<https://www.lansstyrelsen.se/skane/samhalle/trafik-och-infrastruktur/bygga-vid-vag.html#0>

Karta utökat byggnadsfritt avstånd Skåne Län. Trafikverket, 2013/57340 bilaga 2. Hämtad 2021-02-10

<https://www.lansstyrelsen.se/download/18.26f506e0167c605d56935c22/1550656310087/Utökat%20byggnadsfritt%20avstånd.pdf>