

Diarienummer	PLAN.2021.5
Planens beteckning	
Påbörjad	2022-02-02
Antagen av Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden	202x-xx-xx
Laga kraft	202x-xx-xx
Genomförandetid	5 år



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Kyrkolycke 1:30, Örkelljunga
Örkelljunga kommun, Skåne län

Samrådshandling

Standard förfarande

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

2025-01-23

Innehållsförteckning

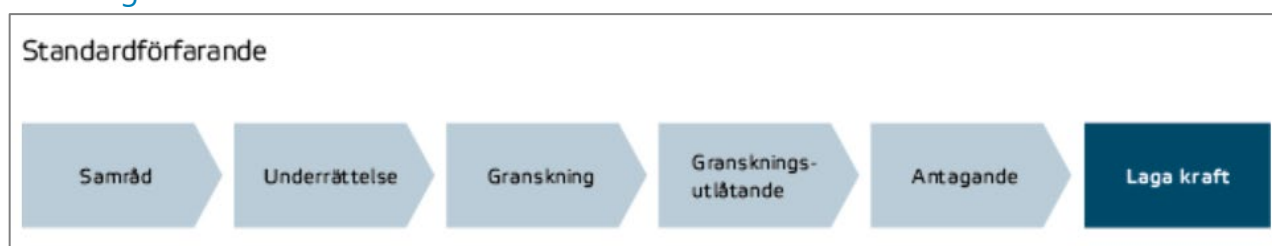
PLANBESKRIVNING	1
VAD ÄR EN DETALJPLAN	3
DETALJPLANENS SYFTE.....	4
<i>Syfte</i>	4
<i>Bakgrund</i>	4
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....	5
<i>Hela detaljplanen</i>	5
<i>Genomförandetid</i>	5
<i>Kvartersmark</i>	6
<i>Befintligt</i>	10
<i>Ärendeinformation</i>	10
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	11
<i>Kommunala</i>	11
<i>Regionala</i>	12
<i>Riksintresse</i>	12
<i>Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken</i>	12
<i>Miljö</i>	12
<i>Miljö</i>	13
<i>Hälsa och säkerhet</i>	16
<i>Geologiska förhållanden</i>	19
<i>Hydrologiska förhållanden</i>	19
<i>Kulturmiljö</i>	20
<i>Fysisk miljö</i>	20
<i>Sociala förutsättningar</i>	21
<i>Tekniska förutsättningar</i>	21
<i>Service</i>	21
<i>Trafik</i>	21
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	23
<i>Motiv till regleringar</i>	23
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	23
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK.....	23
PLANERINGSUNDERLAG	29
<i>Kommunala</i>	29
<i>Regionala</i>	29
KONSEKVENSER	30
<i>Fastigheter och rättigheter</i>	30
<i>Natur</i>	30
<i>Miljö</i>	30
<i>Miljö</i>	31
<i>Hälsa och säkerhet</i>	32
<i>Sociala konsekvenser</i>	32
<i>Riksintresse</i>	32
<i>Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken</i>	33
<i>Trafik</i>	33
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	34
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i>	34
<i>Tekniska frågor</i>	34
<i>Ekonomiska frågor</i>	35
<i>Organisatoriska frågor</i>	35
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER	36

VAD ÄR EN DETALJPLAN

Detaljplaner ger en samlad bild av hur mark och vatten får användas, samt hur platser avses bevaras eller förändras. Alla betydande exploateringar måste i allmänhet föregås av detaljplanläggning. Ibland behöver detaljplaner tas fram även för enstaka fastigheter eller för ändring av ett områdes användning.

En detaljplan gäller tills den ändras, upphävs eller ersätts. Bygglov kan beviljas först när detaljplanen har fått laga kraft. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid (5-15 år) en garanterad byggrätt i enlighet med planen.

Planeringsskeden



Figur: schematisk bild av standardförfarandets olika skeden. Hämtad från boverket.se

När kommunen har tagit fram ett planförslag läggs detta ut på samråd, där allmänheten, berörda sakägare, Länsstyrelsen och Lantmäterimyndigheten kan framföra synpunkter på förslaget. Dessa synpunkter, tillsammans med kommunens respons på synpunkterna samlas i en samrådsredogörelse.

Kommunen kan uppdatera planförslaget utifrån inkomna synpunkter efter samrådet. Det uppdaterade förslaget läggs ut för granskning under två veckor. Granskningsperioden ska föregås av en underrättelse där sakägare och andra som har yttrat sig i samrådet får information om granskningen. Granskningen kan vara kortare om alla berörda är överens om detta.

Efter granskningen redogörs inkomna granskningsyttrande i samband med att detaljplanen ska antas av Kommunfullmäktige, vid större planer, eller Samhällsbyggnadsnämnden.

Antagandebeslutet kan överklagas av berörd sakägare som yttrat sig skriftligt under processen.

Tre veckor efter att antagandebeslutet fastslås får detaljplanen laga kraft, förutsatt att antagandebeslutet inte har överklagats.

DETALJPLANENS SYFTE

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse i ett och två plan i anslutning till ett befintligt villaområde inom Örkelljunga tätort.

Bakgrund

HKJ fastigheter 2 AB har förvärvat den obebyggda fastigheten Kyrkolycke 1:30 för att uppföra bostäder. Gällande detaljplan anger småindustri. En ny detaljplan som anger bostäder krävs för projektet och ändringen i området bedöms ligga i linje med översiktsplanen.

Kommunstyrelsen beslutade 2022-02-02 KS§23 att ge positivt planbesked för fastigheten Kyrkolycke 1:30.



Figur 1 Fastigheten Kyrkolycke 1:30 är lokaliserad i Örkelljunga tätorts nordvästra delar.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Hela detaljplanen

Förslag till detaljplan möjliggör för 10 bostäder i form av villor, parhus, radhus eller kedjehus i anslutning till ett befintligt villaområde. I kommunens översiktsplan ligger planområdet inom området Lidarna i Örkellunga tätort, ett större område som är utpekad i kommunens översiktsplan som mångfunktionell bebyggelseyta. Inom området Lidarna anges möjlighet att bygga upp till 30 nya bostäder genom förtätning eller omvandling, planförslaget bidrar med 10 bostäder. Områdets närhet till service, natur och rekreation ger stort mervärde för en god boendemiljö.

Områdets föreslås få en enkel struktur med en kvartersgata som ansluter till Rönnliden och med bebyggelse på vardera sida om gatan. Bebyggelsen blir ett naturligt tillägg till befintlig struktur i anslutande bostadskvarter.

Området utgörs av stora nivåskillnader och sluttar från norr till sydöst. Nya tomter behöver anpassas efter nivåer på planerad kvartersgata, som i sin tur ansluter till Rönnliden. Höjdsättningen planeras så att dagvatten leds via kvartersgata och ledningar i riktning österut mot Rönnliden. Nivåskillnader mellan befintligt villaområde och ny bebyggelse behöver hanteras med en slänt och stödmur, likaså nivåskillnad mot Rönnliden.



Figur 2 Illustrationskarta. Förslag på hur områdets byggrätter kan disponeras längs områdets kvartersgata.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Kvartersmark

Hela planområdet föreslås vara kvartersmark för bostäder.

Områdets struktur

Bostäderna ska utgöras av lägre bebyggelse i form av friliggande villor, parhus, kedjehus eller radhus. Bebyggelsen tillåts vara högre i nordväst, mot befintligt villaområde, och lägre i sydöst, för att ta fasta på områdets topografi och möjliggöra utblickar. Området utgår från befintligt villaområdes skala och uttryck som utgörs av villor i ett till två plan med framförallt sadeltak.

Områdets struktur ska spegla omgivande villaområde med återvändsgator. Kvartersgatan läggs centralt genom området och ansluter till Rönnliden i öster. Från kvartersgatan sker angöring till bostäderna och avfallshämtning. En vändplats för T-vändning anläggs i slutet av gatan och är dimensionerad utifrån måttangivelser i Bilaga 2. Vägkriterier, från Norra Åsbo Renhållnings AB.

Kvartersgata och vändplats säkerställs genom prickmark och markreservat för gemensambetsanläggning, gatans bredd förslås till 6 meter. I gatan ska även kommunala VA-ledningar anläggas vilket säkerställs genom ett markreservat för allmänna ledningar. NSVAs föreskrifter om minimiavstånd till ledningar ska följas. Fastigheterna inom området ansvarar för att avvattna respektive tomt till kvartersgatan. En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram tillsammans med ett övergripande förslag till höjdsättning som visar på hur detta kan lösas, se vidare under Hantering av nivåskillnader – Höjdsättning med avseende på avvattning samt Förutsättningar – Dagvatten.

Byggnader och fastighetsstorlekar

Områdets exploateringsgrad regleras för att uppnå en balans mot befintlig bebyggelse samt mellan bebyggd yta och de funktioner som krävs för bostäderna, så som parkering, trädgård och yta för omhändertagande av dagvatten. Ytor för parkering bör med fördel anläggas med genomsläppliga material.

Genom att reglera minsta fastighetsstorlek och maximal byggnadsarea inom varje fastighet, säkerställs en balanserad exploateringsgrad. Byggnaderna kan utformas som friliggande villor, parhus, radhus eller kedjehus. I illustrationsplanen (figur 2) visas ett förslag på hur området kan utformas med friliggande villor och parhus. Befintliga villor i området har framförallt tegelfasader, tegel kan med fördel plockas upp i ny bebyggelse för att knyta an till bostadsområdets gestaltning.

Bostäder norr om kvartersgatan tillåts vara upp till 8,5 meter i nockhöjd från medelmarknivå. Tak ska utformas med sadeltak likt angränsande befintlig villabebyggelse. Sadeltak bidrar med en mer småskalig karaktär och ska ha en lutning mellan 35-45 grader. Sammantaget innebär detta att det är möjligt att bygga två våningar.

Bostäder söder om kvartersgatan tillåts ha en nockhöjd på 5,5 meter. Taken får ha en maximal lutning på 35 grader, utan reglering om minsta lutning. Regleringen innebär att det är möjligt att bygga luftiga enplanshus. Med möjligheten till flackare tak finns förutsättningar för att anlägga gröna tak på byggnaderna. Gröna tak bidrar till fördröjning av dagvatten och ökad biologisk mångfald, och kan med fördel även anläggas på komplementbyggnader inom både de norra och södra delarna av planområdet.

Gestaltningen av den södra bebyggelsen, som kan sammanbyggas över fastighetsgräns, behöver ta hänsyn till att byggnadsvolymen, trots generös nockhöjd för ett enplanshus, inte blir dominerande i

Detaljplan för del av Kyrkolycke 1:30 i Örkelljunga

både bredd och höjd. Vid flackare tak bör därmed nockhöjden inte utnyttjas maximalt. Genom en lägre bebyggelse i det här läget följer bebyggelsen topografin i området och möjliggör utblickar för bakomliggande fastigheter.

Hantering av nivåskillnader

Inom området finns stora nivåskillnader och därmed krävs omsorgsfull gestaltning och höjdsättning för att uppnå välplanerade möten med angränsande fastigheter.

Utgångspunkten för områdets höjdsättning är kvartersgatans anslutning till Rönnliden vid dess befintliga höjd.

Planerade tomter inom planområdet bör höjdsättas så att de ansluter naturligt mot gemensam fastighetsgräns och mot kvartersgatan, utan behov av stödmurar.

Vid framtagande av samrådshandlingar har förslag till övergripande höjdsättning av området gjorts baserat på en principskiss för hur bostäder kan disponeras i området. (Griab, Bilaga M-251218, Höjdsättningsplan Princip, 2025-12-18)

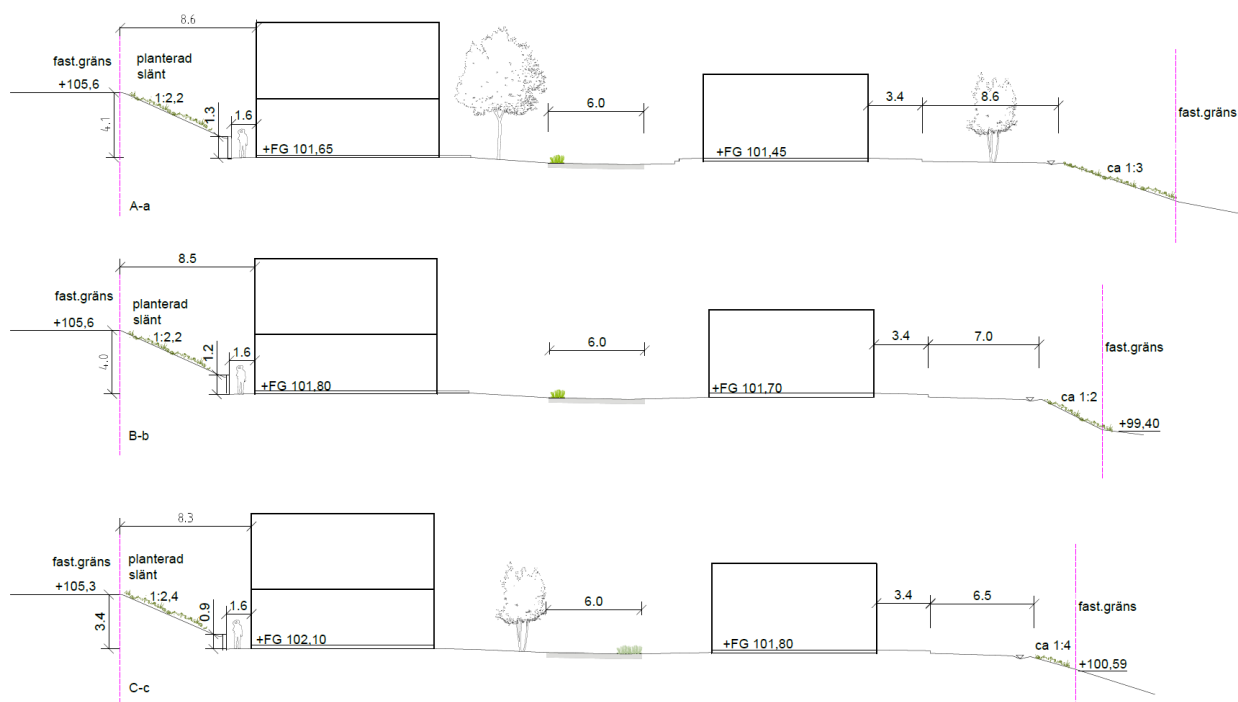
Anpassning till befintlig terräng

Mot befintliga villor i norr är höjdskillnaden stor och i detaljplan regleras mötet med de befintliga villorna genom att den yta som planeras för slänt inte får förses med byggnad eller mur. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att mur placeras utanför denna yta vilket innebär att marken kan släntas innan stödmuren. Stödmuren får inte överstiga 1,4 meter i höjd och ska kombineras med en rimlig släntlutning, se sektioner i Figur 3. Marken lutar mot söder och för att hantera vattnet som når slänten behöver slänten dräneras.

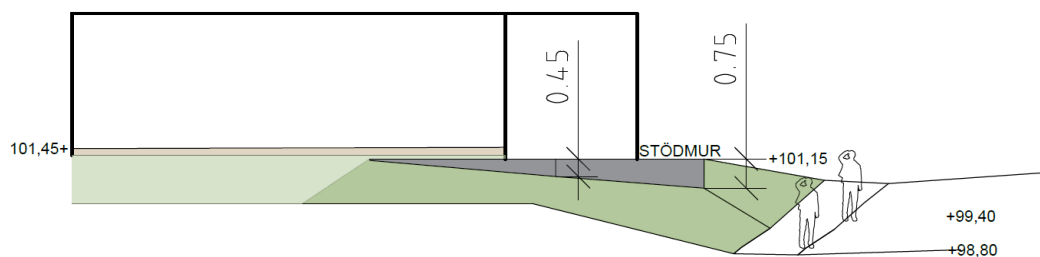
Höjdskillnaden inom kvartersmark som hanteras genom slänt och stödmur sträcker sig över flera fastigheter. För att anläggningens skötsel och underhåll ska fungera på sikt föreslås gemensamhetsanläggning bildas med berörda fastigheter.

I områdets östra delar behöver även höjdskillnad tas upp mot Rönnliden, även här bör stödmur kombineras med slänt för att hålla nere höjden, se princip i Figur 4 och 5.

Detaljplan för del av Kyrkolycke 1:30 i Örskelljunga



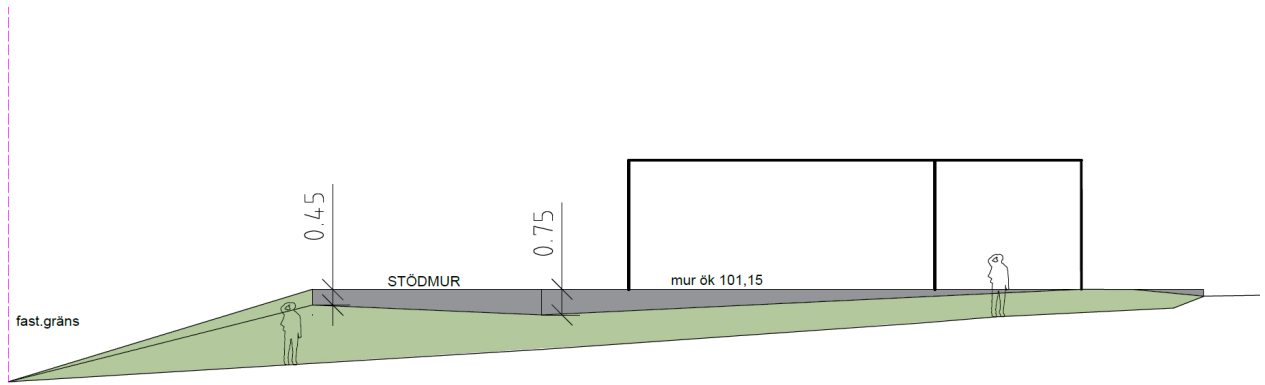
Figur 3 Principsnitt visar förslag på hantering av höjdskillnader inom planområdet.



D-d Vy från Rönnliden

Figur 4 Principvy för mur och slänt mot Rönnliden, sett söderifrån.

Detaljplan för del av Kyrkolycke 1:30 i Örskelljunga



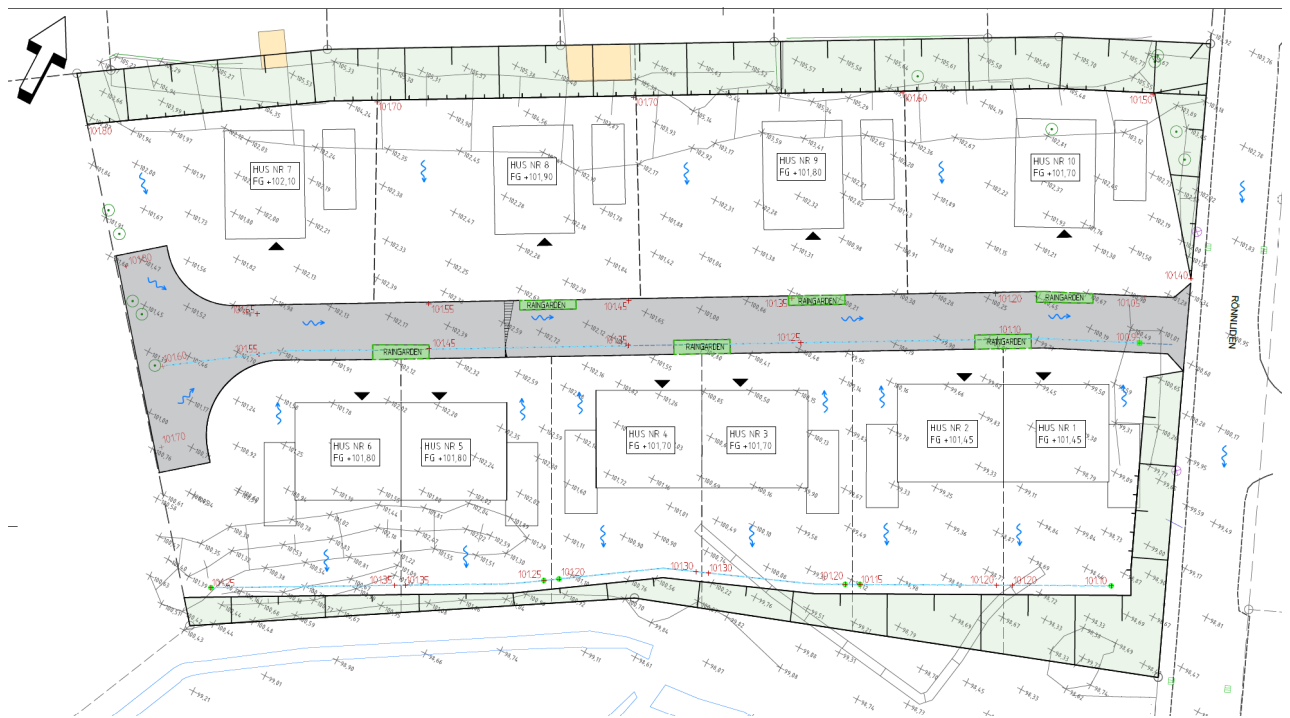
E-e Vy från Rönnliden

Figur 5 Principvy för mur och slänt mot Rönnliden, sett österifrån.

Höjdsättning med avseende på avvattning

För att säkerställa att dagvatten- och skyfall inte leds in på angränsande fastigheter i söder höjdsätts kvartersgatan genom bestämmelse i detaljplan så att gatan lutar mot Rönnliden. Dagvatten från fastigheterna ska ledas till det allmänna ledningsnätet som anläggs i kvartersgatan.

För fastigheterna i norr leds dagvatten söderut och för fastigheter i söder leds dagvattnet norrut mot kvartersgatan. Området sluttar naturligt mot sydöst, för fastigheterna i söder ska mark modelleras för ytlig avrinning norrut eller avvattnas med hjälp av dike och brunnar, se förslag i figur 6 nedan.



Figur 6 Förslag på avvattning av fastigheter. Blå pilar visar riktning för ytlig avrinning. I söder fångas vatten upp av dike som leder vidare till brunn. Bilaga M-251218, Höjdsättningsplan Princip, 2025-12-18 (Griab)

Befintligt

Planområdet är idag obebyggt bortsett från komplementbyggnader som uppförts vid ianspråktagande av mark vid grannfastigheter i norr. Området utgörs av trivialskog med växtlighet i form av tät slyvegetation, buskar och enstaka träd. Området sluttar mot sydöst och i norra delen av området, mot befintliga villor som ligger högre, är det en kraftig slänt. Områdets markhöjder varierar mellan +98,7 och +105,6.



Figur 7 Området är idag obebyggt och utgörs av vegetation.

Ärendeinformation

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt 5 kap. Plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Den har upprättats enligt Boverkets föreskrifter (BFS 2020:5) och Boverkets allmänna råd (BFS 2020:6).

Planförslagets diarienummer: PLAN.2021.5

Detaljplanarbetet påbörjades: 2022-02-02

Samråd:

Laga kraft:

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

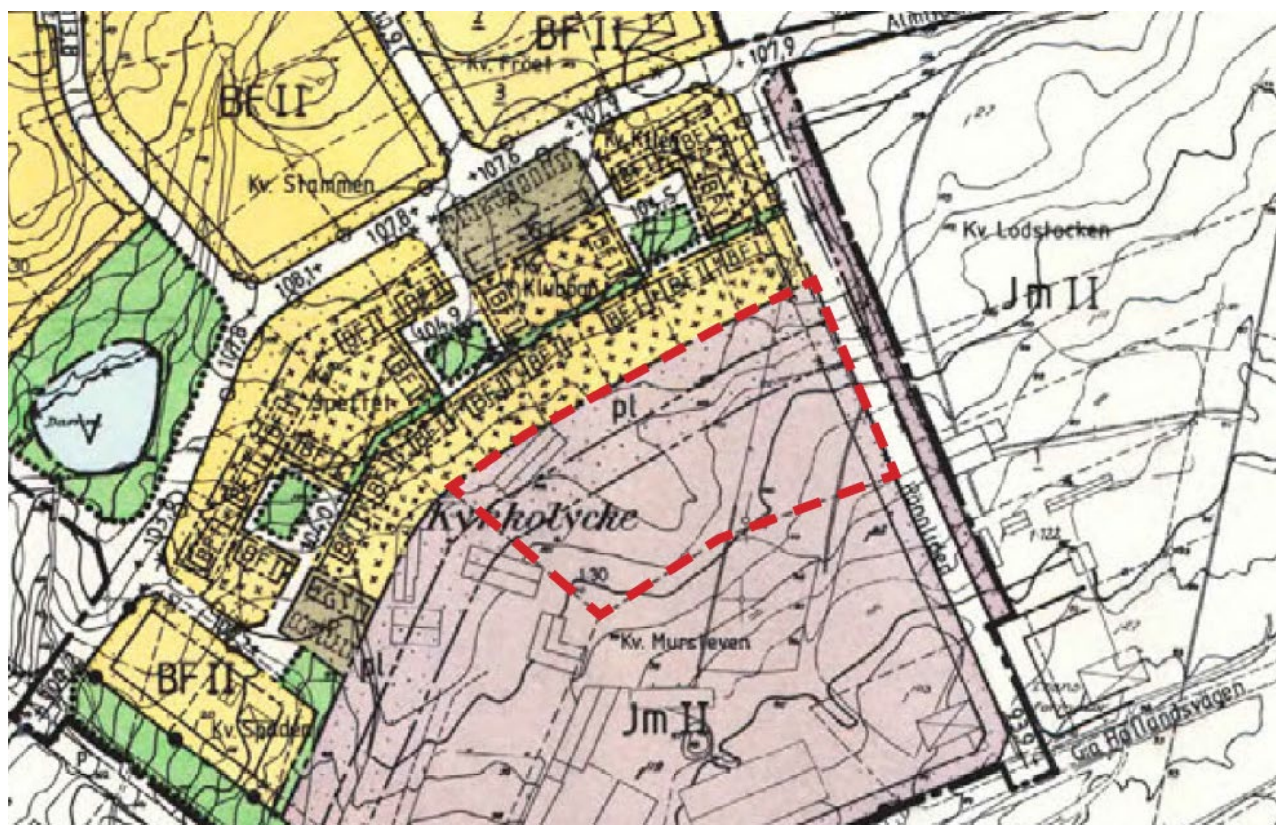
I detta kapitel redovisas de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning. Redovisningen beskriver vilka värden och karaktärsdrag som kan ha betydelse för planen men också vilka risker och utmaningar som behöver hanteras i planarbetet. Under respektive underrubrik sammanfattas innehållet i de planeringsunderlag som använts och vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning.

Kommunala

Detaljplan

Nu gällande detaljplan i området är Ö37 *Ändring av stadsplan för Kv Mursleven* från 1978. I detaljplanen är området planlagt som en del av ett större område av Småindustri och gränsar till område i norr planlagt för bostäder. Gällande småindustriändamål anges "Får användas endast för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad."

Inom planområdet (röd linje) är en remsa mot befintliga bostäder i gällande plan reglerat med prickmark. Där får marken ej bebyggas och en del av prickmarken är avsedd som skyddsbälte (pl) mellan småindustri och bostäder. Området är idag planlagt med maximalt två våningsplan.



Figur 8 Röd linje visar planområdets gräns i nu gällande detaljplan från 1978.

Angränsande bostadsområde är reglerat med en största takvinkel om 45 grader. Endast en huvudbyggnad med ett uthus eller annan gårdsbyggnad får uppföras. Det får vara endast friliggande hus och tomten får högst bebyggas med 25%. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 3,5 meter och högsta antal våningar är angivet som 2.

Detaljplan för del av Kyrkolycke 1:30 i Örkelljunga

Planbesked

Kommunstyrelsen beslutade 2022-02-02 KS§23 att ge positivt planbesked för fastigheten Kyrkolycke 1:30. Kommunstyrelsen gav då samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja arbetet med att upprätta detaljplan. Uppdraget avser att ändra detaljplanen för Kyrkolycke 1:30 från industri till bostäder.

Översiktsplan

Detaljplanen går i linje med ÖP 2040 – Översiktsplan för Örkelljunga kommun. Området är utpekad i översiktsplanen som mångfunktionell bebyggelseyta för framtida utveckling med möjlighet att bygga ca 30 nya bostäder. Förslaget går i linje med kommunens planeringsprincip om att växa inom den befintliga strukturen och utnyttja befintlig infrastruktur.

Regionala

Regionplan

Regionplanen för Skåne antogs i juni 2022, syftet med regionplanen enligt 7 kap. 2§ PBL är att ange grunddragen för användningen av mark- och vattenområden i hela regionen. Planen ska ge vägledning för beslut om kommunala översiktsplaner, detaljplaner och områdesbestämmelser. Regionplanen är inte bindande.

En strukturplan har tagits fram mellan samarbetskommuner i Familjen Helsingborg. I strukturplanen finns gemensamma ställningstaganden för översiktlig planering och konkretiserar Regions skånes strukturbild.

Förslag till detaljplan går i linje med Regionplanen för Skåne och Familjen Helsingborgs strukturplan.

Riksintresse

Detaljplanen berörs inte av något riksintresse.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

Planområdet omfattas inte av mark som kan anses vara värdefull jordbruksmark, mark för skogsbruk, stora opåverkade områden eller ekologiskt särskilt känsliga områden.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Enligt rapport från Skånes luftvårdsförbund 2020 visar resultatet av mätningar och modellberäkningar inom kommunen att halter för samtliga parametrar ligger under miljö kvalitetsnormer (MKN) och underskrider även den nedre utvärderingströskeln (NUT).

Vatten

Området avvattnas till Pinnån, som är ett biflöde till Rönneå, som mynnar i Skälderviken och hör till Västerhavets vattendistrikt. Vattenförekomst Rönne å-Hjälmsjön har idag måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. God status ska uppnås senast 2033.

Buller

Örkelljunga kommun omfattas inte av miljö kvalitetsnormerna för omgivningsbuller. Miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller berör främst kommuner med minst 100 000 invånare.

Miljö

Undersökning av betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 5-6§ Miljöbalken

En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts 2025-06-12. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Undersökningen visar att den nya detaljplanen inte medför risk för påtaglig skada för berörda riksintressen enligt 3 och 4 kapitlet miljöbalken, eller risk för överskridande av beslutade miljö kvalitetsnormer enligt 5 kapitlet miljöbalken. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

Natur

Planområdet är idag obebyggt. Enligt Naturvårdsverkets naturtypsindelning utgörs området av triviallövskog (utanför våtmark). Markvegetationen utgörs av tät slyvegetation, buskar och enstaka yngre träd. Inom området finns bland annat björk och asp. Inom området finns inga äldre träd och området är inte av en karaktär som tyder på höga naturvärden.

Planområdet är inte utpekade i Örkelljunga kommuns naturvårdsprogram (2018) och saknar därmed kommunalt klassade naturvärden. Inom grannfastigheten som angränsar till planområdet i söder finns en träddå med äldre träd i anslutning till ett dike, dessa ligger dock utanför planområdet och berörs inte av planförslaget.

Enligt Artdatabanken har inte några rödlistade arter påträffats i området sedan 2008. Sedan dess har området förändrats då de träd som fanns inom planområdet har avverkats.

Området bedöms inte ha några särskilda rekreativa värden.

Enligt ÖP2040 – Översiktsplan för Örkelljunga kommun ska all omvandling och förtätning ske med respekt för befintlig grönstruktur och bebyggelsekaraktär. Området bedöms inte i dagsläget innehålla några höga naturvärden eller nyttjas som exempelvis park eller gröning och är inte del av ett allmänt grönområde. Vid ett genomförande kommer dock befintlig vegetation tas bort och ersättas med bostäder, gata och tomtmark.

I närheten av planområdet ligger Wallins skog som är under utveckling. Wallins skog är planlagt som park och är i behov av stöd för utveckling. Vid ett genomförande av detaljplanen minskar den lokala grönytan och det finns möjlighet att kompensera detta genom exempelvis bidrag för utvecklingen av Wallins skog.

Strandskydd

Planområdet omfattas ej av strandskydd.

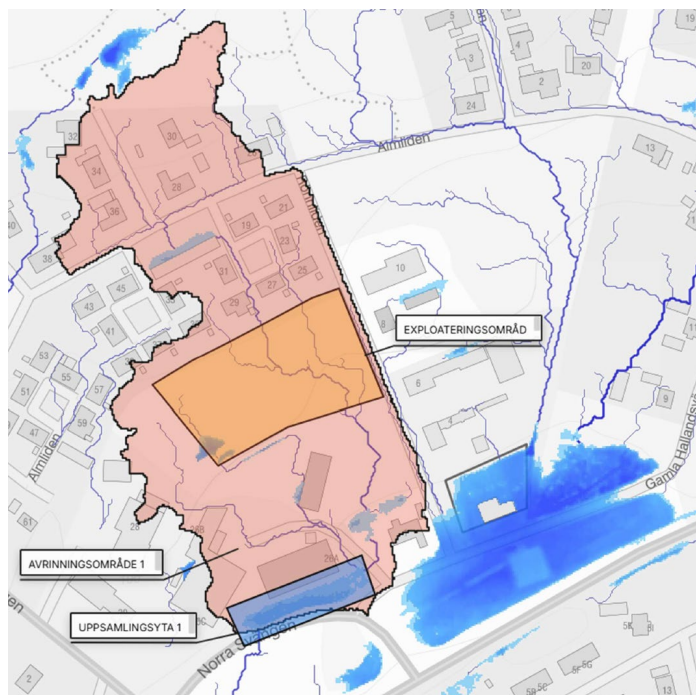
Dagvatten

Planområdet består idag av trivialskog och har en låg avrinningsgrad (avrinningsfaktor cirka 0,1). Marken lutar generellt från norr mot söder med nivåer mellan +98 och +106 meter. Jordarten utgörs huvudsakligen av sandig morän med god genomsläpplighet.

Kommunala VA-ledningar finns i anslutande gata (Rönnliden). Ledningsnätet har kapacitet att ta emot dagvatten från exploateringsområdet vid normal nederbörd.

Avrinningen sker idag ytledes mot söder och samlas i lågpunkter innan den leds vidare mot uppsamlingsyta 1, som avvattnas via Norra svängen/Ängelholmsvägen till recipienten Pinnån, se Figur 9.

Detaljplan för del av Kyrkolycke 1:30 i Örkelljunga



Figur 9 Avrinning från området sker ytleddes mot söder. Vattnet leds mot uppsamlingsyta 1.

En dagvatten- och skyfallsutredning (Griab, 2025-12-18) har tagits fram i samband med framtagande av detaljplan. För dagvatten är flödesökning från ca 17 l/s före exploatering till 74 l/s efter exploatering, ökningen är beräknat på avrinningsfaktor (från 0,1 till 0,45) när marken hårdgörs. Ingen utjämning eller infiltration planeras inom området enligt samråd med NSVA. Dock föreslås raingardens i kvartersgata för viss rening/infiltration. En begränsning av markens hårdgörandegrad görs även för att öka infiltration inom området.

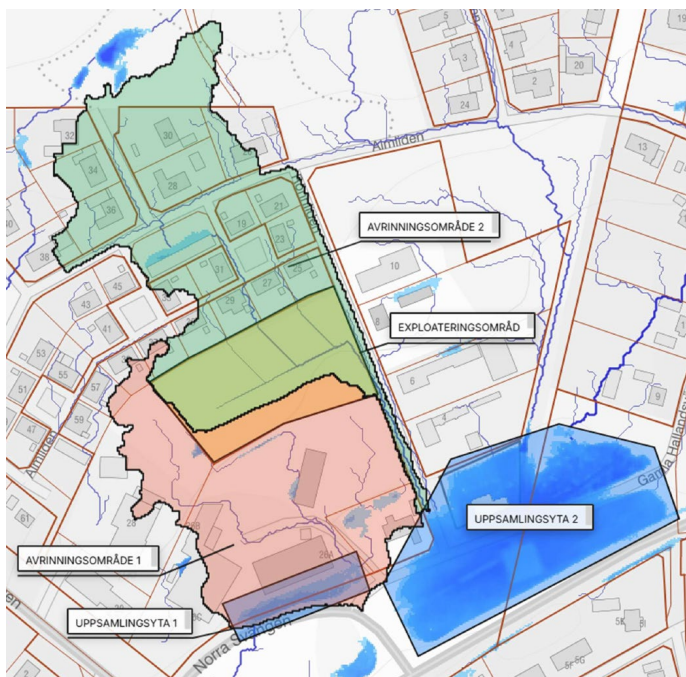
Vid skyfall (100-årsregn med klimatfaktor 1,4) kommer avrinningsvägarna att förändras jämfört med dagens situation. Vattnet når samma slutrecipient, Pinnån, men avleds via olika uppsamlingsytor:

- Före exploatering: Avledning sker främst till uppsamlingsyta 1 (Norra svängen/Ängelholmsvägen). (Se figur 9.)
- Efter exploatering: Avledning sker till uppsamlingsyta 2 (Hallandsvägen). (Se figur 10)

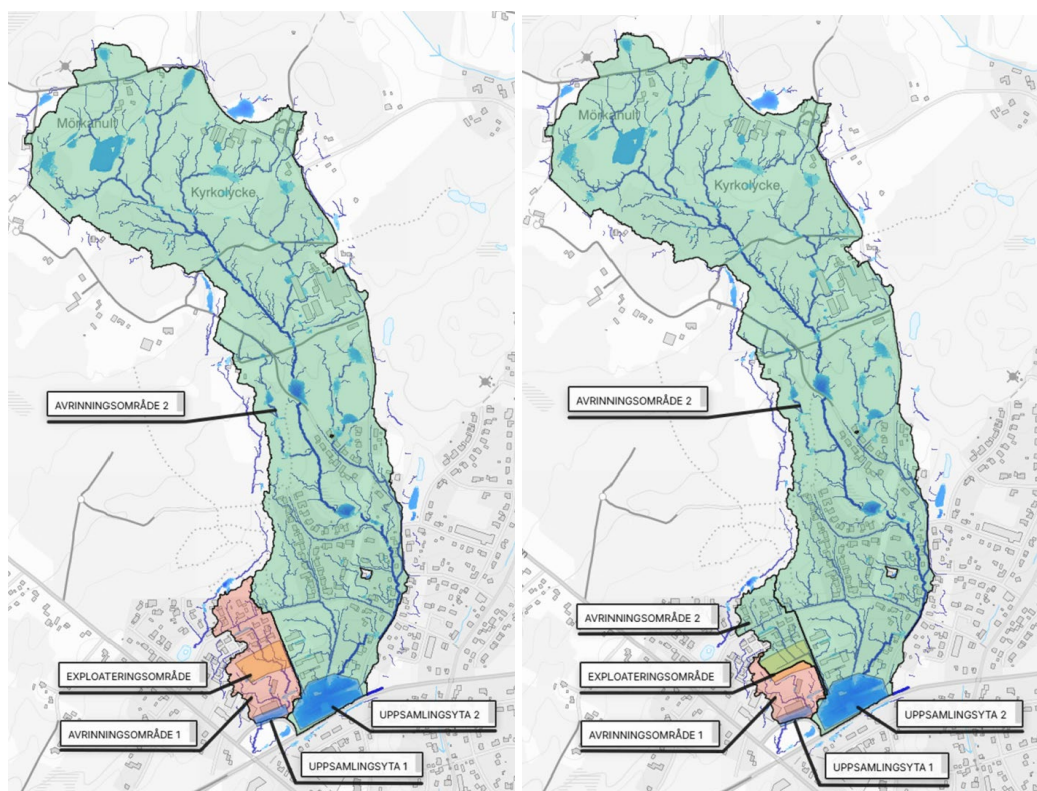
Flödet till uppsamlingsyta 2 ökar med cirka 890 m³ (från 15 370 m³ till 16 260 m³), men dämningshöjder förändras inte. Ingen risk föreligger för att dagvatten leds in på angränsande fastigheter vid normal nederbörd.

Höjdsättning av området ska utformas så att dagvatten och skyfall leds vid sidan av byggnader och inte rinner över till angränsande fastigheter vid normal nederbörd.

Detaljplan för del av Kyrkolycke 1:30 i Örskelljunga



Figur 10 Efter exploatering sker avledning främst till uppsamlingsyta 2, istället för uppsamlingsyta 1.



Figur 11 Avrinningsområde, rinnvägar och stående vatten före och efter exploatering.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, § 3 anger att följande riktvärden inte får överskridas gällande buller från spårtrafik och vägar:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats

Området ligger mellan 100-130 meter från länsväg 114 som är den största vägen i området. Väg 114 är Trafikverkets väg och buller beräknas för prognosår 2045. Rönnliden är en mindre väg med enbart bostadstrafik och bedöms därmed ha en försumbar påverkan på den beräknade ljudnivån vid de planerade bostäderna.

Grannfastigheter i väster och söder utgörs av småindustri. Här ligger två befintliga bilverkstäder. Bilverkstäderna ligger inom detaljplan Ö37 *Ändring av stadsplan för Kv Mursleven* som är reglerad enligt följande:

"Får användas endast för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad."

Utgångspunkt för olägenhetsbedömning vid bostäder under dagtid (06-18) är en ekvivalent ljudnivå på 50dBA vid bostadsfasad. Verksamheterna bedrivs inomhus och under dagtid. Med hänsyn till avståndet om cirka 30-40 meter till närmaste bostad bedöms riktvärden för industribuller enligt Naturvårdsverkets vägledning kunna innehållas.

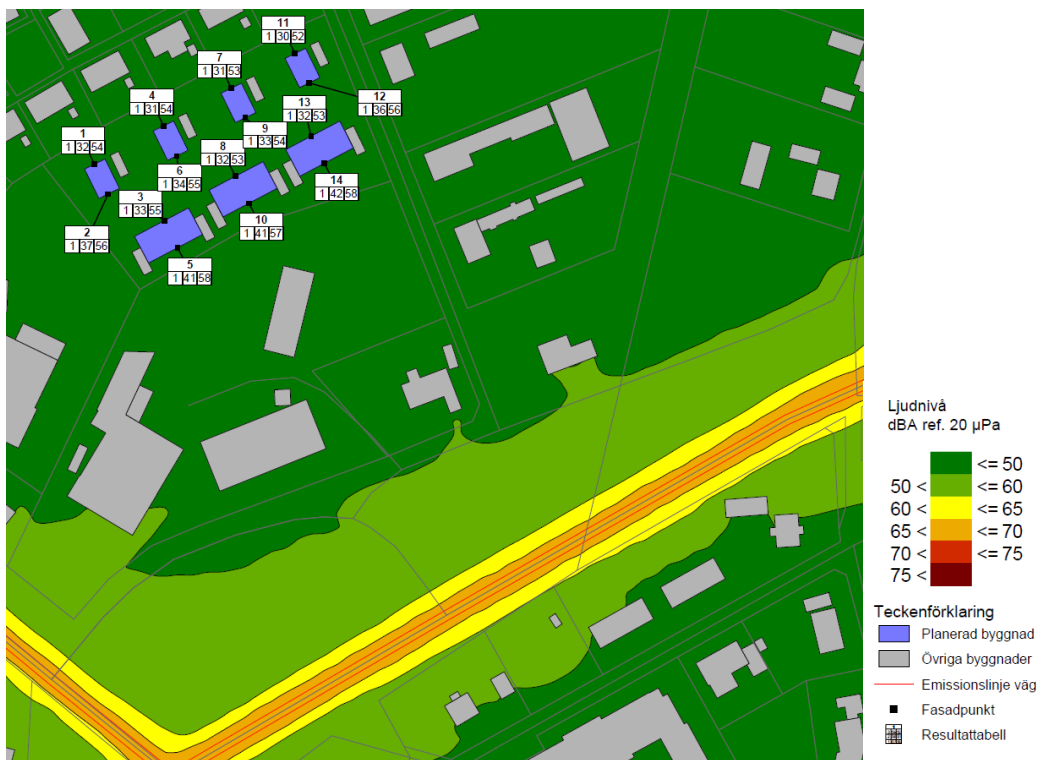
En trafikbullerutredning har genomförts (2025-12-17) för planområdet Kyrkolycke 1:30. Beräkningarna har utförts enligt Nord2000-metoden med programmet SoundPLAN och omfattar både nuläget och prognosår 2045. Underlaget bygger på trafikdata från Trafikverket.

Resultaten visar att gällande riktvärden enligt **Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader** uppfylls:

- **Fasadnivåer:** Dagnisekvivalent ljudnivå understiger 60 dBA vid samtliga fasader.
- **Uteplats:** Kraven om högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå uppfylls.
- Prognos för år 2045 visar fortsatt uppfyllelse av riktvärdena.

Ingen bullerreducerande åtgärd mot vägar och gator bedöms nödvändig. Planerad bebyggelse kan därmed ge en god ljudmiljö och uppfyller kraven för att förebygga olägenhet för människors hälsa enligt plan- och bygglagen.

Detaljplan för del av Kyrkolycke 1:30 i Örkellunga

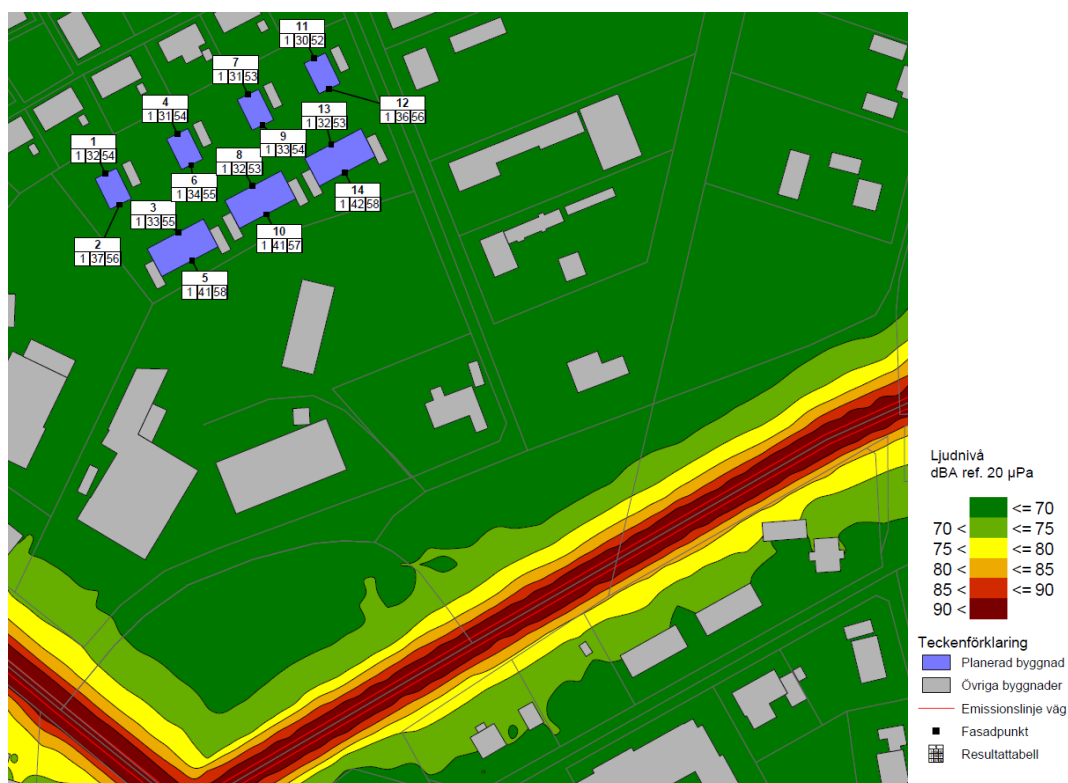


Figur 12 Dygnssekivalent ljudnivå 2 m över mark, beräkning av vägtrafikbuller trafikuppgifter nuläget.

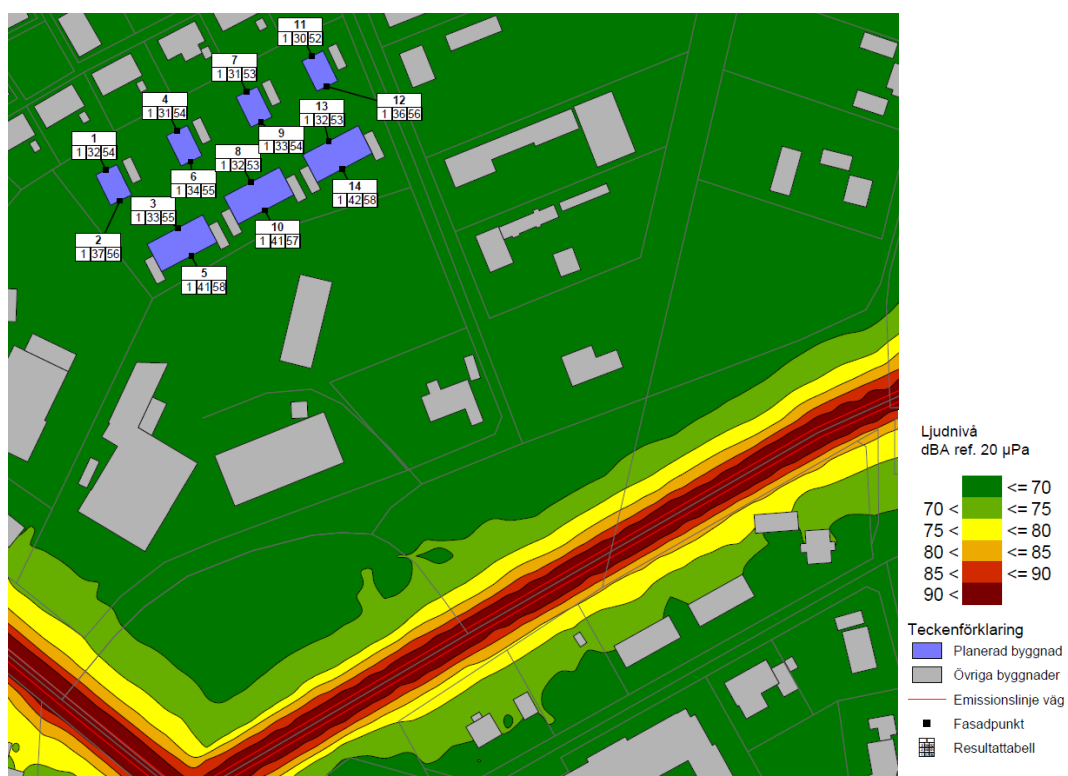


Figur 13 Dygnssekivalent ljudnivå 2 m över mark, beräkning av vägtrafikbuller trafikuppgifter 2045.

Detaljplan för del av Kyrkolycke 1:30 i Örkelljunga



Figur 14 Maximal ljudnivå 2 m över mark, beräkning av vägtrafikbuller trafikuppgifter nuläget.



Figur 15 Maximal ljudnivå 2 m över mark, beräkning av vägtrafikbuller trafikuppgifter 2045.

Risk för olyckor

Området ligger inte i anslutning till särskilda risker som kan orsaka olycka. Närmsta rekommenderade farligt gods led är väg 24 och ligger över 700 meter från planområdet.

Detaljplan för del av Kyrkolycke 1:30 i Örkelljunga

Risk för översvämning

Utifrån befintliga förhållanden är området inte särskilt utsatt för översvämningsrisk.

Risk för erosion

Inget tyder på att området är särskilt utsatt för erosion. Området utgörs dock av sluttande topografi vilket ökar risken för erosion vid kraftig nederbörd. Inom området finns vegetation vilket binder jorden och stabiliserar slänter.

Risk för skred

Inget tyder på att risk för skred föreligger inom planområdet.

Risk för ras

Inget tyder på att risk för ras föreligger inom planområdet.

Markradon

Enligt tillgängligt underlag ligger planområdet inom ett område med låg uranhalt i marken, cirka 19 Bq/kg. Jordarten utgörs av sandig morän, vilket innebär relativt god genomsläpplighet. Sammantaget bedöms planområdet utgöra lågradonmark.

Byggnader ska ändå utföras så att gällande riktvärden för radon i inomhusluft enligt Boverkets byggregler inte överskrids. Vid behov kan radonskyddande åtgärder vidtas i samband med grundläggning.

Geologiska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts inom planområdet (Geoexperten i Skåne AB, 2025-05-20). Undersökningen omfattar sju provgropar (Figur 16) och syftar till att klarlägga markens egenskaper som underlag för detaljplanearbetet.

Området består av slyvegetation, buskar och enstaka träd. Jordlagren utgörs av matjord med en tjocklek mellan 0,2–0,7 meter, ovan siltig grusig sandmorän. Moränen klassificeras som materialtyp 2–3B och tjälfarlighetsklass 1–2 enligt AMA Anläggning. Berggrunden består av gnejs, och berg påträffades på cirka 2 meters djup i en provgrop.

Marken bedöms ha måttlig till god infiltrationsförmåga. Grundvatten observerades i två provgropar på 1,8–2,5 meters djup. I övriga gropar noterades ingen tydlig vattenyta under undersökningstiden.

Marken bedöms ha goda bärighets- och sättningsegenskaper. Rekommenderad grundläggning är platta på mark, kantförstyvade bottenplattor, grundsulor eller plintar i naturligt lagrad morän eller kontrollerad fyllning. Matjord samt sten/block på grundläggningsnivå bör schaktas bort. Husen ska skyddas mot markfukt med dränerande och kapillärbrytande skikt samt dräneringsledning runt byggnaderna.

Moränen är lätt till medelsvårschaktad med normal maskinutrustning, med reservation för sten- och blockförekomst.

Hydrologiska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts inom planområdet (Geoexperten i Skåne AB, 2025-05-20). Vattenytor observerades i två provgropar (nr 3 och 4, se figur x) på 1,8–2,5

Detaljplan för del av Kyrkolycke 1:30 i Örkelljunga

meters djup, cirka en timme efter grävning. I övriga provgropar noterades ingen tydlig vattenyta under undersökningstiden, men mindre vattentillströmning från grövre skikt i moränen förekom.



Figur 16 Provgropar redovisas i figur från Översiktlig geoteknisk undersökning, 2025-05-20 (Geoexperten i Skåne AB)

Vattenströmningen i moränlagren samt ovanpå och i det underliggande berget bedöms ha en sydlig riktning. Den hydrauliska konduktiviteten (K-värdet) har beräknats till cirka $5,0 \times 10^{-5}$ m/s, vilket indikerar måttlig genomsläpplighet. Värdet varierar beroende på finjordshalt, aktuellt vatteninnehåll och årstid.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Det finns inte några kända fornlämningar inom planområdet.

Byggnadsminnen

Området är obebyggt och det finns därmed inga byggnadsminnen inom området.

Fysisk miljö

Planområdet är idag obebyggt bortsett från de komplementbyggnader som uppförts vid i anspråkstagande av mark i anslutning till grannfastigheter i norr. Komplementbyggnaderna är planstridiga enligt gällande och föreslagna detaljplan. Förslag till detaljplan förutsätter rivning av komplementbyggnaderna.

Befintligt villaområde norr om planområdet omfattas av detaljplan från 1978, (ö37 ändring av stadsplan för kvarter mursleven). Bebyggelsen består av friliggande villor i ett eller två plan, med tegelfasad och valmat tak eller sadeltak.

Detaljplan för del av Kyrkolycke 1:30 i Örkelljunga

Inom det befintliga bostadsområdet finns inga anlagda parker eller lekplatser i direkt anslutning till planområdet, däremot finns Wallins skog som är ett gammalt arboretum norr om bostadsområdet. Wallins skog är planlagd som park och är ett viktigt grönområde i området.

Öster om planområdet finns bebyggelse av varierad karaktär med en blandning av fasadmateriäl och taklutningar. Området söder om planområdet utgörs av småindustri i forms av bilverkstäder.

Sociala förutsättningar

Planområdet ligger i Örkelljunga tätort, där majoriteten av kommunens invånare bor. Enligt Segregationsbarometern (2023) bor cirka 70 % av befolkningen i socioekonomiskt blandade områden, medan 16 % bor i områden med socioekonomiska utmaningar. Inga delar av kommunen klassas som områden med stora eller mycket goda socioekonomiska förutsättningar. Aktuellt planområde ligger inom ett socioekonomiskt blandat område.

Örkelljunga är en pendlingskommun med god tillgång till samhällsservice inom gång- och cykelavstånd från planområdet. Detta inkluderar närhet till centrum, skola och vårdcentral bland annat. Att möjliggöra bostäder i ett område med närhet till service, skola och rekreation bidrar positivt till att stärka trygghet och social sammanhållning.

Tekniska förutsättningar

VA-ledningar med tillräcklig kapacitet och med servicepunkt mot fastigheten finns i Rönnliden. I Rönnliden finns elledningar.

Det finns ingen fjärrvärme i området.

Service

Service finns inom gångavstånd från området. Området ligger 250 meter fågelvägen från Mårdensskolan, en F-3 skola. Utöver det kan gångtrafikanter nå Örkelljunga centrum med ett avstånd på knappt 1 km, här finns tillgång till samhällsservice så som bland annat vårdcentral, apotek, matbutik och kulturhus.

Trafik

Gång- och cykel

Gång- och cykeltrafikanter kan nå Örkelljunga centrum via Rönnliden och vidare via Almliden till Ängelholmsvägen där trottoar finns på båda sidor om vägen. Avståndet till Örkelljunga centrum är knappt 1 km.

Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik. Närmaste hållplats är Örkelljunga Furulund, cirka 240 meter fågelvägen från planområdet, som trafikeras av Skånetrafikens regionbuss linje 10 mellan Helsingborg och Örkelljunga samt regionbuss 511 mot Ängelholm och Hässleholm. Även bussar till Markaryd är tillgängliga från hållplats Örkelljunga Furulund med byte från linje 10 till linje 521 på Örkelljunga busstation.

Hållplatsen ligger på gångavstånd från planområdet och har flera dagliga avgångar med turtäthet på 30–60 minuter under vardagar och 60–120 minuter under helger. Kollektivtrafiken möjliggör resor till arbetsplatser, skolor och service i Örkelljunga och angränsande kommuner.

Biltrafik och gator

Området ansluter till Rönnliden som leder vidare mot Gamla Hallandsvägen i söder och Almliden i norr. Både Gamla Hallandsvägen och Almliden leder mot väg 114. Trafiken i närområdet bedöms vara begränsad då målpunkterna framförallt är bostäder.

Cykel- och bilparkering

Enligt Örkelljunga kommuns parkeringsnorm krävs 1 parkeringsplats per bostad för radhus eller kedjehus samt 0,2 parkeringsplatser per bostad för radhus eller kedjehus för besökande.

För friliggande villor krävs 2 parkeringsplatser per bostad, men det finns inget krav på parkering för besökande.

För samtliga bostadsformer krävs 2 cykelparkeringar per bostad.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Nedan förklaras och motiveras planbestämmelserna som använts i detaljplanen.

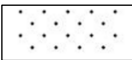
Motiv till regleringar

Hit hör de motiv till regleringar som avses i 2 kap. 3 § i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B	B - Bostäder
Förklaring:	I användningen Bostäder avses boende med varaktig karaktär. Här ingår även bostadskomplement av olika slag, så som exempelvis garage, parkering, gäststuga, växthus eller liknande. (4 kap PBL)
Motivering:	Regleringen möjliggör detaljplanens syfte att tillskapa nya byggrätter för bostäder. (2 kap PBL)

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

	Marken får inte förses med byggnad eller mur
Förklaring:	Prickmark är en bestämmelse som begränsar byggandets omfattning. Bestämmelsen om prickmark reglerar att marken inte får förses med byggnad eller mur. Det är dock möjligt att exempelvis anlägga en gata. (4 kap. 16§ p1)
Motivering:	Säkerställer att område inom kvartersmark för bostäder inte förses med byggnadsverk som försvårar eller hindrar underhåll av vatten- och avloppsledningar eller hämtning av avfall. (2 kap. 5§ p3) Prickmark i områdets norra delar avser även reglera placering av stödmur i syfte att styra utformningen till slänt i kombination med stödmur på max 1,4 meter. (2 kap. 3§ p1 och 6§ p1)

h₁	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är <i kartan angivet> meter ovan marknivå
Förklaring:	Bestämmelse om nockhöjd reglerar höjd upp till takkonstruktionens högsta del på en byggnad. Angiven höjd motsvarar ett respektive två våningsplan. (4 kap. 11§ och 16§ PBL)
Motivering:	Syftet med regleringen är att säkerställa att ny bebyggelse passar in i landskapets topografi och angränsande villaområdes utformning. Reglerade höjder möjliggör för upp till två våningsplan mot norr och ett våningsplan mot söder. (2 kap. 6 §PBL)

Detaljplan för del av Kyrkolycke 1:30 i Örkelljunga

h₂	Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är angivet värde i meter
Förklaring:	Bestämmelse om nockhöjd på komplementbyggnad reglerar höjd upp till takkonstruktionens högsta del. Med komplementbyggnad menas exempelvis carport, garage, förråd eller liknande. (4 kap. 11§ och 16§ PBL)
Motivering:	Syftet med bestämmelsen är att reglera komplementbyggnadernas omfattning i höjd för att åstadkomma en god balans mellan komplementbyggnaderna och bostadsbebyggelsen. (2 kap. 6 §PBL)

u₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar
Förklaring:	u ₁ är en bestämmelse som används för att reglera att ett markområde reserveras och därmed begränsar möjligheten att använda marken. Markreservatet möjliggör för att en rättighet kan bildas för underjordiska ledningar. (4 kap. 18§ p2)
Motivering:	Säkerställer yta för ledningar så som dricksvatten, dagvatten och avlopp. Markreservatet avser ge kommunens VA-huvudman tillgång till de tekniska anläggningarna som de ansvarar för. (2 kap. 5§ p3)

e₁ 160,0 e₂ 200,0	Största byggnadsarea är <i kartan angivet> m² per fastighet.
Förklaring:	Bestämmelser om utnyttjandegrad tillämpas på kvartersmark för att reglera bebyggandets största eller minsta omfattning. Med bestämmelser om utnyttjandegrad tydliggörs bland annat för fastighetsägare hur mycket som får byggas på den egna fastigheten och på de kringliggande fastigheterna. (4 kap. 11§)
Motivering:	Bestämmelsen syftar till att säkerställa en god balans där fastigheten rymmer de funktioner som krävs till bostäderna, så som parkering, trädgård och omhändertagande av dagvatten. (2 kap. 6 § PBL)

e₃ 150,0	Största byggnadsarea är 150m² per huvudbyggnad.
Förklaring:	Med bestämmelser om utnyttjandegrad kan kommunen reglera största eller minsta area för olika typer av byggnader. Med den här regleringen regleras en stora byggnadsarea per huvudbyggnad, vilket innebär att byggnadens fotavtryck, inklusive utkragande delar som påverkar markanvändningen, får vara max 150 kvm. (4 kap. 11§)
Motivering:	Bestämmelsen reglerar huvudbyggnadens utbredning på tomten i syfte att bidra till en bättre helhetsverkan inom området och i förhållande till angränsande villaområde. (2 kap. 6 § p1 PBL)

Detaljplan för del av Kyrkolycke 1:30 i Örkelljunga

f₁	Huvudbyggnad ska utföras med sadeltak
Förklaring:	Med bestämmelser om utformning kan kommunen på kvartersmark reglera form, färg och material på byggnadsverk. I det här fallet regleras byggnader till att utföras med sadeltak. Ett sadeltak utgörs av två sluttande takfall som möts i en central taknock. (4 kap. 16§ PBL)
Motivering:	Bestämmelsen syftar till att möta den befintliga bebyggelsen i norr med ett liknande uttryck samt bidra till en småskalig karaktär och helhetsverkan. (2 kap. 6 § PBL)

f₂	Mur får inte vara högre än 1,4 meter
Förklaring:	Med bestämmelsen regleras vilken höjd en mur eller stödmur får ha inom angivet område. (4 kap. 16§ p1)
Motivering:	För att möjliggöra byggbar tomtmark behöver höjdnivåskillnaden mot befintliga villor i norr delvis hanteras med stödmur. För att stödmuren inte ska dominera området visuellt ska stödmur placeras så att det är möjligt att hantera delar av nivåskillnaden med slänt, detta möjliggör en lägre mur vilket är önskvärt för det visuella intrycket. Muren ska inte vara högre än 1,4 meter. Regleringen syftar till att säkerställa att höjdskillnaderna i området hanteras på ett estetiskt tilltalande sätt som passar in i topografin och landskapet. (2 kap. 3§ p1 och 6 § p1 PBL)

d₁ 500,0 d₂ 400,0	Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m2
Förklaring:	Regleringen anger minsta fastighetsstorlek inom respektive egenskapsområde. (4 kap. 18§ PBL)
Motivering:	Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa en balanserad exploateringsgrad i område och tillräckligt stora fastigheter för bostadsändamålet. (2 kap 6§ PBL)

+0,0	Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter.
Förklaring:	Med bestämmelse om markens höjd över nollplanet betyder det att vidare projektering behöver förhålla sig till de angivna höjderna i plankartan. (4 kap. 16§)
Motivering:	Reglering av markens höjd över nollplanet syftar till att säkerställa att ytligt avrinnande vatten vid kraftig nederbörd och skyfallsregn leds via kvartersgatan mot den kommunala gatan, Rönnliden, och inte mot angränsande fastigheter. Dagvatten inom området planeras ledas till områdets kvartersgata som förses med kommunala dagvattenledningar.

Detaljplan för del av Kyrkolycke 1:30 i Örkelljunga

P1	<p>Byggnad ska placeras minst 1,5 meter från egenskapsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns.</p>
Förklaring:	<p>Med planbestämmelse om placering regleras vart på tomten en byggnad får uppföras, detta kan vara i relation till fastighetsgräns, egenskapsgräns eller annan bebyggelse.</p> <p>Byggnad ska i linje med den här regleringen placeras minst 1,5 meter från egenskapsgräns, det vill säga den gräns som avgränsar egenskapsområdet och minst 1,0 meter från fastighetsgräns (4 kap. 16§)</p>
Motivering:	<p>Egenskapsbestämmelser om placering av byggnad och komplementbyggnad syftar till att säkerställa en samordnad bebyggelsestruktur och god anpassning till omgivningen.</p> <p>Regleringen bidrar även till att säkerställa tillgänglighet till bostäder och komplementfunktioner, bland annat genom att möjliggöra ytor för gångvägar och angöring med rimliga lutningar. (2 kap. 3§ och §6)</p>

P2	<p>Byggnads ska placeras minst 3,0 meter från egenskapsgräns och minst 1,0 meter från fastighetsgräns alternativt sammanbyggas i gemensam fastighetsgräns.</p>
Förklaring:	<p>Med planbestämmelse om placering regleras vart på tomten en byggnad få uppföras, detta kan vara i relation till fastighetsgräns, egenskapsgräns eller annan bebyggelse.</p> <p>Byggnad ska i linje med den här regleringen placeras minst 3,0 meter från egenskapsgräns, det vill säga den gräns som avgränsar egenskapsområdet. Byggnad ska även placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns eller byggas samman i fastighetsgräns. Sammanbyggnad i fastighetsgräns möjliggör för parhus, radhus och kedjehus. (4 kap. 16§)</p>
Motivering:	<p>Egenskapsbestämmelser om placering av byggnad och komplementbyggnad syftar till att säkerställa en samordnad bebyggelsestruktur och god anpassning till omgivningen.</p> <p>Regleringen bidrar även till att säkerställa tillgänglighet till bostäder och komplementfunktioner, bland annat genom att möjliggöra ytor för gångvägar och angöring med rimliga lutningar. (2 kap. 3§ och §6)</p>

Detaljplan för del av Kyrkolycke 1:30 i Örkelljunga

Markreservat för gemensamhetsanläggningar	
g₁, g₂	
Förklaring:	Med bestämmelser om markreservat för gemensamhetsanläggningar ges utrymme för gemensamhetsanläggningar. En gemensamhetsanläggning är en anläggning som inte är allmän utan endast är till för att tillgodose en grupp av fastigheters gemensamma behov. Genom ett markreservat för gemensamhetsanläggning visar detaljplanen en möjlig lösning för att hantera ett behov som flera fastigheter har gemensamt. (4 kap. 18§)
Motivering:	<p>Markreservat för gemensamhetsanläggning regleras för att säkerställa tillgång till en samordnad angöringsgata för de boende inom planområdet. Gemensamhetsanläggningen säkerställer framkomlighet för avfallsfordon och andra fordon för fastigheternas behov och service, samt tydliggör fastigheternas ansvar gällande drift och underhåll för att säkerställa det gemensamma behovet av nödvändig väg.</p> <p>Markreservat för gemensamhetsanläggning regleras även för att säkerställa samordnad utformning, gestaltning och skötsel av slänt- och murområdet samt säkerställer att lösning etableras för att hantera inkommande dagvatten. Regleringen bidrar till en enhetlig miljö och möjliggör ett långsiktigt och tydligt ansvar för drift, underhåll och säkerhet. (2 kap. 6§ p1,5,6)</p>

Minst 45,0 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig	
b₁, b₂	
Förklaring:	Med reglering avses att en minsta angiven yta i förhållande till fastighetens storlek måste vara av genomsläppligt material så som exempelvis grus, gräs eller marksten med breda fogar. (4 kap. 16§ PBL)
Motivering:	Bestämmelsen syftar till att säkerställa yta för lokalt omhändertagande av dagvatten. (2 kap. 2§ PBL)

Källare får inte finnas	
b₃	
Förklaring:	Regleringen innebär förbud mot källare för all bebyggelse inom området. (4 kap. 16§ PBL)
Motivering:	Syftet med bestämmelsen är att hindra att byggnader uppförs med källare. Motiv till bestämmelsen är att minska konflikter vid schaktning för drift av ledningar längs kvartersgatan. Regleringen minskar risken för framtida byggnadstekniska problem. (2 kap. 5§ PBL)

Detaljplan för del av Kyrkolycke 1:30 i Örkelljunga

o ₁ 35,0	Minsta takvinkel för huvudbyggnad är angivet värde i grader.
Förklaring:	Bestämmelse om takvinkeln reglerar lutningen mellan yttertaket och horisontalplanet. (4 kap. 16§ p1)
Motivering:	Reglering av minsta takvinkel syftar till att säkerställa en enhetlig bebyggelsekaraktär och en god gestaltning inom planområdet. Bestämmelsen möjliggör anpassning till omgivande bebyggelse och bidrar till att kontrollera byggnadsvolyrnernas visuella påverkan. (2 kap. 6§ p1)

o ₂ 45,0 o ₃ 35,0	Största takvinkel är angivet värde i grader.
Förklaring:	Bestämmelse om takvinkeln reglerar lutningen mellan yttertaket och horisontalplanet på en byggnad. (4 kap. 16§ p1)
Motivering:	Reglering av största takvinkel syftar till att säkerställa en enhetlig bebyggelsekaraktär och en god gestaltning inom planområdet. Bestämmelsen möjliggör anpassning till omgivande bebyggelse och bidrar till att kontrollera byggnadsvolyrnernas visuella påverkan. (2 kap. 6§ p1) Vid bestämmelse om största takvinkel 35 grader kombineras ej bestämmelsen med en minsta takvinkel för att möjliggöra för gröna tak som kräver en flackare lutning.

Genomförandetiden är 5 år från lagakraft datum.	
Förklaring:	I detaljplanen ska kommunen ange en genomförandetid. Tiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen, men tiden får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år.
Motivering:	5 år bedöms som en rimlig tid för att genomföra planen.

PLANERINGSUNDERLAG

I detta kapitel redovisas de utredningar och underlag som tagits fram i samband med aktuellt detaljplanearbete samt utredningar som har tagits fram tidigare men använts i planarbetet.

Kommunala

Utredningar

- VA-utredning inkl. skyfallsanalys, med bilagor M-251218 (Höjdsättningsplan princip och Ledningsplan princip), Griab, 2025-12-18
- Georapport 250520, Geoexperten i Skåne AB, 2025-05-20
- Trafikbulerutredning, SoundView instruments, 2025-12-17

Översiktsplan

ÖP2040 – Översiktsplan för Örkelljunga kommun, Laga kraft 2024-02-024

Regionala

Regionplan

Regionplan för Skåne 2022–2040

Strukturplan för familjen Helsingborg

KONSEKVENSER

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa detaljplanens konsekvenser. Konsekvenserna kan redovisas i ett eget avsnitt av planbeskrivningen eller i anslutning till en viss fråga. Till detta tema hör framför allt konsekvenser som beskrivits i ett eget avsnitt.

Fastigheter och rättigheter

Inom kvartersmarken finns ett u-område för VA-ledningar. U-området säkerställer att ledningarna inte kolliderar med byggrätter, men innebär inte i sig någon juridisk rätt att nyttja marken. För att långsiktigt trygga VA-ledningarnas nyttjanderätt kan servitut eller ledningsrätt behövas.

Natur

Grönområde och naturmiljö

Planområdet utgörs idag av vegetation men är idag planlagt som småindustri, genom att området planläggs för bostadsändamål kommer området fortsatt vara avsett för bebyggelse.

Området är inte del av ett allmänt grönområde och planen påverkar därmed inte kommunens grönstruktur eller allmänt tillgängliga rekreativa områden. Vid ett genomförande av detaljplanen kommer dock befintlig vegetationen att tas bort och ersättas med bostäder, gata och tomtmark. Då området idag inte har några äldre träd eller är av en karaktär som tyder på höga naturvärden bedöms detaljplanen inte medföra några särskilda konsekvenser för naturmiljön i området. Ett genomförande av planen innebär dock att den naturliga grönskan försvinner, vilket minskar den lokala grönytan.

Landskapsbild

Området ligger i anslutning till befintlig villabebyggelse och ett industriområde. Den nya bebyggelsen kommer att innebära en förändring av landskapsbilden. Ny bebyggelse bedöms utgöra ett naturligt tillskott till den befintliga bebyggelsestrukturen i området, landskapsbilden bedöms ej påverkas negativt.

Naturresevat

Planområdet omfattas inte av något naturresevat eller andra områden med formellt skydd enligt miljöbalken. Närmaste Natura 2000-område är Lärkesholmssjön, cirka 6 km öster om planområdet vilket planförslaget inte bedöms påverka.

Miljö

Inverkan på miljön enligt 6 kap 5-6§ miljöbalken

Planförslaget bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan då förslaget inte är av sådan karaktär och berör inte de ändamål som listats i 4 kap. 34 § PBL.

Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt 7 kap 28a § miljöbalken
- inte negativt påverkar möjligheten att uppfylla nationella eller regionala miljömål, klimatmål och folkhälsomål
- inte ger upphov till risker för människors hälsa och säkerhet
- inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids

Detaljplan för del av Kyrkolycke 1:30 i Örkelljunga

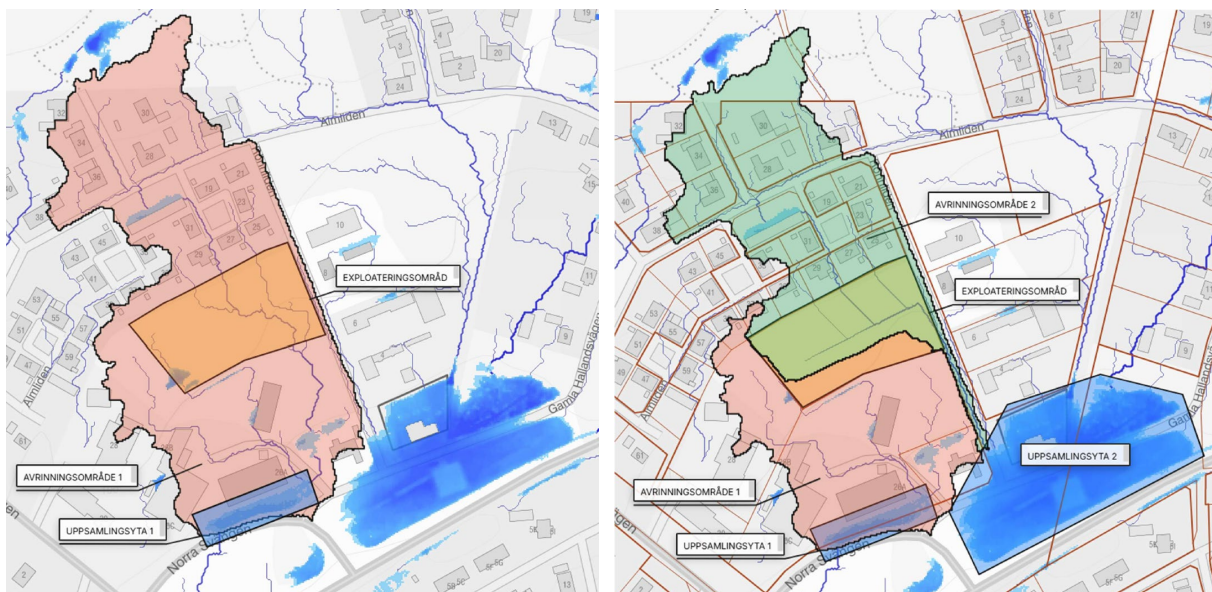
- inte påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus som exempelvis riksintressen eller naturreservat

Dagvatten och skyfall

Ett genomförande av detaljplanen innebär en flödesökning från ca 17 l/s till ca 74 l/s vid ett 5-årsregn. Ökningen beror på en högre avrinningsfaktor, från 0,1 till 0,45, när marken hårdgörs. Kommunens dagvattenledning i Rönnliden bedöms klara det ökade flödet.

För att säkerställa att vatten inte leds in till grannfastighet ska ett genomförande av detaljplanen förhålla sig till reglerade markhöjder i detaljplanen och avvattnas mot kvarteretsgatan. Detta innebär att dagvatten inte längre leds in på grannfastigheten i söder utan istället leds mot det nya områdets kvarteretsgata och vidare till det kommunala ledningsnätet.

Vid skyfall ändras vattnets rinnvägar, men fortsatt med Pinnån som slutdestination. Skyfallsvatten från exploateringsområdet och befintligt villakvarter norröver leds ut på Rönnliden och vidare till uppsamlingsyta 2. Detta innebär att uppsamlingsyta 1, som delvis ligger inom grannfastigheten i söder, minskar.



Miljö kvalitetsnormer

Luft

Området ligger nära kollektivtrafik och gång- och cykelstråk. Exploateringen kommer innebära en ökning av den lokala trafiken i området. Miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar bedöms inte överskridas i och med planens genomförande.

Vatten

Dagvatten och vatten från skyfall avleds till vattenförekomst Rönne å-Hjälmsjön. Detaljplanen bedöms inte bidra till att försvåra möjligheten för vattenförekomsten Rönne å-Hjälmsjön att i sin helhet uppnå gällande miljö kvalitetsnorm.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Ett genomförande av detaljplanen medför inga konsekvenser för omgivningsbuller. De bostäder som planeras bedöms inte utsättas för omgivningsbuller, se rubrik Hälsa och säkerhet - Omgivningsbuller under Planeringsförutsättningar.

Den trafikökning som sker i samband med utbyggnad av området bedöms vara försumbar och inte bidra till ökade bullernivåer.

Översvämning

Ett genomförande av detaljplanen innebär att det vid skyfall kommer ledas mer vatten till uppsamlingsyta 2 på Hallandsvägen. Då uppsamlingsytan redan är full vid befintlig utformning så kommer ytan inte att fyllas mer.

Hur omfattande en översvämning blir beror dock på regnets varaktighet, särskilt i områden där vattnet kan bli instängt. Ju längre regnet pågår, desto mer omfattande riskerar översvämning att bli i både utbredning och djup. Samtidigt ökar dock sannolikheten för att ledningsnätet hinner avleda dagvattnet vid längre regn, eftersom intensiteten minskar övre tid.

Erosion

Detaljplanens genomförande kan medföra en viss risk för lokal erosion, främst i samband med anläggning av slänter och under byggskedet då markytor tillfälligt blottläggs. Med hänsyn till att området inte är beläget vid vattendrag och att erosionsrisken kan begränsas genom korrekt släntutformning, stabilisering och etablering av vegetation bedöms risken vara låg och hanterbar.

Sociala konsekvenser

Jämlikhet

Enligt bestämmelserna i PBL 1 kap §1 och 2 kap 3§ ska planläggning av mark och vatten främja jämlika och goda sociala levnadsförhållanden samt en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper. Detaljplanen kan få viss inverkan på detta då bostadsutbudet inom orten breddas med möjligheten att bygga parhus, kedjehus eller radhus.

Det ges även möjlighet att få ihop det dagliga livet, oavsett ålder och kön tack vare det servicenära läget. Servicenära läge och god tillgång till naturen främjar social inkludering och livskvalitet. Planförslaget kan, marginellt, innebära ett ökat underlag för kollektivtrafiken.

Området kan idag upplevas öde under kvällstid, vilket kan upplevas otryggt. Genomförandet av planen kommer medföra att platsen används och befolkas.

Barn

Förtätning med fler bostäder i ett servicenära läge och nära naturen kan ge positiva effekter för barn. Närheten till grönområden och lektytor främjar fysisk aktivitet och trygghet. Ökad befolkning i området kan bidra till bättre underlag för skolor, förskolor och fritidsaktiviteter, vilket stärker barns sociala nätverk. Samtidigt bör hänsyn tas till trafiksäkerhet och tillgång till säkra gång- och cykelvägar.

Riksintresse

Ett genomförande av planen bedöms inte påverka något riksintresse.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

Förslag till detaljplan innebär användning av mark som medför en från allmän synpunkt god hushållning av mark- och vattenområden. Detaljplanen gör inte anspråk på mark som kan anses vara värdefull jordbruksmark, mark för skogsbruk, stora opåverkade områden eller ekologiskt särskilt känsliga områden. Kommunen bedömer att förslaget till detaljplan inte kan antas påtagligt skada de utpekade intressena enligt kapitel 3 i miljöbalken.

Trafik

Motortrafik

Planförslaget innebär att ett nytt bostadsområde tillskapas, vilket medför en ökad trafikmängd inom området. Motortrafik kommer att angöra området via en ny kvartersgata med anslutning från Rönnliden. Den ökade trafikbelastningen bedöms vara begränsad och hanterbar inom befintligt vägnät. Ingen betydande påverkan på trafiksäkerhet eller framkomlighet förväntas till följd av planens genomförande.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget påverkar inte gång- och cykeltrafiken i området. Planområdet angörs via Rönnliden som leder vidare till gång- och cykelstråk mot Örkelljunga centrum.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

I detta kapitel redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. I kapitlet beskrivs hur genomförandet ska gå till samt vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Detaljplanen regleras med markreservat för gemensamhetsanläggning och markreservat för underjordiska ledningar.

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen innebär att mark kan styckas av från Kyrkolycke 1:30 och bilda nya fastigheter för bostadsändamål. Detaljplanen reglerar minsta storlek på dessa fastigheter vilket innebär att den slutliga utformningen beslutas av Lantmäteriet i samband med avstyckning. Regleringen begränsar antalet fastigheter som kan tillskapas inom detaljplanen. Då tomterna delas in i fastigheter bör samfälligheter bildas där gemensamhetsanläggningar finns.

En förändrad fastighetsindelning inom detaljplanen innebär konsekvenser för angränsande fastigheter i norr där mark i anspråkstagits för komplementbyggnader utanför dessa fastigheters gräns. Konsekvensen är att komplementbyggnader som ligger inom planområdet behöver rivas eller flyttas.

Rättigheter

Ledningsrätt kan bildas på Kyrkolycke 1:30 inom område som planläggs som kvartersmark u-område, efter prövning enligt ledningsrättslagen genom lantmäteriförrättning.

Två områden med markreservat för gemensamhetsanläggningar föreslås inom planområdet.

- Ett område som är avsett som gemensam gata. Området syftar till angöring och avfallshantering till samtliga fastigheter inom planområdet.
- Ett område i norr, angränsande mot befintliga villafastigheter, där gemensamhetsanläggningen är avsedd för att tillgodose det gemensamma behovet för de norra fastigheterna att hantera nivåskillnaden som finns mot befintliga villafastigheter.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Vid behov av eventuell flytt av belysningsstolpe längs Rönnliden bekostas detta av exploitören.

Utbyggnad vatten och avlopp

Området ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Örkelljunga kommun är VA-huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna vilka förvaltas av NSVA. Kommunala VA-ledningar som ingår i det allmänna nätet ska anläggas inom u-området.

Samtliga fastigheter kommer att få en tilldelad förbindelsepunkt för dricksvatten, spillvatten och dagvatten.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Upprättandet och genomförandet av detaljplanen bekostas av exploatören i enlighet med upprättat planavtal. Detaljplanen innebär att flera nya fastigheter kan styckas av och säljas för bostadsändamål vilket kan bli en intäkt för fastighetsägaren.

Utbyggnaden av tekniska anläggningar bekostas av exploatören. I samband med exploatering av nya fastigheter tillkommer kostnader för markarbeten, byggnader, anslutningar, bygglov och annat vilka bekostas av exploatören.

Lantmäteriförrättningar kopplade till genomförandet av detaljplanen bekostas av exploatören.

Förvaltningen av etablerade gemensamhetsanläggningar ska vara gemensamma för fastigheter i området.

Organisatoriska frågor

Drift vatten och avlopp

Exploateringsavtal behöver ingås för anläggande av det allmänna VA-nätet.

Tidplan

Planarbete bedrivs enligt följande preliminära tidplan.

Samråd för detaljplanen under kvartal 1 2026.

Granskning avses ske under kvartal 3 2026 och ett antagande av detaljplanen förväntas ske under kvartal 4 2026.

Detaljplan för del av Kyrkolycke 1:30 i Örkelljunga

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Cecilia Tenje Persson, Landscape Syd AB i nära samarbete med planarkitekt Isabella Persson och övriga tjänstepersoner på Kultur- och samhällsutvecklingsförvaltningen.

KULTUR- OCH SAMHÄLLSUTVECKLINGSFÖRVALTNINGEN

Örkelljunga den 23 januari 2026

Ian Cortés Guzmán
Samhällsbyggnadschef

Isabella Persson
Planarkitekt

Cecilia Tenje Persson
Planarkitekt



Örkelljunga kommun, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Besöksadress: Biblioteksgatan 10

Postadress: 286 80 Örkelljunga

E-post: kommunkontor@orkelljunga.se

Telefon: 0435-550 00

Organisationsnummer: 212000-0878