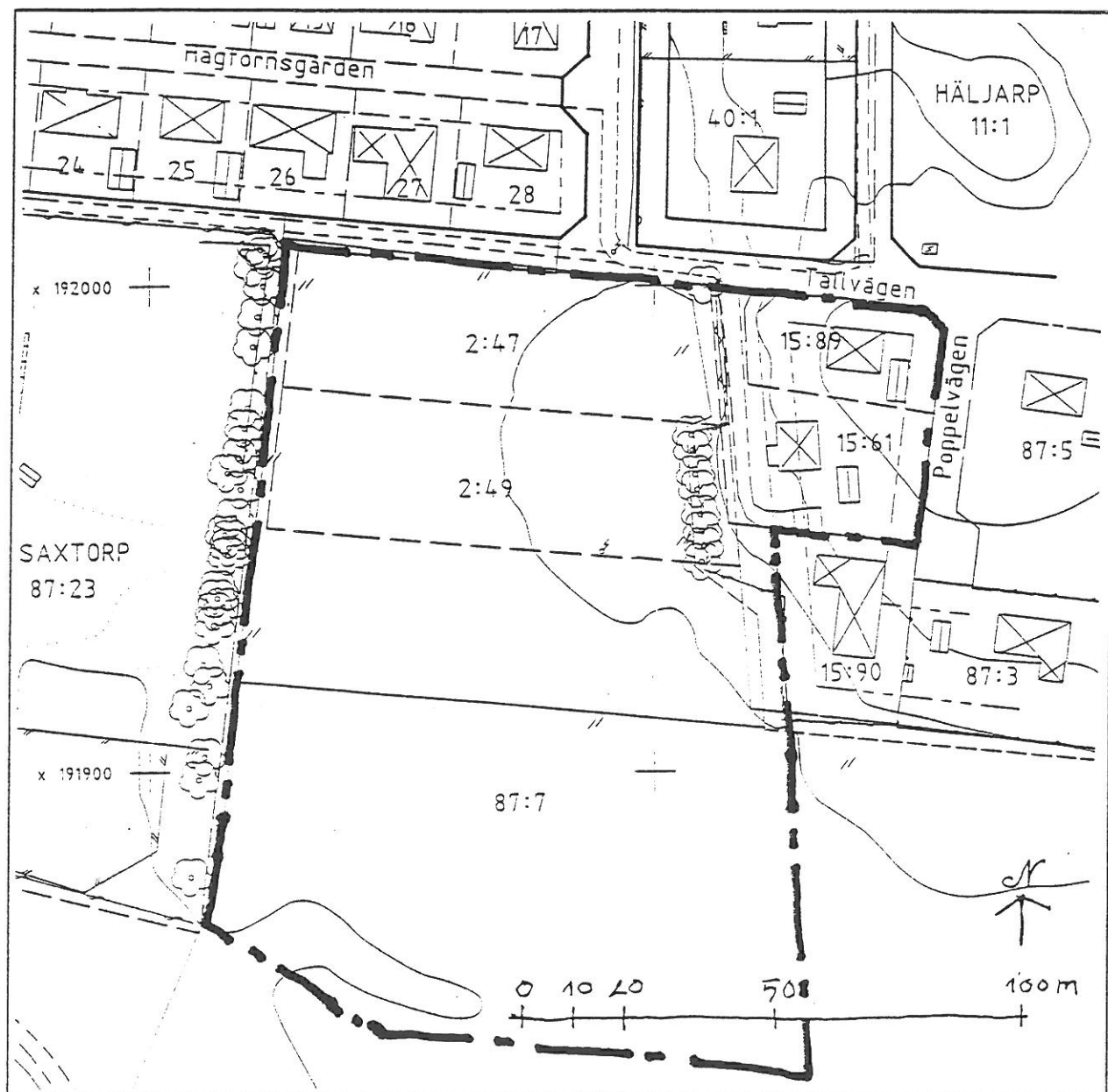


ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för DEL AV SAXTORP 87:7 M.FL., Häljarp, Landskrona



LANDSKRONA KOMMUN
STADSBYGGNADSKONTORET

Detaljplan för DEL AV SAXTORP 87:7 M.FL., Häljarp, Landskrona

Upprättad på Stadsbyggnadskontoret, Landskrona 1998-06-08, reviderad 1998-09-07 och 1998-11-03

P L A N B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR

Planförslaget består av följande handlingar:

- * planbeskrivning
- * plankarta med planbestämmelser och illustrationsplan
- * genomförandebeskrivning
- * samrådsredogörelse
- * utlåtande

DETALJPLANENS SYFTE

Planförslaget har upprättats för att möjliggöra uppförandet av 15 småhus öster om Flygeltofta gård i Häljarp efter önskemål från markägarna Spargodt AB och Inka Lantbruksprodukter AB.

Det aktuella exploateringsområdet är inte detaljplanlagt. Eftersom förslaget innehåller ny sammanhållen bebyggelse och den planerade bebyggelsen dessutom ligger i anslutning till befintlig sådan måste detaljplan upprättas.

PLANDATA

Planområdet ligger omedelbart öster om Flygeltofta gård i den nordvästra delen av Häljarp. Det utgör ca 1,8 ha och omfattar fastigheterna Saxtorp 2:47, 2:49, 15:61 och 15:89 samt delar av Saxtorp 87:7 och 15:61.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Den av kommunfullmäktige 1990-11-29 antagna översiktsplanen för Landskrona kommun redovisar ett större planerat utbyggnadsområde söder om planområdet. För det nu aktuella exploateringsområdet avsågs pågående markanvändning (jordbruk) fortsätta. Översiktsplanen är föremål för översyn.

Följande detaljplaner berör planområdet: i *norr* Stadsplan för Saxtorp 2:9 m fl (bostäder), laga kraft 1984-01-26; i *nordost* och *öster* Byggnadsplan å Häljarpområdet, laga kraft 1960-06-10 (bostäder). Den senare detaljplanen redovisar en gata inom den nordöstra delen av det nu aktuella planområdet, som dock inte blivit utbyggd.

Byggnadsnämnden uppdrog 1998-02-17, § 15 åt Stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplaneförslag för det aktuella området. Man underströk särskilt vikten av att bebyggelsen utformas i enlighet med skånsk byggnadstradition.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet utgörs av åkermark. Omedelbart norr om detta finns en markväg och villabebyggelse, i nordost en gata (Tallvägen), i öster villabebyggelse, i söder åkermark och

i väster gården Flygeltofta med en trädgårdspark och stora lövträd. Längre söderut på den öppna åkermarken finns en pilallé, som leder mot gården.

Flygeltofta gård bedriver ålodling och har tre hästar, som ibland betar i nämnda park.

Terrängen sluttar svagt från nordost mot sydväst med nivåskillnad från +6 till +3 meter.

I öster finns en trädrad bestående av björkar.

En hydrologisk och geoteknisk undersökning har 1998-09-14 respektive 1998-09-29 på exploatörens uppdrag utförts av Tellus Geoteknik AB. Undersökningen visar att grundvattenytan befinner sig 0,6 meter under markytan och att marken består av sandig mulljord, siltig moränlera och sand. Förekomst av markradon har ej kunnat påvisas. Undersökningen innehåller också anläggningstekniska rekommendationer.

Om möjligt bör dagvattnet omhändertas lokalt. Eftersom grundvattennivån är hög kan det vara svårt att utföra perkolationsanläggningar m.m., varför marknivån bör höjas.

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet, men om under mark dolda fornlämningar påträffas, skall anläggningsarbeten avbrytas och länsstyrelsen kontaktas i enlighet med bestämmelserna i Kulturminneslagens andra kapitel. Exploateringen bör föregås av samråd med länsstyrelsen.

En kombinerad dag- och spillvattenledning skär genom planområdet i Nyponvägens förlängning och viker av mot sydost. Ledningen avses flyttas till följd av exploateringen. Telekablar finns i Nyponvägen och Tallvägen.

Marken inom exploateringsområdet ägs till största delen av Spargodt AB och Inka Lantbruksprodukter AB. En markremsa i nordost tillhör villafastigheten Saxtorp 15:61.

PLANFÖRSLAGET

Som underlag för utformningen av planförslaget har använts en illustrationsskiss utarbetad av Tore Kvist Arkitekt o Fastighetskonsult 1998-05-14 på uppdrag av exploatören

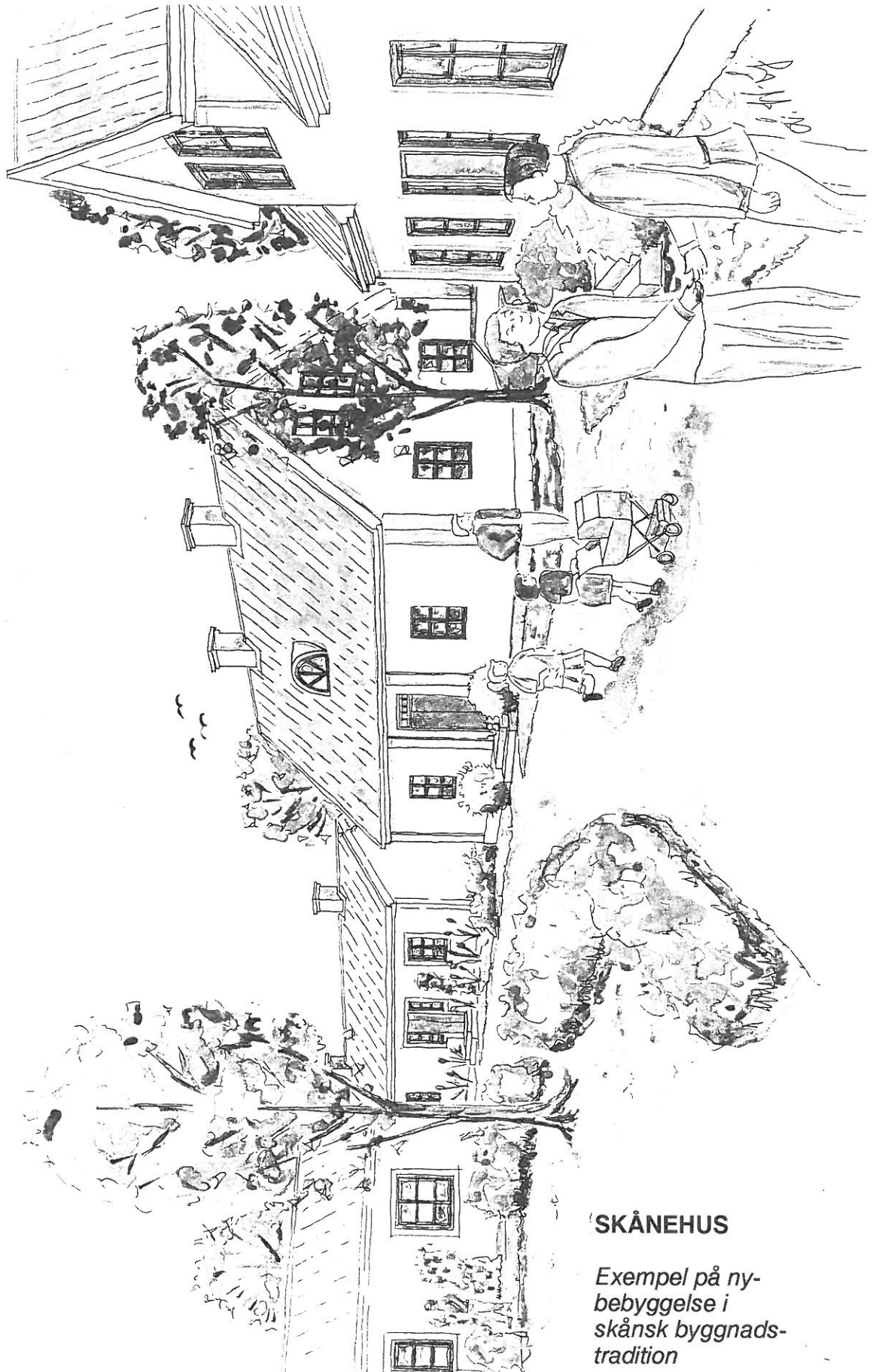
Detaljplaneförslaget möjliggör uppförande av 15 marklägenheter i form av friliggande villor, avsedda att försälgas till enskilda kunder. Husstorleken kommer att variera mellan 125 och 150 kvm inklusive inredd vind.

Inom denna bostadsgrupp finns en yta för gemensam rekreation och lek.

Bostadsområdet trafikförsörjs från Barsebäcksvägen-Tallvägen i nordost och den i gällande detaljplan redovisade allmänna gatan i planområdets nordöstra del. Gatan föreslås minskad i sin bredd samt överförd från enskilt till allmänt huvudmannaskap. Överbliven gatumark tillförs Saxtorp 15:61 och 15:89 som ny kvartersmark. Saxtorp 15:89 har kvar sin tillfart från Tallvägen. Körytorna inom exploateringsområdet föreslås utgöra kvartersmark och skall endast användas för de boendes eget behov. Parkering sker på respektive villatomt.

För att trygga gång- och cykelvägskommunikation mellan befintlig bebyggelse i norr och eventuell tillkommande söder om det aktuella planområdet redovisas i sydost en markremsa med allmän platsmark i form av naturområde. Detta möjliggör framtida anläggande av en nord-sydlig gång- och cykelväg.

Den nya bebyggelsen avses utformad så att den anknyter till skånsk byggnadstradition och med gruppering längs en "bygata". Husen planeras ha fasader i vit puts eller



SKÅNEHUS

Exempel på ny-
bebyggelse i
skånsk byggnads-
tradition

varma, dova färger i gult och rött samt få holmejoj, spröjsade fönster och skorstenar för att framhäva anknytningen till traditionella hustyper.

Befintlig björkrad omfattas av en planbestämmelse som syftar till att trygga dess fortbestånd och säkra återplantering vid en eventuell nödvändig fällning.

Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintligt kommunalt VA-nät. Avloppsvattnet från den södra delen av planområdet behöver pumpas upp till det kommunala nätets nivå. Dagvattnet bör tas omhand lokalt.

Bebyggelsen kommer troligtvis att uppvärmas med vattenburen el.

Planförslaget är utarbetat i enlighet med Naturresurslagen.

Detaljplanens genomförandetid föreslås vara 10 år.

MILJÖKONSEKVENSER

På Flygeltofta gård alldeles väster om planområdet finns fem tre hästar. Hästar ger ett starkt allergen. Den statliga Allergiutredningen rekommenderar ett minsta avstånd mellan hästar och bostadsbebyggelse på 500 meter och Socialstyrelsen anser att avståndet 200 meter inte bör underskridas.

Förbud mot innehav av 2-3 hästar på en fastighet innan någon kringboende blivit drabbad av allergi torde inte vara möjligt att införa.

Att i Landskrona eller annorstädes endast tillåta ny bostadsbebyggelse utanför dessa avstånd skulle leda till orimliga konsekvenser för bebyggelseutvecklingen. Lämpligare förefaller det att vara att upplysa dem som avser att bosätta sig i närheten av hästar om allergirisken. Ett sådant resonemang har legat till grund för att föreslå bostadsbebyggelse på den aktuella platsen.

Ålodlingen på Flygeltofta gård bedöms inte vålla några olägenheter i form av generande lukt för omgivningen.

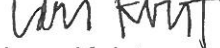
Motorvägen E6/E20 i väster ligger cirka 600 meter från bostadsområdet och Naturvårdsverkets riktvärden för godtagbart vägbuller underskrids. Trafikökningen på Tallvägen, som utgör tillfart, är av begränsad omfattning och trafikmiljön på denna gata med sina relativt få anslutande fastigheter bedöms fortfarande vara bättre än vid en mera "normal" bostadsgata. Inte heller överskrids Naturvårdsverkets riktvärden för vägtrafikbuller.

REVIDERINGAR

Planförslaget har 1998-09-07 reviderats varvid avsnittet Miljökonsekvenser i planbeskrivningen kompletterats avseende trafikförhållandena vid Tallvägen. Den redovisade lokalgatan har avkortats något och anslutande naturområde/gc-väg förlängts i motsvarande grad. Redaktionella ändringar av mindre omfattning har också utförts.

Vid revidering 1998-11-03 har planbeskrivningen kompletterats med beskrivning av geotekniska och hydrologiska förhållanden, med uppgift om markradon och med anläggningstekniska rekommendationer. På kvartermarken närmast Flygeltofta gård tillåts inom en 20 meter bred zon inte uppförande av boningshus.

STADSBYGGGNADSKONTORET



Lars Kvist
planchef