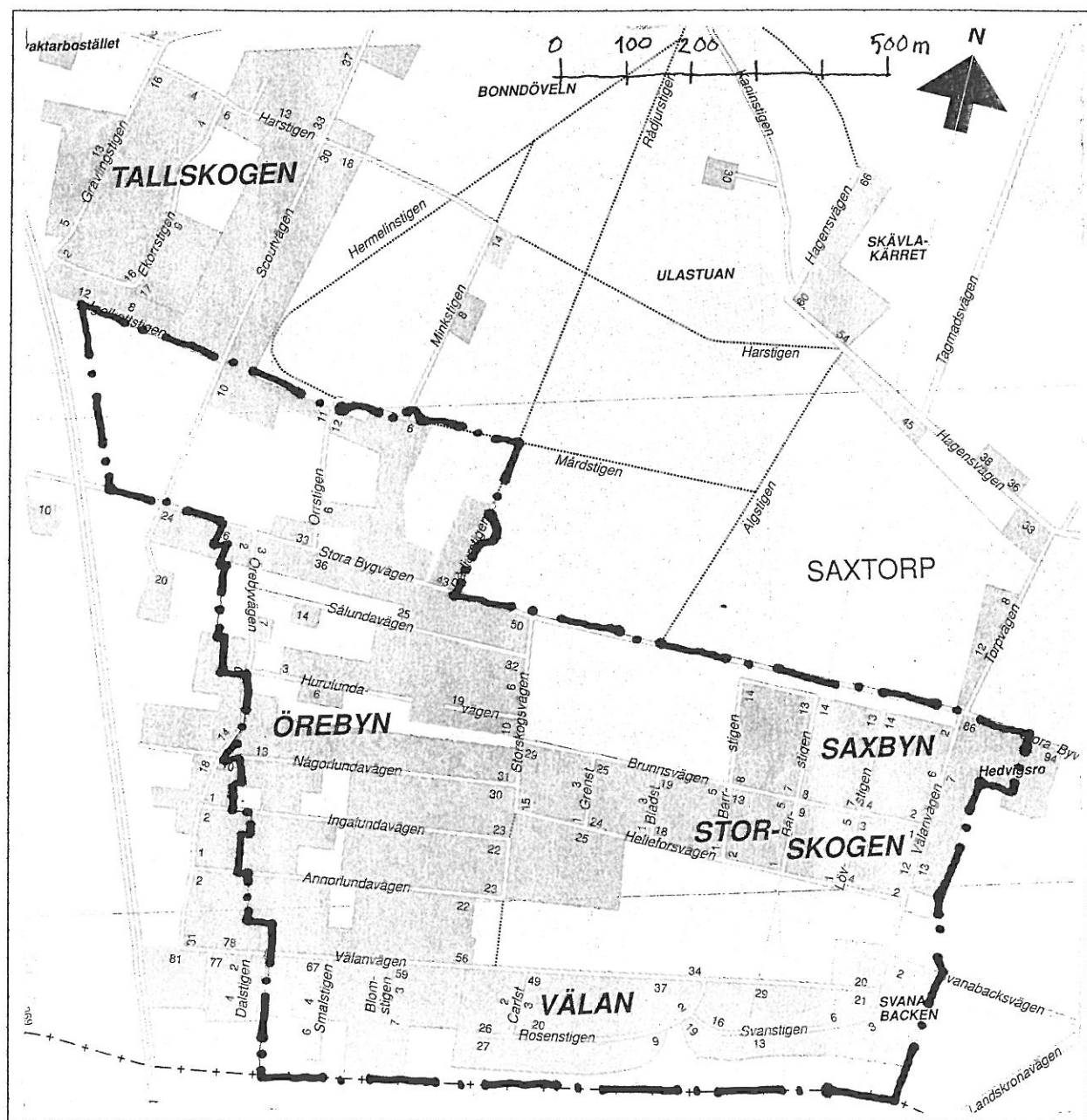


ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för ÖREBYN, SAXBYN, STORSKOGEN, VÄLAN MM inom Saxtorpsskogen i Landskrona



LANDSKRONA KOMMUN
STADSBYGGNADSKONTORET

Detaljplan för ÖREBYN, SAXBYN, STORSKOGEN, VÄLAN MM inom Saxtorpsskogen i Landskrona

Upprättad 1994-08-01, reviderad 1996-09-23, 1996-11-11 samt 1997-05-22

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

HANDLINGAR

Planförslaget består av följande handlingar:

- plankarta i 3 blad
- planbestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse

DETALJPLANENS SYFTE

Byggrätterna för bebyggelsen inom befintliga detaljplaneområden i Saxtorpsskogen avses utökas för att möjliggöra ökat åretruntboende. Samtidigt skall områdets skogskaraktär värnas genom att oexploaterade arealer som inte har byggrätter enligt gällande detaljplan skyddas mot bebyggelse och områdets karaktär avseende trädbestånd och vägar bevaras. I samma syfte upprättas detaljplan för Välan-området.

PLANDATA

Planområdet är beläget öster om E6 i sydvästra delen av Landskrona kommun och begränsas i norr av Igelkottstigen (i Tallskogen)-Orrstigens norra del-Stora Byvägen, i öster huvudsakligen av Välanvägen och i söder av kommungränsen mot Kävlinge. Det omfattar Saxbyn, Storskogen samt delar av Örebyn och Välan. Det är ungefär 91 ha stort.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet utgör en blandning av oexploaterade skogspartier och sammanhängande bebyggelseområden med såväl fritids- som permanentbebyggelse. Norr om Stora Byvägen och öster om Välanvägen finns en del åkermark.

Bebyggelsen idag är resultatet av äldre avstyckningsplaner, av detaljplaner eller av beslut för enstaka fastigheter. Här finns ungefär 230 bostadshus.

På de bebyggda fastigheterna i Saxtorpsskogen varierar trädbeståndet avsevärt, från skogliga tomter till "paradgräsmattor". Bebyggelsen i Välan påminner i mycket om ett vanligt villaområde.

13 % av de befintliga bostadsfastigheterna är mindre än 1300 kvm; 5 % av de

cirka 275 fastigheterna är obebyggda; 32 % av de bebyggda fastigheterna är helårsbebodda.

Många hus avviker från planbestämmelsen (se avsnittet Tidigare ställningstaganden) om största storlek för bostad: 46 % har huvudbyggnad större än 80 kvm (13 % överstiger 100 kvm).

Så när som på viss hemtjänst finns ingen kommunal eller privat service inom området. LMH-skola finns i Häljarp. Skolskjuts trafikerar Stora Byvägen. I Häljarp finns också post, butiker, barnstuga, distriktssköterska och biblioteksfilial.

Närmaste väganslutning till E6 finns söderut vid Lundåkra trafikplats, 500 m söder om kommungränsen. Med bil nås området via Barsebäcksvägen i väster, Scoutvägen i norr eller Landskronavägen i öster och söder. Vägverket planerar ombyggnad av väg 104 på avsnittet Lundåkra - Furunäs, vilken skall avlasta förbifarten vid Häljarp på väg 1147.

Bussförbindelse norrut till Landskrona finns på Landskronavägen, österut till Annelöv/Dösjebo på Forsgårdsvägen-Saxtorpsvägen-Kävlingevägen och söderut till Ålstorp på Lundavägen. Avstånd till närmaste hållplats är 1,3 - 3,0 km.

Gatustandarden i området är enkel och grusvägar dominerar. Gatorna är breda och har redan eller medger plats för trädplantering. Detta är ett uttryck för att understryka fritidshuskaraktären av området.

Endast Stora Byvägen och Scoutvägen är asfalterade. Saxtorps samfällighetsförening är formellt väghållare endast för Stora Byvägen och Välanvägen, men underhåller i praktiken även Scoutvägen och Örebyvägen. För detta utgår statliga och kommunala bidrag. Förordnande om utökat huvudmannaskap finns för Scoutvägen och önskemål om sådant har framförts för Örebyvägen.

Kommunalt vatten- och avlopps(spillvatten)nät finns inom *Saxbyn*, *Storskogen* samt *Välan*. Kostnaden för utbyggnaden har täckts genom sedvanliga anslutningsavgifter.

Örebyn har en egen vattentäkt och ledningsnät, som administreras av en vattenförening. Ungefär hälften av fastigheterna, de i södra delen, är anslutna till det kommunala avloppsnätet. Området ingår dock inte i kommunens verksamhetsområde för VA. Spillvattnet från övriga fastigheter hanteras i enskilda, lokala anläggningar.

Befintligt VA-nät är dimensionerat så att det kan klara försörjningen av samtliga hushåll inom planområdet vid fullt permanentboende.

Allt dagvatten omhändertas lokalt genom infiltration. Marken utgörs av sandig genomsläpplig jord, lämplig för infiltration av såväl dag- som spillvatten.

Framtida VA-lösningar skall uppfylla hygieniska och miljömässiga krav. Kretsloppsanpassning bör tillmätas särskild betydelse vid val av teknik för omhändertagande av spillvatten. Slutna tankar bör undvikas.

Va-ledningar skär över fastigheten Saxtorp 31:64 vid Välanvägen.

En 20 kV högspänningsledning korsar ovan mark Stora Byvägen i öster samt fastigheten Saxtorp 7:22. En högspänningskabel går mellan Saxtorp 27:58 och 32:18 vid Välanvägen. Befintlig transformatorstation i östra planområdesgränsen avses flyttad.

Nätstationer för elförsörjningen finns vid korsningen Scoutvägen-Igelkottstigen,

vid Hurulundavägens västra del, vid korsningen Örebyvägen-annorlundavägen samt vid korsningen Brunnsvägen-Bärstigen. Nya nätstationer planeras vid korsningen Stora Byvägen-Örebyvägen (1 st), utefter Storskogsvägen (3 st), utefter Välanvägen (4 st) och vid Rosenstigen (1 st).

Vägbelysning finns endast i begränsad utsträckning.

Billeberga-Dösjebro Kraft AB är eldistributör i området.

Sophämtning sker året om.

Kommunen har inga större markinnehav i området.

Inga kända fornlämningar förekommer inom området. Skulle emellertid under mark dolda fornlämningar påträffas, skall enligt kulturminneslagen anläggningsarbetena omedelbart avbrytas och kontakt tas med länsstyrelsen i enlighet med bestämmelserna i i kulturminneslagen, KML, 2 kapitlet.

Räknat från motorvägens mitt har en cirka 200 meter bred zon sådana bullerstörningar att Naturvårdsverkets rekommendationer avseende bostäders uteplatser (ekvivalentnivå 55 dBA) överskrids. Denna bebyggelse omfattas inte av planförslaget.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

1975 fastställdes nya planbestämmelser till de då gällande detaljplanerna för Örebyn (laga kraft 1964 och 1965) respektive Saxbyn/Storskogen (laga kraft 1961). I avsikt att reglera fritidsbebyggelsens omfattning gavs bestämmelserna följande innebörd:

- Huvudbyggnad får vara högst 80 kvm
- uthus högst 50 kvm (varav bostad högst 15 kvm)
- taklutning högst 30° för att inte medge inredd vind
- tomt minst 1300 (Örebyn) resp 1000 kvm (Saxbyn/Storskogen)

Välanområdet saknar detaljplan men bygglov har bedömts enligt planbestämmelserna för Örebyn.

Kommunens översiktsplan, som antogs av Kommunfullmäktige 1990-10-22 anger att "detaljplaner i Saxtorpsskogen skall omarbetas och utvidgas för att reglera befintlig bebyggelse, permanentboende samt skydd för skogen. Möjligheter till komplettering skall klarläggas. För välanområdet samt tallskogsområdet skall utredas om möjligheter till permanentboende."

Styrgruppen för fysisk planering angav 1990-12-17 § 88 riktlinjer för bebyggelsen i Saxtorpsskogen: Helårsboende skall medges med bevarande av skogskvaliteter så långt som möjligt; mark som inte ianspråktagits för tomt med bebyggelse skall inte exploateras.

Våren 1992 lade Stadsbyggnadskonteret/Svenska Landskap AB fram planutredningen "Saxtorpsområdet - utredning om förutsättningar för detaljplanearbete samt skyddande av Saxtorpsskogen". Utredningen pekar på olika utvecklingsalternativ, men förordar att fritidshuskaraktären behålles. Enhetliga planbestämmelser med 80 kvm för huvudbyggnad, 50 kvm för förråd (varav ytterligare 15 kvm får vara bostad) föreslås.

1 1/2-planshus skall tillåtas. Tomt skall vara minst 1800 kvm. Byggnadsnämnden

antog 1992-06-16 § 100 planutredningens riktlinjer och uppdrog åt Stadsbyggnadskontoret att utarbeta förslag reglering av bebyggelsen.

En del frågeställningar i planutredningen - följderna av ökat permanentboende, bland annat de ekonomiska - var otillräckligt belysta i utredningen. Dessa redovisades i mars 1994 i rapporten "Bebyggelsen i Saxtorpsskogen - framtida utveckling" och behandlades av Styrgruppen för fysisk planering 1994-05-18 § 19 respektive i Byggnadsnämnden 1994-06-07 § 85. Riktlinjerna för den fortsatta planöversynen lyder härafter:

- byggnadsarean får inte överstiga 100 kvm per fastighet
- härutöver medges garage och uthus med högst 50 kvm
- taklutningsbegränsningen tas bort för att även medge inredd vind
- minsta tomtstorlek skall vara 1300 kvm
- sammanlagda byggnadsarean får inte överstiga 12 % av tomtarean
- byggrätten inom bullerstört område vid motorvägen skall begränsas om störningarna inte kan lösas på ett tillfredsställande sätt
- Välan samt randbebyggelsen intill detaljplanlagda områden skall planläggas
- oexploaterade arealer utan byggrätt enligt gällande planer skall skyddas mot bebyggelse
- marklov krävs för trädfällning
- vägarna skall vara grusvägar med skogskaraktär. Stora Byvägen och Scoutvägen tillåts dock ha hårdgjorda ytor med grusliknande ytskikt.
- Kommunen skall inte åta sig huvudmannskapet för allmän platsmark
- förslag till åtgärder för att skydda skogen i övriga saxtorpsområdet skall utarbetas

PLANFÖRSLAGET

Markanvändningen inom gällande detaljplaner bibehålles praktiskt taget oförändrad, innebärande att området består av mark för bostadsändamål, gator, park och naturmark.

På ett fåtal ställen görs mindre planjusteringar: befintlig vattentäkt i skogen öster om Storskogsvägen säkerställs i plan; befintliga och planerade nätstationer för elförsörjningen säkerställs; kvartersgränser flyttas utefter Brunnsvägen samt Stora Byvägen i överensstämmelse med gällande fastighetsindelning; möjlighet att anordna vändplats redovisas vid Barrstigen, Bärstigen och Lövestigen; hörnavskärningar i kvarter föreslås i mindre omfattning där detta befunnits vara motiverat av trafiksäkerhetsskäl; passagen på allmän platsmark mellan fastigheterna Saxtorp 13:22 och 13:26 vid Välanvägen minskas med hänsyn till befintligt garage.

Nya områden detaljplanläggs: markområdet i nordväst, norr om Stora Byvägen, för bostäder, naturmark och lantbruksändamål; merparten av området söder om Välanvägen för bostäder och naturmark. Skogspartiet mellan Helleforsvägen och Välanvägen redovisas huvudsakligen som naturmark, men också för fritidsändamål (befintlig anläggning). Randbebyggelsen öster om Välanvägens nord-sydliga sträckning planläggs för bostads- respektive lantbruksändamål.

Byggrätterna utökas, så att huvudbyggnads byggnadsarea får uppgå till 100 kvm och taklutningens begränsning slopas för att vindsvåning skall kunna byggas och användas till bostad. Härutöver får garage och uthus på 50 kvm uppföras. Uthus-

et får i regel innehålla 15 kvm bostadsutrymme. Högst 12 procent av tomten får dock bebyggas, för att träden på små fastigheter inte skall försvinna.

Kommunen har funnit att det enskilda huvudmannskapet för allmän platsmark inom planområdet hittills fungerat tillfredsställande och har därför inte funnit någon anledning att ändra på detta förhållande i föreliggande planförslag.

Området tillhör skyddsnivå 3 i skyddsrumshänseende, vilket innebär att skyddsrum inte behöver anordnas.

Planförslaget är utformat i enlighet med naturresurslagen.

MILJÖKONSEKVENSER

Trafikfödet på E6-an är idag ungefär 20 000 fordon per årsmedeldygn. Antalet tunga fordon utgör 14 %. Vid en fordonshastighet av 110 km/h och en prognostiserad ökning av trafikmängden med 2 000 fordon under en tioårsperiod kan med hjälp av Naturvårdsverkets beräkningsmodell bullerstörningarna uppskattas: Öster om en 200 meter bred zon räknad från vägmitt, uppfylls Naturvårdsverkets rekommenderade utomhusvärden för bullerbelastning (*ekvivalentnivå* <55 dBA). Redan efter 55 m från motorvägens mitt är rekommenderad *maximal* ljudnivå inomhus nattetid (45 dBA), respektive maximinivån utomhus (70 dBA), lägre. Planförslaget redovisar inga byggrätter inom det bullerstörda området.

Luftföroreningarna från bilavgaser i form av koloxid och kvävedioxid tillsammans med den lokala bakgrundsmängden för Landskrona kan på goda grunder antas *understiga* Naturvårdsverkets riktvärden.

Som stöd för denna bedömning jämförs med miljökonsekvensbeskrivningen 1992-06-09 för Örja Östra verksamhetsområde vid E 6:an, 6 km längre norrut. Med fordonsmängden 23 400 bilar per årsmedeldygn på E6 har för Örja Östra mängden av CO 50 m från vägen beräknats till 1,5-2,1 mg/m³ för en 98-percentil och av NO₂ till 87 mg/m³. Halterna sjunker med längre avstånd från vägen. Naturvårdsverkets riktvärden 6 respektive 110 mg/m³ underskrids därmed med god marginal.

Transporter med farligt gods förekommer på E6/E20. Landskrona Räddningstjänst har angett att nyetablering av bostäder ej bör ske närmare E6 än 200 meter.

Med ökade byggrätter följer bättre möjlighet och ökad benägenhet att bosätta sig året runt. Samtidigt kommer emellertid slitaget på vägar och natur att öka. Krav från de boende på bättre teknisk standard på gator och behov av utökad offentlig och privat service kan också komma att följa. VA-försörjningen behöver sannolikt förbättras, vilket redan gjorts i Saxbyn, Storskogen, Välan och i delar av Örebyn.

Den som bosätter sig i området bör vara medveten om att det har en karaktär som skiljer det från övriga bostadsområden i Landskrona. Skogspartierna och träden på tomterna är en viktig resurs som alla måste hjälpas åt att värna. Bebyggelsen bör därför placeras så att trädfällning i största möjliga utsträckning undviks, i annat fall riskerar områdets speciella egenskaper att försvinna. Bestämmelse om marklovpåbud för trädfällning har införts i planbestämmelserna samt krav om grusliknande ytskikt på vägarna.

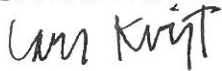
REVIDERINGAR

Planförslaget har 1996-09-23 reviderats att inte längre omfatta de bostadsfastigheter som ligger på ett ungefärligt avstånd av 200 meter från motorvägens mitt. Vidare har föreslagen transformatorstation på fastigheten Saxtorp 13:24 flyttats till sydvästra delen av Saxtorp 87:11. Föreslagen hörnavskärning vid korsningen Brunnsvägen-Välanvägen på fastigheten Saxtorp 6:25 har utgått och redovisad allmän gata till Saxtorp 42:2 (och 42:3) har justerats för att överensstämma med nuvarande fastighetsgräns.

Planförslaget har 1996-11-11 reviderats att innehålla ytterligare tre bostadstomt-er på Saxtorp 11:20 samt ett nytt läge för planerad nätstation inom samma fastig-het.

Planförslaget har 1997-05-22 reviderats, varvid föreslagen vändplats i Bärstigen förskjutits mot norr. "Prickmarkens" (byggnadsförbud) omfattning på fastigheter-na Saxtorp 31:31 och 31:40 har minskats något. På kvartersmark närmare E6/ E20:s mitt än 200 meter (bullerstört område) föreslås möjligheten att uppföra ut-hus och garage utan bostadsutrymme i stället för tidigare föreslaget byggförbud. Planbeskrivningens redogörelse för avloppsförhållandena har fått en ny lydelse. Redaktionella ändringar av mindre omfattning har också utförts.

STADSBYGGNADSKONTORET



Lars Kvist
planchef



Håkan Henriksson
byråingenjör