

**Förslag till ersättning av del av detaljplanen för
del av Västra Ringarp 8:473 m.fl i Örkelljunga
kommun och registerområde, Skåne län.
Den södra delen av området öster om Bruksvägen**

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Planen redovisas på plankarta med planområdesavgränsning, planbestämmelser samt denna planbeskrivning med genomförandebeskrivning.

Planens syfte och huvuddrag

Bruketområdet är av stort intresse för kommunen och Örkelljunga samhälle när det gäller att få fram attraktiva tomter för ökad nybyggande och inflyttning till kommunen.

Den befintliga detaljplanen för det aktuella området föreslås ändrad för att få en annan byggelsestruktur, som är mer anpassad till befintliga förhållanden vad gäller mark- och vegetationsförhållanden. Gällande plan från 1979 visar en hög exploatering med nya tomter på ca 600- 700 kvm utmed återvändsgator från nya gator i norr och söder, en typisk s.k. utifrånmatningsplan. Idag efterfrågas större tomter och en därmed en glesare utbyggnad, som möjliggör att man bättre kan bibehålla karaktären på det natursköna området.

Planförslaget redovisar en första södra utbyggnadsetapp av Bruketområdet enligt de nya förutsättningarna.

PLANDATA

Planområdet är beläget i östra delen av Örkelljunga vid Hjälmjön. I söder är gränsen vid Abborrstigen och Abborrsjön, i väster t.o.m. Bruksvägen, i norr fastigheterna utmed Forellstigen samt i öster vid strandlinjen till Hjälmjön. Planen omfattar ca 11,5 ha. Inom området finns 17 privatägda fastigheter, varav 10 stycken är bebyggda. Resten av marken ägs av kommunen.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Enligt gällande översiktsplan från 1990, antagen 1991, redovisas området som utredningsområde samt park- och rekreationsområde.

I dispositionsskiss för Hjälm sjöområdet, som enligt kommunstyrelsens beslut 1992 skall ligga till grund för utvecklingen av området runt sjön, redovisas för planområdet krav på promenadstigar utmed sjön från Stockholmsvägen ner till Hjälm sjöhov med någon del handikappvänlig, bevarande och hänsyn till Pinnådalen, ny tillfart och parkering till badplatsen "Mammas vik" söder om badplatsen, som bevaras, samt bevarandet av ängsmarker och skogsmarker med skötsel som "naturskog". Bostäder är tänkt i mellersta delen av området.

Gällande detaljplan, Ö39, fastställdes av länsstyrelsen i Kristianstads län 1979-03-30. Beslutet överklagades och behandlades i regeringen, som 1979-09-06 beslöt att lämna besvaren utan bifall. Detaljplanen har ingen genomförandetid och är inte aktuell att genomföra.

Strandskydd på 100 m gäller inom de områden utmed Hjälm sjön och Abborrsjön som i planen betecknats med Ra (friluftsområde) och Rb (friluftsbad)

Planprogram upprättades under mars 1998 av ArkitektBolaget i Lund. Det omfattade hela området öster om Bruksvägen, således även området norr om det aktuella planområdet.

Planprogrammet var på samråd under tiden 17 april- 14 maj 1998. Samrådsmöte hölls den 29 april på skolrestaurang Gyllet. Sammanställning av inkomna yttranden är upprättad 1998-12-06, kompletterad och redovisad vid informations- och samrådsmöte med berörda fastighetsägare 2001-06-11.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Markanvändning, vegetation och bebyggelse

Marken inom planområdet används idag för villabebyggelse med 10 bebyggda och 18 obebyggda avstyckade tomter.

Området präglas av vacker natur och öppna ängsmarker samt närheten till Hjälm sjön med badplats i öster och Abborrsjön i söder.

Bebyggelsen består av enbostadshus för både permanent- och fritidsboende på oftast tämligen stora tomter med naturmarkskaraktär. Tomtstorlekarna varierar mellan ca 800 till över 2000 kvm.

Topografi och geologi

Området är relativt kuperat med en nivåskillnad på ca 10 meter med högsta partiet norr om Forellstigen och lägsta söder om föreslagen ny bebyggelsegrupp, som dock innehåller en del höjdvariationer.

En översiktlig geoteknisk undersökning har gjorts i planområdet av Geoexperten RS AB i Lund 2001-07-09 genom Rolf Svensson. Det föreligger inga problem för nybyggnad av hus

och vägar inom området. Källarvåning bör emellertid ej inredas enligt rekommendation från Rolf Svensson. Ett område med torv och större markfuktighet finns i södra delen i ett begränsat område söder om den nya lokalgatan.

En tidigare markundersökning utfördes i mars 1971 av Kjessler och Mannerstråle AB. Denna visade, att all mark inom planområdet är byggbar.

Trafik

Biltrafik

I planområdets västra kant löper Bruksvägen, som i Örkelljungas östra del förbinder Hässleholmsvägen (Riksväg 24) med Smålandsvägen, som leder upp till E4:an. Vägen är ca 4,5 m bred, kuperad, kurvig och asfalterad. Bitvis är sikten dålig, inte minst vid anslutande vägar, som leder österut. Dessa är idag två och heter i norr Mörtstigen (utanför planområdet) och i söder Forellstigen. Bron över Pinnån i norra delen är endast 3 m bred.

För att få bort den störande och trafikfarliga genomfartstrafiken är det idag genomfartsförbud och hastighetsbegränsning på 30 km/tim på hela sträckan. Detta har medfört att den tidigare genomfartstrafiken (delvis av tung karaktär med bl.a. bussar till Bengts Gård på Smålandsvägen samt lastbilstrafik) har minskat. Fortfarande finns emellertid en viss buskörning med för alltför hög hastighet på Bruksvägen, varför önskemål om hastighetssänkande åtgärder har framförts.

Parkeringsplats för badet finns vid Forellstigen på kommunens mark mellan Håven 1 och Sumpen 1. I övrigt är det parkering på tomtmark.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafiken delar på utrymmet på Bruksvägen med biltrafiken vilket ger låg trafiksäkerhet. Mot väster vid Forellstigens anslutning till Bruksvägen samt norr därom går grusade gång- och cykelvägar västerut mot anslutande cykelvägar i Skytteparksområdet till centrum och skolor.

Kollektivtrafik

Det finns ingen kollektivtrafik i området och det planeras heller ingen sådan. Närmaste busshållplatser finns på Hässleholmsvägen i söder och Stockholmsvägen i norr.

Tekniska anläggningar

Kommunalt vatten- och avlopp (förkortat VA) finns inte i området. De bebyggda fastigheterna har egna brunnar för dricksvatten och trekammarbrunnar med infiltration av spillvattnet.

Telejordkablar finns i området och deras placering är anpassad till gällande plan i samråd med kommunen.

Fjärrvärme är inte utbyggt i området

Kulturvärden, fornminnen

I området finns en del byggnader, som är representativa för sin tid och för områdets fritids- och naturkaraktär.

En arkeologisk utredning har gjorts inom Bruketområdet 2001- 06-18. Enligt denna finns inom planområdet inga kända fornminnen, men lämningar antyder att det kan ha funnits en boplatz vid badplatsen. Ansökan om utredning skall göras i god tid före eventuella ingrepp. I och med pågående arkeologisk undersökning i samband med nya E4:an har man fått fram, att Örskelljungaområdet utnyttjades intensivt under såväl äldre som yngre stenåldern.

DETALJPLANEFÖRSLAGETS UTFORMNING

Enligt kommunstyrelsens beslut 1992-01-29 skall dispositionsskissen för Hjälmshöjningsområdet ligga till grund för utvecklingen av området.

Enligt denna gäller följande för planeringen av hela området öster om Bruksvägen:

PROMENADSTIGAR

- Promenadstigar skall finnas utmed sjön från Hjälmshöv till Smålandsvägen
- Promenadstigar skall i övrigt göra området tillgängligt
- Någon del av stigsystemet skall vara handikappvänligt

PINNÅDALEN

Området runt Pinnån bevaras

ÄNGSMARK, SKOGSMARK

Ängsmark i norr mot Pinnådalens samt ängs- och skogsmark i söder mot Abborrsjön.

BOSTADSOMRÅDE

Bostäder förläggs mitt i planområdet

BADPLATS

- Befintlig anläggning bevaras
- Ny tillfart anordnas från Abborrstigen
- Ny parkering anordnas söder om badplatsen

Tidigare plansamråd

Samråd har hållits 2001- 06-11, där huvuddragen i planförslaget, som då omfattade även norra delen, presenterades. Minnesanteckningar från detta möte har sänds till samtliga berörda fastighetsägare och bilagts tillsammans med planprogramsredogörelsen.

Planförslaget för hela området öster om Bruksvägen från Pinnån i norr till Abborrstigen i söder har varit på samråd och samrådsredogörelse har upprättats och presenterats i Bygg- och miljönämnden.

Bostäder

Planområdet kommer enbart att planläggas för villabebyggelse.

Utgångspunkt är relativt stora tomter, minst 1000 kvm, som skall medge nybyggnad av större villor med erforderliga komplementbyggnader.

Området kommer att i princip bestå av två delar:

Område 1

Befintligt villaområde i norra delen av planområdet.

Området kompletteras med nya tomter och med ny byggrättsavgränsning på befintliga bebyggda och obebyggda bibehållna fastigheter.

Befintliga fastigheter berörs inte av förslaget med annat än att byggrätten kan bli ändrad i förhållande till gällande plan.

Område 2

Nytt villaområde på kommunal mark med 16 tomter utmed ny lokalgata med mjuk linjeföring i söder på den kuperade ängsmarken ner mot Abborrsjön.

Allmänt om bebyggelsen

Byggnaderna bör placeras med hänsyn till befintliga eventuellt värdefulla träd och annan vegetation.

Byggnadernas utformning regleras i planförslaget genom en anpassning till områdets karaktär med i huvudsak träbeklädnad i fasaderna och en traditionell färgsättning anpassad till naturmiljön. Särskilt bör dominerande tegelbeklädnad undvikas.

I samband med utbyggnaden av den nya södra gruppen måste massomflyttningar och utfyllnader göras, då terrängen här är ganska kuperad. Lokalgatan har höjdsatts i planförslaget. Övrig höjdsättning studeras i samband med detaljprojekteringen av utbyggnadsområdet. Det är härvidlag viktigt, att tomterna får fall mot gatan och att slänter utförs på ett naturligt sätt mellan kvartersmarken och omgivande naturmark. Särskilt skall betonas vikten av att anslutningarna mellan naturmark, gatumark och tomter utförs på ett mjukt sätt. Vidare bör särskilt höjdförhållandena mellan tomterna studeras för undvikande av besvärade insynsproblem.

Park- och grönområden.

Så mycket som möjligt av värdefull naturmark bör bevaras och eventuell nyplantering genomföras i samband med erforderliga markarbeten.

Gång- och cykelvägar

Bruksvägen föreslås i enlighet med beslut i byggnadsnämnden juni 1996 att få en separat gång- och cykelväg parallellt med nuvarande sträckning. Mellan Bruksvägen och GC- vägen kommer en remsa med plantering och belysningsarmatur att utföras. GC- vägen anknyter till befintlig GC- väg in till centrum och skolor väster om Bruksvägen i norra delen av planområdet.

Biltrafik

Från Bruksvägen leder matargator in i bostadsområdena, i norr befintliga Forellstigen och i söder en ny lokalgata. Gatorna avslutas med vändmöjlighet. Utfartsförbud anordnas i den tillkommande södra gruppen mot Bruksvägen.

Ny väg till Bengts gård norrifrån är färdigställd. I samband med denna och planerad utbyggnad av nya väg 24 kommer risken för eventuell genomfartstrafik på Bruksvägen att minska ytterligare. För att ändå försäkra sig om låg hastighet på Bruksvägen anordnas farthinder i form av gupp vid utfarterna till Forellstigen och den nya lokalgatan, då dessa gator samtidigt är gång- och cykelvägar, som skall ansluta till den nya GC- vägen parallellt med Bruksvägen på dess västra sida.

Ny väg till badplatsen anläggs från Abborrstigen. Denna följer nuvarande sträckning men får en etablerad körbana med tillfart till parkering och vändplats vid badet.. Vägen föreslås få grusbeläggning som idag på Abborrstigen.

Den nya lokalgatan föreslås asfalteras i likhet med idag Bruksvägen och Forellstigen, d.v.s. en asfaltsträng på ca 5,0 m med grusyta 1m på ömse sidor.

Parkering

Idag används ytorna norr om Abborrstigen för parkering i samband med bad, utflykter samt i samband med roddaktiviteter. Denna parkering planeras permanentas med avgränsade parkeringsplatser för bilar, motorcyklar och buss.

Nuvarande parkering till badet på Forellstigen försvinner i och med att denna ombildas till villafastighet.

Övrig parkering föreslås ske på tomtmark.

Trafikbuller

Viss ökning av trafikbullret kan inte undvikas i samband med utbyggnaden av området, men den anses bli av mycket ringa omfattning, då det endast blir lokaltrafik till de nya villafastigheterna.

Teknisk försörjning

Samtliga fastigheter kommer att anslutas till kommunalt VA med undantag av befintliga fastigheter längst i öster närmast Hjälm sjön. Avloppet går här inte att ordna med självfall. Gemensam tryckanläggning eller enskilda lösningar kan eventuellt anordnas inom detta område

VA- försörjningen kommer att ske från ledningsnätet i Skytteparksområdet i väster.

Någon särskild VA- utredning anses med anledning av ovanstående inte nödvändig.

Gatubelysning finns utmed Bruksvägen. Gatubelysning monteras på den nya lokalgatan.

Brandpostnät, som tillåter ett vattenuttag om minst 600 l/min. skall utföras inom hela området.

Dagvattenhantering

Dagvattnet ansluts enligt konventionell metod till det kommunala dagvattenledningssystemet.

Grundläggningskrav

Källarvåning är ej tillåten. Rekommenderad grundläggning är platta på mark. Grundläggning med torpargrund kan alternativt utföras.

Radonundersökning

Radonundersökning är utförd. 2001-08-07. Den visar värden, som ligger inom lågrisk till normalrisk. Radonskyddad konstruktion föreslås gälla inom normalriskområde.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Då det inom planområdet i planförslaget kommer att ske en utglesning av bebyggelsen i förhållande till gällande plan och en stor anpassning sker till befintliga förhållanden, föreligger inget behov av en särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandetiden är 15 år

Kommunen har låtit utföra en översiktlig geoteknisk undersökning samt radonundersökning.

Kommunen ansvarar för grovterrassering av området för att garantera en mjuk anslutning mellan naturmark, gatemark och tomter.

Kommunen ansvarar för utbyggnad och ytbeläggning av lokalgator samt uppsättning och underhåll av erforderlig gatubelysning.

Kommunen ansvarar för utbyggnad av avloppsledningar till samtliga fastigheter inom området utom de befintliga fastigheterna närmast Hjälnsjön.

Kommunen ansvarar för utbyggnad av kommunal vattenledning till samtliga fastigheter.

Kommunen ansvarar för utbyggnad av gång- och cykelvägar inom planområdet med erforderlig markbehandling och belysning.

Kommunen ombesörjer ev. inventering av fornlämningar.

Sydskraft AB ansvarar för utbyggnad av elledningar inom planområdet.

Telia ansvarar för utbyggnad av teleledningar inom planområdet.

Kommunen ombesörjer via Telia erforderliga flyttning av telejordkablar och bekostar denna.

Ekonomiska ersättningar

I samband med anslutning till det kommunala VA- nätet kommer ekonomisk reglering att göras med hänsyn till befintlig VA- anläggning.

I samband med utbyggnad av gång- och cykelvägen utmed Bruksvägen kommer fastighetsreglering och ekonomisk- eller markersättning att ske för fastigheterna Kroken 1 och 2 samt Åran 2 efter förhandlingar med kommunen.

Plan- och bygglagen anger, att den som lider skada av en ny detaljplan kan bli berättigad till ersättning av kommunen. Talan om sådan ersättning måste väckas vid Fastighetsdomstolen inom två år efter att planen vunnit laga kraft. Om skadan rimligen inte kunde förutses inom den tiden får talan väckas senare.

Örkellunga i juli 2002

A handwritten signature in blue ink, reading "Olle Qvarnström". The signature is written in a cursive style with a long, sweeping underline.

Lennart Fredriksson/ Olle Qvarnström
Stadsarkitekt

Fastigheter och ägare

2001-05-29

Ärendenummer

M011105

Förrättningslantmätare

Ann-Charlotte Pihl Larson

Sida 1 (7)

Aktbilaga

Ärende Fastighetsförteckning tillhörande förslag till detaljplan för Bruketområdet.

Kommun: Örkeljunga

Skåne län

Fastigheter	Sakägare	Andel, ägande	Anmärkning
KOMMUN: ÖRKELLJUNGA			
<u>Avdelning A Fastigheter</u> Inom planområdet			
Betet 1, 3	Christer Åke Örning Högelid 10 286 31 ÖRKELLJUNGA	Andel ½ (Betet 1), andel ¼ (Betet 3) lagfaren ägare	
	Karin Lisbet Örning Högelid 10 286 31 ÖRKELLJUNGA	Andel ½ (Betet 1), andel ¼ (Betet 3) lagfaren ägare	
" 2, 3	Nils Arne Torsten Johansson Västra Ringarp 461 286 91 ÖRKELLJUNGA	Andel 1/1 (Betet 2), andel ½ (Betet 3) Lagfaren ägare	
Bryggan 1	Gerd Inger Marianne Fält Andersson Bruksvägen 8 286 35 ÖRKELLJUNGA	Andel ½, lagfaren ägare	
	Stefan Andersson Bruksvägen 8 286 35 ÖRKELLJUNGA	Andel ½, lagfaren ägare	
Draget 1	Gunne Ingvar Edvinsson Bruksvägen 17 286 35 ÖRKELLJUNGA	Lagfaren ägare	
" 2	Nils Allan Salomonsson Forellstigen 4 286 35 ÖRKELLJUNGA	Lagfaren ägare	
" 3	Gun Eliasson Bruksvägen 19 286 35 ÖRKELLJUNGA	Lagfaren ägare	
" 4	Inger Söderström Bruksvägen 21 286 35 ÖRKELLJUNGA	Andel ½, lagfaren ägare	
Draget 4	Kjell Inge Anders Karlsson Bruksvägen 21 286 35 ÖRKELLJUNGA	Andel ½, lagfaren ägare	
Glindret 1, 4	Åke Jonas Hisings dödsbo Grönkullagatan 41/Ebba Hisning 254 57 HELSINGBORG	Lagfaren ägare	

Fastigheter	Sakägare	Andel, ägande	Anmärkning
Rullen 1	Elly Fischbein Ö Rönneholmsvägen 13 211 47 MALMÖ	Lagfaren ägare	
Sumpen 1	Per Håkan Olsson Skogstorpssvägen 5 141 43 HUDDINGE	Lagfaren ägare	
Sänket 1	Britt Inger Ann-Marie Strömberg Bruksvägen 11 286 35 ÖRKELLJUNGA	Lagfaren ägare	
" 2	Nils Krohn Frotagatan 2 286 32 ÖRKELLJUNGA	Lagfaren ägare	
" 3, 6	Stig Jörgen Krohn Forellstigen 5 286 35 ÖRKELLJUNGA	Andel ½, lagfaren ägare	
	Elsa Maria Krohn Forellstigen 2 286 35 ÖRKELLJUNGA	Andel ½, lagfaren ägare	
" 4, 5	Camilla Hjalmarsson Traststigen 7 286 34 ÖRKELLJUNGA	Lagfaren ägare	
Åran 1	Nils Bertil Lindhqvist Fridas Gata 24 256 54 RAMLÖSA	Andel ½, lagfaren ägare	
	Monica Irene Margareta Hertzman Äskatorpsvägen 158 261 92 LANDSKRONA	Andel ½, lagfaren ägare	
" 2	Kit Cecilia Emilsson Småryd 7049 269 91 BÅSTAD	Andel 1/3, lagfaren ägare	
Åran 2	Niklas Jörgen Emilsson Apartado, Postal 3597, TEGUCIGALPA HONDURAS	Andel 1/3, lagfaren ägare	
	Fredrik Jörgen Emilsson Killebacken 7 269 33 BÅSTAD	Andel 1/3, lagfaren ägare	
Västra Ringarp 8:121	Olle Enfors Smålandsvägen 18 286 35 ÖRKELLJUNGA	Andel ½, lagfaren ägare	
	Mona Enfors Smålandsvägen 18 286 35 ÖRKELLJUNGA	Andel ½, lagfaren ägare	
" 8:190, 8:307	Carl Gunnar Thomas Johansson Falkenbergsgatan 9A 412 65 GÖTEBORG	Lagfaren ägare	
" 8:309, 8:473	Örkelljunga kommun 286 80 ÖRKELLJUNGA	Lagfaren ägare	
" 8:344	Arne Olsson Kronoborgsgatan 6 252 22 HELSINGBORG	Lagfaren ägare	

Fastigheter	Sakägare	Andel, ägande	Anmärkning
Fastigheter	Ägare, rättighetsinnehavare	Andel, ägande	Anmärkning
<u>Avdelning B Samfälligheter</u> Inom planområdet			
Västra Ringarp s:5	Västra Ringarp 8:22 med flera fastigheter Inga-Lisa Harriet Åkesson Danielslundsgatan 3 262 33 ÄNGELHOLM Lars Lennart Werner Åkesson Hässlholmssvägen 40 286 35 ÖRKELLJUNGA Kerstin Birgitta Bitte Lindberg Hästskovägen 10 930 52 FÄLLFORS		Mark samfälld för flera fastigheter med ändamål ålfiskeplan
Västra Ringarp s:5	Västra Ringarp 8:473 med flera fastigheter Örkelljunga kommun 286 80 ÖRKELLJUNGA		
S 73	Västra Ringarp 8:12, Per Henrik Lindau, V Flinka 401, 286 91 ÖRKELLJUNGA Västra Ringarp 8:473, Örkelljunga kommun, 286 80 ÖRKELLJUNGA		Samfälld plats för vattning mm
Västra Ringarp ga:2	Skräddaren 1 med flera fastigheter N C Brännborn AB Klippanvägen 262 71 ÄNGELHOLM		Väg som förvaltas av Hjälmjö-Brukets vägsamfällighet. Styrelsen okänd.
Utanför planområdet			
Västra Ringarp s:7	Se Västra Ringarp s:5 inom planområdet		Samfälld för flera fastigheter
S 103	Västra Spång 4:3, Börje Harald Gunnar Gustafsson, V Spång 671, 286 92 ÖRKELLJUNGA.		Samfälld väg uttagen vid laga skifte 1845-04-09
<u>Avdelning C Servitut och andra särskilda rättigheter</u>			
<u>Avtalsservitut</u>			
Mjården 1	Örkelljunga kommun, adress se avd A ovan, rätt att utnyttja vattenborra enl inskrivning 11-IM4-88/4797.1.		
Västra Ringarp 8:473	Sydskraft AB, Markjuridik, 205 09 MALMÖ, till säkerhet för rättigheter beträffande transformatorstation mm enl inskrivning 1997-02-04, 735 och till säkerhet för rättigheter beträffande elledning enl inskrivning 1951-01-24, 82.		
Sänket 2, Västra Ringarp 8:389	Björn Anders Wander Gärtner och Ragnar Jan Alex Gustafsson, adress se avd A ovan, rätt till 3 m bred väg enl inskrivning 11-IM4-46/2511.1 och enl inskrivning 11-IM4-51/1306.1		
<u>Nytjanderätt</u>			

Fastigheter	Sakägare	Andel, ägande	Anmärkning
Västra Ringarp 8:473	Stig Jörgen och Elsa Maria Krohn (Sänket 3), adress se avd A ovan, rätt till väg för utfart till allmän väg (akt 11-ÖRS-229/46.1)		
Västra Ringarp 8:473	Gun-Marie och Jan Ulf Engman (Mjärden 1), adress se avd A ovan, rätt till väg för utfart till allmän väg (akt 11-ÖRS-348/49.1)		
Västra Ringarp 8:473	Björn Anders Wander och Ragnar Jan Alex Gustafsson, adress se avd A ovan, rätt till väg för utfart (akt 1257-484)		
Västra Ringarp 8:473	Gunilla Margareta Ljunggren (Västra Ringarp 8:389), adress se avd A ovan, rätt till väg för utfart till allmän väg (akt 11-ÖRS-386/51.1)		
Ann-Charlotte Pihl Larson Förrättningslantmätare			