

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR SAXTORP 87:7 SYDÖSTRA DELEN, Landskrona

Upprättad 2001-05-14, reviderad 2001-09-10 samt 2001-11-05

D.nr. 34/003.313-00



LANDSKRONA KOMMUN
STADSBYGGNADSKONTORET

**TORE KVIST ARKITEKT o
FASTIGHETSKONSULT**

DETALJPLAN FÖR SAXTORP 87:7 SYDÖSTRA DELEN

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret, Landskrona och Tore Kvist Arkitekt o Fastighetskonsult
2001-05-14, reviderad 2001-09-10 samt 2001-11-05

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av följande handlingar:

- planbeskrivning
- plankarta med planbestämmelser
- illustrationsplan
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse
- utlåtande
- planprogram

DETALJPLANENS SYFTE

Planförslaget har upprättas för att möjliggöra uppförande av småhus sydöst om Flygeltofta gård i Häljarp efter önskemål från markägaren och överensstämmer med dels kommunens översiktsplan 1990, dels den revidering av den fördjupade översiktsplanen för Häljarp som för närvarande pågår.

Detaljplanen redovisar ett förslag till områdets innehåll och utformning. Bebyggelseområdet har uppdelats i 3 bostadsenklaver med 19-21 bostäder i varje och förslås uppföras i 1-1½ våningar. Tillsammans rymmer området 61 lägenheter. Vissa inslag av kontors- och handelsverksamhet av mindre omfattning tillåts och kan utan olägenhet inrymmas i de föreslagna byggnaderna. Gång- och cykelstråk redovisas med förbindelser till serviceinrättningar, busshållplatser och järnvägsstation.

Det aktuella planområdet är inte detaljplanlagt tidigare. Eftersom förslaget innehåller ny sammanhållen bebyggelse och denna ligger i anslutning till befintlig sådan måste detaljplan upprättas.

PLANDATA

Planområdet ligger sydost om Flygeltofta gård utmed Barsebäcksvägen i västra delen av Häljarp. Det utgör cirka 7,5 ha och omfattar delar av fastigheten Saxtorp 87:7.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Den av kommunfullmäktige 1990 antagna översiktsplanen för Landskrona kommun redovisar här ett större utbyggnadsområde (cirka 125 lgh).

I det pågående arbetet med revidering av den kommunomfattande översiktsplanen utpekas Häljarp som en viktig ort för framtida bostadsutbyggnad. Området finns också redovisat i ett förslag till fördjupad översiktsplan för Häljarp som varit föremål för

programsamråd under år 2000.

Ett planprogram för det aktuella planområdet godkändes av byggnadsnämnden 2001-05-22.

Följande detaljplaner tangerar området: I nordväst - Detaljplan för del av Saxtorp 87:7 m. fl. (bostäder), laga kraft 1999-03-23; i norr - Byggnadsplan å Häljarsområdet (bostäder), laga kraft 1960-06-10; i nordost - Detaljplan för Tallskolan (bostäder, samlingslokaler, barmstuga), laga kraft 1989-06-13; i öster - Utvidgning och ändring av byggnadsplanen för Häljarp (bostäder, allmänt ändamål), laga kraft 1961-08-01; i sydost - Ändring av byggnadsplanen för fastigheten Saxtorp 72:2 m. fl. (bostäder), laga kraft 1966-12-30.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

I planprogramhandlingarna har de allmänna förutsättningarna beskrivits. Nedan redovisas därför främst kompletterande fakta.

Planområdet utgörs till största delen av åkermark, klass 6 (enligt EU-klassificering).

Sydöstra delen av området är något högre belägen än övriga delar och är bevuxen med huvudsakligen gran men har tidigare varit åker eller betesmark. Skogsdungen är tät, risig och mestadels otillgänglig. I dess mitt finns öppna partier med trivial gräsvegetation med inslag av örter. I buskskiktet finns björk, druvfläder och rönn. I söder mellan dungen och åkermarken finns högvuxna triviala gräs, tistlar, linarea, smultron m. m samt låga tallar som kan vara planterade. Jämfört med övrig skog i Saxtorp bedöms natur- och rekreationsvärdena som ringa.

I norr gränsar området till befintlig villabebyggelse och Flygeltofta gård, i öster till Barsebäcksvägen och villabebyggelse, i söder och väster till åkermark.

Kommunala vatten- och avloppsnätet tangerar planområdet. De befintliga ledningarna har en kapacitet som kan betjäna den nu föreslagna utbyggnaden. Äldre avloppsledningar i norr kan komma att ersättas vid de nyanläggningar som avses ske.

Inom planområdet finns registrerade kulturminnen och en utredning har gjorts av Riksantikvarieämbetet och som bland annat redovisar två fyndförande strandrevlar. Ytterligare arkeologisk utredning erfordras ej.

Nya lokaler för äldreboende behövs för närvarande ej. Samråd har skett med företrädare för äldreomsorgen, eftersom ett stort intresse finns för bostadsformer som är en bekvämare markbostad än den större villa som flera häljarsbor nu innehar. En sådan ny bostadstyp kan inrymmas i planförslaget, så att en del av bebyggelsen utförs som bostadsrätt eller som äganderätt. En mindre markbostadslägenhet kan även passa yngre hushåll.

Barsebäcksvägen har en trafikmängd på 2 600 fordon per årsmedeldygn. Motorvägen har cirka 24 500 varav 14 % är tung trafik.

Flygeltofta gård ligger drygt 100 meter åt nordväst och har beteshagar för 2-3 hästar cirka 300 meter åt nordväst. Befintlig ålodling ligger cirka 250 meter västerut. Söder

om planområdet, vid Barsebäcksvägen, ligger en hästgård vars betesmark ligger mer än 500 meter från planområdet.

De geologiska och hydrologiska förhållandena har klarlagts i en grundundersökning av Geoexperten RS AB 1999-12-17. Grundvattnet ligger cirka 0,8 till 1,25 meter under befintlig mark (v 50 1999), vilket inte synes innebära några problem om gator och bjälklag höjs något över befintlig marknivå. Marken under muldjorden består av grå sand, grå grusig sand, grå mellansand och lermorän. Enligt den geotekniska konsulten bedöms de geotekniska förhållandena som tillfyllest för grundläggning av småhus. En kontroll bör dock ske inför grundläggningen av varje enskilt objekt.

Områdets nordvästra del (utlagd som natur i planförslaget) har sämre grundförhållanden.

Markradonhalten ligger inom den undre delen av normalriskområdet men tätning av bottenbjälklag bör ske.

Marken ägs av INKA Lantbruksprodukter AB, som även äger angränsande åkermark.

PLANOMRÅDETS INNEHÅLL OCH UTFORMNING

Bebyggelseområdet nås från Barsebäcksvägen i öster via en central lokalgata som öppnar sig mot väster för att sedan vika av mot söder. De planerade bostadsgrupperna ligger på ömse sidor om gatan.

Planutformningen bygger på små husgrupper eller byar runt ett grönområde med träd, buskar, gräs och en lekplats. På den enskilda tomten kan husen ha varierad utformning från små hus för det lilla hushållet till större hus. Plats för 2 bilar finns på alla tomter.

Planen medger också att en eller flera bostadsgrupper kan upplåtas med exempelvis bostadsrätt, i huvudsak på samma sätt som i det närliggande kvarteret Dagghåpan.

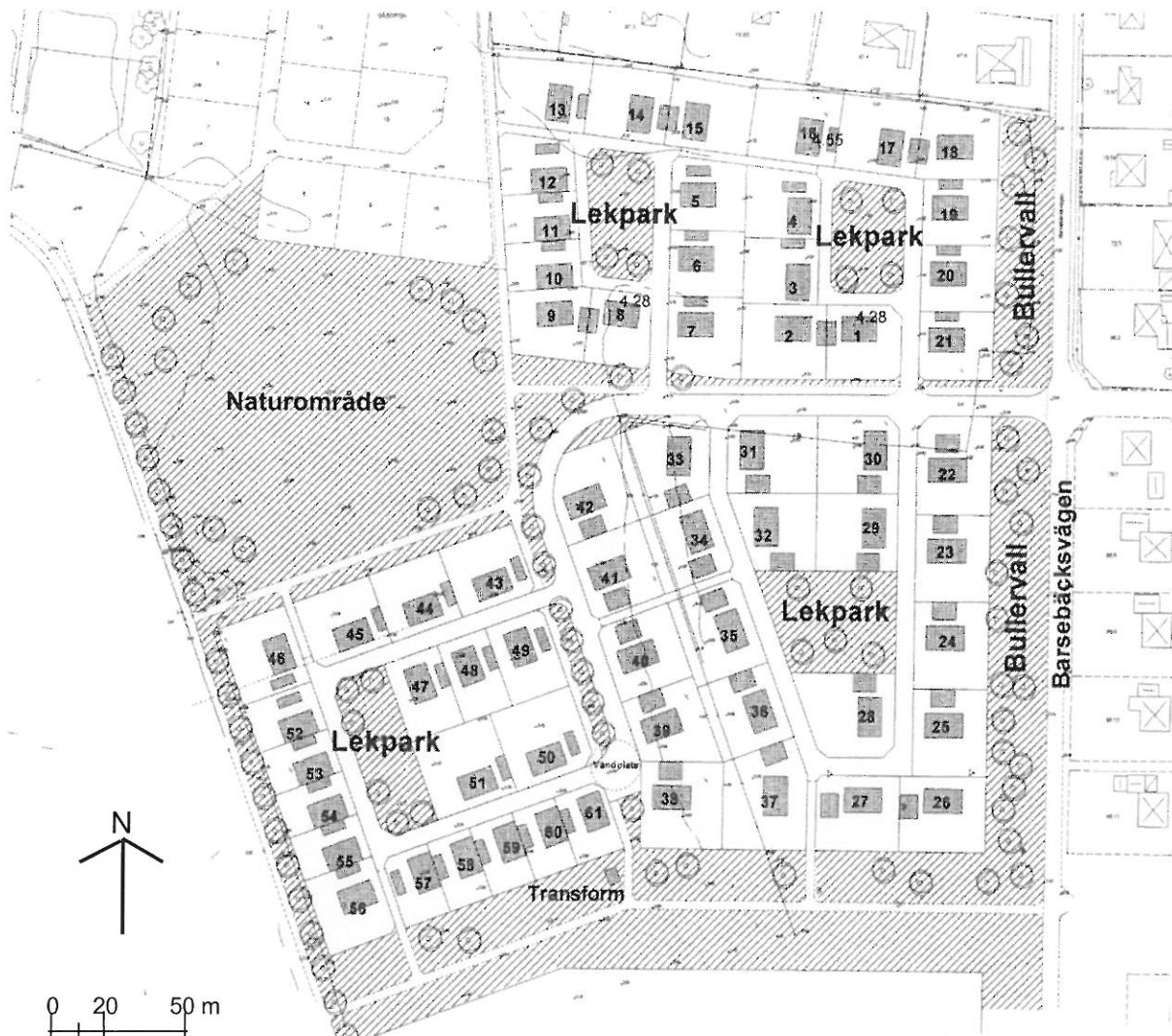
Delområden med mindre tomter (360-600 kvm) bör få enhetliga karaktärer, vilket kan prövas i samband med bygglovprövningen. Områden med större tomter kan ges en friare utformning.

Visst inslag av kontors- och näringsverksamhet tillåts i syfte att motverka Häljarps framtoning som enbart en bostadsort. Denna möjlighet har i planen lokaliserats till de större tomterna, där det också är lättare att ordna erforderlig parkering.

Ett större grönområde redovisas i nordväst, nära Flygeltofta gård. Grundförhållandena är här sämre för bebyggelse. Ur trafiksäkerhetssynpunkt är detta område bättre ägnat för rekreation än skogsdungen vid Barsebäcksvägen. Återhållsamhet bör ske med vegetationen i grönområdet för att bibehålla landskapets öppna karaktär.

Gång- och cykelvägar har lags så, att de dels förbinder området med lokaltågstationen och serviceverksamheterna i Häljarp, dels knyter samman intilliggande bostadsområden och skolor.

En trädplanterad bullervall planeras utmed Barsebäcksvägen. Höjd och utformning, grundad på en teoretisk bullerberäkning, framgår av illustrationsplanen och detaljplanen.



Illustrationsplan, utarbetad av Tore Kvist Arkitekt SAR

Angränsande spillvattenledningar har kapacitet att ta emot avloppsvattnet från den planerade bebyggelsen och de ligger på ett sådant djup att pumpstation inte erfordras. Utmed den öst-västliga lokalgatan och med förbindelsepunkter till bebyggelsen läggs en ledning som fortsätter genom grönområdet i nordväst och ansluts till ett nord-sydligt ledningsstråk omedelbart utanför planområdet.

Erforderliga vattenledningar placeras också i detta stråk.

Dagvattnet kommer dels att tas om hand lokalt genom infiltration, dels att ledas bort. Utmed lokalgatan förläggs en dagvattenledning med förbindelsepunkter till de olika delområdena. Även denna fortsätter genom grönområdet, över åkrarna i form av ett dike med en till två fördröjningsdammar och vidare mot Saxån.

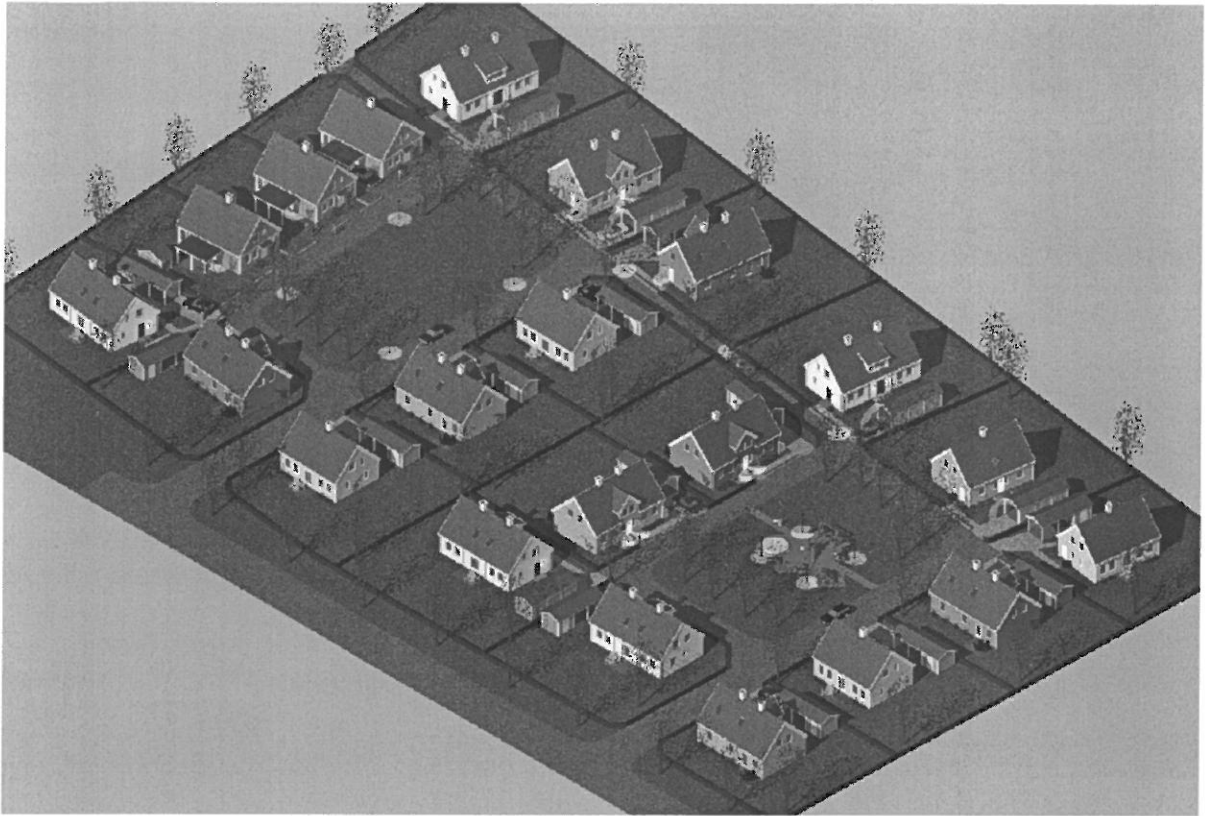


Illustration. Planerad bebyggelse i nordöstra delen av planområdet sedd från söder.



Illustration. Utomhusmiljö kring planerat grönområde/kvarterslekplats.

Spillvattenanslutningarna för vissa villor norr om planområdet kommer att säkras genom s. k. "u-område".

Marknivåerna i det sydöstra delområdet behöver inte justeras. Lägsta bjälklagshöjd bör dock vara minst +5,4 meter över nollplanet.

Blivande gator i det norra delområdet föreslås ligga 0,20-0,45 meter över befintlig marknivå. Bjälklag i bostäderna bör därför ligga på minst +4,5 meter. Tomtmarkens höjd bör förändras motsvarande.

I det sydvästra delområdet bör gatorna anläggas 0-0,25 meter över befintlig mark och lägsta bjälklagshöjd vara +4,0 meter. Tomtmarkens nivå bör följa efter.

Källare är olämpligt med hänsyn till grundvattenförhållandena, men angivna golvhöjder medger grundläggning med "torpargrund".

Markradonhalterna är låga, men bottenbjälklag skall utföras med tätning mot radongas.

Planförslaget är utarbetat i enlighet med Miljöbalken.

KONSEKVENSER

Bebyggelsen blir belägen i ett öppet landskap med en pilallé som gräns i väster. Detta attraktiva öppna landskap bör så långt möjligt bibehållas. Havet är inte långt bort och det kan nås via gång- och cykelvägar.

Området avses nyttjas för bostadsbebyggelse med mindre inslag av handels- och kontorsverksamhet, vilket inte innebär några större störningar eller risker för miljö, hälsa och säkerhet.

Lanspråktagandet för bebyggelse och bullervall av den huvudsakligen granbevuxna sydöstra delen av planområdet medför inga allvarigare konsekvenser för natur- och rekreationsvärdena i omgivningen. Viss del av vegetationen, mellan Barsebäcksvägen och kvartersmarken, kommer att stå kvar.

Bullerstörningar från den nya bebyggelsens biltrafik belastar enbart Barsebäcksvägen och Landskronavägen. Tillskottet, cirka 250 fordon per årsmedeldygn, påverkar det totala trafikbullret marginellt.

Bullret från Barsebäcksvägen innebär föga för det nya bostadsområdet. Bostäderna ligger cirka 30 m från vägen och delar av det upp till 2,5 m under vägnivån. Gällande godtagbara bullernivåer för vägtrafik enligt propositionen 1996/97:53 anger en ekvivalentnivå på 55 dBA utomhus och 30 dBA inomhus samt en maximalnivå på 70 dBA utomhus och 45 dBA inomhus. Dagens väggar och fönster ger en dämpning på cirka 30 dBA. Med dessa förutsättningar ger en bullervall på 2,2 - 3,3 meter över terrängen (2,2 - 0,8 meter över vägbanan) följande värden enligt Trivectors datormodell för bostäderna 30 meter från vägmitt:

	<i>Utomhus</i>	<i>Inomhus</i>
Ekvivalentnivå	48 dBA	18 dBA
Maxnivå	70 dBA	40 dBA

Störningarna från motorvägen understiger de rekommenderade högsta bullernivåerna. Närmaste planerat bostadshus ligger 450 meter från E6 och här är den ekvivalenta ljudnivån utomhus 55 dBA och den maximala nivån 50 dBA. Motsvarande inomhusvärden kan uppskattas till 25 respektive 20 dBA.

Miljökvalitetsnormer enligt Miljöbalken skall beaktas vid all planering. Hittills har sådana normer fastställts avseende halter av kvävedioxid, svaveldioxid och bly i utomhusluften. Halterna i staden och i kommunen som helhet ligger idag långt under fastställd nivå. Tillskottet i trafikmängden till följd av den föreslagna bebyggelsen bedöms bli så begränsat att det inte medför överskridande av miljökvalitetsnormerna.

Verksamheterna på Flygeltofta gård ligger, som tidigare redovisats, på sådana avstånd och är av sådan art att de inte bedöms medföra några olägenheter för den planerade bostadsbebyggelsen.

Hästgården i söder bedöms, enligt tidigare redovisning, inte heller medföra några olägenheter.

REVIDERINGAR

Vid revidering 2001-09-10 av planförslaget har planbeskrivningens redogörelse för natur- respektive grundförhållandena kompletterats, den planerade VA-tekniska lösningen preciserats och bullervärdena från motorvägen angetts. Vidare har planbestämmelser om radonskydd, lägsta bjälklagshöjd samt högsta byggnadshöjd införts. Föreslagna gatuhöjder har påförts plankartan och samrådsredogörelsen har utvidgats med synpunkter och kommentarer kring det avslutade plansamrådet. Redaktionella ändringar av mindre omfattning har också utförts.

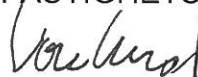
Efter planutställningen har samrådsredogörelsen kompletterats 2001-11-05 och ett utlåtande över inkomna synpunkter tillfogats. Ytterligare ändringar av detaljplaneförslaget har inte gjorts.

STADSBYGGNADSKONTORET



Lars Kvist
planchef

TORE KVIST ARKITEKT o
FASTIGHETSKONSULT



Tore Kvist
Arkitekt