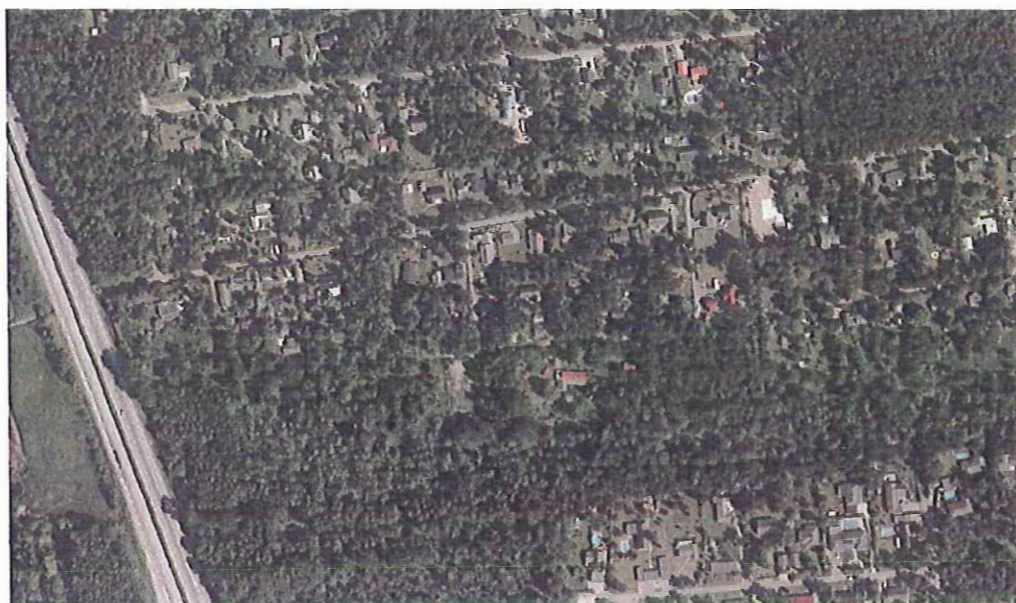


Detaljplan för del av, fastigheterna Saxtorp 10:27 och 10:52, Landskrona stad

Planbeskrivning



2015-11-23

ANTAGANDE

Landskrona stad
Stadsbyggnadsförvaltningen
261 80 Landskrona
Besöksadress Drottninggatan 7

Tfn 0418-47 00 00
Fax 0418-47 35 76
sb@landskrona.se
www.landskrona.se

Bankgiro 868-6123
Postgiro 12345-5
Org.nr 212000-1140

HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser och illustration, upprättad 2015-11-23
- Planbeskrivning, inklusive genomförandebeskrivning (denna handling), upprättad 2015-11-23
- Särskilt utlåtande 1, upprättat 2015-08-20
- Särskilt utlåtande 2, upprättat 2015-10-20
- Särskilt utlåtande 3, upprättat 2015-11-23

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att stycka fastigheten Saxtorp 10:27 i tre delar för bostadsändamål och reglera tillfarten till de nya fastigheterna. Saxtorp 10:27 ligger i Saxtorpsskogen i södra delen av Landskrona kommun. Planområdet omfattar ca 3900 m².

Stadsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att planförslaget är förenligt med översiktsplanen, att det inte är av principiell karaktär, att det inte medför betydande miljöpåverkan och att det saknar intresse för allmänheten och därför utarbetas planen genom s.k. enkelt planförfarande.

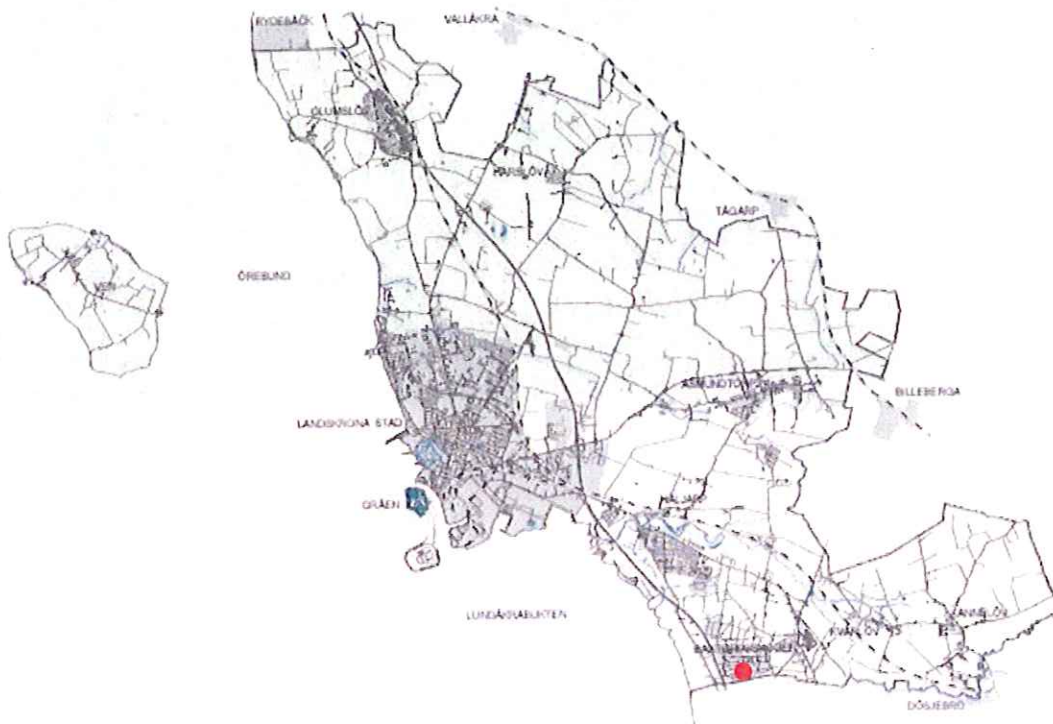
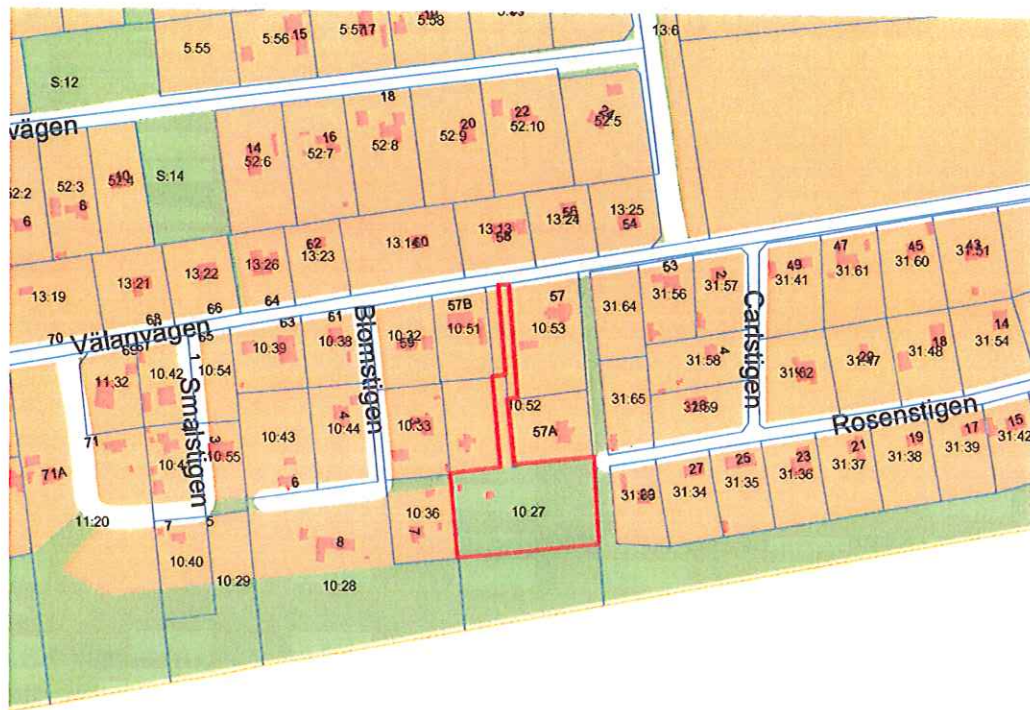


Fig 1. Planområdets läge i kommunen är markerat med rött.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Fastigheten Saxtorp 10:27 ligger i södra delen av Saxtorpsskogen och nås via Vålanvägen. I fastighetens södra del går bäcken Vällåran som utgör gränsen mot Kävlinge kommun. Planområdet utgörs av del av fastigheten Saxtorp 10:27 samt del av Saxtorp 10:52. Inom fastigheten Saxtorp 10:52 finns i nuläget en gemensam tillfart som regleras genom ett servitut med beteckningen 1282K-01/7.1



Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

I översiktsplan för Landskrona kommun anges att det främst är pågatågsorterna i kommunen som skall byggas ut. För byggande i mindre byar och på landsbygden gäller att kompletteringsbebyggelse medges i befintliga hussamlingar om det finns naturliga luckor i bebyggelsen. Kompletteringarna skall vara små i förhållande till befintlig bebyggelse. Byggnadssättet på platsen skall följas, vilket innebär att de nya husen skall anpassa till omgivningens skala, byggnadskick och miljö.

Detaljplan

Området har tidigare varit aktuellt för planläggning och ingick då i en detaljplan som omfattade stora delar av Saxtorpsskogen och som antogs 1997-09-22. (Detaljplan för Örebyn, Saxbyn, Välan m.m. inom Saxtorpsskogen, Landskrona kommun. DP 1282K – P01/179-469) Planen blev överklagad och vann laga kraft först 2000-10-26. Då undantogs vissa delar av planen från laga kraft eftersom

dessa var föremål för rättslig prövning. Regeringen avgjorde ärendet 2002-03-27 och upphävde då beslutet att anta planen i den del som omfattade området söder om Vålanvägen och således fick de klagande rätt. I planen var bl.a. Rosenstigen tänkt att förlängas fram till Smalstigen vilket ett antal fastighetsägare motsatte sig. Saxtorp 10:27 var tänkt att utgöra parkmark och Blomstigen skulle göras om till cykelstig. Saxtorp 10:27 omfattas således inte av någon detaljplan.

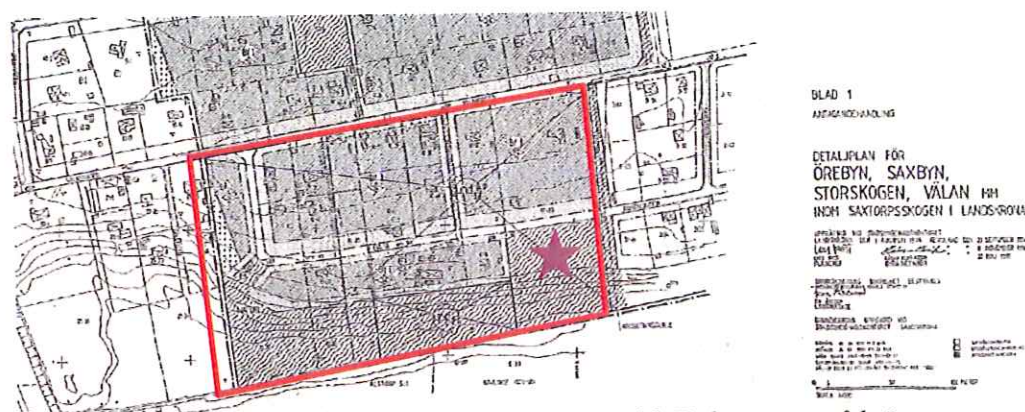


Fig 3. Utsnitt ur detaljplanen för Saxtorpsskogens sydvästra del. Undantaget område är markerat med rött. Saxtorp 10:27 är markerat med en stjärna.

Restriktioner och rekommendationer

Riksintresse

Planområdet omfattas av riksintresset för kustzon enligt Miljöbalken 4 kap. Riksintresset är bl.a. till för att säkra allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdet. Kustzonen är också av riksintresse ur häcknings- och rastningssynpunkt för fågel. Riksintresset ska även se till att friluftslivet och turismen utvecklas på ett sådant sätt att områden som är särskilt känsliga för slitage, eller med hänsyn till floran och faunan, skyddas så att erforderlig hänsyn tas till naturvårdsintressena. Riksintresset utgör dock inget hinder för utveckling av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet eller för utförande av anläggningar som behövs för totalförsvaret.

Saxtorpsskogen och Vålåran

Saxtorpsskogen är belägen i södra delen av Landskrona kommun. Själva skogen är en gammal tallskog som planterades på 1800-talet för att förhindra sandflykt. Skogen är det enda egentliga skogsområdet som finns inom Landskrona kommuns gränser och det är av stort värde ur natur- och rekreationssynpunkt.

Välårans dalgång finns beskriven i Naturvårdsprogram för Landskrona kommun. Dalgången består av omväxlande träd/busmark och ängsmark. Ängsmarken varierar från frisk till fuktig närmast bäcken. Bland träd och buskar är björk, asp och olika videarter vanligast. I själva ån växer bl.a. andmat och bäckmärke. Välårans dalgång är naturskön och används som rekreativstråk. Öster om Saxtorp 10:27 går en befintlig stig som leder ned till bäckfåran.



Fig 4. Välåran.

Velåran är reglerat som ett dikningsföretag och avvattnar markerna öster om Saxtorpsskogen. Den har sin källa i Hofterups mosse och sitt utlopp i Lundåkrabukten. Belastningen av kväve och fosfor är låg då avrinningsområdet ej avvattnar jordbruksmark.

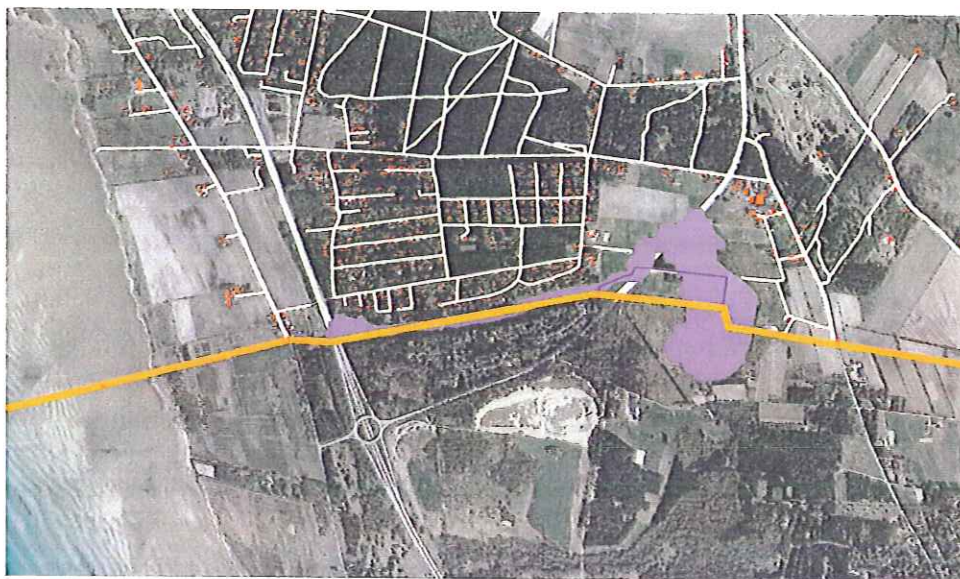


Fig 5. Välåran och dess avrinningsområde. Kommungränsen är markerat i gult.

Befintlig bebyggelse

I första delen av 1900-talet började Saxtorpsskogen bebyggas med fritidshus, men idag är mer än hälften av fastigheterna permanentbostäder. Bebyggelsens karaktär är brokig med både sommarstugor och större villor. I Saxtorpsskogen finns ca 720 invånare. Ett mindre bostadsområde finns också söder

om bäcken i Kävlinge kommun. På fastigheten 10:27 finns en mindre sommarstuga samt några uthus. Fastigheten Saxtorp 10:52 är bebyggd med ett enfamiljshus.

Markägförhållande

Fastigheterna Saxtorp 10:27 och 10:52 är privatägda. Fastigheten Saxtorp 10:27 är 7835 m² stor och Saxtorp 10:52 är 1776 m². Fastigheten Saxtorp 10:27 är taxerad som småhusenhet, tomtmark till fritidshus. Saxtorp 10:52 är taxerad som småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer. Närbelägna omgivande fastigheter utgörs också av privatägda bostadsfastigheter.

Trafik

Saxtorp 10:27 är en så kallad skafittomt och ansluter till Välanvägen. Vägarna i Saxtorpsskogen ägs och förvaltas av olika vägföreningar. Välanvägen ingår i en gemensamhetsanläggning, Saxtorp ga:17 och förvaltas av Saxtorps samfällighetsförening 1. Saxtorp 10:27 har en andel i Saxtorp ga:17.

De närbelägna gatorna Rosenstigen och Carlstigen är en del av samfälligheten Saxtorp s:20 som omfattar både mark för vägar och naturområden.

Vägarna i Saxtorpsskogen är till största del grusade och saknar trottoarer. Bilar, cyklister och gående samsas på samma vägnät.

Kollektivtrafik

Regionbusslinje 138 som trafikerar sträckan Landskrona – Malmö, via Center Syd har en hållplats i Björnhusen som ligger ca 2 km ifrån planområdet. Bussen går ca 1 gång per timme på vardagarna till Center Syd. Enstaka turer går hela vägen till Malmö.

Hälsa och säkerhet

Buller

För vägtrafikbuller vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur gäller riktvärden antagna av riksdagen (Infrastrukturpropositionen 1996/97:53). En ny förordning för bullernivåer träder i kraft den 1 juni 2015. Denna innebär sammanfattat att det blir lättare att bygga små-lägenheter, eftersom måttligt ökade bullernivåer vid den exponerade fasaden tillåts.

Ekvivalentnivån är genomsnittet av bullernivån under ett dygn, maximalnivå är den hösta nivå som inträffar under en kort tidsperiod exempelvis när ett tungt fordon passerar.

Gällande riktvärden för vägbuller för bostäder

Inomhus	30 dbA ekvivalent nivå	45 dBA maximal nivå (nattetid)
Utomhus vid fasad	55 dbA ekvivalent nivå	-
Utomhus på uteplats	-	70 dBA maximal nivå

Planområdet ligger ca 400 meter från E6:an, vilket medför att ett bakgrundsbrus från vägen hörs. En översiktlig bullerbedömning finns framtagen för områdena utmed E6:an och denna visar att riktvärdena för ekvivalent buller utomhus inte överskridas inom Saxtorp 10:27.

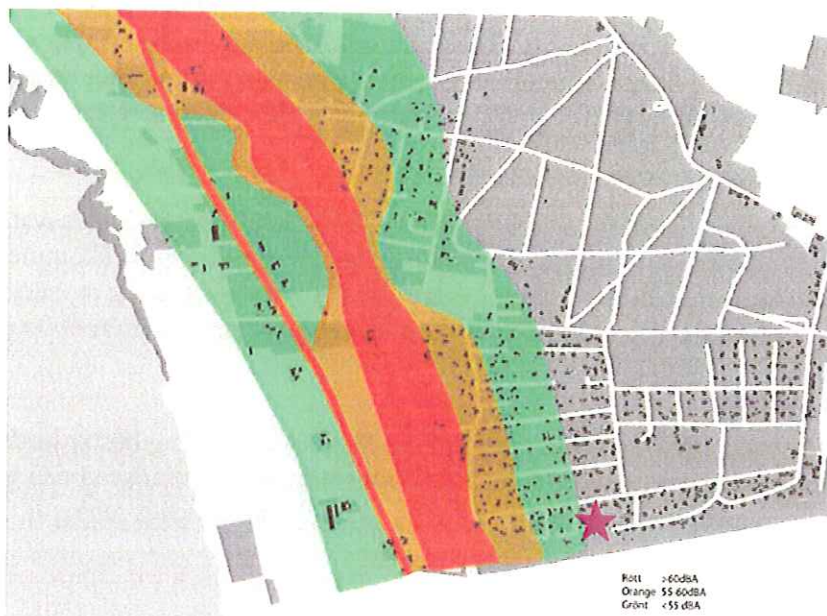


Fig 6. Bullerbedömning utmed E6:an. Planområdet är markerat med en stjärna.

Farligt gods

E6 är rekommenderad led för farligt gods. Länsstyrelsen i Skåne har tagit fram en riskpolicy, RIKTSAM-Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen, 2007:06. Policyn är ett vägledande dokument som berör hur markanvändningen, avstånd och riskhantering bör beaktas i planprocessen. I detta dokument anges att på ett större avstånd än 150 meter kan alla typer av markanvändning förläggas. Planområdet ligger ca 400 meter från E6:an.

Luft- och vattenföroreningar

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken och luftkvalitetsförordningen avser halterna i utomhusluft av kvävedioxid (NO_2), kväveoxid, svaveldioxid (SO_2), bly, partiklar (PM_{10} och $\text{PM}_{2,5}$), kolmonoxid (CO), bensen, ozon (O_3), arsenik, kadmium, nickel och benspyren. Mätningar görs i centrala Landskrona. Enligt uppgifter från Miljöförvaltningen i Landskrona stad överskrids inte miljökvalitetsnormerna inom Landskrona kommun. Halterna av föroreningar överskrider inte gällande riktvärden inom planområdet.

Miljökvalitetsnormerna för yt- och grundvatten finns beskrivna och reglerade i olika förordningar beroende på vilken typ av vattenförekomst det gäller. Målet är att alla vattenförekomster ska uppnå god kemisk, ekologisk och kvantitativ status år 2015. Vålåran är ingen vattenförekomst enligt vattendirektivets definition. För alla vattendrag gäller dock icke försämringskravet enligt vattendirektivet.

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för markradon enligt en översiktlig radonriskkartering för Landskrona kommun utförd av J&W Bygg och anläggning AB, 1993. I denna rapport rekommenderas vid byggande i normalriskområde att byggnader utförs radonskyddade. Det kan vara en kombination av ett konstruktionssätt som inte har uppenbara otätheter mot mark, tätning vid rör-genomföringar i husets bottenplatta, samt åtgärder som förhindrar att sprickor uppstår i golv och källarytterräddor pga. sättningar eller andra rörelser.

Hästar

Hästar är allergiframkallande och därför rekommenderas att skyddsavstånd hålls mellan bostäder och stallbyggnader/hästhagar. Hästhållning förekommer runt om i Saxtorpsskogen. Miljöförvaltningen gjorde 2009 en inventering av hästhållning inom kommunen och enligt denna finns närmsta hästgård mer än 600 meter bort.

Geoteknik

Enligt Landskrona stads övergripande geotekniska kartering består jordarterna inom planområdet till största delen av isälvssediment, mellansand och grovsand. Organiska jordarter finns utmed bäcken. Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

Teknisk försörjning

Kommunalt vatten- och avloppsnät finns i anslutning till Saxtorp 10:27. Hanteringen av dagvatten i Saxtorpsskogen förutsätts lösas av den enskilde fastighetsägaren lokalt på fastigheten. Jordarterna i området är sandiga och väl lämpade för infiltration av dagvatten. Fjärrvärmenät finns ej. E.ON. elnät står för elförsörjningen i området och har en servisledning inom planområdet som försörjer fastigheten Saxtorp 10:52. Telia har teleledningar i närområdet.

Service

I Saxtorpsskogen finns en förskola. Ytterligare kommersiell och offentlig service finns i Häljarp. Skolbuss trafikerar sträckan Saxtorpsskogen – Häljarp.

Fornlämningar

Planområdet berörs inte av några kända fasta fornlämningar som är registrerade i Riksantikvarieämbetets fornlämningsregister.

Grönytor och rekreation

I Saxtorpsskogen finns framförallt möjlighet att vistas i skogen då det finns ett antal strövstigar i området. En scoutkår har verksamhet inom Saxtorpsskogen. Planområdet utgörs av skogsmark, men ingår inte i något större sammanhängande skogsområde. Området kring Vålåran bör dock hållas fritt från bebyggelse då stråket utmed bäcken utgör ett viktigt grönstråk i öst-västlig riktning. Tomtmarken bör därför inte gå ända ned till bäckfåran.



Fig. 7. Flygbild över Saxtorpsskogen med gröna stråk och planområdet markerat.

PLANFÖRSLAG

Områdets gestaltning och disposition

Idén med planförslaget är att ge möjlighet att stycka av två fastigheter från Saxtorp 10:27 och säkra tillfartsmöjligheterna för de nya fastigheterna. Med hänsyn till vad som anges i den kommunomfattande översiktsplan för Landskrona kommun bör avstyckning och nybyggnad på Saxtorp 10:27 kunna ses som en mindre komplettering av en befintlig bebyggelsegrupp.

Bebyggelse

De två nya fastigheterna får i detaljplanen beteckningen B och avses användas för bostadsändamål. Nya byggrätter ska vara av samma omfattning som i resten av Saxtorpsskogen och liknande regler som gäller inom detaljplanen för Örebyn, Saxbyn, Välan m.m. inom Saxtorpsskogen, Landskrona kommun, laga kraft 2000-10-26 skall gälla.

- Minsta tomtstorlek är 1300 m². Huvudbyggnadens byggnadsarea får inte överstiga 100 m². Härutöver får uthus eller garage uppföras till en byggnadsarea om högst 50 m². Inom uthusbyggnad får en area om högst 15 m² inredas för bostadsändamål.
- Antal våningar får vara högst 1. Vindsvåning får inredas.
- Byggnadshöjden får vara max 3,6 meter. Kupor och frontespiser får uppföras till en tredjedel av takets längd.
- Endast friliggande hus får uppföras. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från gräns mot grannfastighet. Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. Delar av kvartersmarken är prickad och får därmed inte bebyggas.

Inom planområdet är det möjligt att skapa två fastigheter som är större än 1300 m². De delar som blir kvar av befintlig fastighet, Saxtorp 10:27, får då en sammanlagd yta på ca 4200 m².

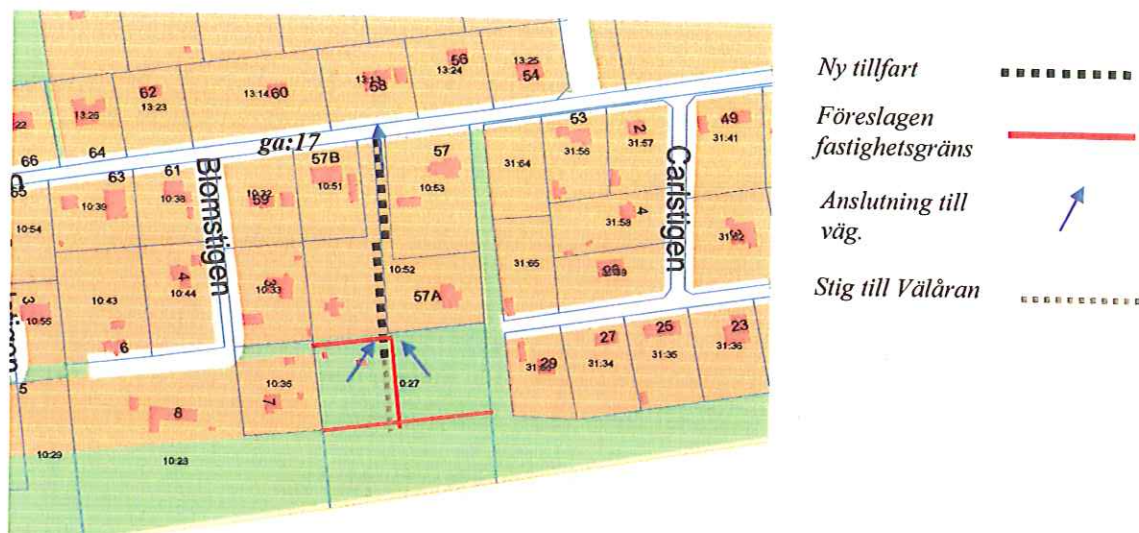
Trafik

När fastigheten Saxtorp 10:27 styckas föreslås de nya fastigheterna i tomtens södra del kopplas till Välanvägen, via befintlig väg som går via fastigheten Saxtorp 10:27 och 10:52. För att organisera denna utfart kan en gemensamhetsanläggning inrättas, samtidigt som befintligt servitut för väg kan upphävas. Saxtorp 10:27 har del i samfälligheten Saxtorp ga:17 för Välanvägen. De nya fastigheterna föreslås ingå i ga:17.

För de båda nya fastigheterna anläggs en gemensam vändzon på kvartersmark. Vändzonen är dimensionerad för att personbil och små lastbilar skall kunna vända utan backning (vänderadi 8 meter). Parkering sker på respektive fastighet.

En stig föreslås gå mellan de båda nya fastigheterna till fastigheten Saxtorp 10:27 södra del. Denna kan säkras genom servitut.

Lokalgatan och vändzonen inom planområdet föreslås anläggas med ett ytlager av grus vilket tillåter infiltration och harmonierar med övriga vägar och gator i området.



Grönytor och rekreation

I Saxtorpsskogen finns god tillgänglighet till rekreationsområden. Området intill Vålåran planläggs ej för bostadsändamål.

Teknisk försörjning

De ledningar som behövs för att försörja de nya tomterna föreslås läggas inom mark för gemensamhetsanläggning. En bestämmelse om att marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar finns på plankartan. För uppvärmning av bostäderna föreslås enskilda anläggningar. Vattenburna uppvärmningssystem ger flexibilitet och är därför att rekommendera. De nya fastigheterna skall kopplas till kommunalt vatten- och avlopp. När det gäller el och tele finns möjlighet att ansluta till E:ON:s elnät och Telias telenät. Det finns även goda möjligheter att ansluta till Landskrona Energis Stadsnät.

Generellt gäller att dagvattenhanteringen skall lösas på egen fastighet. I första hand genom infiltration, i andra hand genom fördröjning och därefter avledning. Jordarterna i området är sandiga och väl lämpade för infiltration av dagvatten. Stadens dagvattenpolicy ska tillämpas.

Hälsa och säkerhet

Riktvärdena för bullernivåer utomhus överskrids ej i dagsläget.

Lovplikt

Bygglov

Enligt 4 kap. 15 § PBL ska de överväganden som ligger till grund för omfattningen av kravet på bygglov redovisas i planbeskrivningen. Någon minskning av bygglovplikten föreslås ej.

Marklov

Marklov för trädfällning, i enlighet med 9 kap PBL, krävs inom planområdet. På illustrationsplanen anges vilka träd i området som är bevarandevärda.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det datum då planen vunnit laga kraft. När planen vunnit laga kraft kan erforderliga fastighetsbildningsåtgärder och bygglov sökas. För att vara garanterad att få bygga enligt detaljplanen måste bygglov sökas innan genomförandetiden går ut. När genomförandetiden gått ut fortsätter detaljplanen att gälla, men kommunen har möjlighet att ersätta, ändra eller upphäva detaljplanen utan att outnyttjade rättigheter behöver beaktas.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planförslaget beräknas antas av stadsbyggnadsnämnden under 2015.

Ansvarsfördelning

Blivande byggherre är huvudman för den planerade nybebyggelsen inom blivande kvartersmark.

Avtal

Planavtal har träffats mellan Landskrona stad och fastighetsägarna till Saxtorp 10:27.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Inom fastigheten Saxtorp 10:27 bildas 2 nya fastigheter för bostadsändamål. För att säkerställa att en stig kan gå från Saxtorp 10:27:s norra del till den södra delen krävs att detta regleras vid fastighetsbildningen t.ex. genom servitut. Fastighetsbildningen initieras och bekostas av exploatören. Ansökan om fastighetsbildning sker hos Lantmäterimyndigheten.

Tillfarter

In och utfart skall ske via Välanvägen. En gemensamhetsanläggning skapas för tillfart och vändplats för de nya tomterna, för Saxtorp 10:27 samt för Saxtorp 10:52. Befintligt servitut för väg inom Saxtorp 10:52 kan upphävas.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Den kostnad som uppstår för att upprätta en ny detaljplan och förfarandet med de fastighetsrättsliga åtgärderna kommer att tas ut av exploatören. Några kommunala ekonomiska åtaganden för genomförandet av detaljplanen finns inte.

Följande kostnadsposter uppstår:

- Fastighetsbildning (avstyckning och eventuellt servitut)
- Bildande av gemensamhetsanläggning för de två nya fastigheterna m.fl.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Översiktlig radonundersökning finns för planområdet. Ytterligare eventuella utredningar så som utredningar om vatten, spillvatten, dagvatten och geoteknik bekostas av exploatören.

Arkeologisk utredning

Arkeologisk utredning kan erfordras i samband med byggskedet. Detta bekostas av exploatören.

Anslutningar

De nya fastigheterna skall anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät.

Dagvattenhanteringen inom planen ska lösas lokalt. I första hand genom infiltration på tomtmark i andra hand genom fördröjning på tomtmark och därefter avrinning. Saxtorp 10:27 har andel i dikningsföretaget "Toarp och Saxtorp". Enligt Jordbruksverkets vattenenhet behöver dikningsföretaget inte omprövas, men andelstalet ska fördelas på de nya fastigheterna och styrelsen ska underrättas om förändringen. Då ytavrinningen inom planområdet bedöms som låg bedöms dagvattnet kunna avledas på markytan ner till diket. Därmed behöver avledningen av dagvatten från planområdet till aktuellt dikningsföretag inte regleras. Om fastighetsägarna istället väljer att avleda dagvattnet via ledning till diket, behövs styrelsens godkännande avseende placering av ledningens mynning och eventuella krav på fördröjning av dagvatten innan utsläpp ska uppfyllas.

Anslutning kan ske till befintligt el- och telenät som passerar planområdet. Eventuella flyttningar av elledningar bekostas av den som så begär. Kabelvisning kan begäras av ledningshavare.

KONSEKVENSER

Miljöbedömning

Bestämmelserna i plan- och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Detaljplaner ska miljöbedömas och MKB upprättas, om man vid en behovsbedömning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11 – 18 §§ miljöbalken och i 4 kap 34 § plan- och bygglagen. Behovet av miljöhänsyn vid genomförande av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

Riksintressen och andra restriktioner

Riksintresse för kustzonen syftar övergripande till att säkra allmänhetens tillgänglighet och tillgång till strandområdena utmed kusten och värnar människors möjlighet att uppleva natur-, kultur- och friluftsvärden kopplade till kusten. Bestämmelserna utgör dock inget hinder för utveckling av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Då utbyggnaden ligger inom befintlig bebyggelse och inte påverkar allmänhetens möjlighet att röra sig i kustzonen bedöms planförslaget inte ha någon negativ effekt på detta riksintresse. Allmänhetens tillgång till Välåran påverkas ej.

Miljömål

Planförslaget innebär att de boende blir bilberoende, vilket inte är förenligt med miljömålet om begränsad klimatpåverkan. Detaljplaneförslaget bedöms dock vara en naturlig komplettering av befintlig bebyggelsemiljö. Planförslaget bedöms inte motverka övriga miljömål.

Mark, luft och vatten

Geoteknik

Enligt Landskrona stads övergripande geotekniska undersökningar bör grundförhållandena inom planområdet vara goda.

Luft- och vattenföroreningar

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10).

Enligt miljöförvaltningens uppgifter överskrider inte miljökvalitetsnormerna inom Landskrona kommun. Luftföroreningarna bedöms därför ligga inom godtagbara nivåer inom planområdet.

Genomförandet av planförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormer för ytvatten- och grundvattenförekomster enligt 5 kap miljöbalken. Dagvattenavrinningen bedöms öka något i området då planen ger möjlighet till att uppföra två nya enbostadshus. Detta tillskott bedöms inte ha någon avgörande påverkan på föroreningshalterna i ytvatten eller grundvatten. Området skall anslutas till kommunalt vatten- och avlopp.

Markradon

Området ligger inom normalriskområde för markradon enligt en översiktlig radonriskkartering för Landskrona kommun utförd av J&W Bygg och anläggning AB 1993-04-20.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns i området.

Hälsa och säkerhet

Vägtrafikbuller

Viss risk finns för ökade bullernivåer i framtiden.

Störningar och risker

E6:an är rekommenderad led för transporter av farligt gods, men ligger på ett så långt avstånd från planområdet att det inte innebär någon risk. Inte heller djurhållning finns på nära håll.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Inga känsliga biotoper bedöms påverkas negativt av planförslaget. Naturmarken kring Vålåran planläggs ej.

Hushållning med naturresurser

Planförslaget innebär förvisso att skogsmark tas i anspråk för bebyggelse, men föreslagen utbyggnad bedöms utgöra en naturlig komplettering i befintlig bebyggelsemiljö.

Fornlämningar

Förslaget bedöms inte ha någon negativ inverkan på kända fornlämningar.

Sociala konsekvenser

Befolkning

Planområdet kommer att inrymma 2 nya bostäder vilket inte innebär någon större befolkningsökning i Saxtorpsskogen

Barnperspektivet

De boende inom området kommer att ha närhet till omgivande rekreatiomsområden. Förskola finns i Saxtorpsskogen. För skolelever finns grundskola i Häljarp. Saxtorpsskogen har skolbusstrafik till Häljarp.

Tillgänglighet

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § BVF (byggnader) samt 8 kap 9 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovprövning och bygganmälan.

Fastighetsbildning

Nedan redovisas detaljplanens konsekvenser som i dagsläget kan bedömas för planområdet vad avser markens indelning i fastigheter och fastighetsrättsliga aspekter. Beskrivningen är gjord i enlighet med förslag till detaljplan och innebär inget ställningstagande från lantmäterimyndighetens sida.

I den nya detaljplanen föreslås ca 3900 m² bli kvartersmark för bostäder.

För att genomföra detaljplanen i syfte att skapa fastigheter vars användning överensstämmer med detaljplanen krävs fastighetsbildning. Detaljplanen innebär att två fastigheter bildas inom området upplåtet för kvartersmark. Kvartersmarken föreslås indelas i fastigheter i huvudsak enligt detaljplanens illustration genom avstyckning från Saxtorp 10:27. Minsta tomtstorlek skall vara 1300 m². Infart samt en gemensam vändplats skapas för dessa fastigheter genom att en gemensamhetsanläggning bildas inom kvartersmark. I gemensamhetsanläggningen ska även ingå fastigheterna Saxtorp 10:27 och Saxtorp 10:52. Indelning i enskilda fastigheter prövas efter ansökan.

Konsekvenser för berörda fastigheter:

Saxtorp 10:27	privatägd bostadsfastighet	- Ca 3600 m² planläggs för kvartersmark, varav ca 640 m² upplåts för gemensamhetsanläggning - Från fastigheten styckas två fastigheter. - Inom styckade fastigheter bildas gemensamhetsanläggning för vändplats. - På resterande del av fastigheten upplåts ett område för gemensamhetsanläggning för utfart - Resterande del av fastigheten omfattar ca 4200 m².
Saxtorp 10:52	Privatägd bostadsfastighet	- Ca 300 m² av Saxtorp 10:52 blir gemensam utfart. Området upplåts för gemensamhetsanläggning för utfart.

		- Området kan regleras till Saxtorp 10:27 eller ligga kvar på Saxtorp 10:52 - Befintligt servitut för utfart upphävs
--	--	--

Angivna arealer är preliminära och fastställs först vid lagakraftvunnen lantmäteriförrättning. Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäterimyndigheten i Landskrona.

De ledningar som finns inom planområdet ligger inom område för gemensamhetsanläggning. Tillkommande ledningar förutsätts läggas inom gemensamhetsanläggningen. Ledningarna bör säkras med servitut eller ledningsrätt.

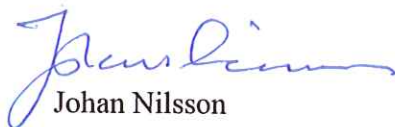
Nollalternativ

Konsekvenserna av ett nollalternativ, d.v.s. att detaljplanen inte genomförs innebär att inga nya bostäder tillskapas inom planområdet.

Medverkande

I planarbetet har planarkitekt Lisa Lindekranz, planchef Johan Nilsson, och förrättningslantmätare Erika Eek lantmäterimyndigheten deltagit.

Stadsbyggnadsförvaltningen



Johan Nilsson

Planchef



Lisa Lindekranz

Planarkitekt