

Datum	Er Referens
2008-10-07	
Handläggare	Vår Referens
Christoffer	112/003.313-06
Lindskov	

Detaljplan för Saxtorp 6:53 mfl, i Saxtorp, Landskrona kommun

HANDLINGAR

Planen består av följande handlingar

- Detaljplanekarta med planbestämmelser, inkl. illustration upprättad 2008-10-07
- Planbeskrivning, upprättad 2008-10-07 (denna handling)
- Genomförandebeskrivning, upprättad 2008-10-07
- Samrådsredogörelse, upprättad 2008-01-12
- Utlåtande, upprättat 2008-10-07, reviderat 2008-12-18
- Planprogram för Saxtorp kyrkby och stationssamhälle, 2006-07-05
- Riskutredning för Västkustbanan 2008-01-11
- Bullerutredning för planområdet 2006-10-31
- Plan och bygglovs tjänsteskrivelse, 2008-12-18

SYFTE

I Landskrona kommun finns en efterfrågan på bostäder. I den kommunövergripande översiktsplanen utpekas Saxtorp som en lämplig plats att uppföra kompletterande bostadsbebyggelse. Planområdet har även studerats i ett programarbete - *Program till detaljplan för Saxtorp, Landskrona kommun*.

Planens syfte är att pröva lämpligheten att uppföra bostadshus i Saxtorps stationssamhälle samt att reglera befintlig bebyggelse. Planområdet innehåller även lekplats, naturmark, gång- och cykelvägar och lokalgator. Speciell hänsyn fick tas till ett fornlämningsområde i den södra delen av planområdet.

Målsättningen är att integrera de nya bostäderna med befintlig bebyggelse i Saxtorps stationssamhälle. På så vis kan byns identitet stärkas och fler människor få möjlighet att bo nära naturmiljön i Saxåns dalgång.

MILJÖPÅVERKAN

För detaljplaner ska kommunen bedöma om planens genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning därför ska göras enligt 6 kap 11 § miljöbalken. Denna s.k. behovsbedömning ska göras med hjälp av de kriterier som anges i bilaga 4 till MKB-förordningen.

Kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen handlar bl a om riskerna för människors hälsa eller för miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av t ex överskridande av miljökvalitetsnormer, kulturarvet eller påverkan på skyddad natur.

Planområdet omfattar ett område med föreslagen bostadsbebyggelse i anslutning till befintlig sammanhållen bebyggelse. Planområdet omfattar inga stora natur- och/eller kulturvärden. Planområdet medger en effektiv och resurssnål markanvändning, lämplig utifrån områdets förutsättningar och föreliggande behov. Planens genomförande orsakar inte risker för människors hälsa eller för miljön. Områdets ringa storlek, resmöjligheterna med kollektivtrafik samt planerade GC-vägar gör att ett genomförande av planen inte bedöms ha en avgörande betydelse för att gällande miljökvalitetsnormer avseende luftkvalitet överskrids.

Enligt ovan gör kommunen bedömningen att ett genomförande av planen inte innebär betydande miljöpåverkan enligt bilaga 4 till MKB-förordningen, och vidare utredningar krävs således ej.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Saxtorps stationssamhälle och berör fastigheterna SAXTORP 6:53, 6:52, 106:4, TÅGERUP 1:1, 1:5, 1:6, 1:11, och 1:12.

Planområdet begränsas i söder av järnvägen (Västkustbanan) och i norr av Saxtorpsvägen. I väster gränsar planområdet till Forsgårdsvägen och i öster till jordbruksmark.

Areal

Områdets areal uppgår till drygt 5 ha.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planförslaget har varit på samråd. Efter revideringar beslutade Byggnadsnämnden 2008-05-20 § 96 att sända planförslaget på utställning. Detaljplanen var föremål för utställning under perioden 2008-06-20 - 2008-07-31. Inkomna synpunkter och gjorda revideringar redovisas i bifogat Utlåtande upprättat 2008-10-07. Planhandlingarna har efter den första utställningen fått ändringar av sådan betydande karaktär att en ny utställning nu sker.

Riksintressen

Planområdet omfattas delvis av ett riksintresse för naturvården enl. 3 kap 6 § miljöbalken. Riksintresset följer Saxån och är till största delen lokaliserat söder om järnvägens nya sträckning.

Översiktsplan

Den kommunövergripande översiktsplanen ”ÖP2000+” antogs av kommunfullmäktige i april 2002. Inom planområdet redovisas utredningsområden för naturskydd enl. Miljöbalken samt järnväg med riskbedömningszon. Markanvändningskartan visar pågående markanvändning samt planerade och befintliga GC-vägar. En allé redovisas i planområdets norra gräns.

Översiktsplanen behandlar förutsättningarna för kompletteringsbebyggelse utanför tätorterna och anger ett antal kriterier som ska beaktas. Enligt en utredning av Svenska Landskap AB som utförts på uppdrag av Landskrona kommun så tillhör Saxtorps kyrkby och stationssamhälle de platser där det är mest lämpligt med kompletteringsbebyggelse.

Inom planområdet finns ingen fördjupning av översiktsplanen.

Detaljplaner

Planområdet omfattas inte av några gällande detaljplaner.

Program

Enligt PBL 5 kap 18 § skall detaljplan grundas på ett program om det inte är onödigt. Ett program för detaljplan, *Program till detaljplan för Saxtorp, Landskrona kommun*, från 2006-07-05 anger att stationssamhället bör kompletteras med bostäder. Planförslaget följer programmets intentioner och syfte.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och kulturlandskap

Mark och vegetation

Förutom befintliga bostadstomter består planområdet i huvudsak av tidigare odlad mark. Marken är täckt med gräs och i planområdets nordöstra del finns en mindre grupp av bl a unga björkträd. Marken inom planområdet sluttar svagt söderut och avslutas med en vall mot järnvägen. Vallen är täckt med buskvegetation.

Markbeskaffenhet

Översiktliga kartor anger jordbruksmark av klass 8 i området. Inom planområdet är marken dock inte av tillräckligt god kvalitet för att ett effektivt jordbruk ska vara möjligt.

Geotekniska förhållanden

Geotekniska kartor anger att marken består av isälvsediment och sand.

Förorenad mark

Inom planområdet finns inga kända föroreningar.

Radon

Särskilda mätningar av markradonnivåer har inte utförts. Den översiktliga redovisningen av radonnivåer i Landskrona kommun visar att planområdet ingår i ett normalriskområde. Man bör dock beakta risken för förhöjd markradon överallt där tätare jordlager punkteras, t.ex. vid grundläggningsschaktning.

Byggnader inom normalriskområde ska normalt utföras med radonskyddande konstruktion eller motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga. En planbestämmelse införs som anger att byggnader där människor vistas stadigvarande ska grundläggas med radonskyddande konstruktion såvida inte särskild mätning visar att det är onödigt.

Fornlämningar

På fastigheten SEXTORP 6:53 finns fornlämningsområdet Saxtorp 26:1. Detta beskrivs av Riksantikvarieämbetet som en stenåldersboplats med måttlig förekomst av flintavslag, skörbrända stenar, sotfläckar samt några upplöjda hårdar. En slutundersökning utfördes av områdets södra del i samband med att järnvägen gavs en ny sträckning.

Inför detaljplanarbetet i september 2006 gjorde Riksantikvarieämbetet en ny arkeologisk utredning av planområdet. Utredningens syfte var att klargöra om

det fanns dolda fornlämningar under mark. Sökschaktningen resulterade i några spridda boplatsanläggningar ungefär mitt på fastigheten SEXTORP 6:53 samt något tätare med anläggningar i den södra och sydöstra delen av fastigheten.

Bebyggelseområden

Byggnadskultur, gestaltning och landskapsbild

Saxtorps stationssamhälle har växt upp kring den järnvägsstation som tidigare låg på platsen. Byggnaderna norr om Saxtorpsvägen ligger placerade på rad och visar tydligt järnvägens ursprungliga sträckning. Söder om Saxtorpsvägen är byggnaderna mer fritt placerade. Byggnaderna är i en till två våningar och har fasader av tegel, puts eller träpanel. Deras ålder varierar och det finns exempel både från förra sekelskiftet och från 1970-tal.

I anslutning till befintlig bebyggelse finns grupper av tall, gran och lövträd. I övrigt omges stationssamhället av det öppna odlingslandskapet. Mot söder, bortom järnvägen, öppnar sig Saxåns dalgång.

Bostäder

Detaljplanen ger möjlighet att uppföra bostadshus. Byggrätterna motsvarar ett trettiotal friliggande enbostadshus.

Byggnaderna kan vara i ett till två plan, friliggande eller sammanbyggda. De bör ha en modern utformning men ska samtidigt ta hänsyn till den befintliga bebyggelsen. Fasadmateriäl och kulör tillåts variera inom området. Samtliga tomter ges möjlighet till uteplats mot söder eller väster.

I kvarteret närmast Saxtorpsvägen bör byggnaderna placeras på rad och spegla den befintliga bebyggelsen norr om vägen. Därigenom stärker man upplevelsen av en sammanhängande by. Dessa hus kan med fördel vara sammanbyggda som kedjehus eller liknande.

Från jämställdhets-, trygghets-, och social synpunkt är det viktigt att alla människor ska kunna bo och trivas i området. Därför kan en variation i byggnadernas storlek och utformning vara positiv. En trygg miljö skapas och eftersträvas genom en medveten placering av entréer och en god belysning.

Service

Distriktssköterska finns i Häljarp, vårdcentral och sjukhus i Landskrona.

På Sandåkerskolan i Häljarp finns närmsta bibliotek. De livsmedelsbutiker som är närmast finns i Häljarp och Dösjebro. I Häljarp finns dessutom frisör, sybutik, skönhetsvård, blomsteraffär och restauranger. I Landskrona och på Center Syd i Löddeköpinge finns ett stort utbud av kommersiell service.

Skola/Förskola

I Häljarp finns förskola samt Tallskolan för årskurs 1-3 och Sandåkerskolan åk 1-9. I Landskrona ligger Allvar Gullstrandsgymnasiet med bl. a naturvetenskapligt, tekniskt och estetiskt program. I Annelöv finns även privat förskola och skola för åk 1-6. Verksamheterna i Annelöv har dock ingen skyldighet att ta emot barn som bor inom planområdet.

Tillgänglighet

Marken inom planområdet är relativt plan. Det finns goda förutsättningar att utforma området så att det blir tillgängligt för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Hur kraven på tillgänglighet i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovprövning och bygganmälan.

Friktor och rekreation

Naturmiljö

Inom planområdet avsätts flera områden som naturmark. Dessa kommer att behålla sin naturliga vegetation, och i delar få kompletterande växtlighet. Området i söder får behålla sin karaktär av öppen naturmark. En skyddsbestämmelse införs för de fornlämningar som kan finnas i denna del. Och en planbestämmelse anger att skyddstaket ska finnas mot järnvägen. Området mot Saxtorpsvägen får vegetation i form av buskar för att erbjuda visst skydd mot trafiken. Av trafiksäkerhetsskäl införs en planbestämmelse som förbjuder stambildande växtlighet. Intill den västra infarten till området lämnas en yta relativt öppet för att kunna erbjuda parkeringsmöjlighet för besökare. En jordvall eller liknande anordnas mot Saxtorpsvägen som bländskydd. I planområdets sydöstra del anläggs en lekplats. Öster om lekplatsen lämnas ytterligare en yta som naturmark. Denna ingår inte i planområdet men kommer att fungera dels som en yta för rekreation och lek, dels som en buffert mot befintlig hästhage på fastigheten Kvärlöv 19:14.

Direkt söder om planområdet ligger naturreservatet Kvärlövs naturområde. Naturreservatet kan nås via en tunnel under järnvägen.

Ur Skötselplan för naturreservatet Kvärlövs naturområde:

Området, ligger i Saxån dalgång väst om Kvärlövs by. Marken utgörs av en svagt sluttande norrsluttning ner mot den meandrande Saxån. Markerna i åns omedelbara närhet är gräsbevuxna, floran domineras av vanliga arter som rosendunört, brännässla, snårvinda, knylhavre, vass, jättegröe och rörflen. På några ställen finns täta buskage med eller utan enstaka högre träd. Dessa finner man huvudsakligen där sluttningen ner till åfåran är mycket brant. Buskar som växer här är slån, hagtorn, vanlig fläder och olika videarter. Träden utgörs huvudsakligen av vitpil, alm, klibbal och ask. Här och var längs ån förekommer solitära träd. Floran är i huvudsak trivial men i södra delen av området finns branta sluttningar med framträngande

grundvatten och torra backkrön där bl a gullviva har observerats. Området har tidigare betats och har sannolikt en god potential att hysa en fin flora med rätt skötsel. Buskagen i anslutning till ån hyser en rik småfågelfauna och i övrigt finns en för jordbruksbygd ordinär däggdjursfauna.

I samband med planförslagets genomförande kommer en gångbro att uppföras över Saxån och enkla gångstigar kommer att anläggas i området. Dessa åtgärder är tänkta att förbättra tillgängligheten till naturreservatet för invånarna i Saxtorp och allmänheten i övrigt. Placering och utförande kommer att studeras närmre i samråd med berörda instanser. Uppförande av bro kräver dispens från strandskyddet.

Lek

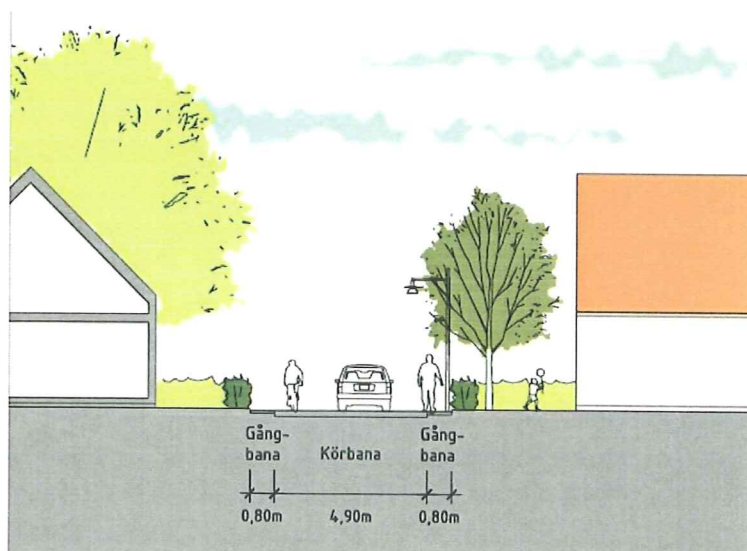
I planområdets sydöstra del anläggs en lekplats för barnlek. Områdets placering i landskapet gör dessutom att goda möjligheter till lek finns på naturmark inom och utanför planområdet.

Gator och trafik

I dag når man planområdet via två infarter från Saxtorpsvägen. Grusvägar leder vidare till de befintliga bostäderna. I planförslaget kommer den västra infarten att serva planområdet. En planbestämmelse införs som anger utfartsförbud på övriga sträckor längs Saxtorpsvägen och Forsgårdsvägen. Även vägarna inom planområdet ligger kvar i befintligt läge. Kompletterande gator anläggs framförallt i öst-västlig riktning. Även tillfarten till fastigheten TÅGERUP 1:5 får behålla sitt ursprungliga läge. I anslutning till TÅGERUP 1:5 läggs ett mindre område som ska hållas tillgängligt för utfart från angränsande fastigheter. Detta område kan användas vid en framtida avstyckning av TÅGERUP 1:5 för att eventuellt försörja de nya fastigheterna.

Kvartersgator

Kvartersgatorna upprättas som lokalgator och ges en bredd på 6,5 till 7 meter uppdelat på körbana och gångbana. Lokalgatorna ska upprättas enligt kommunal standard.



Gång- och cykelvägar

Tänkbara målpunkter för gång- och cykeltrafikanter är Saxtorps kyrkby, Häljarp (pågatågstation) och Landskrona västerut, samt Kvärlöv och Dösjebro (pågatågstation) österut. En översyn av cykelvägarnas utbyggnad i området pågår för närvarande i en cykelplan för Landskrona kommun. Projektering pågår för att förbereda för länken västerut längs väg 110 (Forsgårdsvägen) och länken österut längs den gamla banvallen är uppmärksammas som en önskad och prioriterad länk i det framtida GC-nätet.

I planområdet förbereds anslutningar till de planerade cykelvägarna. GC-trafiken leds i planområdets utkant med anslutning till Forsgårdsvägen i nordväst och anslutning till Saxtorpsvägen och banvallen i nordöst.



Det övergripande gång- och cykeltrafikstråket förbi planområdet.

Parkering och angöring

Boendeparkering anordnas på egen tomt. Dessutom ges möjlighet till parkering för besökare och allmänhet på naturmark i planområdets norra del.

Kollektivtrafik

Regionbuss 218 trafikerar sträckan Landskrona-Saxtorp-Annelöv med hållplats vid Markhög (Saxtorps stationssamhälle) ca 50 m från planområdet. Sträckan trafikeras med ca 10 turer i vardera riktningen på vardagar. Morgon- och eftermiddagsturer har hållplats vid Gullstrandsgymnasiet i Landskrona.

Regionbuss 132 trafikerar Landskronavägen med förbindelse mot Landskrona och Malmö. Hållplats finns vid Saxtorps kyrka. Turtätheten är ca en buss per timme i vardera riktningen mellan kl. 6 och 18 på vardagar. Kvällar och helger trafikeras sträckan mer sällan.

Planområdet ligger ca 5 km från pågatågsstationen i Häljarp och 6 km från stationen i Dösjebro. Stationerna angörs av Pågatåg och Öresundståg på sträckan Ängelholm-Helsingborg-Landskrona-Malmö. På vardagar stoppar ca 25 tåg i vardera riktningen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Flertalet fastigheter i Saxtorp är anslutna till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp. De lokala ledningarna ansluter till nätet i Saxtorpsskogen och vidare in till Landskrona. Spillvattnet leds där till Landskrona reningsverk.

Ny bebyggelse ansluts till det kommunala nätet. Inom planområdet finns vatten- och avloppsledningar som delvis kommer att få en ny sträckning. Befintliga ledningar som hamnar på tomtmark flyttas till gatorna, även nya ledningsdragningar förläggs till kvartersgatorna.

Dagvatten

Det finns möjlighet att ansluta ny bebyggelse till de befintliga dagvattenledningarna som avvattnar Saxtorpsvägen. Ledningarna kommer att få en ny sträckning inom planområdet. Ett u-område inrättas för befintlig dagvattenledning i planområdets sydvästra del.

Avfall

Hushållsavfallet omhändertas av kommunens entreprenör. Närmaste återvinningsstation finns i Häljarp där Förpacknings och Tidningsinsamlingen har station vid kiosken på Sandvägen.

Energi, el, uppvärmning m.m.

Elnätet är utbyggt i området och kapacitet finns för ny bebyggelse. Öster om planområdet finns en transformatorstation. Ett skyddsstängsel bör uppföras runt stationen för att öka säkerheten för barn och andra i området.

Enligt starkströmsföreskrifterna ska avståndet till brännbar byggnadsdel mm uppgå till minst fem meter. Det bedöms onödigt med en särskild planbestämmelse pga avståndet till planområdet. Transformatorstationen kan fortsatt nås för underhåll via den befintliga grusvägen.

I planområdets östra del ligger en 20 kV jordkabel. Ett u-område inrättas i söder där naturmarken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar. I den norra delen av planområdet flyttas kabeln från tomtmark till lokalgatan. En lågspänningsjordkabel sträcker sig västerut från transformatorstationen. Denna kommer att flyttas till kvartersgatan.

Nya byggnader kommer att värmas med enskilda värmesystem. Lokalt finns inget fjärrvärme- eller gasnät och en utbyggnad är idag inte aktuell. Vid nybyggnation rekommenderar kommunen vattenburna värmesystem. Landskrona kommun är positiva till passivhus och andra klimatsmarta lösningar.

Telefonnätet är utbyggt i området. Det är möjligt att få bredband (ADSL) via telenätet. Teleledningarna inom planområdet kommer delvis att få en ny sträckning.

Befintliga störningar och risker

Buller

Riktvärden antagna av riksdagen (1996/97:53) för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse:

30 dBA ekvivalentnivå inomhus

45 dBA maximalnivå inomhus nattetid

55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)

60 dBA ekvivalentnivå området i övrigt (järnvägsbuller)

70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

En bullerutredning utfördes 2006 och ligger till grund för planeringen. Utredningen visar att samtliga riktvärden innehålls i förhållande till järnvägen. I förhållande till Saxtorpsvägen innehålls samtliga riktvärden under förutsättning att husen i det nordligaste kvarteret får uteplatser på husens bullerskyddade sida.

I kvarteret närmast Saxtorpsvägen införs en planbestämmelse att uteplats ska vara möjlig att anordna i bullerskyddat läge. Dessutom föreslås ett vegetationsområde mot Saxtorpsvägen som kan ge ett visst bullerskydd. Forsgårdsvägen ligger nedsänkt i förhållande till planområdet och bedöms därför inte utgöra något betydande bullerproblem.

När järnvägens sträckning ändrades anordnades en ca 3 m hög bullervall norr om järnvägen för att undvika störningar i de befintliga bostadshusen. Bullervallen är placerad så att även föreslagen ny bebyggelse skyddas från störning.

Utsläpp

Det finns inga verksamheter med utsläpp av luftföroreningar i anslutning till planområdet.

Miljökvalitetsnormer

Inom planområdet bedöms inte gällande föroreningsnivåer (avseende kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar – PM 10 och ozon) överskridas enligt förordningen (2001:527) om miljökvalitetsnormer för utomhusluft.

Trafik

En stickprovsmätning av trafikflödet på Saxtorpsvägen utfördes år 2003 mellan planområdet och Kvärlöv. Enligt mätningen passerar 560 fordon per årsmedeldygn, varav 6 % är tunga fordon. Tillåten hastighet på Saxtorpsvägen intill planområdet är 70 km/h. Inom planområdet förekommer endast lokaltrafik.

Järnväg

En ca 3 m hög jordvall med vegetation skärmar av planområdet från järnvägen. Bostadstomterna är placerade 40 m från järnvägens spårmitte och byggnaderna på ytterligare avstånd. Ett skyddsstängsel kommer att uppföras som komplement till jordvallen för att öka säkerheten kring spåret.

Hästhållning

Planområdet berörs av en hästhage på fastigheten KVÄRLÖV 19:14.

Elektromagnetiska fält

Parallellt med järnvägen i sydväst går en 130 kV kraftledning (luftledning) som sträcker sig mellan Mörap och Barsebäck. Ledningen är placerad ca 100 m från föreslagna bostadstomter och ca 110 m från bostadshus. Avståndet bedöms tillräckligt stort för att ledningens elektromagnetiska fält inte ska utgöra någon risk för boende inom planområdet.

Bostadstomterna är placerade ca 40 m från järnvägen. Enligt Banverket är magnetfälten på 25 m avstånd normalt svagare än de som förekommer i de flesta svenska bostäder. Avståndet till nya bostäder bedöms vara tillräckligt.

Öster om planområdet finns en transformatorstation. Avståndet till bostadstomter och lekplats bedöms vara tillräckligt.

KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

Natur- och kulturvård

Riksintressen

Planområdets södra del omfattas av riksintresse för naturvården. När västkustbanan fick sin nya sträckning ändrades förutsättningarna för riksintresset radikalt. Området norr om järnvägen, som tidigare var en del av sluttningen mot Saxån skars av både visuellt och vad gäller tillgänglighet. De naturvården som finns längs Saxån är inte representerade i samma utsträckning på odlingsmarken norr om järnvägen.

Planförslaget innebär inte att tillgängligheten till naturområdet söder om järnvägen försämras. Allmänheten ges möjlighet att parkera bilen på besöksparkeringen och röra sig vidare till fots i området.

Då riksintressets avgränsning är inaktuell och tillgängligheten upprätthålls bedöms planförslaget i praktiken inte medföra någon negativ påverkan på riksintresset.

Kulturmiljö / visuell miljö / landskapsbild

Inför detaljplanarbetet i september 2006 gjorde Riksantikvarieämbetet en arkeologisk utredning inom planområdet. De lämningar som påträffades i den centrala delen av SEXTORP 6:53 var inte av den dignitet som förutsattes för att ytterligare undersökningar skulle vara motiverade. I den södra delen som inte ska bebyggas ansågs det lämpligt med en planbestämmelse som skyddar det som är kvar av fornlämningen.

Ytterligare undersökningar av planområdet bedöms inte vara nödvändiga. En planbestämmelse införs som skyddar ev. fornlämning inom naturmark i planområdets södra del. Om fornlämning påträffas i samband med markarbeten ska dessa omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas i enlighet med 2 kap Lagen om kulturminnen mm.

Den allé eller trädrad som redovisas i översiktsplanen var placerad norr om Saxtorpsvägen utanför planområdet. Den finns inte kvar.

Planförslaget bedöms inte påverka naturreservatet (Kvårlövs naturområde) negativt. Ambitionen att göra naturområdet längs Saxån mer tillgängligt för allmänheten stämmer väl med reservatets syfte.

Hälsa och säkerhet

Miljö- och riskfaktorer

Den nya bebyggelsen kommer inte att innehålla några miljöstörande verksamheter eller negativt påverka människors hälsa och säkerhet.

Tillåten hastighet är 70 km/h på Saxtorpsvägen. En sänkning av hastigheten till 50 km/h är ett sätt att öka trafiksäkerheten kring planområdet.

Miljökvalitetsnormer

Den föreslagna bebyggelsen kommer att generera viss biltrafik. Det har inte gjorts några särskilda mätningar av luftföroreningar i området, men den ringa trafikökning som planförslaget ger bedöms inte leda till att gällande miljökvalitetsnormer överskrids.

Farligt gods

På Västkustbanan förekommer viss transport av farligt gods. En riskanalys har utförts för järnvägen med särskild hänsyn till transporter av farligt gods.

Resultaten visar att 40 m från järnvägen ligger samhällsrisker och individrisker under de risknivåer som kan anses acceptabla enligt de kriterier som föreslagits av Länsstyrelsen i Skåne. Även egendomsrisker kan anses vara mycket små. I förebyggande syfte, bla för att möta en ökande trafikmängd införs dock skyddsbestämmelser för de tomter som ligger inom 70 m från järnvägen. Inom dessa tomter ska bostäder ha centralt avstängningsbar ventilation och fasader mot järnvägen ska utföras med icke brännbart material.

Hästhållning

Hästhållning är vanligt förekommande i Landskrona kommun. I området runt Saxtorp är hästhagar en viktig del av landskapsbilden och inte sällan är hagarna placerade i direkt anslutning till bostadsbebyggelse. Hästhållningen är en del av den lokala landskaps- och byggnadstraditionen, och just närheten till hästar som fritidsaktivitet är en anledning för många att flytta till området.

Planförslaget innebär att bostäder lokaliseras i närheten av befintlig hästhage på fastigheten KVÄRLÖV 19:14. I programsamrådet framkom att det finns mellan 5 och 9 hästar i hagen. Den västra delen av Kvärlöv 19:14 används som hage, gödselhantering och övrig stallverksamhet sker mer än 100 m från nya bostadstomter. Fastigheten intill, Kvärlöv 19:13 är en obebyggd fastighet avstyckad för bostadsändamål. Denna är idag inte fysiskt avgränsad från hästhagen utan används för bete.

Befintliga bostadstomter inom samlad bebyggelse gränsar direkt till hästhagen. I planförslaget hamnar samtliga nya bostadstomter minst 50 m från befintlig hage på fastigheten 19:14. Detta är det respektavstånd Länsstyrelsen rekommenderar i förhållande till mindre hästgårdar.

Det finns dessutom ett antal lokala förutsättningar som gör att boende inom planområdet kan uppfatta hästarna som ett positivt inslag snarare än en störning.

Förhärskande vindriktning är sydvästlig till västlig vind. En sådan vind gör att ev. allergena ämnen transporteras bort från planområdet. Planförslaget har utformats så att ett område mellan hagen och nya bostadstomter fungerar som buffertzon. Här är det möjligt att anlägga en skyddsplantering för att minska eventuell spridning av allergena ämnen. Aktuell forskning visar dock att hästallergen skiljer sig från tex pollen eftersom spridningen sker till mycket liten del via luften. Den huvudsakliga spridningen sker genom direkt eller indirekt kontakt med hästar. Detta talar för att hästhagen inte kommer att upplevas som en störning i området.

Hagens storlek och form gör att hästarna har möjlighet att röra sig över stora ytor. Därmed är de inte enbart hänvisade till marken närmast planområdet vilket minskar den totala påverkan.

Områdets lantliga karaktär och därmed de boendes förväntningar är ytterligare en faktor som bör göra att hästarna uppfattas som ett positivt inslag i närmiljön.

Hästhagen ligger intill befintlig samlad bebyggelse. Dess ev. negativa effekter bör därför vägas mot de positiva effekter som en komplettering av befintlig bebyggelse ger (i motsats till en lokalisering av bostäder utanför samlad bebyggelse). Detta berör frågor som landskapsbild, god bebyggd miljö, sociala frågor som tillgänglighet och närhet till kollektivtrafik.

Vid en avvägning av olika intressen görs bedömningen att planförslagets lokalisering av bostäder är lämplig.

Buller

Den ringa trafikökning som planförslaget ger bedöms inte innebära någon märkbar ökning av bullernivåer längs Saxtorpsvägen.

Klimatförändringar

De framtida effekter som klimatförändringar kan ge i form av översvämningar och grundvattenhöjningar bedöms inte utöra något betydande problem i planområdet. Området har en relativt jämn sluttning åt söder med en höjdskillnad på ca 2 m. Detta gör att ytvatten har möjlighet att rinna söderut och sedan vidare mot sydöst längs järnvägen. Åkrarna öster om planområdet avvattnas i en bäck som rinner under järnvägen och vidare ner i Saxån.

Sociala konsekvenser

Förslaget innebär att fler människor får möjlighet att bo i Saxtorp. Nyttillkomna bostäder ansluter till bystrukturen och den befintliga bebyggelsen. Detta skapar ett begripligt sammanhang med närhet till grannar och gemensamma

grönytor. Bostäderna är tänkta att variera i storlek och utformning och de kan därför vara intressanta för olika åldersgrupper, från unga till barnfamiljer och äldre. Bostäderna kan också erbjuda redan boende i Saxtorp en möjlighet att byta bostad men ändå bo kvar i byn.

Förutom en bymiljö med stora kvaliteter så ges de boende en närhet till naturområdena kring Saxån som erbjuder goda möjligheter för naturupplevelser och rekreation. Genom att ett antal enkla gångstigar anläggs och en gångbro ordnas över ån så blir naturområdet mer tillgängligt för boende och allmänhet. Gångstigarna ansluter till gator och gångstråk i kyrkbyn och stationssamhället. På så vis skapas promenadstråk som omfattar både by och natur.

För boende i Saxtorp finns ett gott utbud av service i Häljarp, Landskrona och på Center Syd i Löddeköpinge. I takt med att nya människor flyttar till Saxtorp ökar underlaget för handel och service i närområdet.

Busshållsplatser för regionbuss finns på nära håll. Bussarna erbjuder pendlingsmöjlighet för skolelever och yrkesarbetande. Området kommer att få en förhållandevis god tillgänglighet med busstrafik i riktning mot Landskrona. I riktning mot Malmö är restiderna med buss inte konkurrenskraftiga mot restiderna med bil. Då är istället tillgängligheten till pågatågsstationerna i Dösjebro och Häljarp en tillgång.

De planerade GC-vägarna i området bör byggas ut för att göra cykelresor säkrare och mer attraktiva. En översyn av cykelvägarnas utbyggnad i området pågår för närvarande i en cykelplan för Landskrona kommun. Möjligheterna för en gång- och cykelväg längs den gamla banvallen mot Kvärlov har studerats i samband med planprocessen. Denna länk österut är uppmärksammas som en prioriterad länk i det framtida GC-nätet. Samtidigt pågår förberedelser för en koppling västerut längs Forsgårdsvägen mot Saxtorps kyrkby. I planförslaget förbereds GC-kopplingar både mot öster och väster. GC-trafiken ges möjlighet att färdas längs en GC-väg genom planområdet med anslutning till Forsgårdsvägen i nordväst och anslutning till Saxtorpsvägen och banvallen i nordöst.

Tillgången till kollektivtrafik gör att t ex yngre boende inte blir beroende av bil för transporter. Närheten till grönytor och natur gör att barn kan röra sig på egen hand i området. Planförslaget ger goda förutsättningar för en trygg miljö med sociala kontakter inom området.

Den planerade bebyggelsen ingår i Häljarps upptagningsområde för förskola och skola. Där finns ett framtida behov av 450 - 500 platser fram till år 2015 enligt preliminära prognoser. För närvarande pågår planering av flera bostadsområden inom upptagningsområdet. Ett genomförande av planförslaget medför ett ytterligare behov av ytterligare ett fyrtiotal platser. En möjlig konsekvens om en utbyggnad av barnomsorgen inte sker är att barn

och elever får färdas till förskola/skola på större avstånd. Arbete pågår för närvarande för en ny skola i Häljarp för att möta det ökade behovet.

På sikt kan en utbyggnad få konsekvenser för äldreomsorgen i form av ökade insatser från hemvården i området. Detta kommer att innebära fler transporter med bil. En utbyggnad kan också ge ett ökat behov av ett nytt äldreboende i Häljarp.

Övergripande mål

Nationella mål

Sedan november 2005 finns det 16 nationella miljömål som har antagits av Sveriges riksdag. Syftet är att de ska leda vägen i arbetet med att åstadkomma en miljömässigt hållbar samhällsutveckling. Följande miljömål är relevanta för planförslaget:

- Begränsad klimatpåverkan
- Frisk luft
- Bara naturlig försurning
- Skyddande ozonskikt
- Ingen övergödning
- Levande sjöar och vattendrag
- Ett rikt odlingslandskap
- God bebyggd miljö
- Ett rikt växt- och djurliv

Miljömålet "ett rikt odlingslandskap" motverkas i viss mån då man tar tidigare jordbruksmark i anspråk för bostadsbebyggelse. Den aktuella marken är dock av relativt låg kvalitet och är därför svår att bruka på ett effektivt sätt. Den föreslagna bebyggelsen organiseras i en samlad grupp i anslutning till befintlig bebyggelse dels för att minimera den mark som tas i anspråk men även för att minimera påverkan på omgivande mark.

En möjlig effekt av planförslaget är att en del av de djur- och växtarter som är karaktäristiska för jordbrukslandskapet trängs bort. För att minimera konsekvenserna är det dock främst den tidigare brukade marken som exploateras. De kantområden som är bäst lämpade för övriga växter och djur avsätts som naturmark för att fortsatt kunna utgöra en god livsmiljö. De bebyggda ytorna omges av stora friytor i form av åker och ängsmark där djur- och växtliv bör ha goda förutsättningar att leva kvar.

Planförslaget bedöms i övrigt vara förenligt med de nationella miljömålen.

Regionala mål

Regionfullmäktige antog 2004 ett regionalt utvecklingsprogram för Region Skåne. Syftet är att ge en positiv utveckling i regionen som ger fler jobb, bättre offentlig service och ett större utbud. De övergripande målsättningarna sammanfattas i fyra punkter: tillväxt, attraktionskraft, bärkraft och balans.

Planförslaget bedöms vara förenligt med utvecklingsprogrammet.

Lokala mål

Landskrona kommuns kommunomfattande översiktsplan "ÖP 2000+" har som övergripande mål att skapa ett "Landskrona i balans" genom ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbar utveckling.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens övergripande mål.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden ska vara 5 år från det att planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Christoffer Lindskov, Annika Cronsioe, Cecilia Bergström, Emilia Löfgren, Örjan Ekström, Birthe Bunke, Tomas Ohlsson, Curt Jansson, Kjell Blomberg, Göran Albertsson.

Planbeskrivningen har upprättats i samarbete med konsult David Södergren, Södergren arkitektkontor.



Cecilia Bergström
Planchef



Christoffer Lindskov
Planarkitekt