

Detaljplan för

**IMMELNS HAMNOMRÅDE, del av, m.m.
i Immelns samhälle, Östra Göinge kommun**

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med nu aktuell planläggning är att möjliggöra viss omDispositionering och justering av gällande plans markanvändningsytor för fritids-, rekreation-, turism- och bostadsändamål.

HANDLINGAR

Plankarta, förslag, med planbestämmelser

/ ÖG 98-0002:1

Plan- och genomförandebeskrivning

/ ÖG 09-0002:2

Fastighetsförteckning

ALLMÄNT

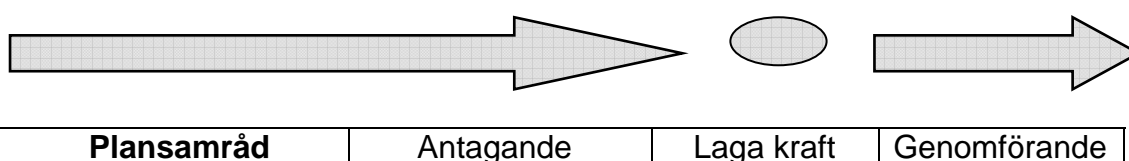
Uppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2009-03-11, § 51, med anledning av att det vid detaljprojekteringen av hamnområdets utbyggnad framkommit att vissa delar av antagen plan inte bör utföras i enlighet med denna, utan ersätta den med en ny detaljplan vari bl a kanotcentret och tennisbanan ligger kvar i sina befintliga lägen.

Planprocess

Processen för en detaljplan regleras i Plan- och bygglagen (PBL). Denna detaljplan handläggs med enkelt planförfarande. Planarbetet delas in i två skeden: plansamråd och därefter antagande. Under samrådsskedet har berörda boende, sakägare och remissinstanser (statliga, regionala, kommunala och intresseorganisationer) möjlighet att komma in med synpunkter. Därefter kan planen antas av Tillsyns- och tillståndsnämnden. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan sedan genomförandeskedet påbörjas och bygglov ges och utbyggnad påbörjas.

Detta planärende befinner sig nu i plansamrådsskedet. Samråd kommer att hållas under juni månad 2009.



Tidplan

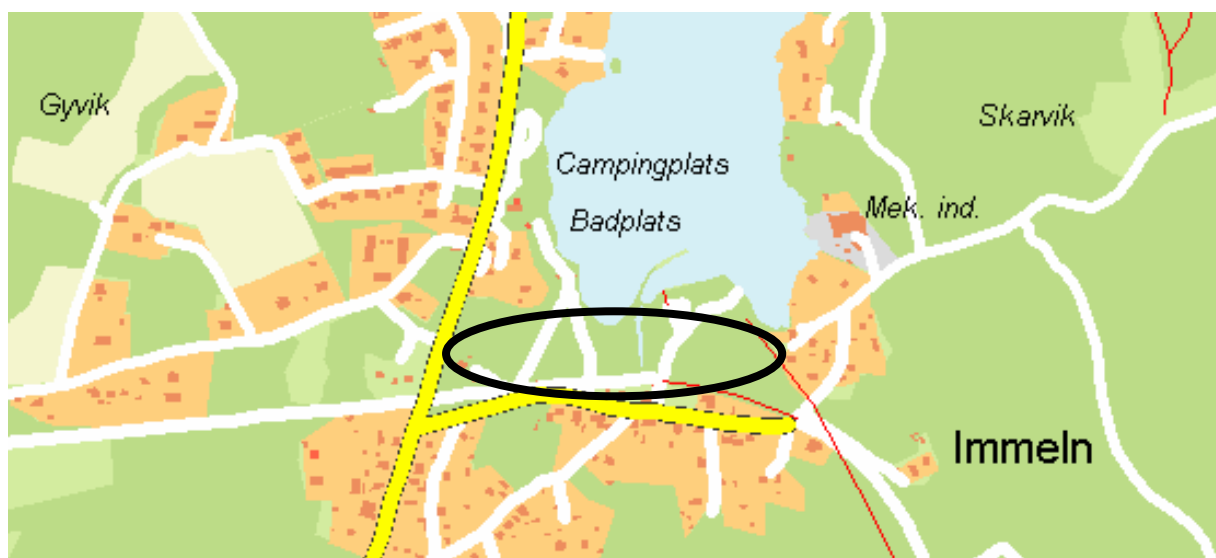
Uppdrag	Kommunstyrelsen	2009-03-11
Godkännande för samråd	Tillsyns- och tillståndsnämnden	2009-05-19
Samråd		2009-06
Antagande	Tillsyns- och tillståndsnämnden	2009-08-18
Laga kraft		2009-09

Projektgrupp/medverkande tjänstemän

Medverkande i planarbetet har förutom undertecknade planförfattare också varit Monika Ericsson, enhet strategi- och utveckling, och Camilla Norrman, miljö- och byggenheten.

PLANOMRÅDETS LÄGE

Planområdet, som omfattar södra delen av Immelns hamnområde, är centralt beläget i Immelns samhälle.



Planområdets läge

PLANFÖRHÅLLANDEN OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översikts- och detaljplan

I den kommunövergripande översiktsplanen från 1990 uttalas att sjön Immelns naturvärden skall bevaras och hållas fri från miljöbelastningar.

För området gäller en av kommunfullmäktige 2008-06-18 antagen detaljplan med markanvändning för fritids-, rekreations-, turism- och bostadsändamål. Gällande plan har en kvarvarande genomförandetid till och med 2013-07-11.

Riksintressen och andra förordnanden

Planområdet ligger inom område av riksintresse för friluftslivet, enligt 3 kap 6§ MB. Sjön Immeln är också av riksintresse för naturvärden, enligt 3 kap 6§ MB. Strandskyddsförordnande med 100 m gäller också utmed stora delar av Immelns stränder, enligt 7 kap 16§ MB. Utmed väg 2056/Immelnvägen gäller också särskilt väglagsförbud, enligt 47§ VL, med krav på 12 m byggnadsfritt område.

Inom planområdet innefattas också ett område med, av Länsstyrelsen 1993-09-16, utfärdade skyddsföreskrifter för vattenskyddsområde. Skyddsområdet är indelat i brunnsområden och skyddszon.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge, omfattning

Planområdet, som är centralt beläget i Immelns samhälle, avgränsas i nordost av bl a sjön Immeln, i söder av Gamla Byvägen och i väster av väg 2056/Immelnvägen. Hela planområdet upptar en areal av drygt 6 ha.

Ägoförhållanden

Marken inom planområdet är i kommunal och enskild ägo.

Mark och vegetation

Marken inom den nu aktuella delen av hamnområdet, som är relativt flack, är belägen på marknivåer mellan ca +82 m och ca +83 m. I väster mot väg 2056/Immelnvägen höjer sig området till nivån ca +92 m.

Oexploaterad mark inom området har varit föremål för en naturvärdesbedömning vari särskilt framhålls en liten dunge av lövsumpskog utmed stranden i öster. Några grova bevarandevärda solitära lövträd av bl a ek och bok finns också inom området. Den gamla hamnkanalen nämns också som bevarandevärd. Vassområdet i den lilla bukten och den steniga stranden vid piren nämns också tillsammans med lövskogsbacken i väster. Vassområdet med bladvass sprider sig i bukten och orsakar en igenväxt och otillgänglig strand.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning av markens grundförhållanden eller mätning av markradonivåer har inte utförts i anslutning till nu aktuell planläggning. Enligt SGU:s berggrundskarta och jordartskarta utgöres undergrunden av granit som överlagras av morän. Sjön Immelns vattennivå är i vattendom reglerad med en högsta nivå till +81,50 m.

Marken inom området utgör enligt en av K-KONSULT 1992-12-21 framtagen markradonöversikt normalriskområde med 10-25 kBq/m³. Eventuellt krav på kompletterande grundundersökning och markradonmätning får ställas i samband med kommande bygganmälan och kontroll för tillkommande bebyggelse och andra anläggningar för val av lämpligt utförande av grundkonstruktion.

Fornlämningar

Gyviks gamla bytomt, RAÄ 120 i Hjärsås socken, berör planområdets nordvästra del med området söder om Vinkelvägen. Samtliga markingrepp eller markförändrande åtgärder inom eller inom ett avstånd på 50 m från lämningen kräver länsstyrelsens tillstånd. Utifrån erfarenheter från tidigare undersökningar kan den strandnära miljön med stor sannolikhet inrymma lämningar från stenåldersjägare. Inför framtida byggnads- och anläggningsarbeten föreslås därför en inventering komma till stånd med syfte att fastställa om arbetsinsatserna kommer att beröra fornlämningar inom området och i förekommande fall också föreslå åtgärder för att minimera ingreppen.

Befintlig bebyggelse, omgivning

I områdets sydvästra del finns en relativt nyuppförd byggnad med uthyrning av kanoter. Här finns också en tennisbana. Längre österut utmed Gamla Byvägen finns ett flerbostadshus i 2-plan jämte tillhörande uthusbyggnader, varav ett är ett gammalt fryshus. Här finns också den gamla stationsbyggnaden och ett gammalt pumphus som numera används som vandrarhem och stenmuseum. Här finns också en mindre toalettbyggnad. Den äldre bebyggelsen från sekelskiftet 1800-1900 har kulturhistoriskt värde.

Längs med och innanför piren finns en anlagd småbåtshamn. Strax öster om hamnen finns en ramp för isättning av båtar. Nordväst om hamnen, på andra sidan den vassbevuxna viken och något utanför planområdet, har Immelnbåten idag sin brygga och tilläggsplats.

Befintlig bebyggelse i anslutning till området utgöres av friliggande enbostadshus i 1- och 2-plan. Strax öster om planområdet finns också Wilh. Rudberg AB:s anläggning för tillverkning av pumphus. Anläggningen är en sk C-anläggning, dvs anmälningspliktig verksamhet.



Befintlig bebyggelse med kanotcentrat, flerbostadshuset och det f.d pumphuset, numera stenmuseum



Befintlig bebyggelse med f.d. stationsbyggnaden, numera vandrarhem och vy längs Gamla Byvägen

Trafik; Gator, parkering m.m.

Tillfart till området sker idag via Gamla Byvägen från väg 2056/Immelnvägen i väster. Väg 2056/Immelnvägen har funktion som huvudgata med genomfartstrafik medan Gamla Byvägens funktion är som uppsamlingsgata för trafiken till och från Skarviksudden. Vägverket är vägghållare för väg 2056/Immelnvägen och berörd del av Gamla Byvägen. Anlagda parkeringsplatser finns idag vid kanotcentret, vid vandrarhemmet och ute vid småbåtshamnen.

Utbyggda gång- och cykelvägar finns idag på den gamla banvallen utmed Gamla Byvägen och också mellan Gamla Byvägen och väg 2056/Immelnvägen utmed stranden.

Busshållplats för regionbusstrafiken linje 543 och 544 finns utmed väg 2056/Immelnvägen strax norr om planområdet. Båda busslinjerna har idag dock låg turtäthet.

Störningar

Området är utsatt för ringa trafikbulerstörningar från väg 2056/Immelnvägen. Störningar kan också förekomma från Wilh. Rudberg AB:s anläggning strax nordost om planområdet i samband med provning av pumpar.

Offentlig och kommersiell service

Tillgången på offentlig och kommersiell service är generellt dålig i Immelns samhälle.

Teknisk försörjning

Kommunalt VA-nät, med vatten-, spill- och dagvattenledningar finns idag utbyggt inom och i anslutning till planområdet.

För elförsörjningen i Immelns samhälle svarar E.ON Sverige AB.

Uppvärmning av befintlig bebyggelse inom och i anslutning till området sker enskilt.

Inom och i anslutning till området har TeliaSonera ett mindre antal kabelstråk.

Sophantering

ÖGRAB svarar för sophanteringen i Immelns samhälle. Kommunen arbetar med att införa källsortering av hushållsavfall.

PLANFÖRSLAG

Markanvändning

Kvartersmark

Med föreslagen omdisponering och justering av markanvändningsytorna inom området ligger kanotcentret och tennisbanan kvar i befintliga lägen vilket i sin tur innebär att kvartersmarken för bostäder inom det tidigare aktuella området för bostäder här begränsas till ett ca 5.000 kvm stort område. Gällande plans utformning med storkvarter och byggrätter för bebyggelse med antingen friliggande enbostadshus eller som gruppbyggda småhus bibehålles oförändrad. Tillkommande bebyggelse kan som tidigare uppföras i högst 1- och 1½-plan. Föreslagen begränsning av kvartersmarken innebär att 4 friliggande enbostadshus eller ca 8-10 gruppbyggda småhus kan uppföras inom området. Gällande plans kvartersmark för bostäder i anslutning till kanalen bibehålles i övrigt oförändrad.

För marken innehållande kanotcentret och tennisbanan föreslås kvartersmark för kanotcenter respektive idrott läggs ut.

Inom friluftsområdet i övrigt föreslås markanvändningen i likhet med gällande plan preciseras för respektive område. I anslutning till det tidigare kanotcentrets läge och kanalen föreslås nu istället byggrätt för uthyrningsstugor, restaurang och handel läggs ut. Vandrarhemmet i den gamla stationen bibehålles dock oförändrat. Området med uthyrningsstugor i anslutning till vandrarhemmet föreslås också justeras något med avseende på den förändrade sträckningen av tillfarten till området med rampen för båtiläggning och traileruppställning. Med föreslagen förändrad sträckning av tillfarten och omlokalisering av traileruppställningen kan större delen av sumpskogsområdet i planområdets östra del bibehållas orört.

Gällande plans parkeringsytor bibehålles i princip också oförändrade med avseende på läge och avgränsning. Den enda justering som föreslås rör det västra parkeringsområdet som genom att låta kanotcentret ligga kvar begränsas något i sin västra del.

Vattenområden

Gällande plans användning och avgränsning av vattenområden för bl a bryggor och badplats, hamn och gångbro bibehålles i princip oförändrat med viss justering av strandlinjen vid badplatsen för bättre anpassning till befintliga förhållanden. Tidigare föreslagen utfyllnad begränsas således här något.

Bebyggelseutformning m.m.

Planbestämmelserna medger att en ny bostadsbebyggelse med friliggande hus eller gruppbyggda småhus kan uppföras inom området. Utöver angiven utnyttjandegrad regleras även bebyggelsens utformning och utförande av särskilda bestämmelser. Ny bebyggelse skall utformas med god gestaltning avseende skala, form och material.

Vid val av material och utformning av byggnaderna inom området skall energieffektiva material och utförande eftersträvas, liksom uppvärmning med förnyelsebara energikällor. Vid materialval och utformning skall en god energibalans eftersträvas för att undvika behov av extraordinära uppvärmnings- och kylanläggningar. Ny bebyggelse skall utformas med utgångspunkt från ekologiskt byggande med avseende på god hushållning med naturresurser, långt driven kretsloppsanpassning samt en hälsosam och sund inre och yttre miljö. Verksamhetslokalerna och deras utemiljö, tillsammans med gatumiljön i övrigt, skall i enlighet med de av riksdagen 2000-05-31 antagna nationella målen för handikappolitiken, utformas så att boende i alla åldrar och med skilda fysiska förutsättningar kan använda dem.

Grundläggning av nya byggnader skall ske med godtagbar teknisk lösning med avseende på risken för förhöjda grundvattennivåer i området. Placeringen av tekniska system skall utföras så att risken för högt grundvatten och eventuell översvämning beaktas.

Vid utformningen av parkeringsområdena inom området är det viktigt att föra in miljöskapande och avskiljande busk- och trädplanteringar för att minimera intrycket av ”parkeringshav”. Kravet på belysning och god uppsikt skall dock beaktas.

Friyta; rekreation och skydd

Friyta med utrymme för lek och rekreation tillgodoses inom friluftsområdets olika aktivitetsdelar.

Föreslagen utformning och disposition av friluftsområdet innebär att den igenväxta vassbukten vid piren helt eller delvis spolieras genom utgrävning och utfyllnad. Detsamma gäller den igenväxta kanalen som föreslås restaureras till öppen vattenyta. Visst intrång sker också i lövskogsbacken med föreslagen kvartersmark för bostäder. Med föreslagen begränsning av byggrätten i slänten kan befintlig vegetation till stor del bibehållas. Befintliga grova solitära lövträd inom området i övrigt bibehålls också. Med föreslagen omlokalisering av markanvändningsytorna inom området kan i stort hela sumpskogsområdet i öster och vegetationen i anslutning till tennisbanan bibehållas intakt.

Utrymme för närlek tillgodoses inom egen tomtplats.



Gamla Byvägen sedd från väster

Trafik; Gator, parkering, GC-vägar m.m.

Tillfart och angöring till området föreslås oförändrat ske via Gamla Byvägen från väg 2056/-Immelnvägen. Tillfarten till kanotcentret och parkeringsområdet i väster bibehålles också oförändrad medan den till båtrampen föreslås ske via ny anslutning från Gamla Byvägen i öster. För att möjliggöra uppställningsplats också för båttrailers föreslås ett mindre område för detta ändamål läggas ut i anslutning till båtilägningsplatsen.

Gällande plans utfartsförbud över kvartersgräns mot väg 2056/Immelnvägen bibehålles oförändrad.

Utrymme för erforderligt bilplatsbehov skall tillgodoses på egen tomtmark. Inom friluftsområdet bibehålles ca 90 av de idag befintliga parkeringsplatserna i anslutning till nuvarande kanotcentret och vandrarhemmet. För de parkeringsplatser som försvinner föreslås utrymme för nya tillskapas i anslutning till nuvarande kanotcentrat med ytterligare ca 35 platser. Utrymme för angöring och uppställningsplats för bussar tillgodoses inom parkeringen vid nuvarande kanotcentrat. Avgränsningen av parkeringsplatserna tydliggörs genom inramning med stamträd och låga häckar. Även inom parkeringsytorna kan uppdelning ske med sådan vegetation.

Befintligt gång- och cykelvägssystem inom området bibehålles i princip oförändrat. Stråket utmed den gamla banvallen rustas upp och förstärks visuellt genom placering av byggnader, stödmurar och vegetation.

För kollektivtrafiken sker ingen förändring gentemot befintliga förhållanden.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Tillkommande bebyggelse ansluts till befintligt kommunalt vatten- och spillvattennät. Dagvatten från tak och andra hårdgjorda ytor ansluts till befintligt kommunalt dagvattennät. Inom området på kvartersmark belägna VA-ledningar redovisas med u-område.

En inom området befintlig kommunal vattentäkt med skyddsföreskrifter berörs. Med beaktande av inom området gällande skyddsföreskrifter bedöms en utbyggnad av området inte påverka grundvat-tenkvalitén. För närmare klargörande om bl a hantering av hushållsavfall, latrin, gödsel eller dylikt, anordning för förvaring, hantering, transport i ledning och försäljning av brandfarliga vätskor, jord-, berg- och grundvattenvärmesystem hänvisas till de 1993-09-16 utfärdade skyddsföreskrifterna.

El, värme, tele

För områdets elförsörjning sker anslutning till E.ON Sverige AB:s elnät. Utrymme för ytterligare en transformatorstation reserveras i anslutning till parkeringen väster om vandrarhemmet. Inom området på kvartersmark belägna el- och teleledningar redovisas med u-område.

Uppvärmning av tillkommande bebyggelse inom området sker enskilt. Enskilda värmeanläggningar skall utföras så att försörjning med flera alternativa energislag med vatten- eller luftburen värme medges. En viktig förutsättning för framtida uppvärmning med solenergifångare på tak är bebyggelsens utformning och orientering med sluttande takytor i söderläge på antingen huvudbyggnad eller komplementbyggnad. Uppvärmning med direktverkande el tillåts inte.

I området befintliga telekablar är av typ lokalkablar och kan flyttas om så erfordras. Kostnader för eventuell flyttning eller andra åtgärder som krävs för säkerställande av kabelanläggningarnas funktion förutsätts bekostas av respektive exploatör/fastighetsägare.

IT-infrastruktur

Förutsättningar för utbyggnad av IT-infrastruktur med hög kapacitet finns genom den utbyggnad av ett svartfibernät som pågår i hela Skåne i samverkan mellan bl a Region Skåne och Kommunförbundet Skåne. E.ON Elnät Sverige AB, TeliaSonera m.fl aktörer har lokala ortsnät till vilka det finns möjlighet att ansluta sig.

Behovet av en kanalisation bör därför analyseras inför varje ny exploatering och samråd ske med E.ON Elnät Sverige AB eller någon annan aktör.

Avfall

Östra Göinge kommun arbetar med att införa källsortering av hushållsavfall. Vid utformningen av soputrymmen eller andra frågor som rör sophantering skall samråd ske med ÖGRAB.

MILJÖKONSEKVENSER

Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning, (MKB)

Med hänvisning till att nu aktuellt detaljplaneförslag i princip endast avser en justering och omdisponering av markanvändningsytorna inom området görs bedömningen att de föreslagna förändringarna inte medför någon sådan betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark och vatten eller andra resurser som avses enligt 5 kap 18§ PBL, att en särskild miljökonsekvensbeskrivning erfordras.

Med avseende på att de i planförslaget föreslagna åtgärderna, med visst arbete i vattenområdet, kanalen och vassbukten kan utgöra vattenverksamhet enligt 11 kap 2§ MB kan eventuellt vattendom krävas vilken lämpligen i så fall söks parallellt med nu aktuellt planförslag.

Miljö kvalitetsnormer

Gällande miljö kvalitetsnormer för luft, med gränsvärden för kväveoxid, kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly och partiklar (PM10) i utomhusluft, bensen och ozon bedöms heller inte överskri-

das med en utbyggnad av området enligt planförslaget. Områdets sjönära läge gör det dessutom väl ventilerat.



Friluftsområdet sett från parkeringen vid kanotcentret

Översvämnings- och skredrisk

Sjön Immelns vattennivå är i vattendom reglerad med en högsta nivå +81,50 m. Med de marknivåer på som lägst mellan ca +82 och +83 m som gäller för friluftsområdets lägst belägna delar med byggrätt bedöms risken för översvämning här beaktats. För kvartermarken med nyexploatering för bostäder i sydväst ligger marknivån på som lägst +84,0 m.

Nivåförhållandena inom området karaktäriseras av den flacka ”hamndelen” som i väster avgränsas av stigningen upp mot väg 2056/Immelnvägen och höjden med bebyggelsen utmed Vinkelvägen. Med hänsyn till områdets sedan länge skapade landformer och geotekniska förhållanden bedöms inte någon nämnvärd risk för skred finnas.

Störningar

I propositionen ”Infrastrukturinriktning för framtida transporter”, 1996/97:53, som antagits av riksdagen 1997-03-20, anges riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur: 30 dBA ekvivalentnivå inomhus, 45 dBA maximalnivå inom nattetid, 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad respektive 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Trafikbelastningen på väg 2056/Immelnvägen, med skyltad hastighet 50 km/h, har uppmätts till drygt 400 fordon/dygn. Som beräkningsunderlag för trafikbullerstörningar från vägen har en framskrivning gjorts till 500 f/d vilket innebär att maximalljudnivån 70 dBA med 30 m respektavstånd blir dimensionerande. Inom område med högre utomhusljudnivå än 70 dBA föreslås därför särskild planbestämmelse inom vilket krav på särskilda bullerreducerande åtgärder kan komma att ställas på byggnads fasadutförande, planutformning eller annan skärmning. För maximalljudnivån 45 dBA inomhus får också vägas in att antalet trafikrörelser nattetid 22-06 är relativt ringa. Riksdagens antagna riktvärden för trafikbuller från 1977 föreslås gälla som särskild planbestämmelse.

Andra störningar på området utgöres av bullerstörningar vid provning utomhus av pumpar från Wilh. Rudberg AB:s anläggning strax nordost om planområdet. Med det respektavstånd av drygt 400 m som utbildas gentemot tillkommande bostadsbebyggelse i sydväst bedöms erforderlig hänsyn tagits till pågående verksamhet.

Föreslagen markanvändning med komplettering av ytterligare bostäder bedöms generera mellan ca 15-40 fordon/dygn. Den något ökade trafiken på Gamla Byvägens västra del med anledning härav är inte större än att den bör kunna accepteras. Verksamheterna inom friluftsområdet är starkt säsongsknuten till sommarhalvåret. Föreslagen strukturering och avgränsning av friluftsområdets olika verksamheter bedöms dock inte medföra några sådana ökade störningar i förhållande till pågående verksamheter att de inte skulle kunna accepteras.



Gamla stationshuset numera vandrarhem

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

I gällande detaljplaner för området är kommunen huvudman för allmän platsmark, med ansvar för dess utbyggnad, drift och underhåll. Kommunen är fortsatt huvudman för dessa områden.

Utbyggnad

Utbyggnad av inom området planerad bebyggelse och andra anläggningar kan ske så snart planförslaget vunnit laga kraft. För delar med oförändrad markanvändning kan lov dock beviljas inom ramen för gällande plan.

Fastighetsbildning m.m.

För planförslagets genomförande erfordras överlåtelse av mark och ny fastighetsbildning för ny bostadsbebyggelse vilken kommunen ansöker om. Någon fastighetsplan avses inte upprättas.

Rätten till in- och utfart för kanotcentret och tillkommande bostadsbebyggelse via friluftsområdet säkras genom servitutsavtal.

Rätten till att dra fram och behålla underjordiska ledningar inom området säkerställs med ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

Kostnader för detaljplan svarar kommunen för och ingår som del i tomtpriiset för nyexploateringen och utvecklingen av Immelns hamnområde i övrigt. Någon planavgift i samband med framtida bygglov/bygganmälan skall därför inte tas ut för tillkommande bebyggelse och andra anläggningar inom området.

Kostnader för planförslagets genomförande vad avser de friluftsområdet belägna anläggningarna för körytor, parkering, gatubelysning, dagvattenhantering m.m. svarar kommunen för. För exploateringsanläggningar, ävensom eventuella kompletterande geotekniska eller andra erforderliga utredningar inom kvartersmark, svarar respektive framtida exploatör/fastighetsägare.

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp och el utgår enligt gällande taxor.

KOMMUNFÖRVALTNINGEN

Stefan Strömbäck
planarkitekt

Kerstin Mossberg
planingenjör