



Antagandehandling

Förslag till detaljplan för
Kv. Fräsaren, del av Örskelljunga 156:1
Örskelljunga kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

Handlingar

(Handlingar markerade med X är ej utskickade utan finns att tillgå på Plan- och byggenheten.)

Plankarta med grundkarta och planbestämmelser
Planbeskrivning (denna)
Genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning
Geoteknisk undersökning (X)
Utredning till behovsbedömning (X)

Plandata

Planområdet ligger mellan två industriområden längs med Industrigatan i Örskelljunga tätort. Planområdets totala areal är på ca 17 500m² varav 9880m² omfattar den utvidgade tomten för industriändamål.

Planområdet ägs av Örskelljunga Fjärrvärme AB och av Örskelljunga kommun.

Planens Syfte och huvuddrag

Planförslaget syftar till att möjliggöra en utökning av Örskelljunga Fjärrvärme ABs tomt på del av mark som idag är detaljplanlagd som parkmark.

Tidigare ställningstaganden

Gällande planer

I Översiktsplan -90 ligger hela planområdet inom ett större område markerat som "särskilt verksamhetsområde". Norr därom finns ett rekreationsområde, Sonnarpsbacken, markerat som skyddsvärt.

Riksväg 24 är av Riksintresse och hänsyn måste tas till dennes vägområde om 30m. Planområdet ligger över 50m från körbanekanten.

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

För området gäller detaljplan "Örskelljunga 1:1 m.fl. (industriområde norr om E4)". Enligt detaljplanen är en del av planområdet redan avsett för "industriändamål" medan resterande del av området är avsett för "parkmark eller plantering". Detaljplanens genomförandetid har gått ut.

Söder om området är marken detaljplanerad för parkmark/plantering som skydd runt industrimarken. Söder härom ligger ett vägområde (vägverkets väg; 24) och söder om detta är marken detaljplanerad för bostadsbebyggelse. Norr om området är marken detaljplanerad för vägområde (kommunal gata; Industrigatan) och norr om detta ligger ett rekreationsområde. Väster och öster om planområdet är marken detaljplanerad för industriändamål.

Befintliga förhållanden

Planområdet är till stor del, ca 7 630m², redan avsatt för industriändamål. Här ligger Örkelljunga Fjärrvärme AB och en befintlig transformatorstation. Övrig mark inom planområdet, ca 9 880m², är idag ej genomförd parkmark.

Terrängen är kuperad och marken sluttar upp mot en höjd i nordväst strax utanför planområdet. Hela området är skogsbevuxet. Granskog, kalhygge och granplantering dominerar. Området är idag svårtillgängligt för allmänheten, stigar och målpunkter saknas. Höjdskillnaden inom planområdet är här ca 6m. Väster om höjden finns en gammal stengårdsgård. Strax väster om denna ligger det ett periodvis vattenförande dike och en befintlig transformatorstation. Därefter åter mark som är detaljplanerad för industriändamål men ännu inte fullt utnyttjad.

Den mark som idag är detaljplanerad som parkmark ägs av Örkelljunga kommun. Denna mark bildar en grön länk mellan tätorten och rekreationsområdet i norr. Gång- och cykelväg finns från samhället, i tunnel under riksväg 24, ut till industriområdet. Till rekreationsområdet i norr kan man idag cykla och gå, från tunneln, på gatan som ligger längs med industriföretaget Konstruktions Bakelits tomt.

En översiktlig geoteknisk undersökning är upprättad för området av WSP 2006-03-22. Här konstateras att grundförhållandena inom området generellt är goda men att då sondering endast kunnat utföras ned till 2-5 meter under markytan det kan finnas ytligt berg.

Inga synliga förorenade massor har påträffats i samband med den geotekniska undersökningen.

Förändringar

Planprövningen görs på initiativ från Örkelljunga Fjärrvärme AB som behöver mer mark för upplag och för att säkerställa eventuella framtida utbyggnadsplaner i enlighet med krav från Länsstyrelsen som är tillsynsmyndighet för verksamheten. Fjärrvärmeverket har inga andra möjligheter att expandera i området. Det finns redan idag upplag för flis på fastigheten. Verksamheten kommer inte att innebära någon deponering och förbränning av avfall.

Inga nya vägdragningar krävs. Inga nya in- och utfarter planeras till planområdet. Erforderlig parkering och in- utlastningszoner ska finnas inom kvartersmark. På plankartan framgår att utfartsförbud råder mot väg 24 och att det utöver anslutning till transformatorstationen får finnas max en utfart, med max 6 meters bredd och en fri sikttriangel om 3x110 meter, mot Industrigatan.

Industrimarken kommer inte närmare bostadsbebyggelsen än idag. Parkmarken mellan bostäderna och industriområdet ligger kvar.

Grönskan, stengårdsgården och höjden är fina inslag i miljön som på ett värdefullt sätt bryter det annars mycket långa industriområdet. I dialog med Örkelljunga Fjärrvärme har markområdet som nu prövas för industriändamål krympts så att både höjdens topp och stengårdsgården hålls utanför planområdet. Större delen av marken som är detaljplanerad som parkmark ligger därmed kvar orörd. När Industriområdet i väster byggs ut helt tappas dagens möjlighet att gå och cykla

från samhället till det norr om liggande rekreationsområdet. Möjlighet att anordna en separat gång- och cykelväg, som förbinder samhället med rekreationsområdet i norr, finns kvar så länge parkområdet finns kvar. Varken Konstruktions-Bakelit AB eller Örkelljunga Fjärrvärme AB anser sig, inom överskådlig framtid, behöva ytterligare industrimark här.

För att industriområdet ska kunna utökas krävs avjämning av marken, befintlig tomtmark mellan befintliga byggnader och Industrigatan ligger på 97,44m. Förutsättningarna för avjämning och nybyggnation framgår i ovan nämnd geoteknisk utredning. Av den geotekniska utredningen framgår bland annat att sprängning eventuellt kan bli aktuellt vid djupare grundläggning och ledningsläggning. För att kunna fastställa på vilken nivå berget ligger bör JB-sondering utföras. Planområdet befinner sig utanför de ungefärliga områden som bedöms vara av behov av utskiftning. Släntlutningar anpassas för att erhålla tillräcklig säkerhet mot ras och skred. Tillräckliga släntlutningar för att säkerställa vägen och parkmarken, högst 1:2, vid avjämning av mark för industriändamål ska tas upp inom kvartersmark för industriändamål. Plankartan har, efter dialog med Örkelljunga Fjärrvärme AB, försetts med ”prickmark”, dvs mark som inte får bebyggas, mot Industrigatan och mot parkmarken för denna slänt. Kompletterande geoteknisk undersökning bör utföras då detaljprojektering av planerade objekt skall utföras.

Behovsbedömning (störningar från industriområdet och konsekvenser för miljön)

Utökningen av industriområdet som föreslås är marginell och kommer under överskådlig framtid att användas för Fjärrvärmeverkets ändamål. Området är idag redan prövat för exploatering för park och/eller plantering. Länsstyrelsen beslutade den 29 juni 2005 att verksamheten inte kunde antas medföra betydande miljöpåverkan. Området får, enligt planbestämmelserna, endast exploateras med verksamhet som ej medför störningar mot omgivningen.

Luftfrågor

Överskridanden av någon miljö kvalitetsnorm (MKN) från verksamheter på området är osannolik då bakgrundsvärdena av sådana luftföroreningar i kommunen ligger på en betryggande marginal från MKN. De modeller som används för att beräkna en skorstenshöjd baseras på ett s.k. acceptabelt luftföroreningsbidrag. Summan av bakgrundshalten och ”bidraget” når inte upp till den nivån som utgör MKN varför några överskridanden inte är sannolika.

Angöring till kommande verksamheter på fastigheten kommer att ske norröver med ett avstånd om drygt 200 meter från de närmaste bostäderna söder om riksväg 24. Haltbidraget av luftföroreningar vid dessa bostäder kommer att vara mycket marginellt. Den av angöringen till verksamheten resulterande trafikökningen på riksväg 24 kommer också att vara marginell.

Det finns ett befintligt flislager på fastigheten. Kommunen har inte fått in några klagomål angående kringflygande partiklar i området. Industriområdet är omgärdat av detaljplanelagd parkmark. Dessutom är krav satt, genom planbestämmelse, att plantering ska finnas inom kvartersmark mellan den nya industrimarken och bostäderna. Eventuellt kringflygande partiklar från upplag bedöms inte bli någon olägenhet för de närboende.

Nyetablerade verksamheter kommer därför inte, vad avser påverkan på luftkvaliteten, vara störande för omgivningen.

Utsläpp till mark och vatten

Dagvattenavrinningen ska ledas till befintligt dagvattennät. Rening av dagvatten ska ske från sådana ytor där verksamhet pågår. Spillvattenutsläpp ska ske till spillvattennätet efter en eventuell rening. I normalfallet sker belastning på omgivningen av sådant vatten i kommunens reningsverk oavsett var i kommunen det uppkommer. Några störningar till omgivningen förväntas inte.

Buller

Angöring till kommande verksamheter på fastigheten kommer att ske norröver med ett avstånd om drygt 200 meter från de närmaste bostäderna söder om riksväg 24. Bullerbidraget vid dessa bostäder kommer att vara mycket marginellt. Den av angöringen till verksamheten resulterande trafikökningen på riksväg 24 kommer också att vara marginell. Nyetablerade verksamheter kommer därför inte, vad avser påverkan på bullernivån, vara störande för omgivningen.

Då det minsta avståndet mellan fastigheten och närmaste bostadsbebyggelse är ca 150- 200 meter bedöms ljudtillskottet vara försumbart för närmaste bostadsbebyggelse. Stora arealkrävande verksamheter som är förenade med stora skyddsavstånd får av naturliga skäl inte plats på fastigheten. Detaljplaneändringen medför därför ingen större påverkan på bullernivån vid bostäderna.

Hushållning med naturresurser

Fastigheten ligger i nära anslutning till detaljplanelagt område för industriell verksamhet. Vidare är aktuell fastighet avsedd för exploaterad verksamhet såsom park eller plantering. Ur hushållningssynvinkel är det därför att föredra att utökning av industriella områden sker på redan exploaterad mark och då i synnerhet nära befintliga industriområden.

Landskapsbild och gestaltning

Höjden är belägen på parkmark utanför det nu aktuella planområdet för industriändamål. Sikten från riksväg 24 och de näraliggande bostadsområdena kommer därför knappast att påverkas. Krav sätts genom planbestämelse att inom kvartersmark slutta marken upp mot höjden. Högsta tillåtna byggnadshöjd för de delar av fastigheten som är föremål för en detaljplaneläggning kommer att vara 12m. Befintlig skorsten är ca 40m nya skorstenar måste även de göras högre än 12m. Utbyggnaderna på dessa delar kommer därför att på ett naturligt sätt smälta in i de befintliga intilliggande industriområdena.

Någon märkbar visuell påverkan uppstår därför inte. Då området är lokaliserat inom ett område med pågående industriell verksamhet bedöms uppförande av byggnader samt verksamheter i övrigt inte påverka landskapsbilden. Vidare värdering av anläggningens påverkan på stadsbilden kommer att prövas i samband med bygglovsärende.

Naturvård och friluftsliv samt fauna och flora

Fastigheten är idag avsedd för parkändamål eller plantering. Området är därför redan avsett för exploatering. Genom att området ännu inte har verkställts som park kan inte området anses vara särskilt utpekat som tillgängligt. Den befintliga GC-banan kommer inte att påverkas eftersom denna del inte är föremål för en detaljplaneändring. Parkmark kommer att lämnas för att möjliggöra en god kommunikation till övriga rekreationsområden norr om industriområdena. Tillgängligheten i denna del och till naturområdena norröver kommer således inte att påverkas.

Aktuell detaljplaneändring bedöms därför inte medföra någon konflikt med vare sig naturvård, friluftsliv eller den biologiska mångfalden. I kommunens översiktsplan finns fastigheten, som nämnts ovan, markerad som verksamhetsområde. Några särskilda kommunala skyddsvärden finns inte inom planområdet.

Kulturmiljövård

Detaljplaneändringen förväntas inte medföra någon konflikt med eller på annat sätt störa lokala intressen för kulturmiljövård. Genom att ändringen inte omfattar höjden kommer inte närområdet kring stenröset att beröras. Några övriga fornlämningarna är inte kända i området.

Behovsbedömning

Detaljplaneändringen innebär en marginell utökning av ett redan industrialiserat område. Miljökonsekvenserna vid ändringen är, som utretts och beskrivits ovan, ett visst bullertillskott närmast fastigheten. Tillskottet är dock marginellt och några störningar för omgivningen får anses vara osannolika. Förslagen detaljplaneändring bedöms därför inte innebära någon betydande miljöpåverkan på miljön, naturresurser eller hälsan enligt 5 kap 18 § PBL varför någon Miljöbedömning eller någon MKB inte upprättas.

Teknisk försörjning

Området ligger inom kommunalt VA-område. Värmeverket är redan anslutet till kommunalt VA. Befintlig lösning för dagvattenavrinning i området kan utnyttjas.

E.ON

Inom planområdet finns en markförlagd 6 kV jordkabel samt en transformatorstation. Enligt starkströmsföreskrifterna ELSÄK-FS 1999:5 § B80 är det krav på att avståndet från transformatorbyggnaden till brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag ska uppgå till minst fem meter.

Markägoförhållanden

Parkmarken ägs av kommunen. Örkelljunga Fjärrvärme AB avser att köpa den i detaljplanen utökade industrimarken från kommunen.

Administrativa frågor

Fastighetsbildning avses styras av detaljplanen utan att fastighetsplan upprättas. Lämpligt skydd, ledningsrätt/servitutsavtal, för E.ONs ledning skapas i samband med fastighetsregleringen.

Planen handlägges med normalt planförfarande

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen har vunnit laga kraft. Planen fortsätter att gälla även efter genomförandetidens utgång, tills den ändras eller upphävs.

Revidering efter utställningen

Frasen ”..med max 6 meters bredd..” på sidan 2 av 5 i denna planbeskrivningen har tagits bort. Texten i bestämmelsen på plankartan har ändrats så att måttbestämmelsen 6m tas bort och det tydliggörs att endast en utfart får finnas dvs till följande: ”Utöver anslutning till transformatorstation får max en utfart, med en fri siktriangel om 3x110 meter, finnas från Industrigatan.”

Textillägget ”Befintlig skorsten är ca 40m nya skorstenar måste även de göras högre än 12m.” har infogats i denna planbeskrivning.

Bestämmelsen på plankartan om högsta byggnadshöjd har kompletterats med texten: ”Skorstenar får byggas högre.”

Medverkande tjänstemän;
Ulf Josefsson karttekniker

Örkelljunga kommun 2006-08-31

Gertrud Richter
Stadsarkitekt