



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Sällersås 2:63 m.fl

Skånes Fagerhult, Örskelljunga kommun, Skåne län

PLANBESKRIVNING

Handlingar

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

Plankarta med planbestämmelser och grundkarta

Planbeskrivning (denna)

Genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse med bilagor

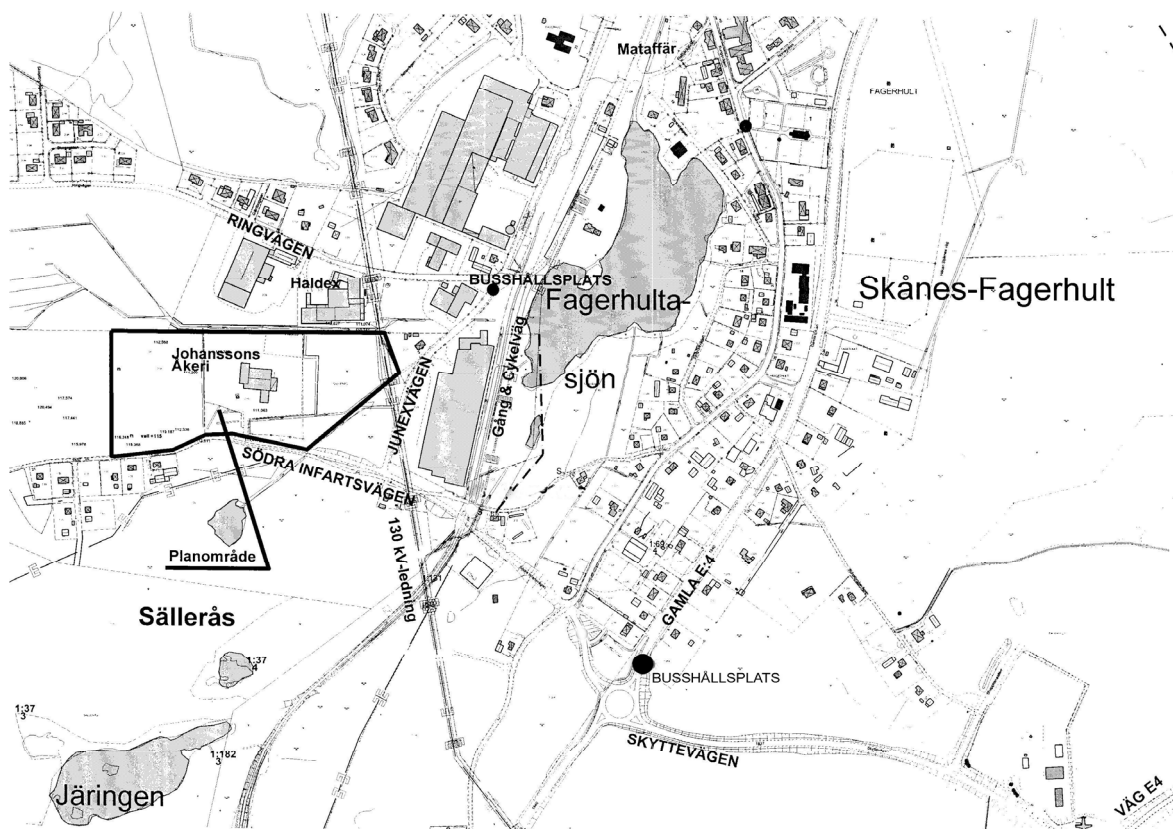
Geoteknisk undersökning (X)

Behovsbedömning (X)

Översiktlig dagvattenutredning (X)

Planens Syfte och huvuddrag

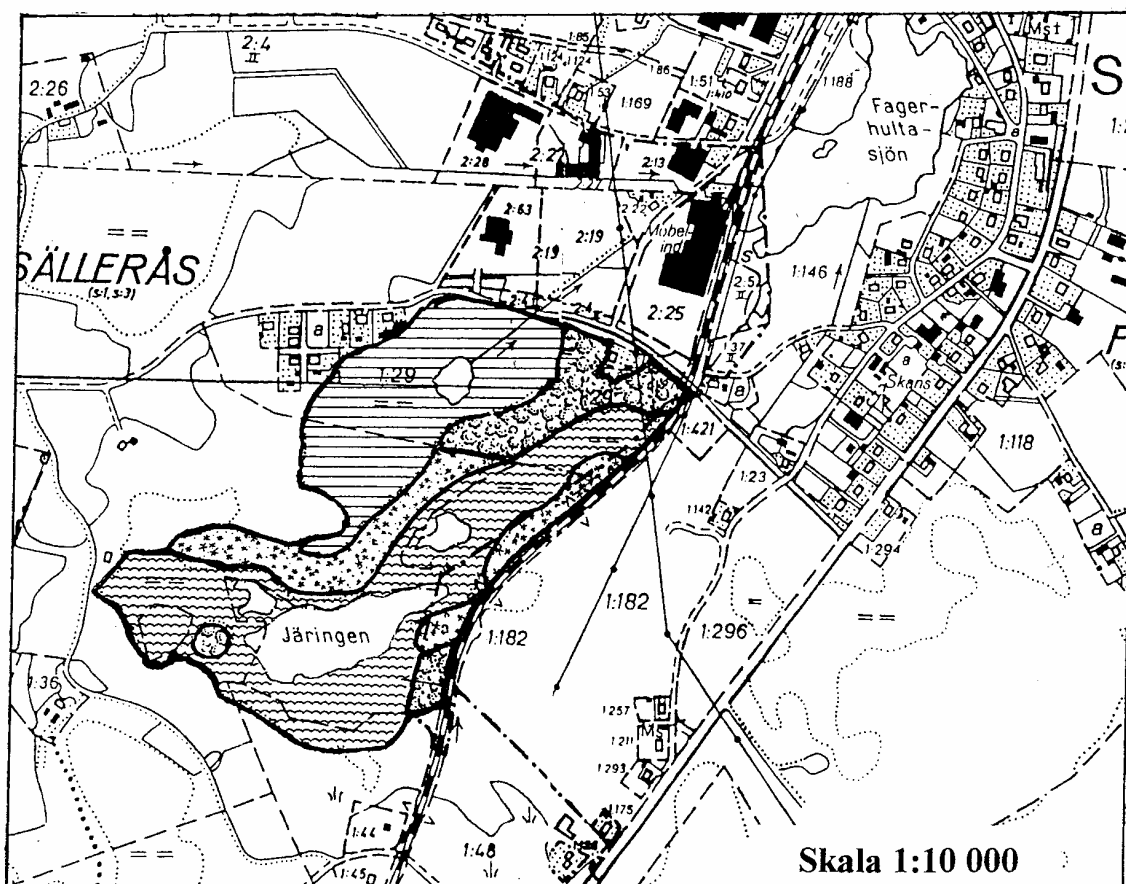
Planförslaget syftar till att möjliggöra en utökning av de befintliga företagen A.H.L. Johanssons åkeri ABs och Haldex Hydraulics ABs verksamheter genom att expandera det befintliga detaljplanlagda området för verksamheter.



Naturvårdsplan

I kommunens Naturvårdsplan, upprättad i april 1998, finns aktuellt planområde inte upptaget.

Området direkt söder om Södra infartsvägen och planområdet är markerat som område 6; Järingen, ett kombinerat våtmarks- och rullstensområde. Förslaget för skydd och skötsel här är, enligt Naturvårdsplanen, ”På sikt bör granplanteringen på rullstensåsens västra del omföras till lövskog. Den tallbevuxna mossen i norr lämnas utan ingrepp.”



Detaljplaner

Det föreslagna planområdet ligger utanför detaljplanelagt område.

Norr och öster om planområdet gäller ”förslag till ändrad och utvidgad byggnadsplan för del av Skånes Fagerhults samhälle” upprättad 1968. Enligt denna är marken, norr och öster om föreslaget planområde, detaljplanelagd för J; industriändamål.

Planprogram

Planområdet är tydligt markerat som föreslagen verksamhetsmark för industriändamål i gällande ÖP90. ÖP90 är under omarbetning men ställningatagandena för föreslaget planområde anses inte kräva någon revidering utan ligger kvar i enlighet med ÖP90. I och med detta bedöms ÖP kunna utgöra program för detaljplanarbetet. Något planprogram har därför inte tagits fram.

Befintliga förhållanden och detaljplanens utformning

Verksamheter

Planprövningen görs på initiativ från Johanssons Åkeri och Haldex Hydraulics som behöver mer mark för expanderings. De har inga andra möjligheter att expandera i närområdet. Planområdet används till största delen, ca 19 400m², redan idag för industriändamål; Johanssons Åkeri. Områdena norr och öster om planområdet är redan fullt utbyggda verksamhetsområden.

Johanssons Åkeri är ett transportföretag som idag förfogar över 37 ekipage för såväl stycke gods- som termotransporter. Termotransporterna bedrivs med temperaturreglerade fordon med i huvudsak eldrivna aggregat. Verksamheten bedrivs härifrån och här finns även verksamhetens fordonsanläggning med verkstad och tvätthall. Verksamheten bedöms inte antas medföra någon betydande miljöpåverkan och är inte tillståndspliktig. I första hand behöver Johanssons Åkeri mer mark för omlastningar och för en ny lagerlokal. Viss lagring av farliga kemikalier och viss transport av farligt gods ingår i verksamheten.

Haldex hydraulics verksamhet omfattar utveckling och försäljning av hydraulventiler och mobila kraftaggregat för bakgavelhissar och annan utrustning för materialhantering. Verksamheten bedrivs här med försäljningskontor i Märsta. Inga miljötillstånd erfordras, enligt Haldex, för verksamheten. Orderingen, omsättningen och antalet anställda har ökat de senaste åren och företaget behöver därför mark för att kunna expandera. Det finns bara tillgänglig mark åt söder, övrig mark är redan upptagen för industriändamål eller försedd med u-område för 130 kV-ledningar. Marken i söder är inte möjligt att bygga till på utan att befintligt dike/kulvert för vattenavrinning får en annan dragning. En översiktlig dagvattenutredning är gjord av kommunens tekniska enhet, i samarbete med Haldex, som visar att det inte är möjligt att flytta diket/kulverten utan att behöva pumpa vattnet däremot är det möjligt att kulvertera delar av diket för att göra det möjligt att köra över det. Diket ligger i befintlig industriplan och är i denna skyddad genom ett u-område. Genom kulvertering av delar av diket ges möjlighet att flytta över Haldex in- och utlastning och in- och utfart för transporter till denna sida om det befintliga lagret. Detta ger dem utbyggnadsmöjligheter på sin befintliga tomt som de bedömer tillräckliga inom överskådlig framtid. I första hand är det matsals-, omklädningsrums-, verkstads- och lagerutrymme som behövs.

Centrum med mataffär ligger ca 540m från planområdet.

Gator, kollektiv-, gång- och cykel- och motortrafik

Johansson Åkeri har idag ca 60 lastbilstransporter in till respektive ut från sin verksamhet per dygn. Vid fullt utnyttjad framtida tomt inom planområdet bedöms ca 90 lastbilstransporter in till respektive ut från verksamheten per dygn.

Haldex har idag ca 10 lastbilar in och 10 ut från sin verksamhet. Deras bedömning är att det kan komma att gå ca 40 lastbilar in till och ca 40 ut från verksamheten vid full utbyggnad av marken

Väg 1837, Södra infartsvägen förbinder området med gamla och nya väg E4.

Inga nya allmänna vägdragningar krävs. Det finns en befintlig in- och utfart från Södra infartsvägen som även fortsättningsvis ska användas av Johanssons Åkeri. Avståndet från infarten till de närmaste bostäderna uppgår till drygt 100m. Några nya infarter, närmare bostadshusen, medges inte i detaljplaneförslaget. En ny in- och utfart är tänkt att anordnas från Junexvägen över befintlig industriplan in till föreliggande planområde för transporter till- och från Haldex. För detta finns inget hinder i befintlig industriplan. Erforderlig parkering, lastning, lossning och räddningsväg ska ske inom respektive fastighet.

Området servas av två busshållplatser; Skånes Fagerhult Ringvägen och Skånes Fagerhult Boaltsvägen, ca 300m respektive ca 400m från aktuellt område. Boaltsvägen trafikeras av Skåneexpressen 10 och både Ringvägen (vissa turer) och Boaltsvägen trafikeras av regionbuss 521. Området får en någorlunda bra kollektivtrafik-försörjning då det finns möjligheter med ca 12 turer i vardera riktning måndag-fredag och 3 turer i vardera riktning lördag och söndag.

Gång- och cykelväg finns från samhället och centrum ut till industriområdet. En ny kompletterande gång- och cykelväg från Johanssons Åkeris infart, parallellt med Södra Infartsvägen och vidare österut mot den befintliga gång- och cykelvägen planläggs härmed på grund av den bedömda ökade lastbilstrafiken från denna infart ut mot E4an. Kommunen är markägare för den detaljplanerade grönyta, möjlig för gång- och cykelvägsanläggning, som knyter planområdets gång- och cykelväg till den befintliga gång- och cykelvägen. Se karta sid 1 och plankartan.

Mark, vegetation och bebyggelse

Planområdet används till största delen redan för industriändamål; Johansson Åkeri.

Övrig mark inom planområdet består av öppen mark. Terrängen är delvis kuperad med en naturlig höjning i västlig och sydvästlig riktning. Höjdskillnaden inom planområdet är ca 6m.

De angränsande områdena nordväst, väster och söder om planområdet är trädbevuxna. Den östra delen av planområdet ligger helt inklämd mellan detaljplanlagda industriområden.



*Från befintligt åkeri mot bostäderna sydväst om planområdet.
Bilderna är tagna i maj då lövträd och buskar ännu inte fått blad.*



Från befintligt åkeri mot den skogsbeväxade höjden väster om planområdet.



Från befintligt åkeri mot den skogsbeklädda marken nordost om planområdet.

Det finns en befintlig byggnad inom planområdet som tillhör åkeriverksamheten. Sydväst om planområdet ligger en liten klunga om 7 bostadshus. Den närmaste bostadstomten ligger mer än 50m från mark föreslagen för verksamhet i planen.

Resterande mark söder om planområdet är medtagen som naturmark i kommunens naturvårdsplan, se under rubriken ”Tidigare ställningstaganden” ovan och består av ett kombinerat våtmarks- och rullstensområde. Marken närmast planområdet består av en tallbeväxt mosse och är därmed inte lämplig för bebyggelse.

För att industriområdet ska kunna utökas krävs avjämning av marken, befintlig tomtmark ligger på ca 111m. Avjämning av marken till befintlig tomtnivå innebär att de närbelägna bostäderna ligger ca 4m högre upp. Det trädbevuxna högre partiet mellan marken för verksamhet och bostäderna liksom den trädbevuxna höjden i väster utgör värdefulla befintliga begränsningar och skydd mellan verksamhetsområdet och omgivningen. Planen sätter krav på skyddsplantering för att hindra kringflygande partiklar och ge visuellt skydd vilket medför att viss förstärkning av planteringen behöver göras.

Användningsbestämmelsen J på plankartan ges tillägget ”med skyddsavstånd 50m mot befintliga bostäder” vilket innebär att industriverksamhet som får bedrivas inom området inte får ge sådan olägenhet att det påverkar de befintliga bostäderna som ligger 50m från mark som får användas till verksamhet och att nya bostäder inte kan byggas närmare mark där verksamheten bedrivs än 50m.

För att denna nya verksamhetsdel ska fungera för den tänkta verksamhetens behov och samtidigt smälta in i det redan befintliga verksamhetsområdet får nya byggnader på planområdet uppföras med en maxhöjd om 12m från max markhöjd 111m över havet. En slutsats som dras utifrån den geotekniska undersökningen är att det inte är lämpligt att bygga källare inom planområdet.

Den mark som enligt ”prickmark” bestämmelse i planen inte får bebyggas är relativt stor, varför någon max byggyta inte införs planen. Inte heller det befintliga industriområdets plan har någon bestämmelse för max byggyta. All parkering, lastning, lossning, räddningsväg od, som verksamheterna kräver, ska dock kunna ske inom respektive fastighet.

Genom östra delen av planområdet går luftburna 130 kV högspänningsledningar, se vidare under rubriken ”Teknisk försörjning”.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning är upprättad för området av WSP 2006-03-22. Här konstateras att grundförhållandena inom området generellt är mindre goda då undergrunden i huvudsak består av torv. Dessutom finns områden med finsandig silt och siltig sand som kan vara farliga ur tjällyftningssynpunkt.

Av den geotekniska undersökningen framgår bland annat att utgrävning/utsiftning krävs av all förekommande fyllning, organisk jord och silt således ner till ovankant naturligt lagrad sand i, i stort sett, hela det icke redan exploaterade området. Utgrävningen ska utföras så att sättningar, ras och skred på befintliga konstruktioner ej uppstår. Släntlutningar anpassas för att erhålla tillräcklig säkerhet mot ras och skred.

Grundläggning av byggnader kan utföras med platta på mark på väl packad schaktbotten av sand efter att organisk jord och fyllning schaktats bort. Mellan platta och naturligt lagrad jord bör dock minst 300 mm gruskrossmaterial eller bergkrossmaterial utläggas. Utgrävningdjupet bestäms i samband med byggnation. För schaktarbeten under grundvattenytan erfordras temporär grundvattensänkning. Kompletterande geoteknisk undersökning bör utföras i samband med detaljprojekteringen av planerade objekt.

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

En slutsats som dras utifrån den geotekniska undersökningen är att det inte är lämpligt att bygga källare inom planområdet.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Detaljplaneändringen förväntas inte medföra någon konflikt med eller på annat sätt störa lokala intressen för kulturmiljövård. Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om fornlämningar påträffas i samband med grävningensarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas.

Störningar från industriområdet och konsekvenser för miljön; behovsbedömning

En behovsbedömning är utförd 2006-08-20 av Firma Anders Åkesson.

I denna behovsbedömning konstateras att:

- Området är litet och lokalt och präglas idag starkt av exploatering.
- Någon ökning av trafik på väg 1837 förbi de näraliggande fastigheterna (1:24, 1:25 mfl) förväntas inte. Hållbidraget av luftföroreningar vid dessa bostäder kommer att härröra från infarten till verksamheten och kommer att vara marginell.
- En viss trafikökning till befintlig infart kommer att ske. Planområdets yta för verksamhet kommer att vara begränsande för verksamhetens storlek. Angöring till planområdet kommer att ske via den befintliga infarten med ett avstånd om drygt 100m från de närmaste bostäderna. Minsta avståndet mellan bostadsfastighet och yta för verksamhet i planen är 50m. Ytan för verksamhet bestäms till 111m.ö.h. med en naturlig vall, om minst 115m.ö.h. med skyddsplantering, mellan bostäderna och verksamhetsområdet. Bullerbidraget vid dessa bostäder kommer att vara marginellt. Den av angöringen till verksamheten resulterande trafikökningen på väg E4 kommer att vara marginell. Den marginellt utökade verksamheten bedöms inte, vad avser påverkan på luftkvaliteten eller bullernivån, att vara störande för omgivningen.
- Rening av dagvatten ska ske från sådana ytor där verksamhet pågår innan dagvattnet leds ut i befintligt nät. (Detta görs idag från de ytor som Johanssons Åkeri använder.) Vattendrag som passerar av fordon ska kulverteras. Sådana vägbanor ska förses med en fem meters gräsbeväxt zon på bägge sidor. Dessa kulvertar får inte bebyggas utan ska vara tillgängliga för bl a tillsyn.
- För att avskärma verksamheten från den närmaste bostadsbebyggelsen kommer en 50m zon med en befintlig vall att finnas på den sydvästra delen av fastigheten. Denna befintliga vall ska förses med tät vegetation och måste behållas med dess höjd om minst 115m.ö.h. Verksamhetsyta och byggnader inom området ska placeras på högst 111m.ö.h. Risker för damning o.d. minimeras därmed.

- Sikten från Södra infartsvägen, bostäderna söder om denna och bostadsområdet ca 50m nordväst om planområdet kommer knappast att påverkas. Någon märkbar visuell påverkan bedöms inte uppstå.
- Hänsyn tas i detaljplanen till erforderliga skyddsavstånd till befintlig elledning inom östra delen av området.
- Aktuell detaljplaneändring bedöms inte medföra någon konflikt med vare sig naturvård, friluftsliv eller den biologiska mångfalden.
- Ur hushållningssynvinkel är det att föredra att utökning av industriella områden sker på redan exploaterad mark och då i synnerhet nära befintliga industriområden.

Detaljplaneändringen innebär en utökning av ett redan industrialiserat område. Planområdet är redan till stor del exploaterat för industriändamål. Miljökonsekvenserna vid ändringen är ett visst bullertillskott vid de närmaste fastigheterna. Tillskottet är dock marginellt och några störningar för omgivningen får anses vara osannolika. Det bedöms därför inte finnas någon enskild eller flera aspekter som sammantaget kan leda till att planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Föreslagna detaljplaneändring bedöms inte heller innebära någon betydande miljöpåverkan på miljön, naturresurser eller hälsan enligt 5 kap 18 § PBL varför någon Miljöbedömning eller MKB inte upprättas.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom kommunalt VA-område. Johanssons Åkeri och Haldex är redan anslutet till kommunalt VA.

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

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

En översiktlig dagvattenutredning är gjord av tekniska enheten daterad 2006-09-26. I samråd med Haldex Hydraulics AB har beslutats att befintligt dike och system för dagvattenhantering ska användas och att tekniska enheten accepterar att Haldex för sin verksamhet kulverterar diket på ett eller två ställen. Rening av dagvatten ska ske från sådana ytor där verksamhet pågår innan dagvattnet leds ut i befintligt nät.

Avfallshantering

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

Elledningar/ elförsörjning

Inom planområdet har E.ON en luftburen 130 kV starkströmsledning och både E.ON och Telia var sin jordledning vilka kräver och får skydds zoner på plankartan. Skyddsområdet för luftledningen görs lika det för samma ledning i den angränsande befintliga detaljplanen i området. Inom med l (luftledning) betecknat område får inte byggas anläggning eller bedrivs verksamhet som hindrar bibehållandet av elektriska ledningar, ej heller finnas vegetation, flaggstänger eller dylikt som genom sin höjd kan utgöra fara för ledningen. Vidare krävs det enligt E.ON en ny transformatorstation med skyddsområde, pga utökningen av industriområdet, detta regleras med ett E-område på plankartan.

Markägoförhållanden

Fastigheten 2:63 ägs av A.H.L. Johanssons åkeri AB och fastigheten 2:64 av Örkelljunga kommun. A.H.L. Johanssons åkeri AB och Haldex Hydraulics AB avser att köpa de delar av fastigheten 2:64 som ingår i detaljplanen, från kommunen. Förutom den del som i planen är markerad som allmän platsmark, GC-väg.

Administrativa frågor

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken dvs GC-vägen inom planområdet.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning avses styras av detaljplanen utan att fastighetsplan upprättas. De servitut som erfordras för att E.ON ska ha tillgång till sin 130 kV ledning och sin transformatorstation och för att E.ON och TELIA ska ha tillgång till sina jordledningar regleras i samband med fastighetsbildningen.

Planförfarande

Planen handlägges med normalt planförfarande

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Revidering i planhandlingarna efter samrådet

Allmän platsmark med en 3m bred gång- och cykelväg har införts parallellt med Södra Infartsvägen.

U-områden för markledningar och E-område för transformatorstation har införts.

Texten angående kollektivtrafiken har utökats. Text med räddningsväg har tillagts.

Medverkande tjänstemän

Ulf Josefsson karttekniker

Göran Sandberg teknisk chef

Örkelljunga kommun 2007-02-28

Plan och byggenheten

Gertrud Richter

Stadsarkitekt