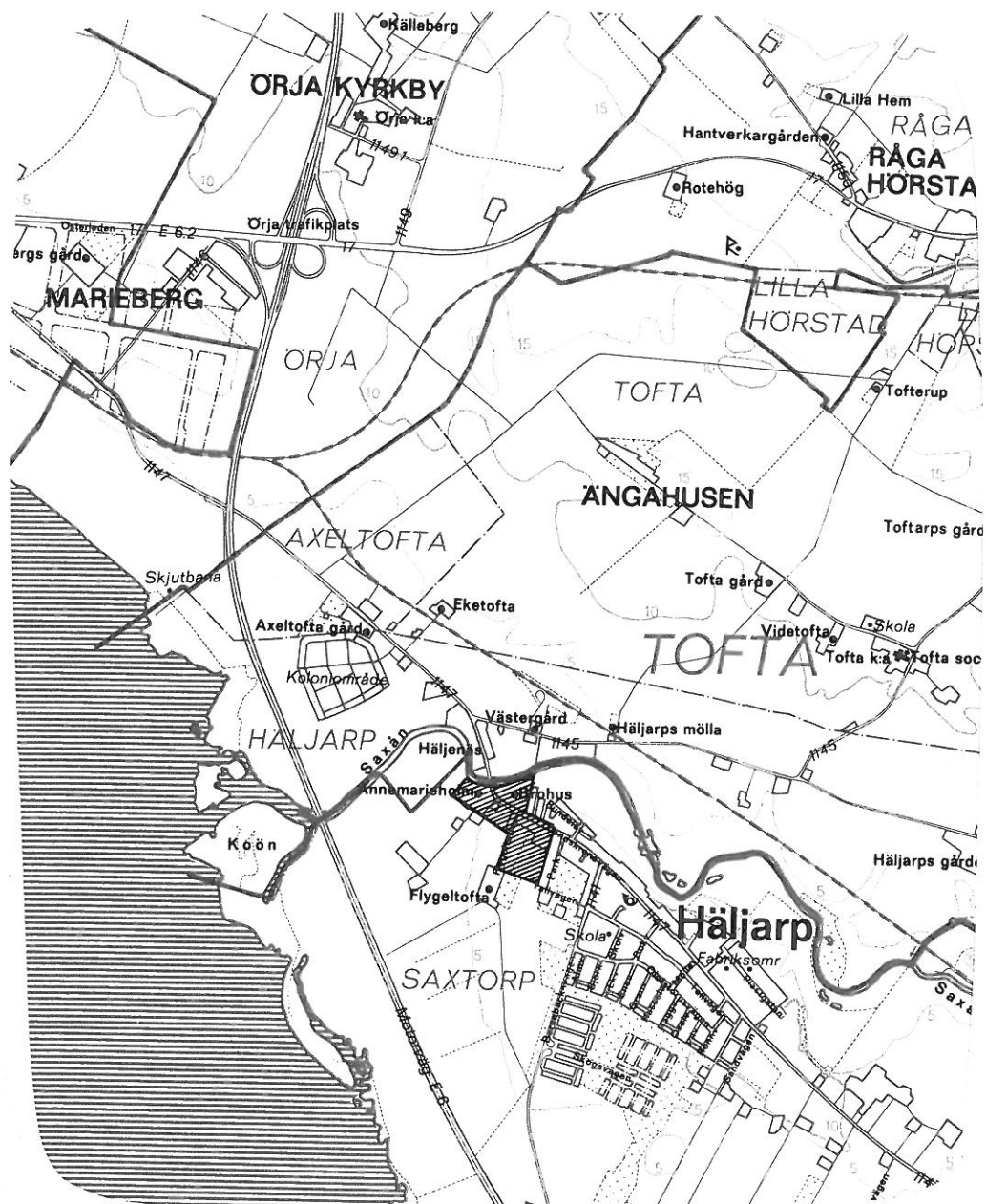


FÖRSLAG TILL STADSPLAN FÖR
SAXTORP 2:9 M FL
INOM KOMMUNDELEN HÄLJARP
I LANDSKRONA



FÖRSLAG TILL STADSPLAN FÖR
SAXTORP 2:9 M FL
INOM KOMMUNDELEN HÄLJARP
I LANDSKRONA

Upprättat på stadsarkitektkontoret
Landskrona den 6 oktober 1981

Reviderat den 4 juni 1982

BESKRIVNING

Till förslaget hör följande handlingar:
stadsplanekarta i ett blad skala 1:1000
stadsplanebestämmelser
illustrationskarta i ett blad skala 1:1000
denna beskrivning

PLANDATA

Planområdet är beläget i västra delen av Häljarp och begränsas av Saxån i norr, av planlagt bostadsområde i öster samt av jordbruksfastigheten Saxtorp 87:7 i söder. Planområdets totala areal är ca 8,5 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Av kommunens markhushållningsprogram 1980 framgår att kommunens långsiktiga målsättning är att samhället utvecklas till kommuncentrum med befolkning om ca 6000 invånare.

Områdesplanering av Häljarp-Saxtorp har påbörjats. Preliminärt förslag till områdesplan remissbehandlades under 1976. Under remissen klarlades att områdesplanen och samhällets utbyggnad är helt beroende av vägbyggnadsprojekt, vilka ej kan rymmas inom bebyggelsens exploateringskostnader. Vägbyggnadsprojekten finns ej upptagna i Vägverkets planer för 80-talet och samhällets utbyggnad har därmed en osäker tidsram.

Enligt markhushållningsprogrammet bör en utbyggnad med ca 950 rumsenheter genomföras i Häljarp fram till 1990. Denna utbyggnad kan ske antingen genom förtätning och komplettering i tätortens västra delar eller också som nyexploatering av områdena söder om de senaste utbyggnadsområdena.

Detaljplanearbetet för Häljarp har i första hand koncentrerats till att möjliggöra kompletteringar och förtätningar som är oberoende av vägprojektens genomförande. Planområdet bedöms som möjligt att planlägga utan hinder för områdesplanearbetet.

Planområdet är ej detaljplanlagt. För angränsande bostadsområden öster och söder om planområdet gäller byggnadsplaner fastställda av länsstyrelsen 60-06-10 och 73-01-18.

Befintliga förhållanden

Terrängförhållanden, vegetation: Planområdet omfattar de parkliknande villatomterna Saxtorp 2:9 och Rullbonäs 1:3, avgränsad jordbruksmark, trädgårdsmästeritomter samt några befintliga villatomter. Planområdet är relativt plant och har värdefull vegetation dels längs Saxån och dels inom Saxtorp 56:1. Flygeltoftavägens trädallé har visuellt värde.

Geotekniska förhållanden: Som underlag för områdesplan utförde HSB:s Riksförbunds geotekniska sektion under 1976 en inventering och geoteknisk undersökning av Häljarp-Saxtorpsområdet. Inom planområdet utgörs jordgrunden huvudsakligen av sand som är lämplig ur byggnadssynpunkt. Undersökningen kan ej användas för bedömning av enskilda byggnaders grundläggning.

Fornlämningar: Söder om Landskronavägen på Saxtorp 56:1 finns en milstölpe. Milstolpen är skyddad enligt fornminneslagen och får ej utan länsstyrelsens tillstånd flyttas, överhöljas eller på annat sätt förändras.

Då under mark dolda fornlämningar kan förväntas att påträffas i samband med schaktningsarbeten inom planområdet bör dessa utföras under antikvarisk kontroll. Landsantikvarien skall underrättas 14 dagar före igångsättning av schaktnings- och grundläggningsarbeten.

Bebyggelse: Häljarps by låg ursprungligen i kröken på vägen mellan Häljarps mölla och Tofta kyrkby. 1893 fick Häljarp järnvägsstation och ett mindre "stationssamhälle" växte upp i anslutning till station, vårdshus och lanthandel. Efterhand uppstod en "randbebyggelse" längs landsvägen på andra sidan Saxån. Trädgårdsmästerier, verksamheter, butik m m etablerades och vid 50-talets slut blev efterfrågan på tomter stor. Dösjebro kommun upprättade byggnadsplaner, byggde ut vatten och avlopp och Häljarps villasamhälle tog form. Den ursprungliga bybildningen utplånades vid 1800-talets början genom enskiftet och "stationssamhället" upplevs nu som "randbebyggelse". Villasamhället har expanderat söderut och västerut medan den norra delen har dominerats av trädgårdsmästerier. Dessa verksamheter har nu nästan helt upphört och marken (klass 6 enligt lantbruksnämnden) utnyttjas ej.

På fastigheten Saxtorp 2:9 ligger en större villa som är byggd år 1903 i slottsstil efter modell av det tyska slottet Schloss Schramburg i Bayern. Byggnaden har bedömts ha ett stort kulturhistoriskt egenvärde och genom sitt läge i anslutning till Saxån även ett stort värde ur miljösynpunkt.

Vägar och trafik: Väg 1147 genom Häljarp är hårt belastad (drygt 5000 fordon/åmd) med hänsyn till antalet tomtutsläpp.

Bron över Saxån är smal och svår att bredda med hänsyn till kulturhistoriska värden. Barsebäcksvägen har mindre trafik (ca 900 fordon/åmd). En separat cykelled från Landskrona till Häljarp har projekterats och utbyggnad är planerad under 1980. Vid samråd med Vägverket och Länsstyrelsen har framkommit att en ytterligare belastning av väg 1147 är olycklig. En samordning av befintliga tomtutsläpp i norra delen av Häljarp och en utbyggnad av cykelleden kan motivera vissa kompletteringar.

Ledningssystem: Befintliga ledningsnät för områdets tekniska försörjning medger utbyggnad till 6000 invånare.

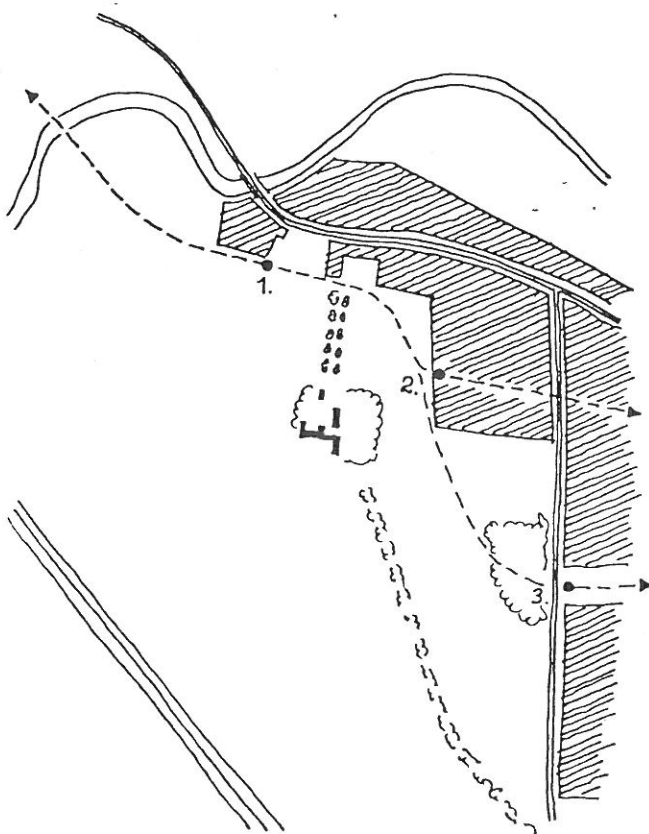
Markägförhållanden: Planområdet omfattar enskilt ägda fastigheter som avstyckats för bostäder, för handelsträdgårdar samt marginella delar av jordbruksfastighet.

PLANFÖRSLAG

Västra Häljarp omfattar jordbruksmark, trädgårdsmästerier, villor med parkliknande tomter samt blandad villabebyggelse. Planarbetet har främst inriktats på att klarlägga:

- . cykelledens läge genom planområdet
- . bebyggelsens avslutning mot öppet jordbrukslandskap, d v s en avvägning mellan exploateringsönskemål, landskapsbild, jordbrukssynpunkter och utformningskrav på bebyggelse
- . möjligheter till samordning av utfarter mot Landskronavägen.

Cykelleden Landskrona-Häljarp har tre "fasta" anknytningspunkter enligt figur.



I en första utbyggnadsetapp är det aktuellt att förbinda pkt 1 och 2. Att utnyttja befintliga vägar vid Flygeltofta har bedömts som oförenligt med jordbrukets intressen.

Bebyggelsen inom planområdet avslutas mot väster genom skog eller trädridåer. Vegetationen utgör ett värdefullt skydd mot västanvindar och avskärmar visuellt bebyggelsen från det öppna landskapet och motorvägen.

Flygeltofta Jordbruks AB omfattar ca 80 ha varav 75 ha brukas som åker. Enligt lantbruksnämnden är åkergraderingen 6, d v s den lägsta inom Landskrona kommun. Större delen av åkermarken konstbevattnas med vatten från grundvattentäkter inom området.

Jordbruksdriftens problem är främst knutna till bruksenhetens omfattning, arrondering och sandflykt. Åkerarealens geometriska utformning och utspridd bostadsbebyggelse försvårar möjligheterna för konstbevattning. Flygeltofta sambrukas med Axeltofta vilket innebär omfattande transporter av bl a svingödsel. Flygeltofta är kreaturslöst.

Bebyggelseområden

För Saxtorp 2:9 föreslås att den slottsliknande villan bevaras och ges ett skydd mot förändringar av dess yttre karaktär. Den parkliknande tomten ger utrymme för en kompletterande bebyggelse som underordnar sig Annemarieholm och vegetationen. Byggnadsrätt för nio radhus i en våning och med flack takvinkel föreslås.

För Saxtorp 2:24 och 2:25 föreslås byggnadsrätt för vardera tre friliggande enbostadshus.

För Saxtorp 56:1 och del av 2:50 föreslås byggnadsrätt för ca 25 resp 13 friliggande enbostadshus.

För Rullbonäs 1:2 och 1:3 föreslås en byggnadsrätt som medger en komplettering med fem resp tre friliggande enbostadshus.

I övrigt ansluter byggnadsrätten till befintlig bebyggelse.

Friytor

Längs Saxån föreslås parkmark som ansluter till parkmark öster om planområdet och ger ökad möjlighet för allmänheten att få tillträde till Saxåns stränder. Parkmarken förutsättes få underhåll som skogsmark.

Inom Saxtorp 56:1 föreslås en yta av ca 4000 m² tillgodose behov av gemensamma friytor för Saxtorp 56:1 och 2:50.

Social service

Häljarp har en förhållandevis väl utbyggd social och kommersiell service.

Vägar och trafik

Brohusvägens nuvarande utfart mot Landskronavägen föreslås utgå. Trafik från Brohusvägen och nyexploatering på Saxtorp

2:9, 2:24 och 2:25 föreslås utnyttja del av Flygeltoftavägen för att nå Landskronavägen. Ny väg mellan Brohusvägen och Flygeltoftavägen utnyttjas således både som cykelväg och för lokal biltrafik.

För bebyggelsen av Saxtorp 56:1 och 2:50 föreslås ny utfart. Läge och bredd för gata motiveras av befintligt ledningsstråk.

För Rullbonäs 1:2 och 1:3 föreslås gemensam utfart mot Landskronavägen.

Förbud mot utfart föreslås mot Landskronavägen samt mot cykelleden. De befintliga utfarter vilka är i strid mot planförslaget kan då saneras i samband med nybyggnad på berörd fastighet.

Parkering förutsättes ske på kvarteretsmark. För Saxtorp 2:9 föreslås gemensam parkering för att öka förutsättningarna för bevarad parkkaraktär.

Planområdet får direkt anknytning dels till cykelleden Landskrona-Häljarp och dels till kollektiv trafik på Landskronavägen.

Immissioner

Trafiken på Landskronavägen ger ett beräknat trafikbuller för utenvå vid fasad mot gata på 57 resp 62 dB(A) (15 resp 7 m förgårdsmark). Med normal fasadisolering erhålles 33 resp 38 dB(A) för innenvå.

Teknisk försörjning

Området försörjes med kommunalt vatten- och avloppssystem. Särskild uppvärmning av varje byggnadsenhet förutsättes.

Övrigt

Del av Saxtorp 87:7 norr om den föreslagna cykelvägen och väster om Saxtorp 2:9 utgör en åkerareal om ca 0,7 ha. Genom cykelvägens dragning försvåras rationell konstbevattning av arealen och en förändrad markanvändning kan aktualiseras. Arealen har dock ej bedömts lämplig för planläggning inom ramen för detta planförslag.

PLANGENOMFÖRANDE

Huvudmannaskap

Planen förutsättes i huvudsak bli genomförd i privat regi genom exploateringsavtal mellan kommun och markägare.

Kostnader

För cykelledens utbyggnad och kostnader svarar kommunen (statsbidrag utgår). Övriga anläggningskostnader för gator, parkmark och va-nät förutsättes bäras av den föreslagna exploateringen.

Årliga kostnader för underhåll av föreslagna parkytor i anslutning till Saxån kan uppskattas till 4000:- (1980).

Gemensamhetsanläggningar

För Saxtorp 2:9 föreslås att befintlig "slottsbyggnad" och de nio obebyggda tomtplatserna avstyckas till särskilda fastigheter. Återstoden av kvartermarken inklusive område för garage och parkering kan bilda en fastighet för gemensamt ändamål. Kommunikationstomt föreslås gemensam för Saxtorp 2:9, 2:11, befintligt bostadshus på 2:24 samt en tomtplats inom 2:25.

Separat kommunikationstomt föreslås gemensam för föreslagna fyra nya tomtplatser dels på Saxtorp 2:24 och dels på 2:25.

För Saxtorp 56:1 och del av 2:50 föreslås att 38 st obebyggda tomtplatser avstyckas som särskilda fastigheter. Återstoden av kvartermarken bildar en fastighet för kommunikation och friyta. Saxtorp 2:58 förutsätts ingå i gemensamhetsanläggningen. Saxtorp 2:55 skall kunna ingå i densamma.

För Rullbonäs 1:2 och 1:3 föreslås att tomtplatser för befintliga bostadshus och för tillkommande exploatering avstyckas som särskilda fastigheter och återstoden bildar särskild fastighet för kommunikation.

SAMRÅD

Under planarbetet har samråd jämlikt 14 § BS ägt rum med berörda myndigheter, sammanslutningar och enskilda enligt bifogade samrådsredogörelse daterad den 3 april 1981.

STADSARKITEKTKONTORET



Ulf Bunke



Gunnar Hermansson

Den 27 juni 1983, § 116, blev förestående beskrivning över förslag till stadsplan för Saxtorp 2:9 m fl inom kommundelen Häljarp i Landskrona antagen av kommunfullmäktige, betygar

Landskrona den 17 augusti 1983

In fidem:



Björn Ström
Stadsjurist

Tillhör länsstyrelsens i Malmöhus län beslut 84-01-26

