

ANTAGANDEHANDLING

**Detaljplan för del av fastigheten FAGERHULT 1:69 M.FL. i
ÖRKELLJUNGA KOMMUN, SKÅNE LÄN.**

PLANBESKRIVNING MED KONSEKVENSER

HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser och illustrationskarta

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en etablering av verksamheter, partihandel, kontor och handel begränsad till max 3 000 kvm. Lokal för livsmedelsförsäljning får inte finnas.

Område för bensinstation med restaurang, godisförsäljning i ett "flygplan" m.m. ingår också i planförslaget. En mindre butik med begränsad livsmedelsförsäljning i samband med bensinförsäljning har uppförts på platsen. Uppställningsplats för långtradare har även etablerats. Någon uppställning av fordon lastade med farligt gods är inte tänkt inom området för bilservice. Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande.

Eftersom detaljplanen innebär en mindre avvikelse från intentionerna i gällande ÖP-90, har även ett planprogram upprättats. Ett tidigt planprogram har varit föremål för samråd under tiden 2003-11-18 till och med 2003-12-15. Ett kompletterat planprogram har varit föremål för samråd under tiden 2005-08-02 till och med 2005-09-01.

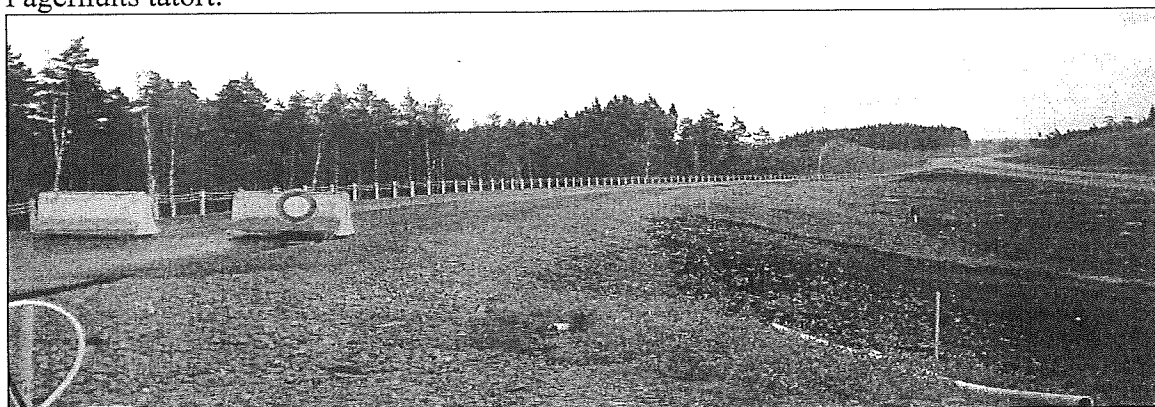
Planförslaget har även varit föremål för samråd under tiden 2006-05-15 t.o.m. 2006-06-07.

PLANDATA

Lägesbeskrivning

Planområdet är beläget ca 500 meter sydöst om Skånes Fagerhult i anslutning till den nya sträckningen av väg E4 vid trafikplats Skånes Fagerhult.

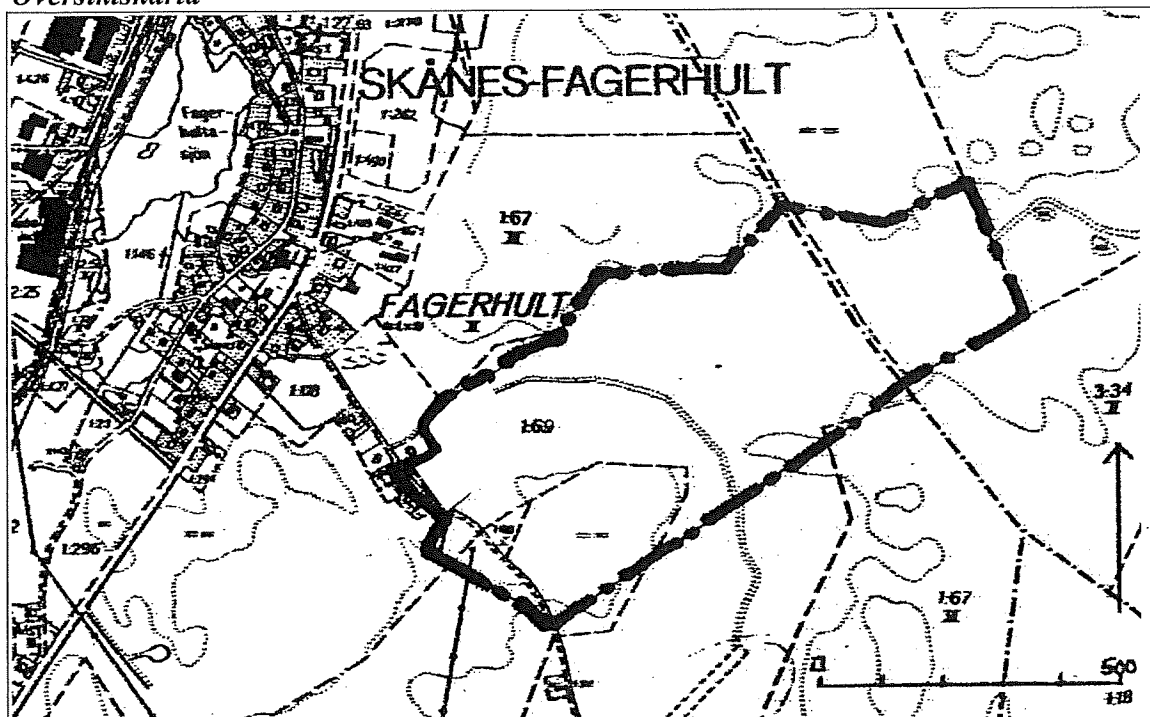
Planområdet är beläget omedelbart nordöst om väg E 4 med dess avfartsramp mot Skånes Fagerhults tätort.



*Här ses den södergående avfartsrampen till trafikplats Skånes Fagerhult.
Bilden är tagen från trafikplatsen i riktning mot Markaryd.*

Bjärabyggevägen avslutas med en vändplats i planområdets västra del. Planområdet begränsas i norr av fastigheten Fagerhult 1:67, i öster av fastigheten Killhult 3:50, i sydöst av väg E 4 och i sydväst av Skyttevägens anslutning till trafikplats Skånes Fagerhult på väg E4.

Översiktskarta



Planområdet (ca 35 ha) omfattar del av Fagerhult 1:69 och Killhult 3:49 m.fl.

Area

Planområdet omfattar ett område på ca 350 x 1 000 meter det vill säga 350 000 kvm vilket motsvarar 35 ha.

Markägoförhållanden

Kommunen äger Fagerhult 1:69 vilken utgör större delen av marken inom det aktuella planområdet samt, Killhult 3:49. Delar av Fagerhult 1:67 och 1:68 (ca 40 000 kvm) har av kommunen förvärvats av V G Kåken AB som har uppfört en besinstationsanläggning på nämnda område. Fastighetsbeteckningen är numera Fagerhult 1:436. V G Kåken AB avser att förvärva hela bilserviceområdet totalt ca 78 000 kvm.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

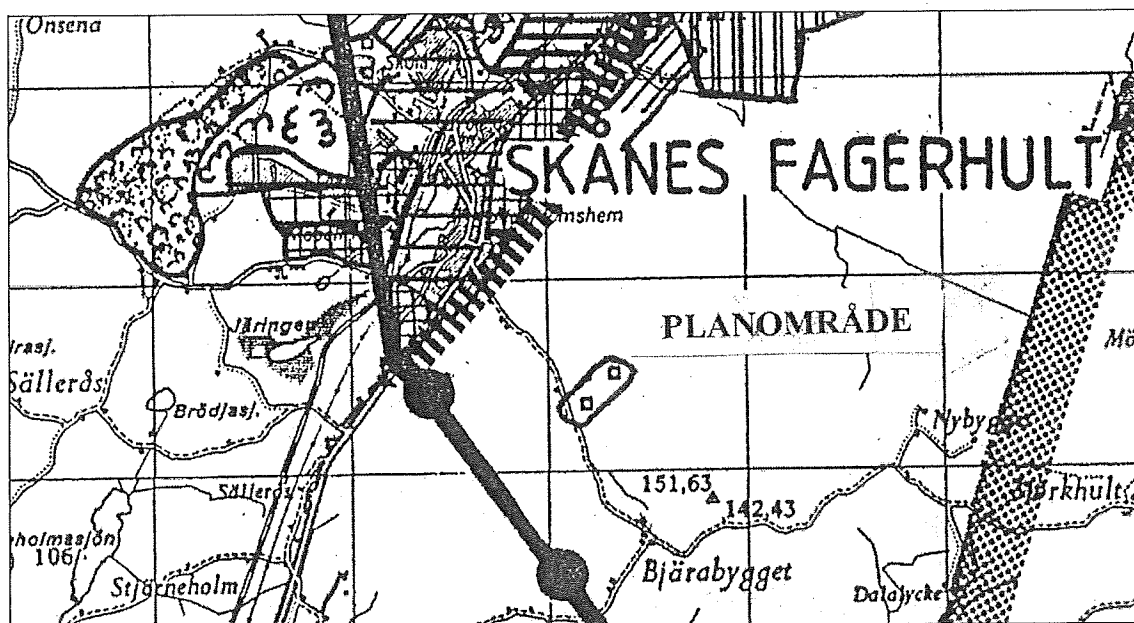
För området gäller idag översiktsplan för Örkelljunga kommun, (Öp-90) antagen av kommunfullmäktige 1991-08-19. Gällande översiktsplan pekar även på ett behov av att utarbeta en fördjupad översiktsplan (FÖP) för Skånes Fagerhult där bl.a. effekterna av den nya dragningen av väg E4 kommer att studeras. Översiktsplanen redovisar oförändrad markanvändning för det nu aktuella planområdet. Den nya sträckningen för väg E4 har inte redovisats i översiktsplan-90. Väg E4 har färdigställts och öppnades för trafik 2004-10-08. Översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen måste revideras och innehålla detta avsnitt.

Den nu aktuella detaljplanen kommer att ingå i det fortsatta arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Skånes Fagerhult och den övergripande översiktsplanen för hela kommunen. Parallellt med upprättandet av detaljplanen har kommunen påbörjat arbetet med dessa översiktsplaner.

Europaväg 4 (E4) är av riksintresse enligt Vägverkets beslut 1999-09-10, samt enligt miljöbalken 3 kap 8 §. Vägen är en transportled för farligt gods.

Av Öp-90 framgår att industriområden som har bra kommunikationer, goda byggmöjligheter och i vissa fall fina annonslägen, bör kunna erbjudas till hugade spekulanter.

I samråd med näringslivet skapas därför nya attraktiva verksamhetsområden inom kommunen.



Utdrag ur Översiktsplan-90.

HUVUDSAKLIG MARKANVÄNDNING, MARS 1991.

I Skånes Fagerhult finns även en mindre flygplats.

Naturvårdsplan

I kommunens naturvårdsplan, upprättad i april 1998, finns inte det aktuella planområdet med bland de redovisade värdefulla naturområdena. Sydväst om planområdet och norr om Björabygget ligger ett myrkomplex med riklig tillgång på sankar och öppna dragpartier. Området har i naturvårdsplanen benämnts "4 SÖDRA FLÅSSMYR". Nya väg E4 har byggts mellan planområdet och det värdefulla naturvårdsområdet.

Norr om väg E 4 och sydväst om planområdet finns "5 MYR SO FAGERHULT" ett relativt orört, variationsrikt våtmarksområde. Norra delen av området domineras av öppna, fuktiga dragpartier och utgör nordöstra delen av ett större, delvis torvtäktspåverkat myrområde. Detaljplanen är belägen helt utanför dessa områden och påverkar därför inte naturvårdsintressena.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Området är inte tidigare detaljplanerat och ingår inte heller i område med samlad bebyggelse.

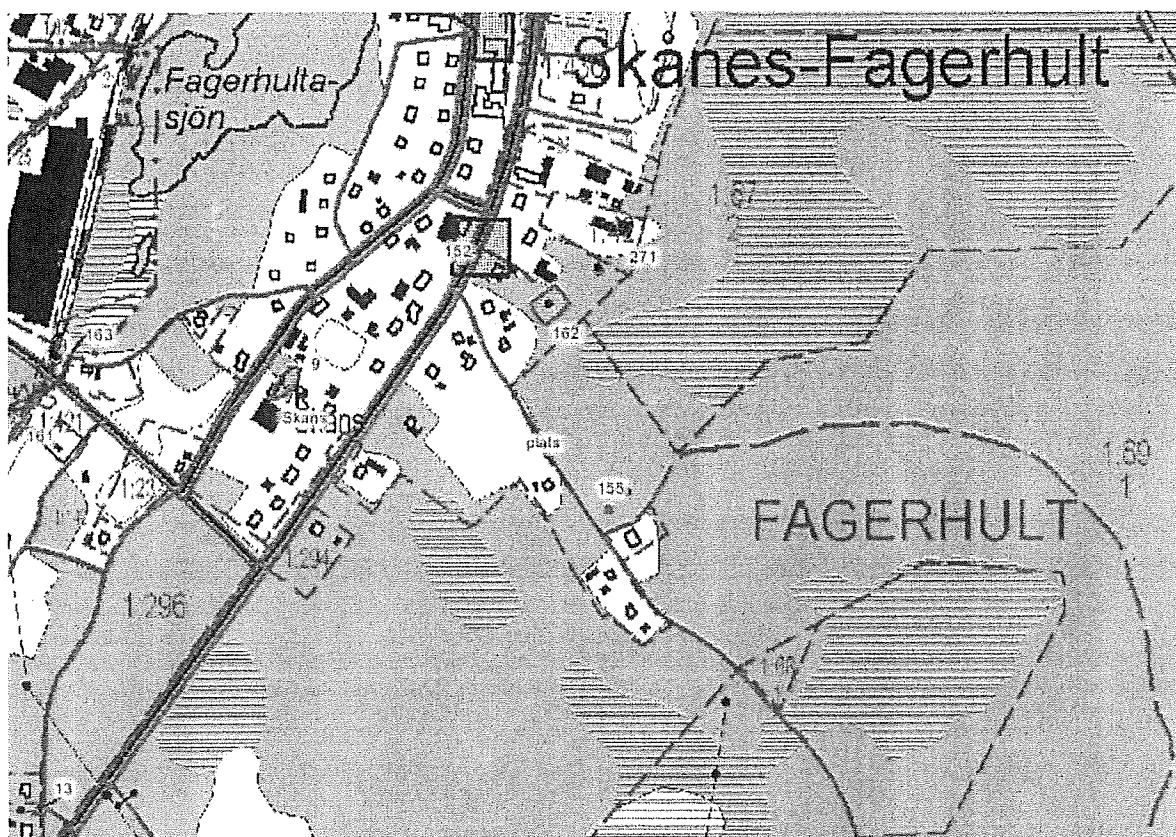
DETALJPLANENS UTFORMNING

Mark och vegetation

En mindre del av marken närmast trafikplats Skånes Fagerhult utgörs av sankmark med inslag av torv. Terrängen är relativt kuperad varför ganska stor omflyttning av massor kan komma att krävas för att anpassa marknivån till den kommande bebyggelsen. Högsta markhöjden i områdets centrala del är ca +135 meter och i den lägsta sanken delen i väster ca +125 meter. Markhöjden inom naturområdet i nordöst är som lägst ca +120 meter.

För att undvika avrinning av vatten från kvartersmarken utmed väg E4 avser kommunen att höja marken så att kvartersmarken aldrig blir lägre än höjden på väg E4.

Den tidigare täta granskogen har till övervägande del avverkats i samband med att grundkartan upprättades.



Bilden visar förhållandet innan ny väg E4 och Södra infartsvägen var byggd. De streckade områdena visar sank områden inom fastigheten Fagerhult 1:67 norr om planområdet samt flera angränsande sank områden såväl inom som utom planområdet.

Eftersom det är ganska stora kvarter för verksamheter önskar kommunen att det inom kvartersmarken mellan varje nytt företag skapas en 9 meter bred planteringszon d.v.s. 4,5 meter på vardera sidan om den nya fastighetsgränsen. Då det råder stor osäkerhet om vilka företag som kan tänkas etablera sig inom området är det fel att låsa dessa gröna zoner med en bestämd placering i detaljplanen.

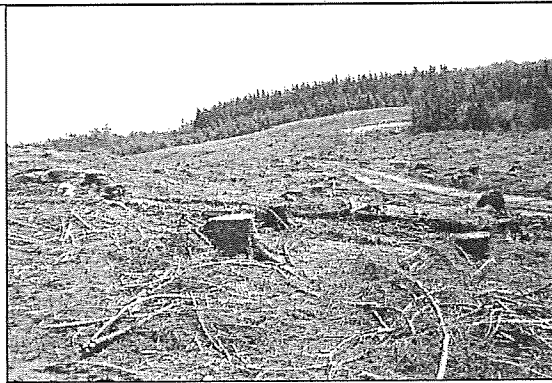
Detta gäller även de eventuella lokalgator som kan behövas inom kvartersmarken om flera mindre företag etableras utan anslutning till Snapphaneallén.

Om denna situation uppstår kan läget för nämnda lokalgator bestämmas genom en lantmäteriförrättning i samband med bygglovsprövningen. De i planen redovisade naturområdena avses bl.a. att användas för omhändertagande av dagvatten, som sedan leds vidare mot tätorten.

Markvägen är som framgår av grundkartan centralt belägen i området. I bakgrunden på den högra bilden syns de högre partierna med orört trädbestånd.



Bilden tagen från markvägens vändplats mot trafikplats Skånes Fagerhult utmed avfartsrampen till Skyttevägen.



Bilden är tagen från markvägens vändplats mot norr. Här syns tydligt de stora höjdpartierna med orört trädbestånd.

Geotekniska förhållanden

Beträffande möjlig förekomst av markradon talar egna undersökningar och geologisk information för att marken i området är "lågskadad". För att undersöka om det krävs en särskild byggnadskonstruktion på grund av markradon kommer kommunen att kräva en undersökning som stöd vid bygglovprövning.

En översiktlig geoteknisk undersökning *Projekteringsunderlag Geoteknik har upprättats 2004-09-24 av TYRËNS i Helsingborg*. Syftet med undersökningen är att den skall utgöra underlag för kommande projektering.

För områdets sydvästra del (det sankade området) har *FB-Flygfältsbyrå, FB Engineering AB* 2005-02-08 upprättat förfrågningsunderlag. På plankartan har del av marken avsatts som naturområde.

Översiktlig geoteknisk undersökning har 2006-02-01 upprättats av *WSP Samhällsbyggnad, Malmö*. Av denna undersökning framgår att grundförhållandena inom området varierar, då undergrunden i huvudsak består av morän eller sand med låg till mycket hög relativ fasthet. Därför är det av stor vikt att terrasser och schaktbottnar packas väl innan grundläggning utförs. Det förekommer två områden med relativt mäktiga lager av organisk jord. Inom dessa områden fordras förstärkningsåtgärder i form av utskiftning av massor om de skall kunna bebyggas.

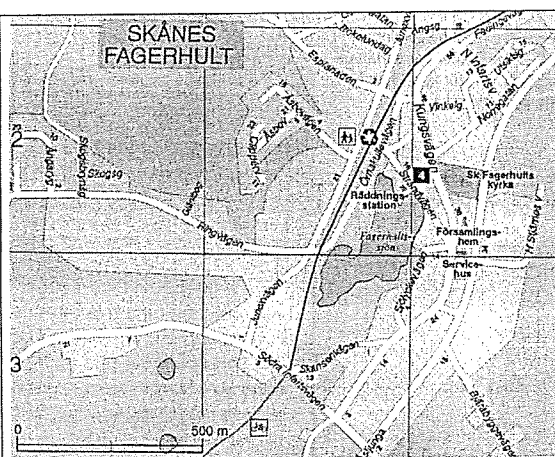
Fornlämningar och byggnadsminnen

Några kända fornlämningar finns inte inom området. Länsstyrelsens utredning är avslutad och inga hinder finns ur antikvarisk synpunkt att fortsätta planarbetet. Om fornlämningar påträffas i samband med grävningsarbeten skall arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas.

Angränsande bebyggelse



Bilden visar fastigheterna Fagerhult 1:173 och 1:128 väster om Bjärabyggevägen. Bjärabyggevägen övergår här till enbart gång- och cykelväg med anslutning till den nya industrigatan (Snapphaneallén).



Bilden visar del av tätorten Skånes Fagerhult. I bildens nedre del syns Södra Infartsvägen som nu har förlängts till trafikplats Skånes Fagerhult (Skyttevägen). Vidare syns Bjärabyggevägens anslutning till gamla väg E4.

Planområdet är i dag obebyggt. Avståndet till närmaste större sammanhängande bebyggelse utmed gamla vägen (E4) genom Skånes Fagerhults tätort är ca 300 meter. Utmed Bjärabyggevägen finns ett antal bostadshus. Dessa bostadshus, som gränsar till område betecknat som NATUR, är belägna ca 100 meter norr om den planerade bilserviceanläggningen i planområdets sydvästra del, och ca 100 meter från det norra industrikvarteret i områdets västra del.

Föreslagen bebyggelse

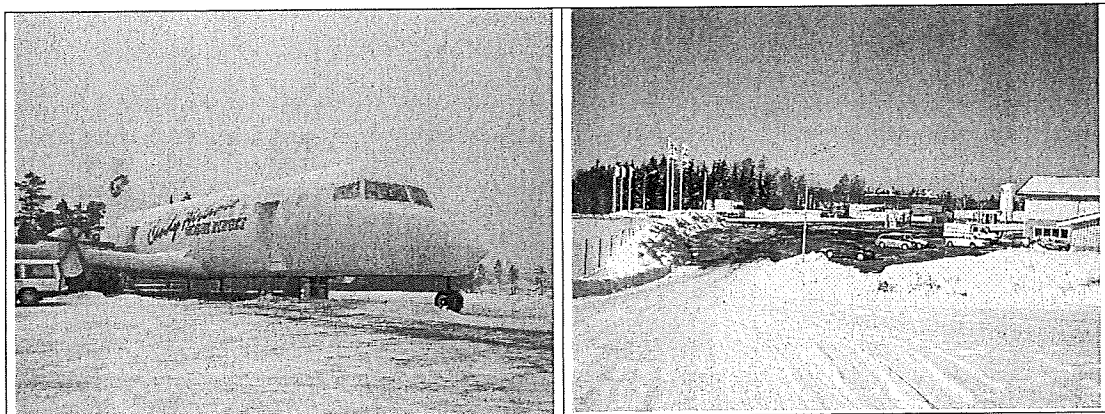
I områdets västra del utmed Skyttevägen och Snapphaneallén redovisas ett område för bilservice omfattande ca 78 150 kvm.

Området skall rymma en bensinstationsanläggning med en godisbutik på ca 100 kvm och en service butik på ca 250 kvm samt för mat & servering en byggnad på ca 200 kvm. Försäljning av godis sker i ett "flygplan" i anslutning till avfartsrampen och Skyttevägen.

Utrymme för uppställning av ca 15 långtradare finns inom bilserviceområdet. Avståndet mellan uppställningsplatsen och bostaden på fastigheten Fagerhult 1:173 är ca 100 meter. Området mellan fastigheten Fagerhult 1:273 och det norra industrikvarteret redovisas som NATUR i detaljplanen. Området för NATUR som är ca 100 meter brett tjänar samtidigt som ett skyddsområde mellan det norra industrikvarteret och bostaden på fastigheten Fagerhult 1:273.

Övrig kvartersmark (norra kvarteret 9,8 ha och södra kvarteret 13,3 ha) föreslår man att använda för industri, lager, partihandel, kontor och handel med inriktning på sektorn, hem, hus och fritid. Försäljning av livsmedel är inte tillåten inom verksamhetsområdena.

Nya byggnader inom planområdets södra kvarter placeras minst 50 meter från vägområdets gräns längs väg E4.



Flygplanet med godisförsäljning är placerat 35 meter från rampens vägkant och 25 meter från Södra Infartsvägens vägkant. De nya byggnaderna inom bensinstationsområdet har placerats minst 25 meter från Skyttevägens vägområde. Placeringen har godkänts av Vägverket.

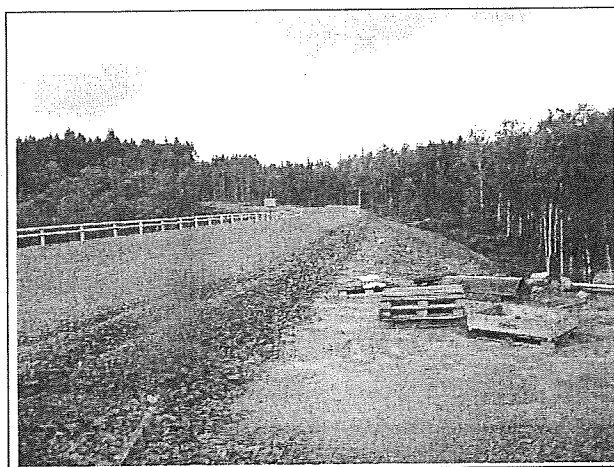
Gator och trafik

Den nya industrigatan (Snapphaneallén) har sin anslutning till Skyttevägen ca 240 meter norr om den södergående avfartsrampen från väg E 4. Industrigatan föreslås bli 14 meter bred. Denna bredd medger en utbyggnad av separata gång- och cykelbanor alternativt med alléträd om så provas lämpligt. Utmed Snapphaneallén skall plantering finnas.

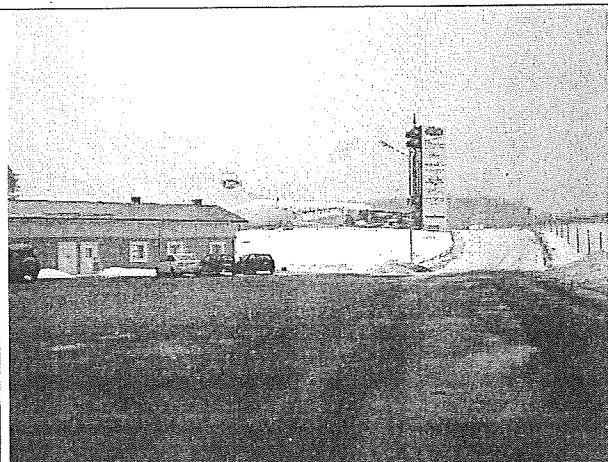
Medlöpande avfart till bensinstationsanläggningen har byggts ca 120 meter från den södergående avfartsrampen på trafikplats Skånes Fagerhult på väg E4.

Föreslagna gatuhöjder på Snapphaneallén förutsätter att marken sänks. Överskottsmassorna behövs för utfyllnad inom andra delar av kvartersmarken.

Bjärabyggevägen avslutas med en vändplats för att efter vändplatsen övergå till en gång- och cykelväg som ansluts till Snapphaneallén mitt för bensinstationsanläggningen.



Södra Infartsvägens förlängning (Skyttevägen) öppnades för trafik 2004-10-08.



Bjärabyggevägen har höjts ca 5 meter. Del av vägen ingår numera i den nya bensinstationsanläggningen.

Trafikanalys

Planområdets omfattar ca 35 ha mark varav kvarteret norr om industrigatan omfattar ca 8 ha och kvarteret söder om industrigatan omfattar ca 13,3 ha. Bilserviceanläggningen omfattar ca 8 ha varav hälften redovisas som naturområde. Resterande del av planområdet redovisas som "INDUSTRIGATA" och de båda områdena för "NATUR".

Förutsättning:

<i>Industrin genererar</i>	<i>1 lastbil per 1 000 kvm i 8 timmar per dag 15 personbilar per 1 000 kvm</i>
<i>Kontor genererar</i>	<i>22 personbilar per 1 000 kvm</i>
<i>Handel med inriktning på sektorn hem, hus och fritid (ej livsmedel) genererar</i>	<i>1-2 lastbilar per 1 000 kvm 60 personbilar per 1 000 kvm</i>

Norra kvarteret

Norra kvarteret omfattar totalt ca 9,8 ha varav 1/3 får bebyggas vilket motsvarar ca 32 300 kvm. (3,2 ha)

Av denna areal förutsätts 19 300 kvm användas för industri, 10 000 kvm kontor och 3 000 kvm för handel inom sektorn hem hus och fritid. Dock ej handel med livsmedel.

Norra kvarteret beräknas att genera.

Industrins 19 300 kvm genererar ca	18 lastbilar och	ca 290 personbilar i 8 timmar per dag
Kontorets 10 000 kvm genererar		ca 220 personbilar i 8 timmar per dag
<u>Handelns 3 000 kvm genererar ca</u>	<u>6 lastbilar och</u>	<u>ca 180 personbilar i 8 timmar per dag</u>
Totalt 32 300 kvm genererar ca	24 lastbilar och	ca 690 personbilar i 8 timmar per dag

Södra kvarteret

Södra kvarteret omfattar totalt ca 13,3 ha varav 1/3 del får bebyggas vilket motsvarar ca 44 300 kvm (4,4 ha).

Av denna areal förutsätts 30 000 kvm användas för industri, 14 300 kvm kontor och 3 000 kvm för handel inom sektorn hem hus och fritid. Dock ej handel med livsmedel.

Södra kvarteret beräknas att genera.

Industrins 30 000 kvm genererar ca	30 lastbilar	och ca 450 personbilar i 8 timmar per dag
Kontorets 14 300 kvm genererar		ca 315 personbilar i 8 timmar per dag
<u>Handelns 3 000 kvm genererar ca</u>	<u>6 lastbilar</u>	<u>och ca 180 personbilar i 8 timmar per dag</u>
Totalt 47 300 kvm genererar ca	36 lastbilar och	ca 945 personbilar i 8 timmar per dag

Bilserviceanläggningen

Besöksfrekvensen fordon som alstras av drivmedelsanläggningen uppgår till:

Tunga fordon ca 40 besök/dygn

Personbilar ca 100 fordon/dygn

Dygnsfördelningen följer vägverkets kurvor för fordonstrafik på nationella vägnätet.

Detaljplanen genererar således enligt redovisad fördelning

Norra kvarteret totalt	ca 24 lastbilar	och ca 690 personbilar i 8 timmar per dag
Södra kvarteret totalt	ca 36 lastbilar	och ca 945 personbilar i 8 timmar per dag
Bilserviceanläggningen	ca 40 lastbilar	och ca 100 personbilar per dygn
Totalt	ca 100 lastbilar och ca 1 805 personbilar	

Nedanstående teoretiska utnyttjande av kvartersmarken förutsätter att ingen etablering av kontor kommer att ske inom området.

Maximal etablering av handel genererar 12 lastbilar och 360 personbilar (8 tim/dag).

Maximal etablering av industri genererar 73 lastbilar och 1 104 personbilar (8 tim/dag).

Bilserviceanläggningen genererar ca 40 lastbilar och ca 100 personbilar per dygn

Totalt ca 125 lastbilar och 1 565 personbilar (8 tim/dag).

Redovisad trafikanalys visar att det största trafikflödet på Snapphaneallén sannolikt blir maximalt 100 - 125 lastbilar och maximalt 1 565 - 1 800 personbilar.

Med erfarenhet från liknande industriområden inom kommunen är det sannolikt att de redovisade trafikmängderna är för höga. Allt beror på vilka företag som etablerar sig inom området. Förmodligen kommer det främst att etableras större lagerlokaler.

Offentlig och kommersiell service

Avståndet till Örkelljunga centralort är ca 16 kilometer. I centralorten finns ett rikt utbud av såväl offentlig som kommersiell service liksom till gång till fritidsaktiviteter av olika slag. I Skånes Fagerhult 300-500 meter nordväst om planområdet finns också tillgång till olika slag av service. I samband med att kommunen upprättar en fördjupad översiktsplan för Skånes Fagerhult kommer frågan om eventuell handel inom planområdet att belysas. Den typ av handel som kan bli aktuell inom planområdet bedöms inte påverka handeln i de båda tätorterna Örkelljunga och Skånes Fagerhult.

Handel med livsmedel får inte förekomma inom planområdet förutom den ringa handel som är tillåten inom bilserviceanläggningen med dess begränsning.

Kommunikationer (Skånetrafiken)

Bussförbindelse finns till alla länets hörn. Närmsta hållplats finns i tätorten i anslutning till cirkulationsplatsen vid gamla E4an och Skyttevägen/Södra Infartsvägen ca 500 meter från verksamhetsområdet.

SkåneExpressen

SKE 10, Helsingborg – Markaryd och åter.

Regionbussar

Buss 511, Ängelholm – Örkelljunga – Hässleholm och åter.

Buss 521, Klippan – Örkelljunga – Markaryd och åter.

Buss 529, Örkelljunga – Perstorp och åter.

Närtrafik

Närtrafik i område NO 1 och 2

Efterfrågestyrd linjetrafik.

Tågtrafik

Helsingborg – Perstorp – Hässleholm.

Närmaste järnvägsstation är belägen i Perstorp

BEHOVSBEDÖMNING; KONSEKVENSER FÖR MILJÖ, HÄLSA, MARK OCH VATTEN

Störning från verksamhetsområdet

De verksamheter, kontor och handelslokaler som kommunen avser att etablera inom planområdet kommer att vara av sådan art att närboende inte vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Boende i de befintliga husen utmed Bjärabyggevägen kommer inte att utsättas för olägenheter. Planen redovisar användningen "NATUR" mellan bostaden och det norra industrikvarteret. Detta innebär att det blir en ca 100 meter bred skyddszon mellan bostaden utanför planområdet och det nya verksamhetsområdet.

Skyddsavståndet mellan uppställningsplatsen för lastbilar inom bilserviceområdet och bostaden på Bjärabyggevägen norr om Snapphaneallén är också 100 meter.

Översiktsplan -90 anger att kommunen bör erbjuda företag möjlighet att etablera sig i nya attraktiva områden med bra kommunikationer och fina annonslägen. Plan- och byggkontoret fick uppdrag att upprätta en detaljplan för det nu aktuella området redan april 2003.

Den nya sträckningen för väg E4 var då fastlagd och kommunen gjorde bedömningen att marken var lämplig att huvudsakligen användas för verksamhetsändamål. Verksamheter som idag ligger olämpligt placerade inne i tätorterna med ett tidigare bra annonsläge bör kunna erbjudas möjlighet att nyetablera sig i anslutning till väg E4. Kommunen behöver därför ny lämplig mark för verksamheter. Nya verksamheter som vill etablera sig inom kommunen bör också kunna erbjudas mark med ett bra annonsläge.

I juli 2004 kom en ny lag som innebär att kommunen måste göra behovsbedömningar för alla planer för att veta om det behövs en miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning eller inte.

Området är ytterst lämpat för verksamhetsändamål. Området gränsar direkt till nuvarande väg E4 som öppnades för trafik 2004-10-08. En bilserviceanläggning har redan etablerats i anslutning till trafikplats Skånes Fagerhult på väg E4. Motorvägen är en förutsättning för att nya verksamheter ska etableras här. Här kan kommunen erbjuda bra kommunikation till och från företagen utan att trafiken stör kringliggande områden.

Verksamhetsområdet är avgränsat mot tätorten i en linje som följer kanten till en brant sluttning som leder ner till en utbredd mossmark. Tätortens bostäder ligger här 300 meter från industrimarken. Mossmarken på fastigheten Fagerhult 1:67-2 är belägen mellan tätortsbyggelsen i Skånes Fagerhult och verksamhetsområdet, se bild sidan 4, och bildar därigenom ett naturligt skydd. Mossmarken gör att det är olämpligt att bygga ut tätorten för bostäder i riktning mot industrimarken.

Sydväst om verksamhetsområdet utmed Bjärabyggevägen ligger det bostäder som genom en bestämmelse om NATUR mark är säkrade att ligga minst 100 meter från närmaste verksamhetsområde.

I detaljplanen finns en bestämmelse "Industri". Detta innebär att verksamhet som vid prövning av bygglov bedöms kräva ett skyddsavstånd på mer än 100 meter till bostad inte får placeras närmare bostäderna i sydväst än det skyddsavstånd som verksamheten kräver.

Verksamhet som bedöms kräva ett skyddsavstånd på 300 meter får inte placeras närmare bostäderna i väster än 300 meter osv. Nya verksamheter får inte heller vara mer störande för de verksamheter som vid det tillfället redan har etablerats än vad dessa bör kunna tåla. Denna bedömning görs vid bygglovsprövningen och vid eventuell tillståndsprövning.

Motorvägen bildar ett storskaligt element i landskapet. Att placera stora byggnader längs med denna väg istället för inne i tätorten, bedöms som lämpligt.

Mossen som ligger mellan bostäderna i tätorten och verksamhetsområdet är så pass skogsbevuxen att de boende därför inte alls bör kunna påverkas negativt av några stora byggnadsvolymer.



Bilden visar skogsområdet öster om Bjärabyggevägen mellan planområdet och tätorten.

Riskhänsyn avseende transporter med farligt gods på väg E4.

Väg E4 trafikeras i södergående riktning av ca 3 500 fordon varav ca 800 är tunga fordon och i norrgående riktning av ca 3 700 fordon varav ca 890 är tunga fordon. Planområdet är beläget norr om vägen varför endast den södergående trafiken med tunga fordon lastade med farligt gods i händelse av eventuell olycka kan kräva skyddsavstånd utmed vägen.

Avståndet mellan vägmitt på väg E4 och byggrätten inom kvartersmarken utmed vägen är 65 meter. Utmed hela kvartersgränsen som är belägen 30 meter från vägområdet finns en bestämmelse n₃ som anger att parkering eller uppställning av fordon inte får ske. Flaggspele eller skyltar får inte finnas. Stambildande träd får inte heller finnas inom nämnda bestämmelseområde.

Marken mellan kvartersgränsen och vägen lutar mot vägområdets dike utmed vägen. Det vill säga att kvartersmarken är högre än höjden på vägen. Om marken på någon mindre del är lägre än väg E4 kommer kommunen att höja densamma så att kvartersmarken blir högre än väg E4.

Den södergående avfartsrampen på E4 mot Skånes Fagerhult är upp till 6 meter högre än det sankade området inom bilserviceområdet. Hela det sankade området har i planen avsatts för naturområde. Naturområdet är ca 100 meter brett.

Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen (transporter med farligt gods) har upprättats av Öresund Safety Advisers AB, 2004-01-30. Planeringssituationen och risksituationen bedöms erfarenhetsmässigt så att inga problem torde föreligga avseende transporter av farligt gods. Följande avstånd och begränsningar föreslås:

- Småindustri, lager och kontor i ett plan kräver 20 meter skyddsavstånd.
- Boende, hotell, kontor och handel kräver 60 meter skyddsavstånd.
- Vård, skola, teater, idrottsarena och handel kräver 140 meter skyddsavstånd.

Avstånden räknas från yttre vägkant till byggnad (fasad).

Länsstyrelserna i Skåne, Stockholm och Västra Götaland har utarbetat ett faktablad nr: X:2006-Riskpolicy i detaljplaneprocessen.

Dokumentet redovisar hur markanvändning, avstånd och riskhantering samspelar i detaljplaner nära transportleder för farligt gods.

Avståndsmodellen i policyn redovisar tre zoner med riskhanteringsavstånd räknat från vägen:

- ZON A inom 50 meter tillåts etablering av odling, parkering, trafik och friluftsområde (t.ex. motionsspår)
- Zon B inom 50 – 100 meter tillåts etablering av bilservice, industri, kontor, lager, camping, parkering, tekniska anläggningar, sällanköpshandel och idrottsanläggning (utan betydande åskådarplatser).
- Zon C inom 100 – 150 meter tillåts etablering av bostäder, centrum, vård, övrig handel, kultur, skola, hotell och konferens och sportanläggning med åskådare.

Zonerna representerar möjlig markanvändning (i enlighet med PBI) i förhållande till transportled för farligt gods.

Slutsats

Som framgår av de båda dokumenten synes risken vid en olycka med farligt gods här vara försumbar avseende de föreslagna verksamheterna. Kvartersmarken är högre belägen än väg E4 och utmed väg E4 finns ett dike som hindrar konsekvenserna vid en eventuell avkörning med fordon lastade med bl.a. farligt gods.

Trafikbuller

Väg E4 passerar verksamhetsområdet i ett lägre plan och eventuellt vägtrafikbuller från denna väg behöver således inte dämpas med plank eller liknande. Planområdet innehåller inte något område för bostadsändamål.

Planbestämmelsen m₁ innebär att riktvärdet 65 dB(A) enligt prop. 1996/97:53 för trafikbuller vid arbetslokaler skall innehållas.

Pågående verksamhet.

Pågående verksamhet förekommer inte inom planområdet. Bygglov för bilserviceanläggningen har beviljats och anläggningen öppnades år 2005.

Nationella miljö kvalitetsmål

Effekterna på miljön till följd av utbyggnaden av verksamhetsområdet bedöms inte medföra några bestående eller oacceptabla effekter avseende de nationella miljö kvalitetsmålen.

Användning av angränsande mark

Området gränsar i söder till väg E4, i väster till Södra Infartsvägen, och i norr och öster till oplanerad naturmark. Mossen inom den oplanerade naturmarken bevaras.

Behovsbedömning

Exploatering enligt föreliggande planförslag innebär således ingen betydande påverkan på miljö, hälsan eller hushållning med mark och vatten och andra resurser enligt PBL 5 kap. 18 §. Planen medför inte heller någon betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken, MB 6 kap 11 §.

Någon miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver därför inte upprättas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten- och avlopp

Området kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Nya ledningar förläggs i den nya industrigatan och inom naturområdena. Kommunen avser att omhänderta dagvattnet i diken inom naturområdet i anslutning till den föreslagna bensinstationen. Vattnet leds vidare i dike mellan bebyggelsen på Bjärabyggevägen och Skyttevägen mot tätorten. Kanske kan en mindre damm skapas inom den sankade delen av bilserviceområdet i sydväst. En sådan damm skulle vara en tillgång i anslutning till serveringen inom bilserviceområdet.

Dagvattnet från områdets östra del kan ledas till det sankade området norr om planområdet (Fagerhult 1:67) via naturområdet i nordöst. Se bild på sidan 4.

All erforderlig rening av dagvatten skall ske inom respektive verksamhets fastighet innan vattnet får ledas ut i mossen.

Eventuellt markavvattningsbehov kräver undantag/tillstånd enligt miljöbalken även i fastställd detaljplan.

Området kan få sitt renvatten ur kommunala djupborrhållade täkter som är begränsat försurningspåverkade. Vattentillgången är god och behovet av att rena råvattnet är liten. Vattenverket finns i Skånes Fagerhult.

Avloppsreningsverket i Skånes Fagerhult omfattar mekanisk, biologisk och kemisk rening. Recipienten är Fedingesjön.

Avfallshantering

Norra Åsbo renhållnings AB (NÅRAB) ansvarar för kommunens avfallshantering. Anläggningen för avfallshanteringen är belägen i Hyllstofta inom Klippans kommun.

Sydkraft (Numera E.ON Sverige AB)

Inom planområdet finns en markförlagd 10 kV kabel samt en transformatorstation. Transformatorstationen är belägen söder om Bjärabyggevägen i anslutning till Snapphaneallén. För att säkra strömförsörjningen inom området kan det bli aktuellt med ytterligare en transformatorstation i områdets nordöstra del.

Enligt planbestämmelserna (E) medges vid behov ytterligare transformatorstationer inom kvartersmarken. Då områdets framtida effektbehov är osäkert finner kommunen det vara oklokt att i detta skede låsa ett läge för ytterligare en transformator.

Enligt starkströmsföreskrifterna ELSÄK-FS 1999:5§B80 ska avståndet från transformatorbyggnad till brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag uppgå till minst fem meter. Detta krav bevakas vid kommande prövning av bygglov.

Tillkommande kablar som krävs för områdets utbyggnad förläggs i inom allmän plats i samråd med exploitören.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudman

Kommunen är huvudman för allmänna platser. INDUSTRIGATA, NATUR och GCVÄG.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning sker genom kommunens försorg. Fastighetsbildning bedöms kunna ske utan stöd av fastighetsplan.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning kan komma att inrättas för lokalgata inom kvartersmarken samt för dagvattenhantering. Efterhand som verksamhetsområdet byggs ut kommer eventuellt läge för lokalgator inom kvartersmarken att bestämmas. Vatten- och avloppsledningar skall ägas och underhållas av kommunen fram till anslutningspunkten. Eventuell ledningsrätt skapas i samband med fastighetsbildningen.

Genomförandetid

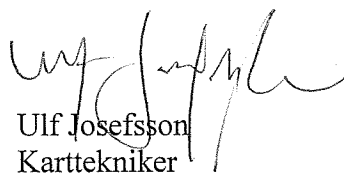
Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft. Planen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång, tills den ändras eller upphävs.

MEDVERKANDE

Örkelljunga kommun

Göran Sandberg

Teknisk chef



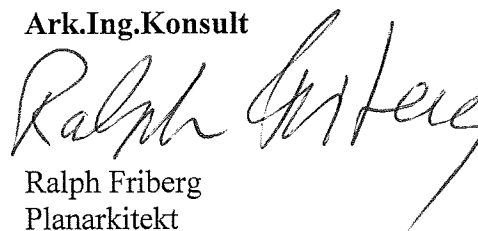
Ulf Josefsson
Karttekniker

Upprättad 2006-10-16

Örkelljunga kommun

Gertrud Richter
Stadsarkitekt

Ark.Ing.Konsult



Ralph Friberg
Planarkitekt