

UTSTÄLLNINGSHANDLING, 2004-11-01

Detaljplan för del av fastigheten ÖSTRA SPÅNG 4:9, öster om Örkelljunga tätort i Örkelljunga kommun, Skåne län.

PLANBESKRIVNING MED KONSEKVENSER

HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser.

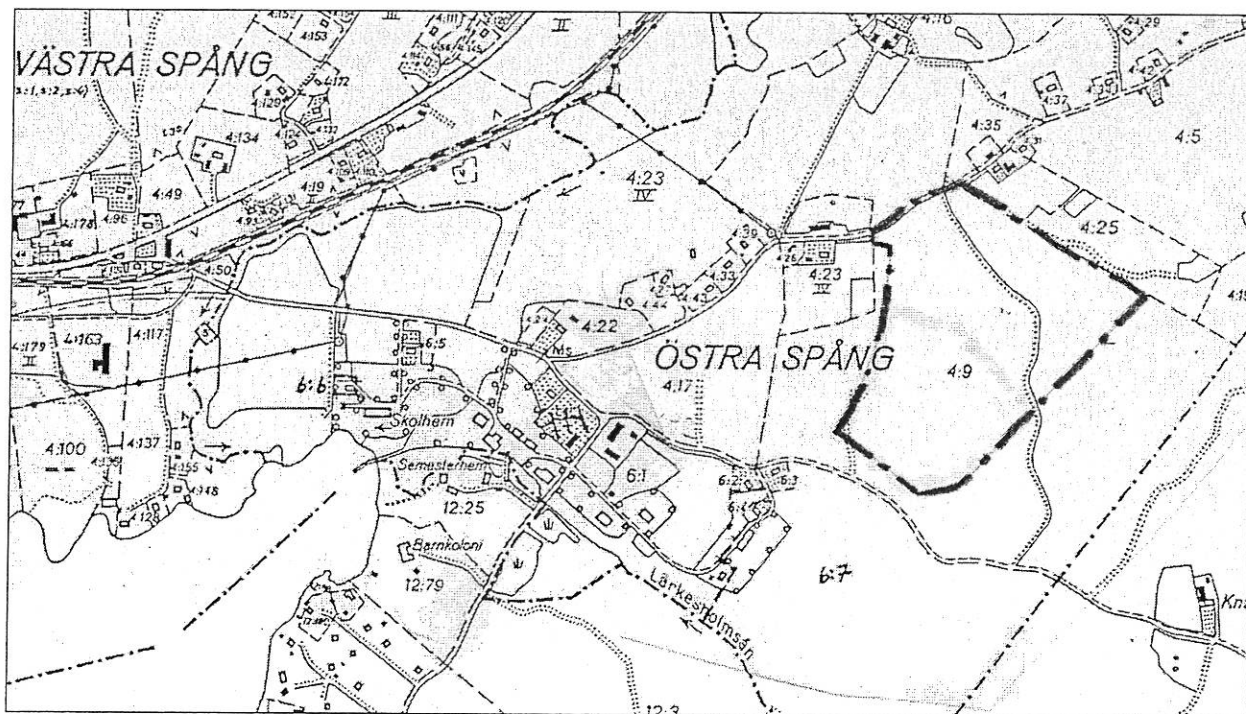
Illustrationskarta med planbeskrivning med konsekvenser för miljön.

Genomförandebeskrivning.

Fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en etablering av verksamheter med inslag av kontor partihandel och handel. Lokal för livsmedelsförsäljning får inte anordnas. Detaljplanen kommer att handläggas enligt PBL 5 kap 20 § (normalt planförfarande). Eftersom detaljplanen innebär en mindre avvikelse från intentionerna i översiktsplan 90 har även ett planprogram upprättats.



PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Östra Spång, öster om Örkelljunga tätort i anslutning till nya sträckningen för väg E4 vid trafikplats Örkelljunga. Den nya sträckningen för väg 24 passerar söder om planområdet i öst-västlig riktning. I nordöst gränsar planområdet till fastigheten Östra Spång 4:25 och i nordväst till den nya vägen till Ånalt.

Area

Den del av fastigheten Östra Spång 4:9 som nu är aktuell att planlägga omfattar ca 200 till 350 meter gånger 450 meter d.v.s. ca 12 ha varav ca 6 ha med bygggrätt. En stor del av planområdet (ca 3 ha) i planen betecknad som Naturområde kan inte bebyggas med tanke på den kuperade terrängen i områdets centrala del.

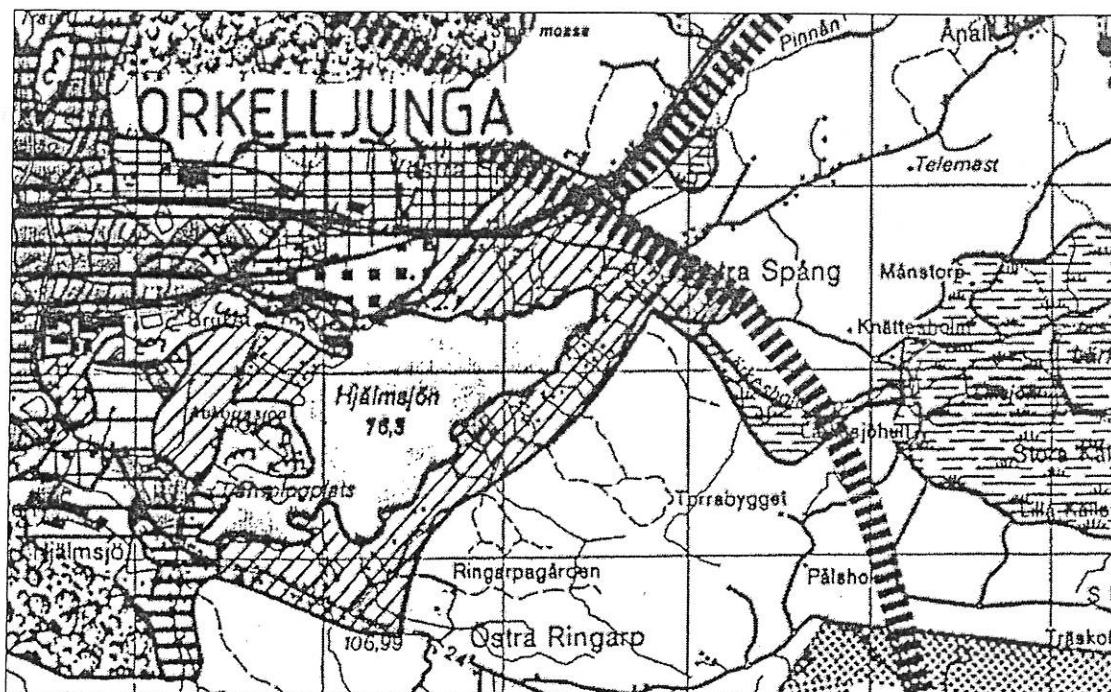
Markägförhållanden

Örkelljunga kommun äger fastigheten Östra Spång 4:9. Angränsande fastighet Östra Spång 6:7 i sydväst ägs av Torpet Förvaltning AB, genom KB Torpet 12.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

För området gäller idag översiktsplan 90, Örkelljunga kommun antagen av kommunfullmäktige 1991-08-19. Ny översiktsplan kommer att upprättas efter översyn av den samma.



Utdrag ur Översiktsplan -90. HUVUDSAKLIG ANVÄNDNING AV MARK, MARS 1991.

Gällande översiktsplan pekar även på ett behov av att upprätta en fördjupad översiktsplan (FÖP) för Örkelljunga tätort där bl.a. effekterna av den nya dragningen av väg E4 studeras fortlöpande. Europaväg 4 är av riksintresse enligt Vägverkets beslut 1999-09-10 samt enligt miljöbalken 3 kap 8 §. Ny väg 24 öppnades för trafik 8 oktober 2004.

Av ÖP-90 framgår att industriområden som har bra kommunikationer, goda byggmöjligheter och i vissa fall fina annonslägen bör kunna erbjudas. I samråd med näringslivet skapar således kommunen attraktiva verksamhetsområden som i detta fall utmed väg E 4.

I Skånes Fagerhult ca 15 km nordöst om planområdet finns en mindre flygplats.

I nu gällande ÖP-90 gränsar planområdets sydvästra del till ett vägreservat (ny väg 24) och söder om vägreservatet redovisas ett utredningsområde. Utredningsområdet är numera delvis detaljplanlagt för bilservice och rastplats. Se angränsande detaljplan.

Arbetet med en fördjupad översiktsplan (FÖP) för Örkelljunga tätort pågår fortlöpande.

Naturvårdsplan

I kommunens naturvårdsplan, upprättad april 1998, har inte det aktuella planområdet redovisats bland de redovisade värdefulla naturområdena. Ca 200 meter norr om planområdet intill Pinnån ligger ett värdefullt område som till stora delar består av ädellövskog och alkärr.

Nya vägen E4 har i söder öppnats för trafik mellan planområdet och det värdefulla naturvårdsområdet vid Lärkesholmssjön och Lillsjön. Lillsjön ligger ca 600 meter söder om planområdet.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

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

Angränsande detaljplan

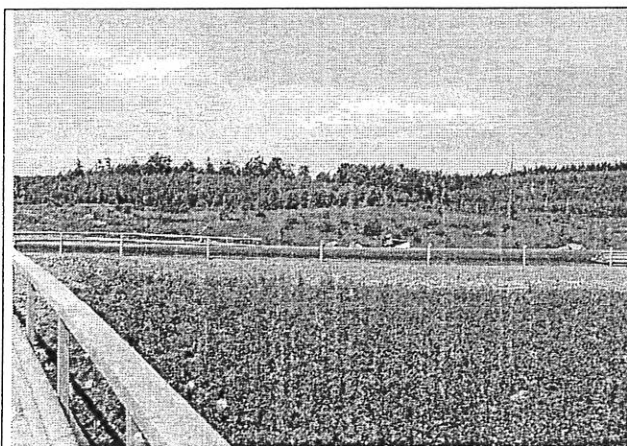
I sydväst gränsar planområdet till detaljplan för Örkelljunga nord, rastplats och bilserviceanläggning, antagen av kommunfullmäktige 2002-03-18. Planen vann laga kraft 2002-07-19.

DETALJPLANENS UTFORMNING

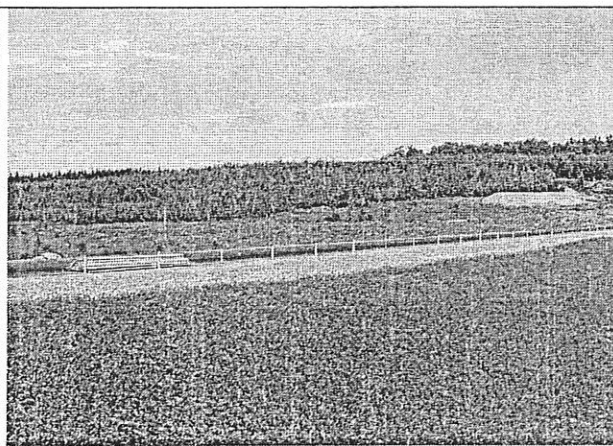
Mark och vegetation

Marken består av delvis kuperad terräng med huvudsakligen granskog.

Marken kan vara lämplig för lokalt omhändertagande av dagvatten.



Det nya verksamhetsområdet sett från trafikplats Örkelljunga mot norr. Bilden tagen från cirkulationsplatsen.



Det nya verksamhetsområdet sett från trafikplats Örkelljunga mot nordöst. Till höger i skogsbrynet syns markvägens vändplats.

Innan området tas i anspråk krävs viss omfördelning av massor i anslutning till angränsande väg 24 och Ånaltsvägen liksom för den norra delen av planområdet. I områdets södra del utmed väg E 4 inom en zon på 20 meters bredd får inte finnas parkering eller uppställning av fordon. Flaggspel och/eller skyltar får inte heller finnas liksom stambildande träd. Åtgärden är motiverad för att förhindra eventuella skador i den händelse ett fordon skulle köra av vägen.

Geotekniska förhållanden

Beträffande markradon talar egna markmätningar och geologisk information för att marken är "lågmark". För att utröna om det krävs särskild byggnadskonstruktion på grund av markradon kommer kommunen att kräva en undersökning som stöd för bygglovprövning.

En översiktlig geoteknisk undersökning Projekteringsunderlag Geoteknik har upprättats 2004-09-22 av TYRÉNS i Helsingborg.

Syftet med undersökningen är att den skall utgöra ett underlag för kommande projektering. Geologiskt består marken inom undersökningsområdet av morän, som lokalt överlagras av finsand och silt. I den norra delen av området finns även organiskt material i form av torv.

Minst 20 % av marken skall ha genomsläppliga ytskikt. Den genomsläppliga delen kan med fördel omfatta en större del av tomtmarken.

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte inom området. Om fornlämningar påträffas i samband med grävningsarbeten skall arbetet omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas. I samband med pågående utbyggnad av väg E4 har genom Vägverkets försorg vissa arkeologiska undersökningar utförts i anslutning till det nya vägområdet.

Huvudinriktningen är att om eventuella fornlämningar trots allt påträffas skall dessa bevaras.

Bebyggelse

Området är idag obebyggt. Norr om området utmed den smala vägen mellan Östra Spång och Ånalt finns ett antal hus. Avståndet till nuvarande väg E4 är ca 700 meter.

Den föreslagna användningen är huvudsakligen för verksamheter med inslag av kontor och handel dock inte livsmedelshandel.

Planområdets södra del omfattande ca 44 000 kvm planerar kommunen att avsätta för försäljning av husvagnar och husbilar m.m.

Norra delen

I den norra delen är kvartersmarken utmed väg E 4 belägen på ca +117 meter d.v.s. ca 11 meter över höjden på väg E 4 som är ca +103 till +106 meter.

I områdets centrala del är terrängen ganska kuperad för att längst i norr bli mindre kuperad.

Trots detta bör en viss del kunna utnyttjas för kontor och verksamheter. Den föreslagna fastigheten i områdets nordöstra del kan anses få ett fint reklamläge för sin verksamhet.

Viss omfördelning av massor krävs innan området kan tas i anspråk

Nya byggnader placeras normalt 50 meter från vägområdets gräns utmed väg E4.

I den södra delen av planområdet har avståndet 50 meter successivt minskats till 30 meter i anslutning till trafikplatsen.

Södra delen



Områdets södra del mot söder. I bildens vänstra sida syns det påbörjade arbetet med att uppföra bensinstation och rastplats. Bensinstationen är belägen väster om nya väg 24. Bilden är tagen från markvägens vändplats mot sydväst.



Planområdets södra del sett från vändplatsen mot väster. I bildens mitt kan man se nya vägen till Ånalt. Ånaltsvägen utgör också områdets plangräns i väster. I planområdets södra del har skogen avverkats.

Offentlig och kommersiell service

Avståndet till Örkelljunga tätort är ca 3,5 kilometer. I centralorten finns ett rikt såväl offentligt som kommersiellt utbud med service, liksom tillgång till fritidsaktiviteter av olika slag.

Försäljningen av husbilar och husvagnar inom planområdets södra del kommer inte att påverka den befintliga handeln i samhället. Eventuell övrig handel i områdets norra del blir av ringa betydelse.

Denna fråga kommer att redovisas i den fördjupade översiktsplanen för Örkelljunga tätort.

Gator och trafik

Området trafikmatas bl.a. via väg E4 (Örkelljunga trafikplats) i enlighet med den fastställda detaljplanen för Örkelljunga nord, rastplats och bilservice anläggning.

Kommunikationer (Skånetrafiken)

SkåneExpressen

SKE 10, Helsingborg – Markaryd och åter.

Regionbussar

Buss 511, Ängelholm – Örkelljunga – Hässleholm och åter.

Buss 521, klippan – Örkelljunga – Markaryd och åter.

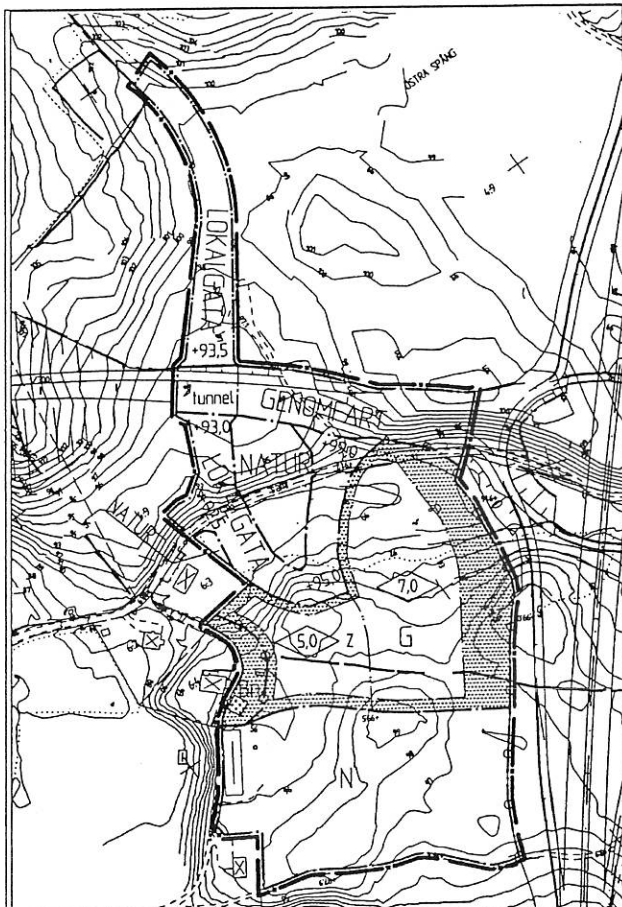
Buss 529, Örkelljunga – Perstorp och åter.

Närtrafik

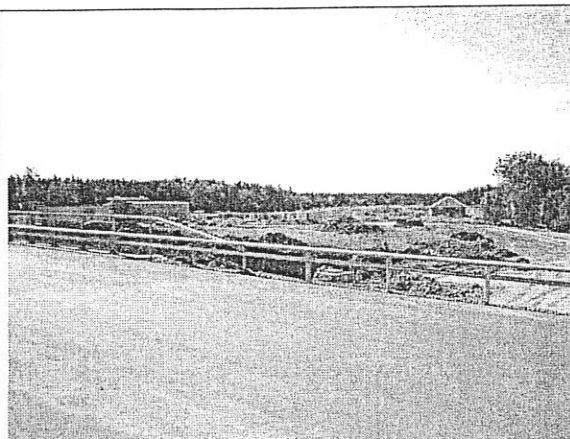
Närtrafik i område NO 3 och 4

Efterfrågestyrd linjetrafik.

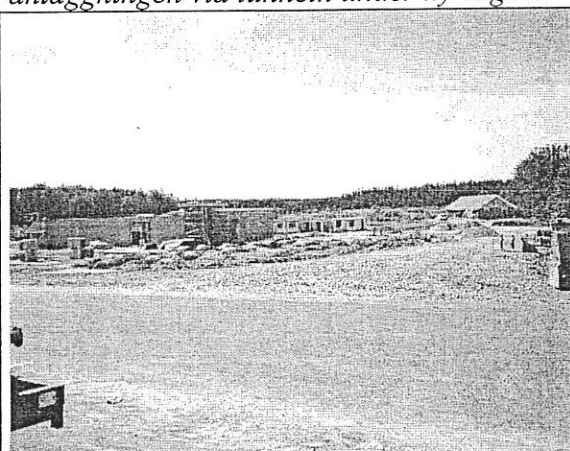
Tågtrafik finns inte i Örkelljunga kommun, närmst är linjen Helsingborg – Perstorp – Hässleholm.



Utdrag ur angränsande detaljplan för Ör-kelljunga nord, rastplats och bilservice anläggning, antagen av kommunfullmäktige, 2002-03-18. Dp vann laga kraft 2002-07-19.



Lokalgatan/Ånaltsvägen förbi bilservice-anläggningen via tunneln under ny väg 24.



Lokalgatan/Ånaltsvägen förbi bilservice-anläggningen sett från av väg 24. Bilden visar Ånaltsvägens anslutning till väg 24.

Ånaltsvägens anslutning till väg 24 har förskjutits norrut för att möjliggöra en separat vänstersväg för trafiken som kommer från trafikplatsen för vidare färd mot bensinstationen och Ånalt.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Störning från verksamhetsområdet

Planerade verksamheter inom planområdet kommer inte att vara störande för omgivningen. Områdets södra del avser kommunen att huvudsakligen använda för, kontor och handel såsom lokaler för husvagnförsäljning. Samtliga etableringar kommer att vara av sådan art att närboende inte vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

Nationella miljökvalitetsmål

Effekterna på miljön till följd av utbyggnaden av verksamhetsområdet bedöms inte medföra några bestående eller oacceptabla effekter vad gäller de nationella miljökvalitetsmålen.

Trafikbuller

Väg E4 passerar verksamhetsområdet huvudsakligen i ett något lägre plan. Området kommer inte att innehålla några bostäder. Bullerskydd kan vid behov komma att utföras mot väg E4. Riktvärdet för trafikbuller vid arbetslokaler 65 dB(A) skall innehållas enligt prop. 1996/97:53.

Trafikanalys

Norra delen

Det norra området omfattar ca 53 000 kvm tomtyta. En tredjedel av denna yta får bebyggas vilket motsvarar ca 17 500 kvm fördelat mellan handel, kontor och verksamheter.

Ponera att 100 kvm lokal/sysselsatt ger ca 175 sysselsatta personer vid full utbyggnad. Till detta kommer eventuella transporter till och från området.

Sammantaget skulle detta ge max 600 fordon/dag eller ca 12 000 fordon/år.

Södra delen

Den aktuella husvagnsfirman beräknas anställa ca 15–20 personer.

Kunder till företaget beräknas till ca 100 personer som mest per dag. (ca 30–40 bilar).

Verkstadsbesök kan uppgå till 2–3 per dag eller ca 500–1 000 fordon per år.

Transporter till och från företaget beräknas ske 1 gång i veckan under högsäsong och varannan vecka under lågsäsong. Sammantaget ger detta ca 10 000 fordon per år exklusive transporterna till husvagnfirman.

De flesta (ca 90 %) kunderna till företaget kommer från väg E 4.

En medlöpande infart skulle underlätta trafiksituationen på väg 24. D.v.s. färre vänstersvägande fordon mot bensinstationen.

Pågående verksamhet

Någon pågående verksamhet förekommer inte inom planområdet.

Användning av angränsande mark

Områdets norra del och området norr om planområdet (Östra Spång 4:25) består av tät granskog.

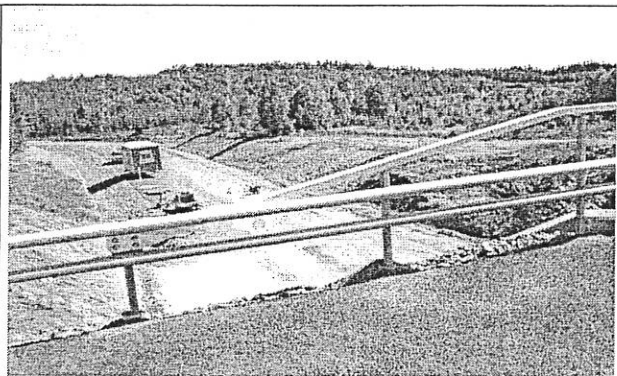


Bilden visar bl.a. nivåskillnaden mellan Väg E 4 och avfartsrampen samt planområdets norra del. I bildens centrala del syns den färdigställda vändplatsen som avslutar den tidigare markvägen.

Öster om planområdet har vägverket färdigställt väg E4 som öppnades för trafik 2004-10-08. Den nya sträckningen för väg 24 ingår i trafikplatsen. Bensinstationsanläggningen som ryms i den fastställda detaljplanen sydväst om planområdet har färdigställts och tagits i bruk i samband med öppnandet av väg E 4 och väg 24.

I bildens övre kant syns den täta granskogen. De närmast synliga träden ingår i planområdets norra del. Nya vägen till Ånalt syns väster om planområdet. Den nya vägen ingår i den fastställda detaljplanen sydväst om planområdet

Bilden är tagen från väg 24 mot nordost.



Utmed Ånaltsvägen ca 100 meter norr om plangränsen på fastigheten 4:25 finns ett bostadshus.

Även ca 100 meter väster om Ånaltsvägen på fastigheten 4:28 finns ett bostadshus.

Dessa bostäder kommer inte att störas av de planerade verksamheterna.

Bilden tagen från Ånaltsvägen mot fastigheten 4:28.



Risakanalys (transport av farligt gods).

Väg E4 kommer att bli primär transportled för farligt gods. Väg E4 passerar under väg 24 vid cirkulationsplatsen. Detta innebär att väg E4 passerar planområdet i ett "tråg" och någon risk för verksamheterna inom planområdet synes vara minimal. Avståndet mellan väg E4:s mittlinje och byggrätten inom planområdet är ca 100 meter.

Väg E 4 stiger från ca 93 meter vid trafikplatsen (längdsektion 11 500 km) till ca 107 meter vid planområdets norra gräns (längdsektion 11 750 km).

Planområdets markhöjd i den norra delen är ca +117 meter.

Planområdets markhöjd i den södra delen varierar från ca +97 till +101 meter. Här kommer markhöjden att justeras så att den anpassas till väg 24 och till avfartsrampen från väg E 4. Även viss justering av markhöjden vid anslutningen av in- och utfarten till Ånaltsvägen kan komma att behövas. Avfartsrampen från väg E 4 är ca 7 meter högre än väg E 4 i anslutningen till trafikplatsen. Vid infarten till bensinstationen från väg 24 är väghöjden på Ånaltsvägen ca +99 meter.

Någon nämnvärd risk i samband med olycka med farligt gods som transporteras på väg E 4 bedöms inte finnas i detta avsnitt.

En särskild risakanalys behöver av nämnda skäl inte göras för det nu aktuella planområdet.

UTSTÄLLNINGSHANDLING, 2004-11-01

Detaljplan för del av fastigheten ÖSTRA SPÅNG 4:9, öster om Örkelljunga tätort i Örkelljunga kommun, Skåne län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen genomförs med normalt planförfarande enligt PBL 5:20.

Samråd beräknas ske augusti - september 2004

Utställning november – december 2004

Antagande januari – februari 2005

Eftersom detaljplanen innebär en mindre avvikelse från intentionerna i ÖP-90 har även ett planprogram utarbetats.

Planprogrammet har varit föremål för samråd 18 november – 15 december år 2003.

Samrådshandlingarna har varit föremål för granskning 17 augusti – 29 september år 2004. Samrådsredogörelsen daterad 2004-10-04 bifogas utställningshandlingarna.

Arbetet med en fördjupad översiktsplan (FÖP) omfattande Örkelljunga tätort pågår fortlöpande. I denna redovisas att konsekvenserna för den befintliga handeln i samhället inte påverkas av nu aktuell detaljplan för Östra Spång 4:9.

Detaljplanen kommer att genomföras i takt med att marken inom området efterfrågas för etablering. För närvarande är den södra delen av planområdet aktuell för ett husvagnsföretag. Husvagnsföretaget beräknar att påbörja byggnationen våren år 2005.

Väg E4 förbi planområdet och trafikplats Örkelljunga, har öppnades för trafik 2004-10-08. Det samma gäller även för ny väg 24 från tätorten till trafikplats Örkelljunga.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för lokalgatan och är ansvarig för genomförande och drift.

Eventuella vatten- och avloppsledningar skall ägas och underhållas av kommunen fram till anslutningspunkten.

Fastighetsägaren/byggherren är ansvarig för genomförandet och framtida underhåll inom kvartersmarken.

Eventuell justering av markhöjden inom kvarteret bekostas av exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor

Eventuell fastighetsbildning bedöms kunna ske utan stöd av fastighetsplan.

Eventuell ledningsrätt skapas i samband med fastighetsbildningen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnader för områdets exploatering, gator, planteringar m.m. tas ut vid framtida markförsäljning. Allmänna vatten- och avloppsledningar skall ägas och underhållas av kommunen fram till anslutningspunkten.

Kostnader som rör vatten- och avlopp, utbyggnad av elnätet och trädplantering m.m. finansieras genom avgifter.

Ovanstående kommer att regleras i ett av kommunstyrelsen godkänt exploateringsavtal innan kommunfullmäktige antar detaljplanen.

TEKNISKA FRÅGOR

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Tekniska utredningar

Geoteknisk undersökning har utförts i samband med utbyggnaden av väg E4.

En översiktlig geoteknisk undersökning Projekteringsunderlag Geoteknik har upprättats 2004-09-22 av TYRENS i Helsingborg.

Vatten- och avlopp

Området ingår för närvarande inte i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Området kan få sitt vatten ur kommunala djupborrade täkter som är begränsat försumningspåverkade. Vattentillgången är god och behov av rening av råvatten är litet. Vattenverket ligger i Örkelljunga.

Avloppsreningsverket i Örkelljunga omfattar mekanisk, biologisk och kemisk rening och filtrering. Recipienten är Pinnån. Nya ledningar förläggs i lokalgatan. Marken kan vara lämplig för LOD-system, det vill säga lokalt omhändertagande av dagvatten. Kommunen har i samråd med vägverket byggt en anslutningspunkt för dagvatten öster om Ånaltsvägen och norr väg 24.

Avfallshantering

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

Parkering

Varje företag som etablerar sig inom området måste ombesörja erforderlig parkering inom sin egen tomt. Antal platser provas för varje enskilt fall i samband med bygglovprövningen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudman

Kommunen är huvudman för lokalgatan.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning sker genom kommunens försorg.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Planen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång, tills den ändras eller upphävs.

MEDVERKANDE

Upprättad 2004 -11-01

ÖRKELLJUNGA KOMMUN

Ark.Ing.Konsult



Per Björkeröth
Stadsarkitekt

Olle Qvarnström
Tidigare stadsarkitekt

Ralph Friberg
Plankonsult