

PLANPROGRAM

Gyvik 1:2 och 2:2
Östra Göinge kommun



Innehållsförteckning

Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Lägesbestämning	4
Areal	5
Markägareförhållande	5
Jakt och fiske	5
Tidigare ställningstaganden	6
Riksintressen	6
Regionala intressen	6
Översiktplan	6
Detaljplaner	6
Förordnanden	6
Förutsättningar och förändringar	7
Natur	7
Mark och vegetation	7
Strandskydd	7
Landskapsbild	8
Kultur	8
Arkeologi	8
Bebyggelseområden	8
Service	8
Gator och trafik	8
Biltrafik	8
Kollektivtrafik	8
Gång- och cykelvägar	8
Störningar	8
Teknisk försörjning	9
Vatten- och avlopp	9
El	9
Programförslag	9
Markanvändning/ Bil.1	9
Bebyggelseutformning / Bil.2	10
Naturområde /rekreativa arealer. Bilaga. 3	10
Trafik	10
Teknisk försörjning	10
Miljökonsekvens	10
Hushållning med mark, vatten, och andra resurser	11
Utbyggnad	11
Planförfarande, tidsplan	11
Bilaga 1	13
Bilaga 2	14
Bilaga 3	15
Bilaga 4	16

Handlingar

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med programmet är att klargöra förutsättningarna för kommande bostadsbebyggelse med både permanent och fritidsbebyggelse.

Med hänsyn till att stöd saknas i översiktsplanen för ifrågavarande bebyggelse föregås detaljplanläggningen av ett programskede med avsikt att det sedan skall kunna ligga till grund för eventuellt fortsatt detaljplanearbete.

Planen i huvuddrag.

Området utgörs till 85 % av en 80 år gammal bokskog som ligger i kraftigt kuperad terräng som huvudsakligen sluttar ner mot sjön. Större delen av området har vattnet inom synhåll. Projektets mål är att utveckla hela området så att det efter full utbyggnad fortfarande framstår som övervägande skogbevuxet. Området kommer att bestå av såväl helårs- som fritidsbostäder. Programförslaget som är under utarbetande behåller större delen av området som gemensam mark, där breda kilar av naturområde pekar ner mot sjön och som ger det rörliga friluftslivet ökad tillgänglighet. Vid sjöstranden kommer det att uppföras grillplatser, småbåtshamn, badbryggor, bastu, vildmarksbad, förrådsstugor för kajaker, kanoter och utrustning för områdets boende.

Alla hus uppförs enligt principen att den omgivande terrängen ska bevaras oförändrad och husen följer landskapets linjer. Den hävdade tomtplatsen kommer utformas med en snäv avgränsning kring huskropp. Området som helhet skall bära på en stor allmänrättslig tillgänglighet och med bibehållen skogskaraktär.

Husen kan t ex delvis byggas på pelare som lyfter dem ut från sluttningar. Varje hus har enligt planen en placering i terrängen, som inte kan förändras. Området i övrigt fastslås som gemensamt. Användning och drift regleras genom en samfällighet. Ingen tomtavgränsning i form av häckar eller staket.

Husen uppförs i miljöriktiga material och efter resurssnål planläggning.

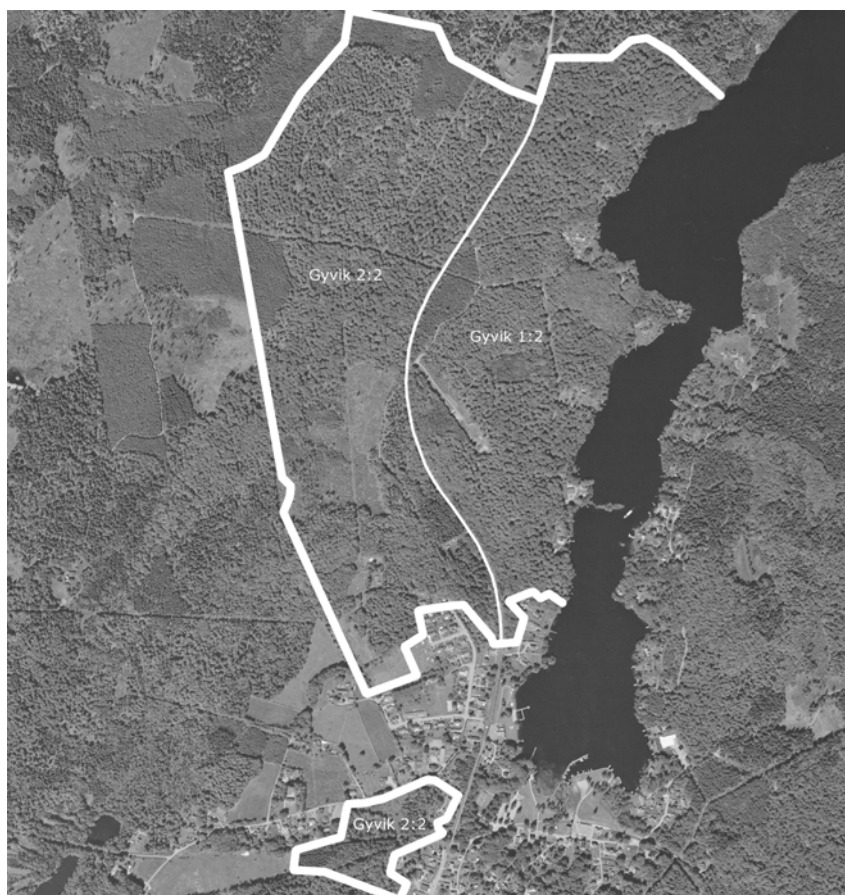
Planläggning för bebyggelse och infrastruktur görs utifrån noggranna analyser av topografi och naturvärden, målsättningen är att på ett så skonsamt sätt som möjligt anlägga byggnader och vägar i området.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger väster om sjön Immeln, Östra Göinge, Skåne. En liten del ligger söder om sjön. Närliggande orter: Arkelstorp 8 km, Kristianstad 25 km, Malmö 120 km.





Areal

Planområdets areal är 121 ha.

Areal enligt skogsbruksplan:

Skogsmark	112 ha
Impediment	1 ha
Inägomark	2 ha
Övrig areal	5 ha

Markägarförhållande

Marken inom planområdet är privatägd och kommunalt ägt av Vellinge fastighetsbeteckning Gyvik 21:. Huvuddelen av området ägs av Immeln bo og fritid AB.

Lagfaren ägare:

Immeln bo og fritid AB
C/o Property Partners
Strandvejen 163
2100 Hellerup

Jakt och fiske

Jakten är utarrenderad till och med 2009-06-01. Kräfftiskeperioden är fyra veckor och bestäms av byföreningen. Enligt avtal är kräfftisket upplåtet de tio första dagarna av kräfftperioden utan ersättning till och med 2016-11-01.

Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

Området ligger inom Riksintresse för rörligt friluftsliv. Sjön Immeln berörs av riksintressen för naturvård.

Regionala intressen

Området ingår i f.d Kristianstad läns naturvårdsprogram.

Översiktplan

Det finns för närvarande ingen Översiktsplan över området.

Detaljplaner

Det finns för närvarande ingen Detaljplan över området.

Förordnanden

Strandskydd gäller 100 meter från sjön på hela området.



Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Området sluttar mot öster ned mot sjön Immeln. Marken består till största delen av moränjord. I områdets lägre partier förekommer mindre områden med sumpmark och kärr. Vegetationen består av ädellövskog, blandskog, öppen mark, sumpmark och granplantering/kalhygge. Se karta nedan.

Ungefärlig fördelning av skog	Gyvik 1:2	Gyvik 2:2
Gran	5%	13%
Tall	5%	13%
Löv	8%	9%
Ädellöv	82%	65%



Det finns flera områden av naturvårdsintresse på fastigheten, främst förknippade med ädellövskogen på fastigheterna. Två objekt med naturvärden samt en nyckelbiotop finns registrerade hos Skogsvårdsstyrelsen. Omnämnda naturvärden är den äldre bokskogen nordväst på grunden samt nyckelbiotop i form av blandsumpskog.

Strandskydd

Strandskyddet gäller 100 m på från vattnet, med syfte att skydda naturmiljön och hålla obebyggda områden vid sjön tillgängliga.

Upphävande av strandskydd kommer aktualiseras vid ett kommande detaljplanearbete.

Landskapsbild

Planområdet ligger i skogsmarker som är starkt kuperade. Området sluttar mot Sjön med ett fall på 30 meter. Skogen medför att man endast kommer se en liten del av den nya bebyggelsen från den befintliga vägen som går igenom området.

Det aktuella området för byggnation består i dagsläget av skog. I huvudsak ädelskog med vissa inslag av barrskog. Vid byggnation kommer en viss gallring ske.

Kultur

Arkeologi

Offerkast registrerades 2003-12-11 på området. Lokaliseringen är 6 meter N om brukningsväg och 1,5 meter VNV om gammal landsväg. Se bilaga 4. Den ligger i en moränsluttning i lövskog.

Ett eventuellt röse registrerades 2003-12-11 på området. Röset är 8-10 meter i diameter och ligger 0,8 meter över havet. Stenarna har en dimension på 0,15-0,4 m i diameter. Enstaka stenar i närheten har en diameter på upp till 1 meter. Röset har en grop nära mitten, 3x1,5 m bred och 0,2-0,3 meter djup. Kraftigt övermossat/övertorvat. Oklar begränsning. Kan vara en naturbildning! Ungefärligt läge är 170 meter VNV från Kollonivägens slut och ca 100 meter NNO om det sydöstra hörnet av skjutbanan. Se bilaga 4.

Biotopskyddade gamla stenmurar finns på hela området.

Bebyggelseområden

Inom planområdet finns ett antal fasta bostäder och fritidshus. (Marken tillhörande områdets befintliga hus är avstyckade sedan tidigare och tillhör andra privata ägare.)

Service

I anslutning till planområdet finns Immelns Vandrarhem och Camping med kiosk. Där kan man bland annat hyra båtar och cyklar. Närmaste livsmedelsaffär ligger i Sibbhult. Det finns inte någon skola i Immeln. Skolgång sker i Hjärsås och Knislinge.

Gator och trafik

Biltrafik

Infart till området sker från Immelnvägen, väg 2056, som går rakt igenom området. Ett antal mindre vägar till privata hus grenar av från vägen.

Nya anslutningar kommer att undvikas och befintliga utvärderas i samråd med vägverket i ett kommande detaljplanearbete.

Kollektivtrafik

För kollektivtrafiken ansvarar Skåne trafiken. Skåne trafiken har idag 8 avgångar från Immeln, där 2 får förbeställas.

Skånetrafiken kommer att höras inför det fortsatta detaljplanearbetet angående ev. nya busshållplatser.

Gång- och cykelvägar

Det finns inga gång- och cykelvägar i området idag. Nya viadukter kommer angöras längs väg 2056 så att nivåfria övergångar möjliggörs, sker i samråd med vägverket.

Störningar

Störningar i området utgöres av trafikbullerstörningar från väg 2056/Immelnvägen.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Alla fastigheter ska anslutas till kommunens VA-system. För områdets spillvatten-försörjning sker anslutning till reningsverket i Immeln.

Lokal dagvattenhantering skall tillämpas inom det kommande detaljplanområdet.

EI

Eon är elleverantör i området.

Programförslag.

Planen i huvuddrag.

Området består i huvudsak gammal bokskog som ligger i kraftigt kuperad terräng som huvudsakligen sluttar ner mot sjön. Större delen av området har vattnet inom synhåll. Projektets mål är att utveckla hela området så att det efter full utbyggnad fortfarande framstår som övervägande skogbevuxet. Området kommer att bestå av såväl helårs- som fritidsbostäder. Programförslaget som är under utarbetande behåller större delen av området som gemensam mark, där breda kilar av naturområde pekar ner mot sjön. Vid sjöstranden kommer det att uppföras grillplatser, småbåtshamn, bastu, vildmarksbad, förrådsstugor för kajaker, kanoter och utrustning för områdets boende.

Markanvändning/ Bil.1

Planläggning för bebyggelse och infrastruktur görs utifrån noggranna analyser av topografi och naturvärden, målsättningen är att på ett så skonsamt sätt som möjligt anlägga byggnader och vägar i området.

Kvartersmarken läggs ut på ett sådant sätt att byggnaderna hela tiden ligger ut mot naturmark och naturmarken sträcker sig i öst-västlig riktning så stora möjligheter för vandring från skogsmark till sjö säkras. Området blir mer tillgängligt för det rörliga friluftslivet. Samtidigt som de lokala naturförutsättningarna säkras och blir till kvalitéer för bebyggelsen.

Den hävdade tomtplatsen kommer utformas med en snäv avgränsning kring huskropp.

Inom kvartersmarks begränsas tomten till husgrund med en 2 m. bred zon, detta för att den privata ägaren inte skall kunna sätta upp tomtavgränsningar som avstänger området utan att karaktären av byggnader fritt placerade i skogen skall vara den styrande.

Området som helhet skall bära på en stor allmänrättslig tillgänglighet och med bibehållen skogskaraktär.

Bebyggelse procenten kommer att vara < 5 %

Parkering följer lokalgata, 1,5 parkering per hus. Gemensamhetsbyggnader, carports och garage samlas inom gemensamma ytor.

Markanvändningsplanen visar på en stor del kvartersmark, detta för att i den kommande detaljplanarbetet skall planeras flexibelt och anpassningsbart till området.

I det kommande detaljplanarbetet kommer en precisering av byggnaders placering kunna visa på en större andel naturmark.

Området kommer utredas och utbyggas etappvis.

Bebyggelseutformning / Bil.2

Alla hus uppförs enligt principen att den omgivande terrängen ska bevaras oförändrad och husen följer landskapets linjer. Husen kan t ex delvis byggas på pelare som lyfter dem ut från sluttningar. Varje hus har enligt planen en placering i terrängen, som inte kan förändras. Området i övrigt fastslås som gemensamt, användning och drift regleras genom en samfällighet.

Husen uppförs i miljöriktiga material och med en resurssnål planläggning. Byggtekniken tillsammans med planläggningen kommer möjliggöra att många naturvärden kan säkras. Husen skall utföras med vattenburen värme. Direkt verkande el tillåts ej.

Naturområde /rekreativa arealer. Bilaga. 3

I naturområdena anläggs nya stigar för att öka tillgängligheten i området, något som främjar både de boende och det rörliga friluftslivet. Det kommer att anläggas grillplatser, naturlekplatser, utsiktstorn, bad- och båtbyggnadsläggningar m.m.

Naturarealerna kommer fortsatt att följa skogsbruksplanen samt följa naturvårdsplanen så att fortsatta naturvärden säkras.

Trafik

Tillfarter till området sker vid befintliga anslutningar till väg 2056/Immelvegen. Befintliga anslutningar granskas i samråd med vägverket.

Nya busshållplatser med nivåfria övergångar bör planeras i samråd med länstrafiken och vägverket.

GC-vägar kommer att anläggas inom området och ansluta in mot samhället.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Alla fastigheter ska anslutas till kommunens VA-system. Områdets va-försörjning ansluts till reningsverket i Immeln.

Uppvärmning av hus får ej ske genom direktverkande el, uppvärmning sker med luft och vattenburen värme.

Lokal dagvattenhantering skall tillämpas inom det kommande detaljplaneområdet.

EI

Eon är elleverantör i området.

Miljökonsekvens

Natur- och kulturmiljö

Programområdet berörs natur och friluftss riksintressen. Naturvärden som berörs är i den norra delen ett större område med äldre bokskog, nyckelbiotop i form av en blandsumpskog samt biotopskyddade stenmurar som korsar området.

Programförslaget har tagit hänsyn till dessa karaktärer och skonsamt planlagt för deras inarbetning i det kommande detaljplan förslaget.

För det rörliga friluftslivet öppnas området upp med nya stigar och grill m.m.

För de kända/okända fornlämningar som finns inom området får ett ställningstagande till huruvida de ska skyddas eller inte, göras i samband med en kommande arkeologisk utredning/undersökning vid eventuell fortsatt detaljplanläggning.

Med hänsynstagande till och lämplig avgränsning av områdena med kända lämningar bedöms programförslaget i övrigt inte behöva innebära någon större påverkan på områdets kulturmiljö. I området finns idag en fornåker, offerkast samt röse.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte beröra riksintressen.

Landskapsbild

Landskapsbilden präglas idag av lövskogsdominerad skogsmark, med relativt stora höjdskillnader +30 m. från sjö till högsta punkt

Byggnadernas placering i förhållande till topografi, skogens karaktär och växtsätt och deras inbördes relation skall göra att byggnaderna på ett skonsamt sätt inlemmas i landskapsbilden.

Hälsa och säkerhet

Till underlag för beräkningar av bullerstörningar, kommer nya trafikräkningar göras inför framtida detaljplanarbete

Ev. kan en hastighetssänkning övervägas från idag 90 km till 70 km längs väg 2056/Immelvägen.

Området kring skjutbanan undersöks för att klarlägga ev. spridning av tungmetaller i marken. Skjutvallen inkapslas eller gräves bort.

Radon förekomsten i området tillsammans med byggtekniken i föreslagna hus bedöms försumbar.

Miljö kvalitetsnormer

Gällande miljö kvalitetsnormer för luft, med gränsvärden för kväveoxid, kvävedioxid, svaveldioxid, kolmonoxid, bly och partiklar (PM10) i utomhusluft, bedöms inte överskridas med förslaget till bebyggelse enligt programförslaget.

Hushållning med mark, vatten, och andra resurser

Markanvändning

Det föreslagna området för programförslaget utgöres idag i huvudsak av skogsmark. Den skogsmark som försvinner bedöms som försumbar i ett lokalt och regionalt perspektiv.

Vattenresurser

Avvattning av planförslags området sker genom översilning och infiltration i marken. Några öppna diken eller täckdiken finns inte frånsett de vägdiken som finns utmed väg 2056/Immelvägen.

Genom fortsatt lokalt omhändertagande av dagvatten med infiltration och översilning av grönytor och vidare avledning till eventuellt erforderliga fördröjningsmagasin innan anslutning sker till befintliga dagvattenledningar bedöms god reningseffekt kunna erhållas.

Någon kommunal vattentäkt eller andra områden med skyddsföreskrifter berörs ej.

Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning.

Programförslagets markanvändning för bostäder bedöms inte innebära någon sådan betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen, i den betydelsen som avses enligt 5 kap. 18§ PBL, att en särskild miljökonsekvensbeskrivning erfordras.

Utbyggnad

Utbyggnad av inom området redovisad exploateringsyta för bostäder skall föregås av detaljplanläggning, med hänsyn till områdets storlek kommer området utvecklas i etapper.

Planförfarande, tidsplan

Avsikten med planprogrammet är att det skall utgöra underlag för fortsatt detaljplanarbete.

Kommande detaljplan hanteras som normalt planförfarande, med samråd och utställning, innan antagande sker av kommunfullmäktige. Målsättningen är att detaljplanarbetet skall kunna påbörjas våren/sommaren 2007 och att detaljplan antagits och vunnit laga kraft under hösten/vintern 2007. Utbyggnad av inom området planerad bebyggelse kan ske så snart detaljplanförslaget vunnit laga kraft.

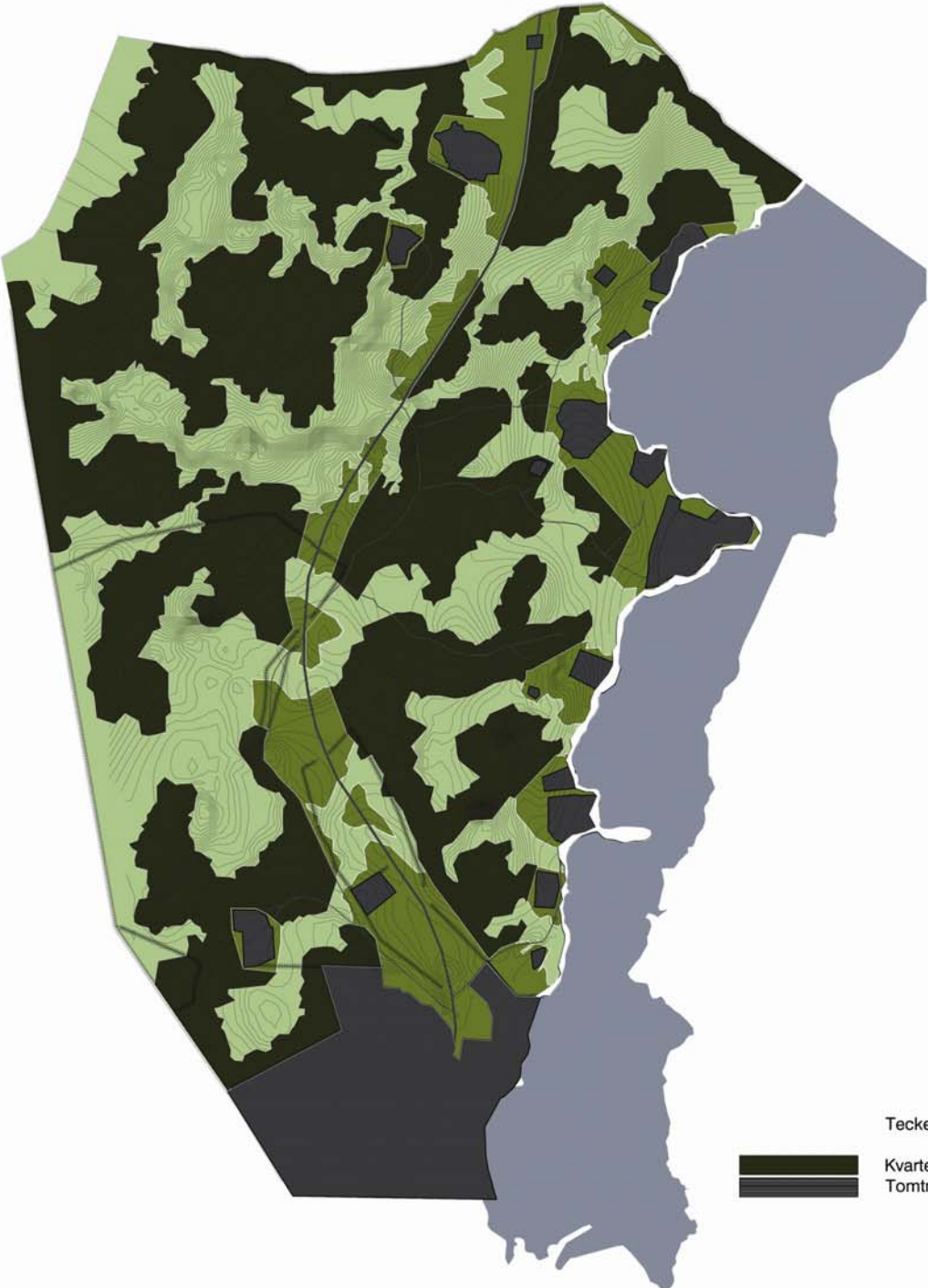


foto. Olof Nilsson

Planarbetet har utförts av Kragh & Berglund landskapsarkitekter m.fl.

Karlskrona 2006-09-28

Bilaga 1



Teckenförklaring
Kvartersmark
Tomtmark



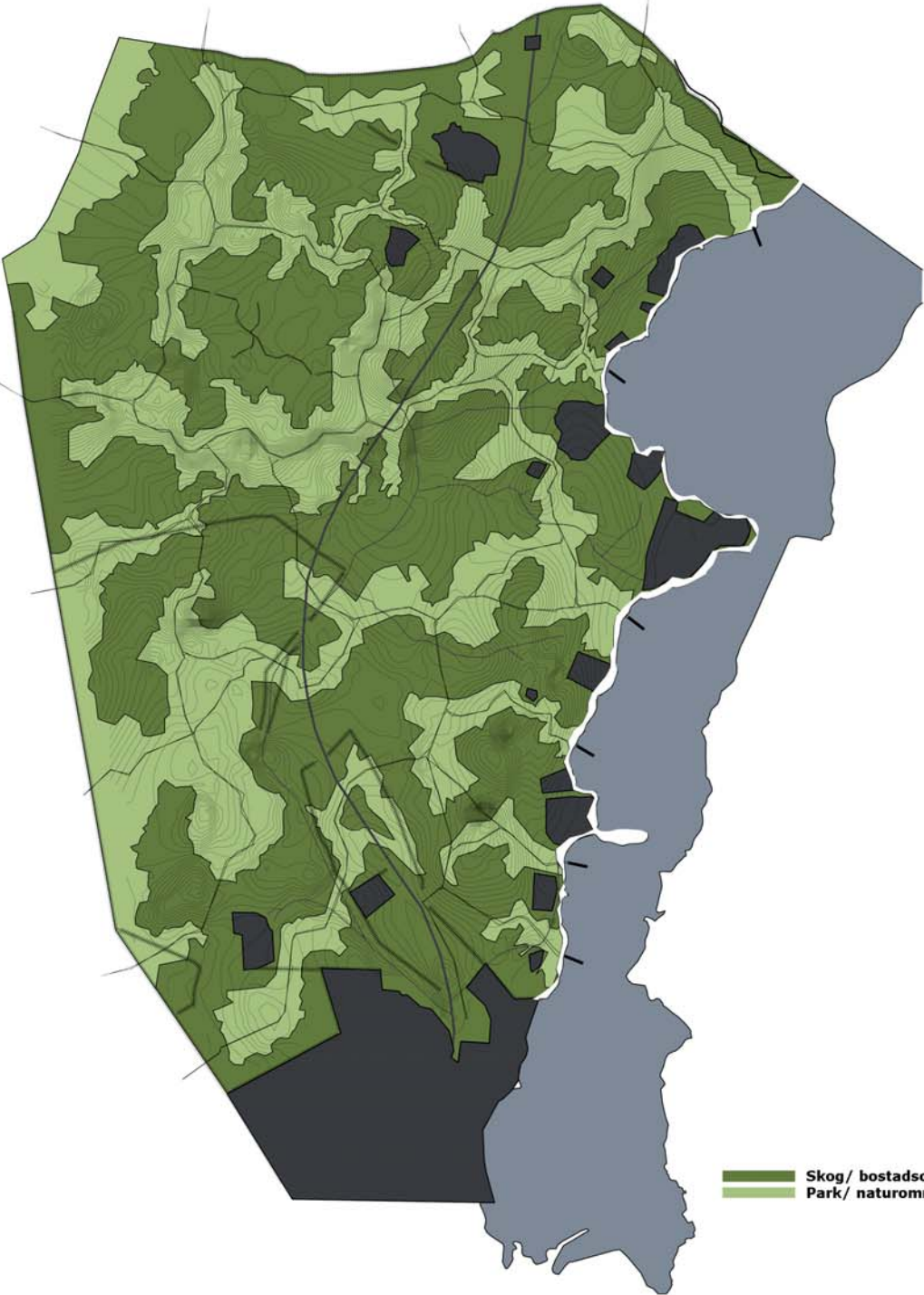
Markanvändning
Skala 1:1000
Kragh & Berglund landskapsarkitekter
2006-09-29

Bilaga 2



Bebyggelseutformning
Skala 1:200
Kragh & Berglund landskapsarkitekter
2006-09-29

Bilaga 3

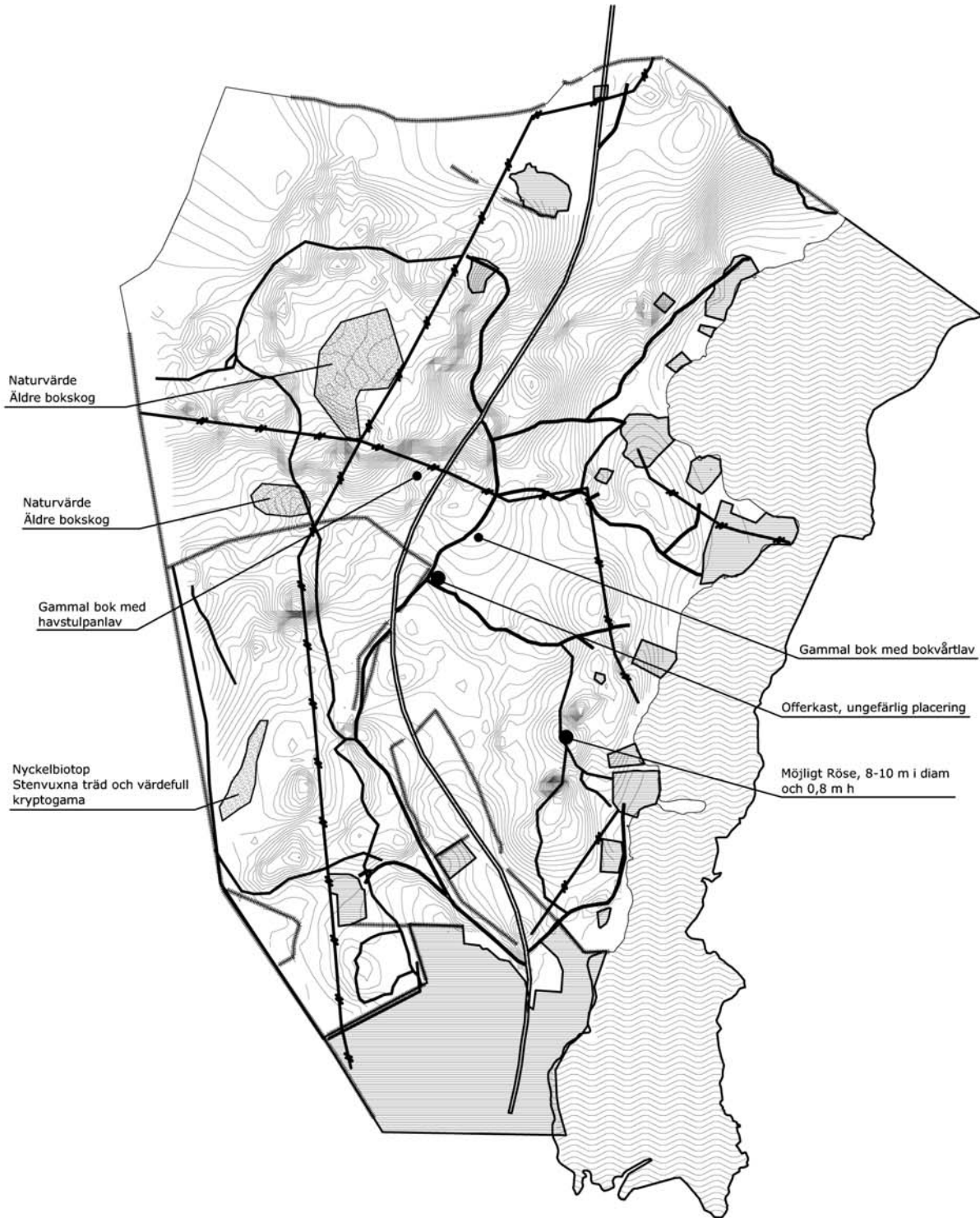


Skog/ bostadsområde
Park/ naturområde



Skogs- och parkområden
Skala 1:1000
Kragh & Berglund landskapsarkitekter
2006-09-29

Bilaga 4



Natur- och kulturvärden
Skala 1:1000
Kragh & Berglund landskapsarkitekter
2006-09-29