

DETALJPLAN FÖR SAXTORP 1:11, SAXTORPSSKOGEN, Landskrona

Upprättad 2001-10-11, reviderad 2001-11-29 och 2002-01-08 samt 2002-01-29



DETALJPLAN FÖR SAXTORP 1:11, LANDSKRONA KOMMUN

Upprättad av stadsbyggnadskontoret, Landskrona kommun 2001-10-11,
reviderad 2001-11-29 och 2002-01-08 samt 2002-01-29

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av följande handlingar:

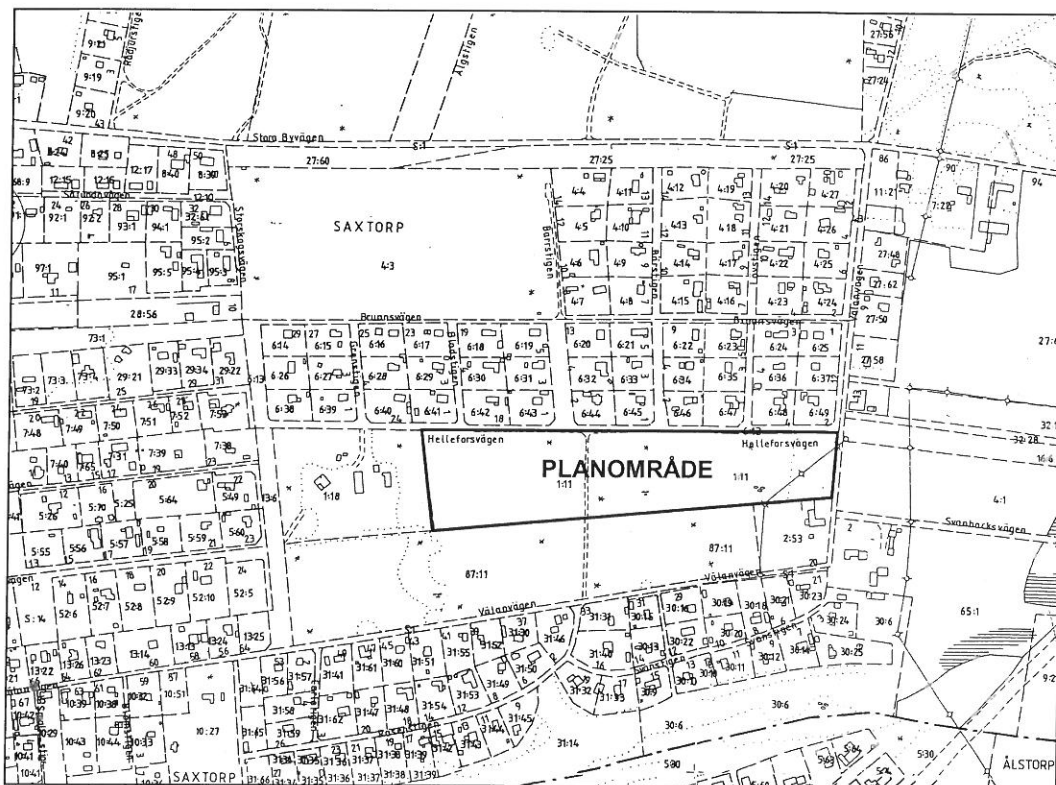
Planbeskrivning
Plankarta med planbestämmelser samt illustration
Genomförandebeskrivning
Samrådsredogörelse
Utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att studera möjligheten att bygga sju enbostadshus på fastigheten Saxtorp 1:11 vid Helleforsvägen i Saxtorpsskogen.

PLANDATA

Planområdet ligger i den sydöstra delen av Saxtorpsskogen. Området avgränsas i norr av Helleforsvägen och i öster av Välanvägen. I söder går en kraftledning ungefär i fastighetsgränsen till Saxtorp 87:11 och i väster gränsar planområdet till fastigheten Saxtorp 1:18. Fastigheten Saxtorp 1:11 är privatägd.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Samrådsförslaget för Översiktsplanen 2000+ anger att det främst är pågatågsorterna i kommunen som skall byggas ut. Nu aktuell del av Saxtorpsskogen anges som område med oförändrad markanvändning. Saxtorpsskogen utgör ett viktigt rekreationsområde i kommunen.

Detaljplan

Området har tidigare varit aktuellt för planläggning, men undantogs i slutskedet av planprocessen. Den då aktuella planen omfattar stora delar av Saxtorpsskogen och antogs 1997-09-22. Först 2000-10-26 vann den laga kraft, men då undantogs bland annat fastigheten Saxtorp 1:11 från beslutet eftersom enskilda intressen, enligt Länsstyrelsens bedömning, ej beaktats tillräckligt. Området omfattas därför inte av någon detaljplan. I denna plan var området tänkt att utgöra naturmark.

Riksintresse

Planområdet ligger inom det område som är riksintresse för kustzonen enligt Miljöbalken 4 kap, 1§ och 4§.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Saxtorpsskogen är det enda egentliga skogsområdet som finns inom Landskrona kommuns gränser och det är av stort värde ur natur- och rekreationssynpunkt. Markförhållandena i området karaktäriseras av näringsfattiga sandjordar vilka utgjorde öppna gräsmarker fram till slutet av 1800-talet då de planterades med tall. Eftersom syftet med planteringen var att hindra sandflykten klassas skogen idag som skyddsskog och lyder under paragraferna 18 och 19 i skogsvårdslagen som bland annat innebär att avverkning inte får ske utan skogsvårdsstyrelsens tillstånd. Dock behövs inte tillstånd för "röjning eller gallring som främjar skogens utveckling". Stora områden av skogen har lämnats orörd och dessa är idag över 100 år gamla.

Befintlig bebyggelse

De flesta hus i Saxtorpsskogen har från början varit små fritidsstugor. Flera av dessa har byggts till och om och ca 50-60% av husen i Saxtorpsskogen beräknas idag vara bebodda året runt. Saxtorpsskogen är i dagsläget ett attraktivt område att bosätta sig i. Väster om planområdet ligger Öresundsvarvets f.d. fritidsanläggning som numera är privatägd (fastigheten Saxtorp 1:18). Karaktären av kursgård/ semesteranläggning finns dock kvar. Sydost om planområdet ligger ett bostadshus med tillhörande stall för två hästar (fastigheten Saxtorp 2:53). På tomten finns även en hästhage.



Exempel på bebyggelse i Saxtorpsskogen.



Fastigheten Saxtorp 2:53 sydost om planområdet. Stallbyggnaden har plats för två hästar.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har tagits fram för den del av planområdet som kommer att bebyggas enligt planförslaget (Geoexperten RS AB, 2001-11-08). Enligt denna undersökning bedöms byggnaderna kunna grundläggas på, för byggnadstypen, sedvanligt sätt. Eftersom undersökningen är av översiktlig karaktär rekommenderas dock att en detaljerad undersökning utförs i byggskedet för varje enskilt objekt.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området. Om dolda fornlämningar påträffas skall eventuella anläggningsarbeten avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas enligt kulturminneslagen 2 kap.

Vägar och trafik

Närmaste väganslutning till E6 finns söderut vid Lundåkra trafikplats, 500 meter söder om kommungränsen. Planområdet nås via Helleforsvägen vilken är en smal grusad lokalgata. På Helleforsvägen är hastighetsgränsen satt till 30km/h. I höjd med planområdet uppskattas ca 30 fordon passera per årsmedeldygn. Välanvägen söder och öster om planområdet är bredare och är en av de viktigare vägarna i Saxtorpsskogen. Gång- och cykeltrafik samsas med biltrafiken på dessa vägar. Belysning finns inte. Vägarna i Saxtorpsskogen ägs och förvaltas av olika vägföreningar. Helleforsvägen hör till Villaägareföreningen/ Storskogen, Saxtorp.

Närmaste busshållplats finns vid Saxtorpskorset ca 1,8 km från planområdet. Här ifrån går buss 132 norrut mot Landskrona och söderut mot Löddeköpinge/Lomma/Malmö. På vardagarna går bussen en gång i timmen åt båda hållen. Buss 218 går från Annelöv via Saxtorpskorset till Landskrona på morgonen och i motsatt riktning på kvällen. Pågatågsstation finns i Häljarp 5 km bort.

Genom planområdet går en stig i nord-sydlig riktning ungefär i Barrstogens förlängning.



Helleforsvägen.



Stig genom planområdet.

Miljö, hälsa och säkerhet

Hästar

Hästar är mycket allergiframkallande och därför rekommenderar Naturvårdsverket att ett skyddsavstånd på 200 meter hålls mellan bostäder och stallbyggnader/hästhagar. Sydost om planområdet finns en gård där man har två hästar.

Skyddsrum

Inom Landskrona kommun skall inga nya skyddsrum byggas.

Radon

En mätning av markradonhalterna inom det tänkta bebyggelseområdet har gjorts i samband med den geotekniska undersökningen (Geoexperten RS AB, 2001-11-08). I två borrhål har radonhalter på 8 respektive 15,1 kBq/m³ uppmätts vilket ligger i anslutning till normalriskintervallets (10-50 kBq/m³) nedre gräns. Några byggandstekniska åtgärder med hänsyn till detta bedöms enligt undersökningen inte erfordras.

En översiktlig radonriskartering finns för Landskrona kommun. Utredningen är utförd av J&W Bygg & anläggning AB, 1993-04-20 på uppdrag av miljöförvaltningen. I denna rapport rekommenderas vid byggande på normalriskområde att byggnader utförs radon-skyddande. Ett radonskyddande utförande kan vara en kombination av:

- konstruktion som inte ger uppenbara otätheter mot mark
- tätning vid rörgenomföringar i husets bottenplatta
- åtgärder som förhindrar att sprickor uppstår i golv p.g.a. sättningar och andra rörelser.

Miljöförvaltningen rekommenderar att dessa aspekter beaktas vid byggande på normal-riskområde.

Buller

De västra delarna av Saxtorpsskogen störs av trafikbuller från E6:an. Aktuellt område har bullernivåer som understiger de rekommenderade nivåerna för vägtrafik enligt proposition 1996/97:53 - ekvivalentnivå 55dBA och maxnivå 70dBA utomhus. Se bilaga.

Elledning

Söder om planområdet går en högspänningsledning som ägs av Sydkraft AB. Spänningen är 20kV, vilket kräver ett skyddsavstånd på 5 meter till närmsta byggnad. I början av år 2002 planerar dock Sydkraft att flytta denna ledning. Den kommer då att läggas som en kabel i mark längs Välanvägen. Sydkraft behöver dock ha plats för en transformatorstation i den östra delen av planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsnät finns bl.a. inom områdena Storskogen och Välan. Det finns idag ingen anslutning till planområdet, men det är möjligt att ordna en sådan. Fjärrvärmenät finns ej. I dag värms de flesta hus i Saxtorpsskogen med elvärme och värmepumpar. Vid nybebyggelse kan alternativa kretsloppsanpassade lösningar prövas. Dagvatten kan med fördel tas omhand lokalt då marken utgörs av sandig och genomsläpplig jord som lämpar sig för infiltration.

Längs med Helleforsvägen i den östra delen av planområdet går en telekabel. Ny bebyggelse kan anslutas till denna. Sophämtning sker var 14-dag.

Service

I Saxtorpsskogen finns ingen kommunal eller privat service förutom hemtjänsten. I Häljarp finns affärer, post, bibliotek och distriktsköterska samt daghem och skola åk 1-9. Skolskjuts trafikerar Stora Byvägen.

Fritid och rekreation

Saxtorpsskogen erbjuder möjligheter till rekreation. Här finns bl.a. strövstigar och en motorbana. Från planområdet är det ungefär 2 kilometer till kusten.

FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

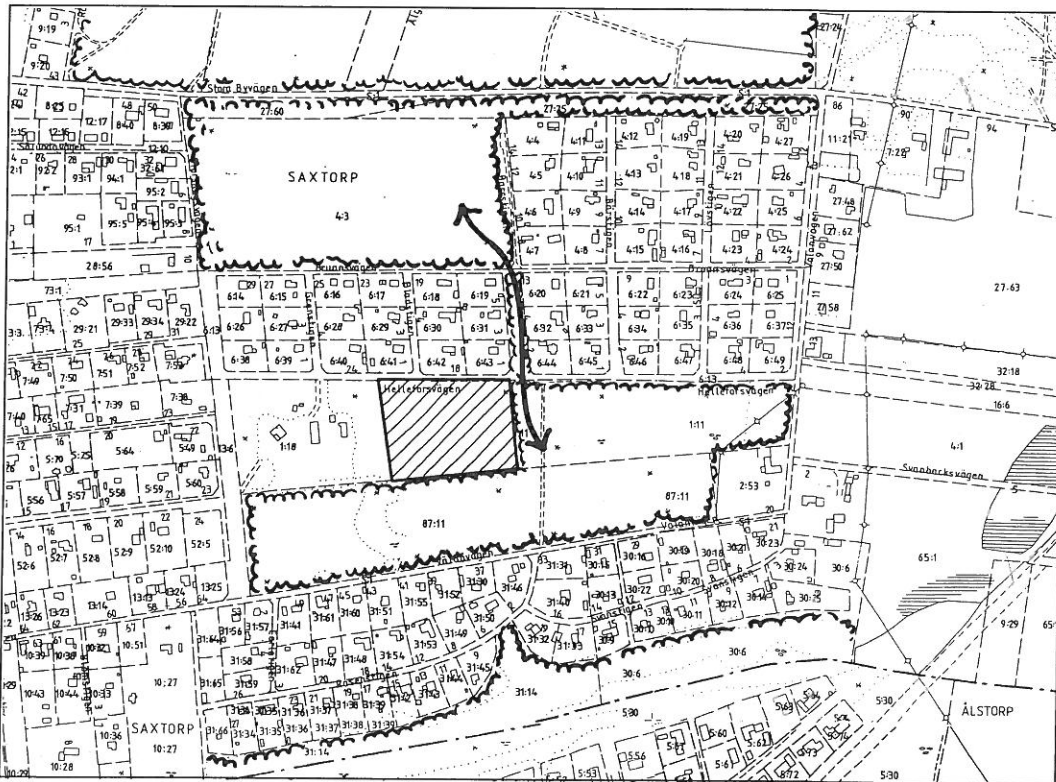
Sju nya bostadshus föreslås byggas i planområdets västra del. I det nya bostadsområdet bör samma planbestämmelser gälla som i resten av Saxtorpsskogen. Planförslaget medger således att varje tomt bebyggs med ett friliggande bostadshus på högst 100m² samt ett garage eller förrådsbyggnad på högst 50m². Inom uthusbyggnaden får en area om högst 15m² inredas för bostadsändamål. Husen skall vara enplanshus, vindsvåning får dock inredas. Högsta byggnadshöjd är 3,60 meter. Minsta tillåtna fastighetsarean vid fastighetsbildning är 1300 m².

Utemiljö

Den som bosätter sig i Saxtorpsskogen bör vara medveten om att området har en karaktär som skiljer sig från övriga bostadsområden i Landskrona. Skogspartierna och träden på tomterna är en viktig resurs som måste värnas. Bebyggelsen bör därför placeras så att trädfällning i största möjliga utsträckning undviks, i annat fall riskerar områdets speciella egenskaper att försvinna. Bestämmelser om marklovplikt för trädfällning samt krav på grusliknande ytskikt på vägar har därför införts i planen.

Den östra delen av fastigheten Saxtorp 1:11 förblir obebyggd och får i planförslaget beteckningen NATUR. Här skall skogen bevaras och utvecklas för rekreatiönsändamål. För att koppla detta gröna område till andra grönytor norr och söder om planområdet har den nya bebyggelsens utbredning åt öster begränsats. På så vis kan ett av de gröna stråk som i dag går i nord-sydlig riktning genom Storskogen bibehållas.

Bostadsområdet kopplas ihop med naturområdet i öster via en gång och cykelstig. I bostadsområdets mitt anläggs en gemensam grönyta, som t.ex. kan användas som lekplats.



Grönstråk i nord-sydlig riktning

Tillgänglighet

Beroende på Saxtorpsskogens ursprung som fritidsby saknas här vägbelysning och vägstandarderna är lägre än i andra bostadsområden i kommunen. Kollektivtrafiken är inte heller utbyggd.

Vid projektering och utbyggnad skall kommunens basanpassningsprogram tillämpas, vilket innebär att det skall vara möjligt för personer med funktionshinder att vistas och bo i området.

Trafik, parkering & buller

Bebyggelsen ansluts med en intern gata till Helleforsvägen. Förutom denna anslutning får inga ytterligare utfarter anordnas. För att säkra utfart till allmän väg skall de nybildade fastigheterna delta i befintlig gemensamhetsanläggning för vägarna inom Saxtorps by samt delta i drift och underhåll av Helleforsvägen. Parkering för den nya bebyggelsen skall lösas på de enskilda tomterna. Den nya bebyggelsen bedöms alstra ca 35 fordonsrörelser per dygn. Summan av befintlig trafikmängd och nytillkommen trafik blir då 65 fordonsrörelser per årsmedeldygn på Helleforsvägen.

Teknisk försörjning

Bebyggelsen ansluts till befintliga ledningssystem när det gäller el och telefon. Planområdet avses anslutas till kommunens VA-nät i en gemensam förbindelsepunkt. Kostnaden för denna utbyggnad täcks genom sedvanliga anslutningsavgifter. VA-ledningar inom området kommer att ägas och skötas av blivande samfällighet. Uppvärmning kan ske med el, värmepump etc. Dagvatten infiltreras på plats.

Hälsa och säkerhet

De nya husen har placerats så långt ifrån hästgården som möjligt vilket gör att Naturvårdsverkets rekommenderade avstånd på 200 meter kan hållas. Kraftledningen kommer under vintern 2002 att läggas i mark längs med Välanvägen.

Brottsförebyggande aspekter skall beaktas i projekterings- och bygglovskedet.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget är utarbetat i enlighet med hushållningsbestämmelserna i Miljöbalken.

KONSEKVENSER

Planförslag

Bebyggelse och natur

Planen innebär att Saxtorpsskogen får sju nya bostadshus. Detta bostadsbestånd utgör i sig inte någon stor ökning, men ytterligare utbyggnader är i planeringsstadiet inom Saxtorpsskogen. Detta gör att skog försvinner i området och på sikt kan Saxtorpsskogens karaktär komma att förändras. För att säkerställa resterande naturmark inom planområdet får denna beteckningen NATUR vilket innebär att detta område inte får bebyggas. Planbestämmelsen som reglerar trädfällning inom området förhindrar att träd fälls utan medgivande från kommunen.

Service

Fler åretruntbostäder i Saxtorpsskogen ställer högre krav på service och teknisk standard. Dessutom ökar slitaget på vägar och skogsmark. De boende kan även komma att ställa krav på ökad standard på vägar och gator. Det kan också betyda att både offentlig och privat service i området måste utökas.

Trafik och kommunikationer

De boende i Saxtorpsskogen är i de flesta fall beroende av bil eftersom de kollektiva förbindelserna finns en bit bort. Att i dagsläget öka bilberoendet är inte lämpligt ur miljösynpunkt.

Trafikalstringen från det nya området bedöms bli av sådan omfattning att förändringen av bullernivåerna på Helleforsvägen och Välanvägen inte kommer att vara märkbara. Störningar från transporter kan dock förekomma under byggtiden.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer enligt Miljöbalken 5 kap 3§ skall beaktas i all planering. Hittills har miljökvalitetsnormer fasställts avseende halter i utomhusluften av kvävedioxid, svaveldioxid, bly och inandningsbara partiklar. Tillskottet i trafikmängden i planområdet bedöms bli så begränsad att det inte medför överskridande av miljökvalitetsnormerna för svaveldioxid, kvävedioxid, bly eller inandningsbara partiklar.

Jämställdhet och integration

Kommunen har antagit ett integration- och mångfaldsprogram som skall motverka segregation i Landskrona kommun. Ny småhusbebyggelse i Saxtorpsskogen tillför inte kommundelen någon ny boendeform och medför därför inte någon förbättring ur segregationssynpunkt. För att bo i området krävs dessutom att man har tillgång till bil vilket gör att inte alla har möjlighet att bosätta sig här.

0-alternativ

Om området inte bebyggs kan det lämnas orört alternativt utvecklas för rekreationsändamål.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden slutar 2014-12-31.

Kommunen är ej huvudman för allmän plats.

STADSBYGGNADSKONTORET



Lars Kvist
Planchef



Lisa Lindekranz
planhandläggare