



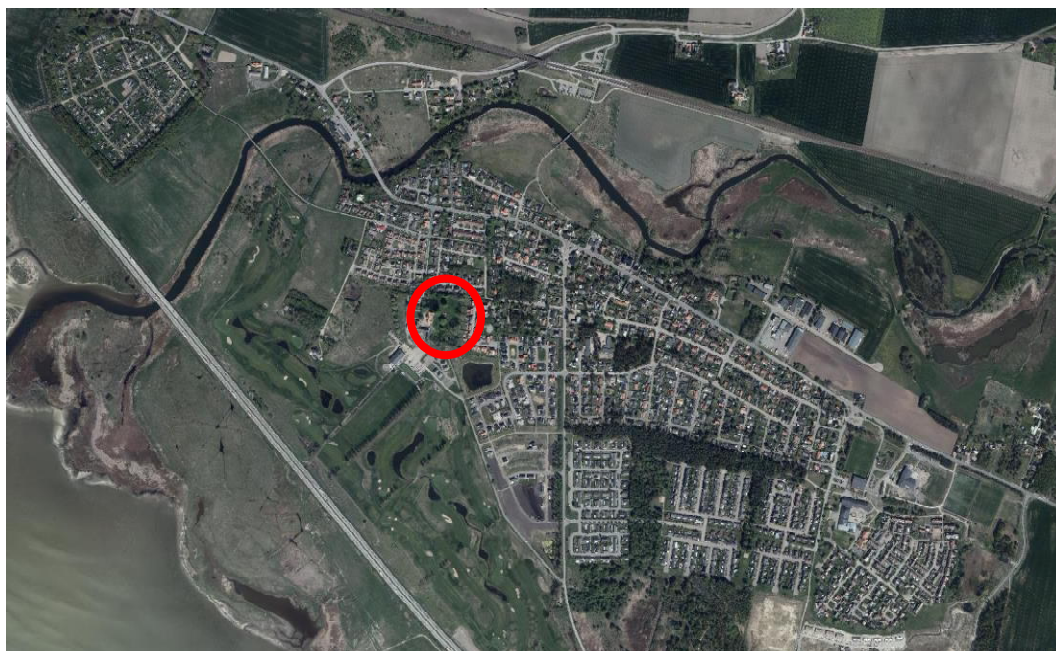
Landskrona stad

Detaljplan för del av
fastigheten SAXTORP 87:23 m.fl.
Flygeltofta gård, Häljarp, Landskrona stad

ANTAGANDEHANDLING
Plan 5/13
2017-05-24

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för del av **fastigheten SAXTORP 87:23** m.fl.,
Flygeltofta gård, Häljarp, Landskrona stad



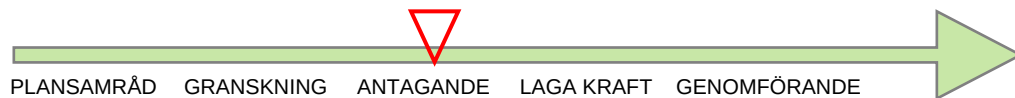
Landskrona stad
Stadsbyggnadsförvaltningen
261 80 Landskrona
Besöksadress Drottninggatan 7

Tfn 0418-47 00 00
sb@landskrona.se
www.landskrona.se

Bankgiro 868-6123
Postgiro 12345-5
Org.nr 212000-1140

PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESS

Planprocessen för handläggning av denna detaljplan har övergått från standardförfarande till utökat förfarande i enlighet med 5 kap PBL. Planprogram i enlighet med 5 kap 10§ PBL behöver inte upprättas då föreslagna åtgärder överensstämmer med översiktsplanen. Enligt Länsstyrelsens antas föreslagen utbyggnad inte medföra en betydande miljöpåverkan eller ett betydande intresse för allmänheten eller i övrigt stor betydelse.



HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationsplan
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning (ej bilagd)

Utöver dessa har följande utredningar tagits fram som underlag till detaljplanen:

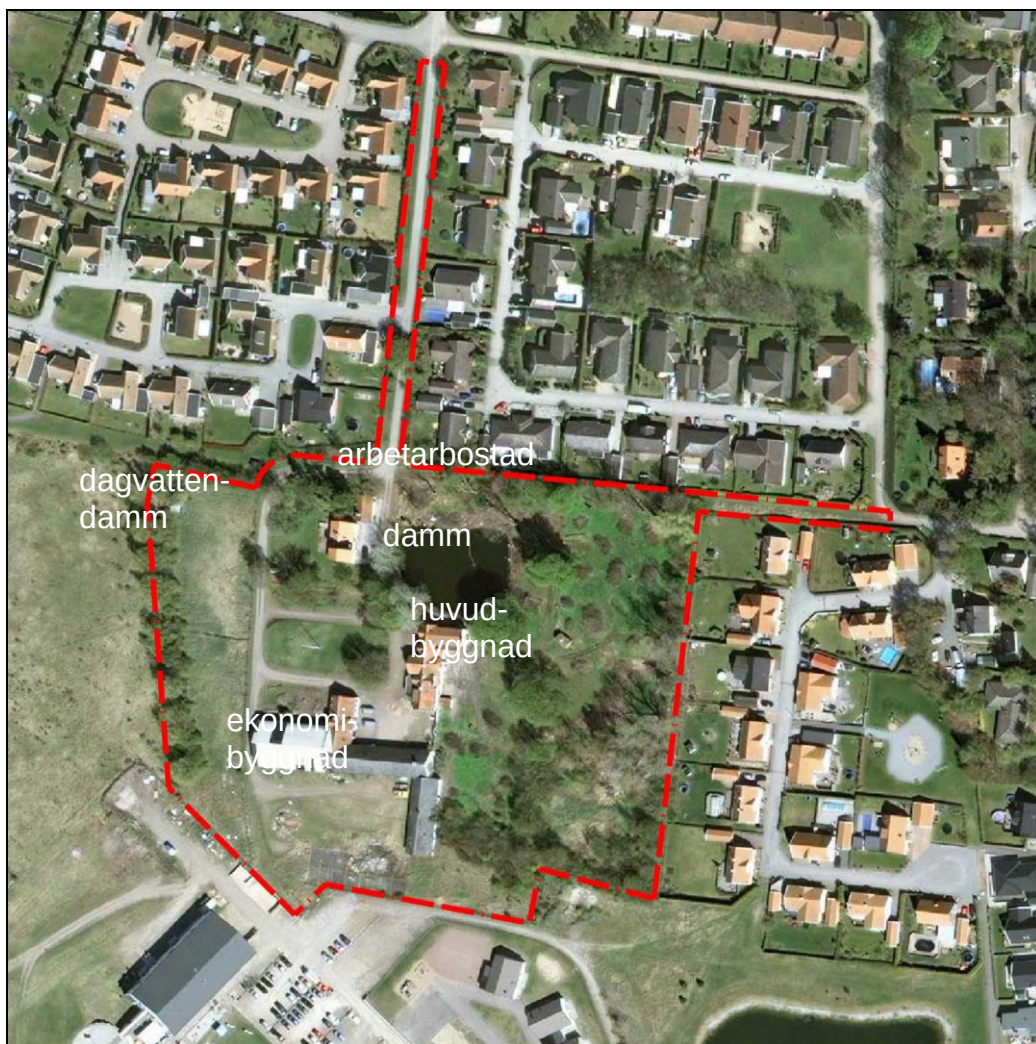
- Översiktligt utlåtande angående de geotekniska förhållandena, PQ Geoteknik & Miljö, 2009-06-30
- Antikvarisk bedömning av Flygeltoft gård, Lena Hector, stadsantikvarie, 2011-04-18
- Inventering av groddjur vid Flygeltofta gård våren 2015, Ekologgruppen, 2015-06-17
- Bullerutredning Flygeltofta, Ramböll, 2016-09-19
- Dagvattenutredning del av Saxtorp, Flygeltofta Gård 87:23, Structor Mark Malmö AB, reviderad 2016-09-09
- Trafikutredning till detaljplan för Flygeltofta gård, Ramböll, 2016-10-05
- Miljöteknisk markundersökning inom del av flygeltofta gård, Tyréns, 2016-12-19
- Kompletterande bullerutredning, Teknik- och serviceförvaltningen, 2017-05-18

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att säkra bevarandevärden på Flygeltofta gård i form av byggnader och trädgård, pröva lämpligheten att komplettera gårdsmiljön med 25-40 lägenheter i radhus eller mindre flerbostadshus, omvandla ekonomibyggnader till kontor och bostäder samt bevara en gynnsam miljö för groddjur runt befintlig damm.

BAKGRUND

Öresundsregionen har under den senaste tioårsperioden expanderat och fått en ökad attraktionskraft och tillväxt. Landskrona är beläget centralt i detta sammanhang och har en väl fungerande kommunikation med resten av regionen. Häljarp är beläget ca 5 km söder om Landskrona med egen järnvägsstation längs Västkustbanan. Bostadsbeståndet i Häljarp domineras av friliggande villor samt kedje- och radhus. Ett fåtal lägenheter finns. På orten finns en livsmedelsaffär, bibliotek, förskolor och skolor, pizzeria m.fl. mindre serviceinstanser. Häljarp är en eftertraktad ort gällande boende framförallt för barnfamiljer. Samtidigt bedöms även en efterfrågan på lägenhetsboende finnas. Att bredda bostadsutbudet i tätorterna kring Landskrona överensstämmer med intentionerna i gällande översiktsplan och förslag till ny översiktsplan.



Planområde markerat med röd linje på ortofoto. För exakt avgränsning hänvisas till plankartan.

Mot bakgrund av detta har markägaren vänt sig till kommunen med en förfrågan om detaljplan för del av rubricerad fastighet 2013-08-23 för att få uppföra bostäder i lägenhetsform inom aktuell fastighet.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2013-12-10 att lämna ett positivt planbesked och 2015-01-27 att uppdra åt stadsbyggnadsförvaltningen att påbörja ett

detaljplanearbete. Huvudbyggnaden på Flygeltofta gård har i enlighet med tidigare givet bygglov byggts om till tre bostadslägenheter. Det har även funnits ett positivt förhandsbesked för ett enbostadshus inom fastigheten Saxtorp 87:30 vilket slutade gälla 2014-11-06.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Norr och öster om planområdet ligger befintlig bostadsbyggelse i form av villor. I söder finns en golfbana samt bebyggelse som just nu används som bostäder, men som framöver troligen kommer att konverteras till skoländamål. I väster finns lägre liggande betesmarker och ängar som sträcker sig ned mot Saxån. Sydost om planområdet finns också en större dagvattendamm som ligger på kommunal parkmark.

Markanvändning

Området utgörs av en äldre gårdsmiljö med en huvudbyggnad, ekonomibyggnader en före detta arbetarbostad samt en större trädgård/parkområde. Parken innehåller bland annat ett antal större kastanjeträd samt äldre fruktträd. Huvudbyggnaden på Flygeltofta gård har byggts om till tre bostadslägenheter och i delar av de gamla ekonomibyggnaderna finns idag lägenhet och kontor. Söder om ekonomibyggnaderna finns körytor. Den östra delen av planområdet omfattar en mer parkliknande yta närmst huvudbyggnaden och mer av naturmark med sly och buskage mot befintliga bostadsfastigheter i norr och i öster. Norr om huvudbyggnaden finns en större damm.

Arbetarbostaden är idag en separat bostadsfastighet i planområdets nordvästra del.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Häljarp 11:1, Saxtorp 87:23, 87:7, Daggkåpan 30 samt del av samfälligheten Daggkåpan S:1. Fastigheterna Saxtorp 87:29, 87:30, 87:31, 87:32 och 87:33 ingår i sin helhet.

Flygeltoftavägen är organiserad i gemensamhetsanläggningen Daggkåpan ga:1, vilken belastar Daggkåpan 30 och S:1.

Ytor för jordvärme, pannrum och parkering för Saxtorp 87:31-33 är organiserat i gemensamhetsanläggningen Saxtorp ga:30, vilken belastar Saxtorp 87:23 samt 87:31-33.

Ett flertal servitut för väg gäller inom planområdet.

Fastigheterna Saxtorp 87:23, 87:30 ägs av Blueprint Fastighetsprojektering och Förvaltning. Häljarp 11:1 ägs av kommunen. Fastigheterna Saxtorp 87:29, 87:31, 87:32, 87:33 ägs av privatpersoner.



Karta över fastigheter och befintliga markhöjder. För fastighetsbeteckningar hänvisas till plankartan.

Geoteknik

Markens ytskikt består uteslutande av växttäckte och mull med relativt normal mäktighet, 0,3-0,4 m. Under ytskikten domineras jordlagren av omväxlande sediment av fin sand och lermorän.

Under ytjorden har sonderingarna visat relativt fasta jordar över hela området, fast/mycket fast lermorän och låg-hög relativ fasthet i sand. Undantaget är sandlagren i nordöstra delen av planområdet där lös lagring/mycket låg/låg relativ fasthet har registrerats. Enligt SGU's geologiska kartblad ligger bergytan i området vid nivå ca -20 till -21, d.v.s. på ca 22-23 m djup under markytan.

Markytan inom de delar av planområdet som föreslås för bostäder varierar i nivå mellan ca +3,5 i nordost och +2,1 i sydväst. I norra delen av delområdet finns en damm, ca 40 x 25 m med någon/några meters djup.

Vid undersökningstillfällena inmättes vatten i rör och borrhål på ca 0,7-2,6 m djup under markytan, motsvarande nivån drygt +2 i nordost och nivån ca +0,5 i väst/sydväst. Grundvattennivån varierar vanligen med årstid och nederbördsväxlingar.

Undersökningresultaten indikerar inte några större geotekniska problem inom området. Undantaget är den relativt ytligt liggande grundvattenytan som kräver åtgärder vid schakt under den.

Radon

Normalriskområde enligt "Översikt radonkartering Landskrona kommun" 1993-04-20, J&W. Vid normalriskmark ska byggnader utföras radonskyddade.

Dagvatten

För dagvatten bedöms ingen ytterligare påkoppling på befintligt dagvattennät vara möjlig. Vid motorvägen finns en dagvattenpumpstation som idag är hårt belastad och bedöms gå på sin maxkapacitet.

Omhändertagandet av dagvatten från fastigheterna Saxtorp 87:29 samt 87:31-33 inom planområdet sker idag via LOD-system.

Översvämningsrisk

De västra delarna av Häljarps centrala delar ligger under 2,5 m och större delen av koloniområdet norr om Saxån under 1,5 m. Väg E6 fungerar delvis som en barriär mot havet men Saxån gör att det finns en förbindelse mellan havet och områdena öster om E6:an. De lägst liggande delarna av E6:an ligger på nivån 3,0 – 3,5 m.

Markytan inom de delar av planområdet som föreslås för bostäder varierar i nivå mellan ca +3,5 i nordost och +2,1 i sydväst. Utifrån dagens kunskapsläge¹ är en global havsnivåhöjning på ca 1 m till slutet av seklet den mest troliga. Osäkerheten är dock stor och mer extrema scenarier pekar på en höjning på upptill 1,6 m. Om dagens extremer läggs till framtida medelvattenyta innebär det exempelvis att nivåer på 1,8 – 2,4 m (RH2000) kommer att förekomma i snitt vartannat år i Landskrona. En storm liknande Adventsstormen 2011 skulle medföra nivåer på 2,3 – 2,9 m. Delar av bebyggelsen i Häljarp ligger under framtida medelvattenyta. E6:an, från Häljarp och söderut, ligger i riskzonen för att bli översvämmad i samband med ett framtida extremt vattenstånd.

Landskrona stad har påbörjat ett arbete med en vägledning för klimatanpassning. I denna vägledning för klimatanpassning pekas områden i kommunen som behöver skyddas mot stigande havsnivåer och översvämnung ut. Lämpliga åtgärder skall föreslås, prioriteras och tidsättas. Påverkan på olika naturtyper, på turismnäringen, på jordbruket, på olika kommunala verksamheter behöver också redogöras för i denna vägledning för klimatanpassning.

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för kustzonen

Hela planområdet ingår i riksintresset för kustzon, ett mellan 3-5 km brett område längs Skånes kust, inom vilket prövning enligt Miljöbalken 4 kap 1 och 4 § ska ske. Riksintresset är bland annat till för att säkra allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena. Bestämmelserna utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

¹ Översiktlig klimatanalys för Landskrona kommun, 2013-02-06, DHI Sverige AB

Tidigare ställningstaganden

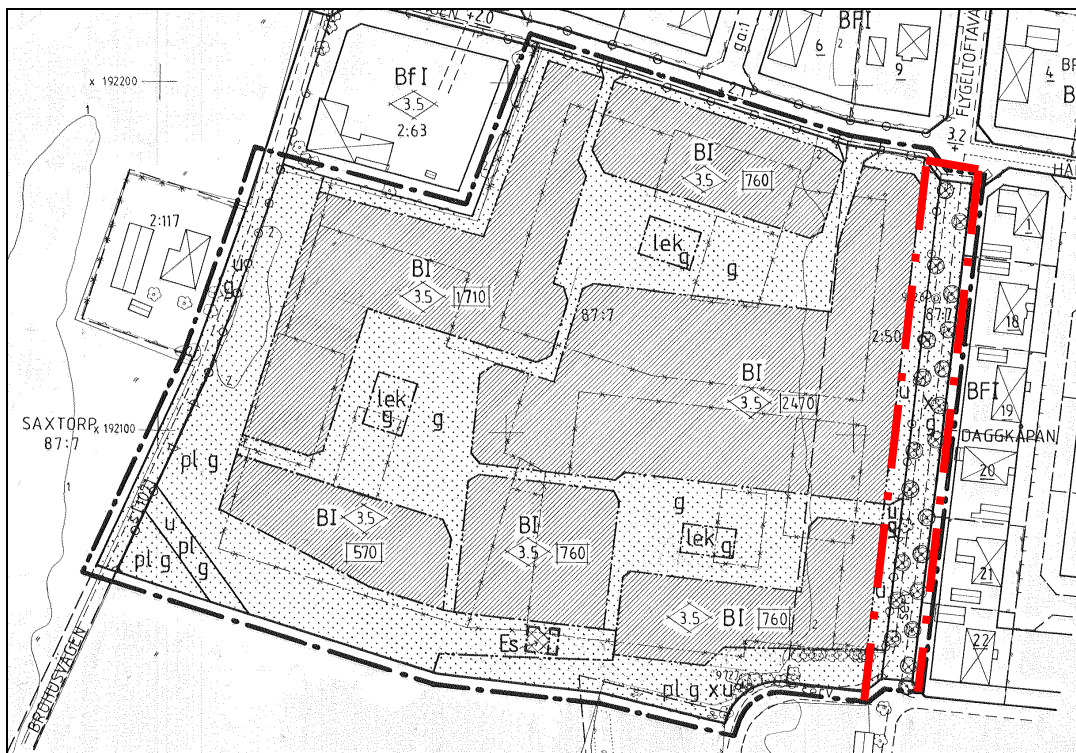
Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan, antagen 2016-04-04, där planområdet är särskilt markerat som utvecklingsområde för bostäder, flerbostadshus. Häljarp ska, enligt strategin det flerkärniga Landskrona, utvecklas med ny bebyggelse i det stationsnära läget och genom förtätning av befintliga strukturer.

Detaljplaner

Området är inte tidigare planlagt, förutom Flygeltoftavägen som ingår i Dp 1602 där mark inom nu aktuell detaljplan omfattar mark tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik samt mark som inte får bebyggas. Marken omfattas även av gemensamhetsanläggning och servitut. Genomförandetiden för gällande detaljplan gick ut 2006-12-31.

Planområdet omges mot norr och öster av detaljplaner för bostadsbebyggelse och mot söder av detaljplan för skola med naturmark gränsande mot Flygeltofta gård.



Befintlig detaljplan Dp 1602 för Flygeltoftavägen.

Kulturmiljö och arkeologi

Kulturmiljöstråk

Fastigheten ligger inom kulturmiljöstråk Skånelinjen Per Albinlinjen. Skånelinjen började byggas år 1939 och skulle fungera som en befästningslinje längs den södra kusten. Skånelinjen sträckte sig från Båstad till Vieryd i Bromölla kommun och skulle förhindra mindre båtar, sjöstridsvagnar och trupper att nå land.

Försvarslinjen är en unik företeelse som tydligt visar Skåne som gränsprovins. Samtliga värn är viktiga delar i den helhet som Skånelinjen utgör. Inga värn finns inom aktuella fastigheter.

Historik

Flygeltofta gård etablerades förmodligen i samband med enskiftet i mitten av 1800-talet. I början av 1900-talet drevs mejeri på gården. Växtförädlingsföretaget Weibull's köpte Flygeltofta gård 1918. Då omfattade gården större delen av Häljarp ända fram till Öresund. Det visade sig dock att marken var för sandig för att användas till försöksodling. Marken såldes därför som tomtmark till de bostäder som därmed expanderade Häljars by. Under ett antal år användes gården som representationsgård för Weibulls. Ålodling har också förekommit. Till gården hörde tidigare en arbetarbostad som senare fungerade som inspektorsbostad. Denna utgör nu en egen fastighet Saxtorp 87:29.



Flygeltofta gård i förlängningen av Flygeltoftavägen. Dammen och huvudbyggnaden till vänster i bild och ekonomibyggnaden rakt fram.

Befintlig bebyggelse, kulturhistorisk värdering

Planområdet ingår inte i bevaringsplan för Landskrona men en antikvarisk bedömning har tagits fram med anledning av en förfrågan om rivning av Flygeltofta gård. Sammanfattningsvis bedöms Flygeltofta gård ha ett sådant kulturhistoriskt värde att en rivning avstyrktes. Flygeltofta gård bedöms rent arkitektoniskt ha ett något spretande uttryck. Gården är likafullt kulturhistoriskt

intressant då gården i någon mån utgör förutsättningen för det moderna Häljarps framväxt då mark styckades av från gårdens ägor för att bilda villatomter. Gården har ett samhällshistoriskt värde då det finns en koppling till Weibulls växtförädlingsverksamhet som varit en stor del av Landskronas industriella utveckling. Flygeltofta gård har även ett miljöskapande värde där den nu ligger i villabebyggelsens utkant med omkringliggande park med damm och storvuxna träd. Flygeltofta gård tillmäts ett pedagogiskt värde då den visualiserar tiden före Häljarps expansion som villaort. Det är därför angeläget att äldre byggnader inom gården kan bevaras samtidigt som de får en ny användning.

Befintlig huvudbyggnad har nu byggts om och delats upp i tre lägenheter på egna fastigheter.

Till gården hör ett större komplex av ekonomibyggnader. Ekonomibyggnaderna består av fyra sammanfogade volymer där byggnaderna i vinkel in mot gården föreslås byggas om och bevaras.

Vinkeln mot norr fungerade tidigare som kostall men har senare använts till garage och häststall. Den vitputsade fasaden har rundbågade fönsteromfattningar. Mot gårdsplanen finns en större takkupa. Sadeltaket är klätt med rött enkupigt taktegel. På övre planet finns en bostad och delar av byggnaden har inretts till kontor.

Vinkel mot öster har fungerat som kostall och senare vagnstall. Fasaden i vit slätputs har rundbågade nischer med pilastrar. I vissa bågar är rödmålade stickbågefönster med järnspröjs placerade. Sadeltaket är klätt med grå, korrugerad eternit. Mot norr och söder finns större dubbla plankdörrar.

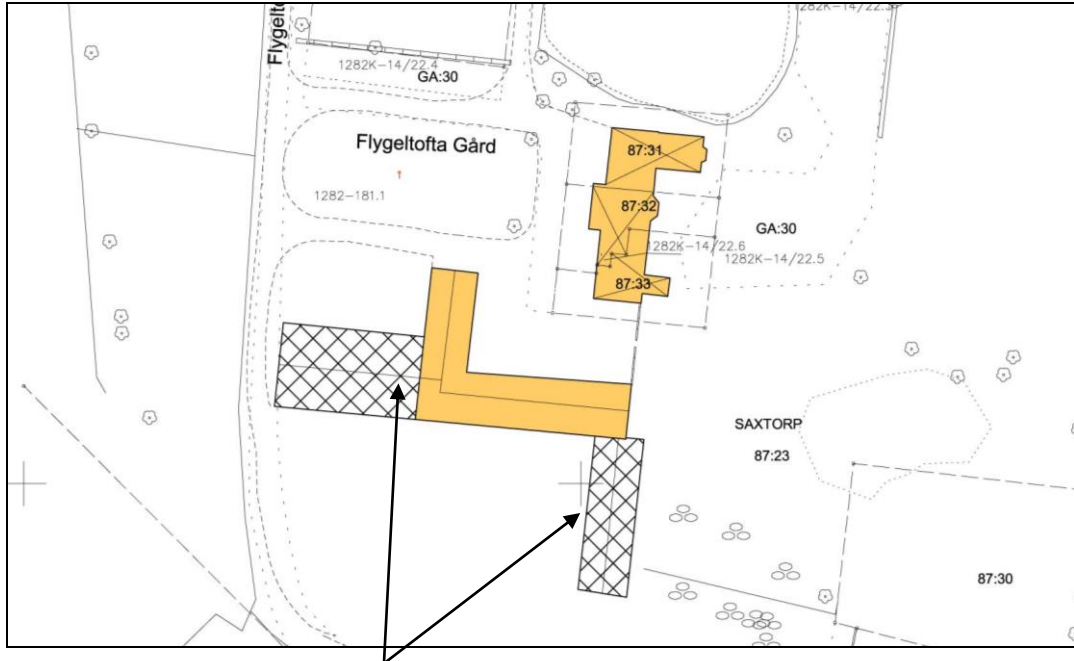


Ekonomibyggnaden mot söder med rundbågade nischer och pilastrar.

De två återstående flyglarna mot väster respektive mot söder föreslås rivas. Flygeln mot väster fungerade som vagnstall/maskinhall med fasad av röd locklistpanel och sadeltak av grå, formpressad plåt och flygeln mot söder

fungerade tidigare som höns-, gris- och kalvstall med fasad av vit puts och sadeltak klätt med korrugerad grå eternit. Båda byggnadskropparna bedöms för dåliga för att restaureras.

Till gården hörde också tidigare en arbetarbostad som senare fungerade som inspektorsbostad. Denna utgör nu en egen fastighet.



Delar av ekonomibyggnaden som föreslås rivas.

Arkeologi

Den planerade exploateringen berör inga kända fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Natur

Mark och vegetation

Flygeltoftavägen som leder fram till gården från Landskronavägen var tidigare kantad av en allé som troligen försvann på 1980-talet i samband med villabebyggelsens framväxt. Området utgörs av en äldre gårdsmiljö med en större trädgård/parkområde. Parken innehåller bland annat ett antal större kastanjeträd samt äldre fruktträd. I den nordöstra delen ligger en större damm som också utgör ett positivt tillskott till miljön. En bit därifrån en stengärdsgård eller mur. Muren omfattas inte av biotopskydd då den ligger i en trädgård. Mot norr och öster mot angränsande småhusbebyggelse finns trädridåer i varierande storlek och kondition. På framsidan av huvudbyggnaden mot väster finns en rektangulär gräsyta omgiven av symmetriska körytor i grus/singel.

Damm, groddjur

En inventering av groddjur vid Flygeltofta gård har utförts under våren 2015. Syftet har varit att beskriva groddjursförekomsten som berör dammen och dess

närmaste omgivningar. Dammen är av typen ”parkdamm” omgiven av gräsmattor, vägar och mer vildvuxen parkmiljö. Dammen håller klart och fint vatten, har relativt branta kanter och är på två sidor omgiven av högvuxna örter och gräs samt parkbuskar. Mot boningshus och väg är vegetationen mer sparsam. Vattendjupet uppskattats till mer än en meter. Vattenvegetationen dominerades i juni helt av vårtsärv, en fingrenad undervattensväxt som får betraktas som ganska ovanlig. Luftning med aggregat sker av vattnet. Som miljö för lekande groddjur är dammen lämplig, den är t ex väl solbelyst.

Omgivande parkmiljö är inramad av träd och buskar i gränsen till omgivande villor. Enstaka gamla solitärträd växer på några ställen. I övrigt består parkmiljön av friväxande gräs- och högrötsvegetation, utom intill boningshuset där gräset klipps. Det som gör landmiljön till ovanligt gynnsam för groddjur är de talrika rishögar, stubbar och stockar som finns här och var. Dessa utgör goda gömställen för groddjuren i deras landvistelse. En mindre stengärdsgård erbjuder också goda gömställen.

Under inventeringen hittades tre arter: mindre vattensalamander, vanlig padda och vanlig groda. Arterna är att betraktas som allmänna i Skåne, varför fynden inte är överraskande. De flesta djuren hittades genom att vända på stockar och stenar i parkmiljön, framförallt på östra sidan av dammen. Enda fynd i vattenmiljön (genom håvning) var yngel av vattensalamander och en hona av samma art. Fynden visar att ovanstående arter trivs på platsen och bedömningen får bli att de alla även fortplantar sig i dammen.

Den ”ostädade” prägel på parkmiljön är ovanlig och värd att bevara i någon form. Alla Sveriges groddjursarter är fridlysta och skyddade enligt artskyddsförordningen. Att ta hänsyn till arterna vid en eventuell exploatering är därför nödvändigt.

Några enkla råd kan ges för att bevara groddjuren på platsen:

Vattenmiljön: bevara vattenmiljön i sitt nuvarande skick, vattenytan bör vara solbelyst, luftning av vattnet är inte nödvändigt, men inte heller skadligt för groddjuren, undvik att sätta ut fisk och kräftor, vilket påverkar artförekomsten mycket negativt samt alla eventuella åtgärder (grävning, muddring) i vattenmiljön bör ske under vinterhalvåret

Landmiljön: så långt som möjligt bevara varierad vegetation och varierade skuggförhållanden, vid exploatering bevara eller skapa partier nära dammen med rishögar, stockar, stubbar och stenblock samt vid fällning av träd kan stockarna användas på plats för att skapa gömställen

Grönstruktur

Söder om tätorten Häljarp ligger Saxtorpsskogen som är ett av Landskrona kommuns få skogsområden. Skogen har många natur- och friluftsvärden och har därmed stor rekreativ betydelse. Angränsande till tätorten ligger Lundåkrabukten med höga naturvärden. Direkt sydost om planområdet finns parkmark med en stor damm för dagvatten.

Service

Skola och förskola

Tallskolan med förskola och åk 1-3 ligger ca 450 m öster om planområdet. För grundskolans äldre elever finns Sandåkersskolan och idrottshall ca 1,5 km öster om planområdet.

Precis söder om planområdet finns ytterligare en förskola.

Handel

En mindre dagligvarubutik finns cirka 500 m nordost om planområdet i korsningen Landskronavägen och Barsebäcksvägen.

Tillgänglighet

Områdets tillgänglighet

Tillgängligheten till planområdet är god med anslutande gång- och cykelvägar samt etablerad kollektivtrafik utmed Landskronavägen. Flygeltoftavägen fram till gården är idag smal utan möjlighet till möte.

Inom planområdet är marken i princip plan med en nivåskillnad på cirka en meter.

I Häljarp erbjuds ett fåtal bostäder i lägenhetsform särskilt anpassade för äldre.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

På Häljarps tågstation, ca 900 m från planområdet, stannar Pågatåg med ungefär två avgångar per timme under högtrafik och en avgång per timme under lågtrafik i vardera riktningen.

Längs Landskronavägen finns busshållplats i förlängningen av Flygeltoftavägen ca 300 m från planområdet, för regionbuss 138 mellan Landskrona, Löddeköpinge och Malmö. Bussen går en gång i timmen i båda riktningarna.

Gång- och cykeltrafik

I direkt anslutning mot planområdet i norr i Slånvägen ansluter man till gång- och cykelväg mot Landskrona och mot öster kan man ta sig fram till Tallvägen och cykla i blandtrafik på villagatorna mot idrottshall och skolor. Över Barsebäcksvägen finns övergångsställe och refuger. Planområdet kan även ansluta till cykelstråk söderut mot Barsebäcksvägen.

Biltrafik

Landskronavägen förbinder Häljarp med Landskrona och genom samhället gäller 40 km/h. Landskronavägen är den största av gatorna genom Häljarp och är högt trafikerad med mellan ca 4500 till nästan ca 8000 fordon per dygn, beroende på mät punkt. Utmed Landskronavägen finns gångbanor på den södra sidan samt gång- och cykelbana på en kortare del på den norra sidan.

Flygeltofta gård ansluts idag via Flygeltoftavägen i norr med anslutning till Landskronavägen, en sträcka på totalt cirka 240 meter. De första 175 metrarna från

planområdet till Slånvägen är vägen delvis belagd med asfalt och delvis med grus. Bredden är cirka tre meter. Utmed denna sträcka finns inga utfarter från intilliggande bostadstomter. Sträckan har enskild väghållning.

Ett 70-tal hushåll har idag utfart över Flygeltoftavägen mot Landskronavägen. Vid en trafikräkning år 2004 var vardagsmedeldygnstrafiken på Flygeltoftavägen norr om Slånvägen 354 fordon och söder om Slånvägen 23 fordon.

Störningar

Planområdet ligger cirka 500 meter från väg E6/E20 varför en bullerutredning har tagits fram. Utifrån prognostiserad trafikutveckling har bullerförhållandena beräknats.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Exploateringsområdet ligger idag utanför verksamhetsområden för vatten, spillvatten och dagvatten. Anslutningar för spillvatten bedöms kunna ordnas i sydväst. Vattenledning kan med fördel anslutas i samma punkt som spillvattenledning i sydväst, men det går även bra att ansluta vattenledning i sydost eller nordost.

Värme

Fjärrvärme finns inte framdraget för anslutning till planområdet.

El

Elnät finns framdraget till befintliga byggnader inom planområdet. Ny bebyggelse kan anslutas till detta nät och sker i samråd med Eon.

Stadsnät

Fibernät som ger anslutningsmöjlighet till Landskrona stads öppna stadsnät finns i anslutning till området.

Avfall

Avfallshanteringen i Landskrona sköts av LSR (Landskrona Svalöv Renhållnings AB). Avtal med dem sluts via den enskilda fastighetsägaren.

PLANFÖRSLAG

Områdets gestaltning och disposition

Detaljplanen är baserad på ett förslag till bebyggelse framtaget av arkitektkontoret Jakobsson Pusterla som ursprungligen bestod av fyra flerbostadshus i tre våningar med en indragen fjärde översta våning. I granskningshandlingarna innehåller planförslaget istället en bebyggelse av radhus eller mindre flerbostadshus i två våningar. De delar av de befintliga ekonomibyggnaderna som bevaras föreslås även de innehålla lägenheter men även möjlighet att inreda kontor. Totalt föreslås flerbostadshusen innehålla ett 25-40 lägenheter och ekonomibyggnaderna 4-5 lägenheter eller kontor.



Illustrationsplan

Föreslagna åtgärder

Planförslaget innefattar:

- Utbyggnad av 25-40 lägenheter i radhus eller mindre flerbostadshus
- Av befintlig ekonomibyggnad föreslås vinkeln in mot den befintliga huvudbyggnaden bevaras och byggas om till lägenheter och kontor.
- Befintliga byggnader bekräftas i planen och en del av dem skyddas med varsamhetsbestämmelser, "k" samt skyddsbestämmelser "q" med rivningsförbud.

- Komplementbyggnader/uthus i form av miljöhus och cykelgarage kan uppföras.
- Carport, plank eller skärm mot angränsande fastigheter mot öster ska finnas för att avskärma bilars ljuskäglor.
- Till fastigheten Saxtorp 87:31, som utgör en del av den befintliga huvudbyggnaden, ges möjlighet att uppföra ett garage.
- Karaktären av park runt Flygeltofta gård är tänkt att bevaras.
- Området kring befintlig damm utformas med hänsyn till de fynd som gjorts av groddjur på platsen.
- En ny dagvattendamm anläggs i de västra låglänta delarna av planområdet.
- Gator och gång- och cykelvägen inom planområdet kommer att utgöra en viktig länk bland annat ner till golfbanan söder om planområdet.
- Flygeltoftavägen mellan Slånvägen och Flygeltofta gård breddas och förses med gångbana.
- Trädridån i norra och östra tomtgränserna föreslås gallras och förnygringsbeskäras.



Modellbild över föreslagen ny bebyggelse.

Bebyggelse

Bostäder och verksamheter

Planarbetet syftar till att lägga den formella grunden för en utbyggnad av ett 25-40 lägenheter i radhus eller mindre flerbostadshus med tillhörande utemiljöer i planområdets östra och södra del. Byggnaderna är tänkta att uppföras i två våningar med möjlighet att inreda vind. Taklutningen är begränsad till 30° och byggnadshöjden 7 m för att hålla nere höjden och därmed skalan på bebyggelsen.

Fasadmaterialet på de nya husen regleras i detaljplanen och det anges att fasader i huvudsak ska vara stenmaterial i puts eller tegel med inslag av andra material så

som fasadskivor eller trä. Fasaderna föreslås ha dova kulörer för att smälta in i den omgivande parkmiljön.

Befintlig huvudbyggnad som är ombyggd till tre separata enheter bekräftas i detaljplanen liksom bostadshuset och garaget på fastigheten Saxtorp 87:29.

Av de befintliga ekonomibyggnaderna föreslås vinkeln in mot den befintliga huvudbyggnaden bevaras och byggas om till lägenheter och kontor.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

PBL (2010:900) 8 kap 13 § Förvanskningförbud - ”En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

PBL (2010:900) 8 kap 17 § Varsamhetskrav - ”Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden”.

Flygeltofta gård bedöms ha ett sådant kulturhistoriskt värde att en rivning avstyrktes. Gårdens byggnader har genomgått olika grad av ombyggnad och till del förvanskning men gården är likafullt kultur- och samhällshistoriskt intressant. Byggnaderna ska vid förändringar behandlas varsamt, så att dess arkitektur och karaktärsdrag bevaras och i vissa hänseenden återskapas.

En del av byggnaderna föreslås i planen ges en varsamhetsbestämmelse, ”k” samt en skyddsbestämmelse ”q” med rivningsförbud.

Huvudbyggnad

- | | |
|----------------|--|
| q ₁ | byggnaden är kulturhistoriskt värdefull och får inte rivas. |
| k ₁ | tak skall vid byte läggas med enkupigt rött, oglaserat lertegel.
Fasader ska utgöras av puts. Fönster skall vid byte utföras som traditionella sidohängda träfönster. |

Ekonomibyggnad

- | | |
|----------------|--|
| q ₂ | byggnaden är kulturhistoriskt värdefull och får inte rivas. De artikulerade fasaderna med trappstegsgavel, nischer och pilastrar ska bevaras. Stallfönster skall bevaras. |
| k ₁ | tak skall vid byte läggas med enkupigt rött, oglaserat lertegel.
Fasader skall utgöras av puts. Fönster skall vid byte utföras som traditionella sidohängda träfönster. |
| k ₂ | tak skall vid byte läggas med svart papp. Fasader skall utgöras av puts. |
| k ₃ | mur mellan ekonomi- och huvudbyggnad ska utföras i puts med tegelpannor som överliggare |

Byggnadernas originalutförande ska vara vägledande vid underhåll och ombyggnad.

Komplementbyggnader

Komplementbyggnader/uthus i form av miljöhus och cykelgarage ska ges en utformning som samspelar med flerbostadshusen.

Maximal byggnadsarea för komplementbyggnader som till exempel förråd, uterum eller sammanbyggt bostadskomplement tillåts upp till 20 m²/bostadsenhet.

Fristående komplementbyggnad ska uppföras med växtklädda tak med ett substratdjup om >60 mm.

Plank eller skärm, separat eller i form av carportar, ska monteras framför parkeringsplatser mot öster för att minska påverkan av ljuskäglor från bilar på grannfastigheterna öster om planområdet.

Till fastigheten Saxtorp 87:31, som utgör en del av den befintliga huvudbyggnaden, har avtal om garage tecknats varför möjlighet att uppföra ett garage på fastigheten medges.

Grönstruktur och parker

Karaktären av park runt Flygetofta gård är tänkt att bevaras. Den mer parkliknande delen kommer att finnas kvar och de nya flerbostadshusen placeras in med hänsyn till de stora hästkastanjerna. Uteplatser och fastighetsgränser föreslås endast få avgränsas med häckar för att karaktären av park ska finnas kvar.

Området kring dammen utformas med hänsyn till de fynd som gjorts av groddjur på platsen och den befintliga stenmuren föreslås flyttas närmre dammen som skydd mot föreslagen ny bebyggelse och den gångväg som kommer att gå genom området. Den stenmur som föreslås flyttas öster om dammen får särskild planbestämmelse.

Planområdet kommer att ingå i det lokal gång- och cykelvägnätet och utgöra en viktig länk bland annat ner till golfbanan söder om planområdet.

Trädridån i norra och östra tomtgränserna föreslås gallras och förnygringsbeskäras.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet knyts gång- och cykelvägen i förlängningen av Tallvägen samman med Flygeltoftavägen, där separat gångväg föreslås, och vidare söderut mot golfbanan och Barsebäcksvägen.

Biltrafik

En trafikutredning har tagits fram och gjort en bedömning av detaljplanens förslag, att även fortsättningsvis trafikförsörja planområdet norrifrån via Flygeltoftavägen, i förhållande till en anslutning söderifrån via Barsbäcksvägen.

Båda alternativen bedöms i trafikutredningen som likvärdiga vad gäller möjligheten att breddas för att uppnå den standard som krävs för att hantera den trafikökning som planförslaget alstrar. Även omgivningsproblematiken med miljörelaterad påverkan som ökat trafikbuller på befintliga bostäder bedöms som likvärdiga. För det södra alternativet påverkas även skolpaviljongerna som är

tänkta att byggas till och bli permanenta och dessutom kan det uppstå trafikproblem utmed vägen vid tillfällen då det är särskilda evenemang på golfbanan och trafiken utmed vägen blir intensiv.

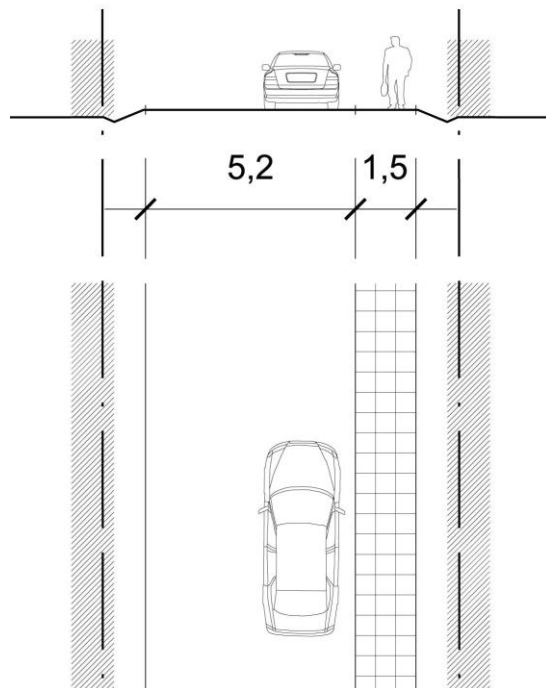
Alternativet norrut på Flygeltoftavägen bedöms sammantaget som mest fördelaktigt och det som talar för alternativet är att vägsträckan är betydligt kortare, att kopplingen norrut mot befintlig bebyggelse är mer logisk ur ett strukturellt stadsplaneringsperspektiv samt att avståndet till viktiga målpunkter är betydligt kortare.

Den trafikmängd som befintliga bostäder och kontor på Flygeltofta gård genererar beräknas till cirka 55 bilar per dygn enligt framtagna trafikutredning. Befintlig och tillkommande biltrafik bedöms uppgå till cirka 225 bilresor per dygn.

Utformning av gator

Detaljplanen föreslår att Flygeltoftavägen breddas och får en ny utformning med en gångbana. Kommunen avser ansluta vägen till det kommunala vägnätet. Vägen föreslås få en smal sektion då det är låga trafikflöden som tillkommer på grund av de nya bostäderna. En smal sektion bidrar även till ett lugnare tempo och lägre hastigheter.

Inom Flygeltofta gård föreslås en ny gatuslinga med parkering öster om föreslagna bostadshus samt parkering utmed befintlig avgrusad väg i västra delen. För att bevara den befintliga miljön kring Flygeltofta gård, samt förbättra möjligheten att hantera dagvattenproblematiken inom området, införs planbestämmelse att körytor ska beläggas med genomsläppligt material som grus.



Förslag på gatusektion för Flygeltoftavägen

Parkering

Byggherrar kan påverka bilplatsbehovet genom att genomföra mobilitetsåtgärder för att reducera parkeringsbehovet. Exempel på åtgärder som kan minska parkeringsbehovet kan t. ex. vara att erbjuda bilpool, lastcykelpool, anordna cykelparkeringar som är lättillgängliga, låsbara och väderskyddade, erbjuda särskilda förmåner för kollektivtrafikresenärer eller anordna särskilda postfack/förvaringsmöjligheter i fastigheten för att underlätta varuleveranser vid e-handel. Hur mycket parkeringstalet kan minskas beror på platsens förutsättningar och vilka åtgärder som genomförs.

I samband med framtagandet av Parkeringsplan för Landskrona stad och med utgångspunkt i aktuell statistik har en ny parkeringsnorm tagits fram, Parkeringsnorm Landskrona stad, maj 2016. Planområdet ingår i zon B för cykel och zon C för bil.

Cykel

Parkeringsnormen för cykel är 2,1 platser per lägenhet och 9 för kontor/1000 m² BTA, vilket ger ett 70-tal cykelplatser. Det finns gott om plats att lösa dem på kvartersmark, men även möjlighet för skyddad cykelförvaring i förråd.

Bil

Parkeringsnorm för bil Zon C bilplatser/1000 m² BTA

	anställda	besökande	totalt
Kontor*	16,5	2	18,5

*För särskilt bilorienterade lägen rekommenderas ett tillägg för besöksparkering på 4 bilplatser/1000 m² BTA.

Lägenheter

	boende	besökande	totalt
Gruppshusbebyggelse	0,9	0,15	1,05 (zon B)
Flerbostadshus	0,95	0,15	1,1

Planförslagets 25-40 lägenheter ger enligt normen ett behov av ett 45-tal bilplatser för boende och besökande. Om de befintliga ekonomibyggnaderna inreds helt till kontor ger det enligt normen ett behov av 12 bilplatser för anställda och besökare; vid inredning till lägenheter ett färre antal bilplatser. Sammantaget finns det för nya kontor och lägenheter ett behov av ett 60-tal bilplatser vilket illustrationsplanen redovisar. Lägenheterna i befintlig huvudbyggnad har separata parkeringsplatser. För tillgänglighet inom 25 meter från entré ges möjlighet till parkeringsplatser för funktionshindrade

Bullerskyddsåtgärder

Bullerutredning som tagits fram visar att ljudnivån inom planområdet generellt är låg men att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå överskrider vid fasader vända mot E6:an (år 2030) för de övre våningsplanen i radhusen i sydvästra delen av planområdet samt för delar av den befintliga ekonomibyggnaden. Detta innebär att i de berörda lägenheterna ska minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, vara vända mot tyst eller ljuddämpas sida.

Då ljudnivån i markplan är låg finns goda möjligheter att skapa gemensamma uteplatser som klarar riktvärdena.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele samt vatten och avlopp

Befintliga nät finns inom planområdet eller i angränsande områden för försörjning av energi, tele samt vatten och avlopp. Exploateringsområdet ligger idag utanför verksamhetsområden för vatten, spillvatten och dagvatten. Behovet av u-områden för allmännyttiga underjordiska ledningar utreds vidare i det fortsatta planarbetet.

Dagvattenhantering

Området är problematiskt ur ett dagvattenhanteringsperspektiv. Dagvatten från planområdet kommer från gator/gångbanor, tak och grönytor och föreslås tas omhand lokalt i enlighet med kommunens dagvattenpolicy. Körytor och parkering föreslås beläggas med grus eller annat genomsläppligt material. Vegetationsklädda tak på komplementbyggnader är ett sätt att fördröja dagvattnet från de nya takytorna och därmed minska behovet av fördröjningsvolym.



Yta i västra delarna av planområdet för planerat fördröjningsmagasin.

En dagvattenutredning har tagits fram där beräkningarna visar att fördröjning och infiltration av dagvatten för 10-årsregn med utsläppskrav på 1,5 l/s/ha är möjligt att lösa inom planområdet. Beräkningarna visar även att fördröjning av 100-årsregn är möjligt med de förutsättningarna som finns för infiltrationen i mark. Högvattenytan kommer då att hamna strax under markytan. I beräkningarna används

utsläppskravet som är 4 l/s från området. Magasinets våta perimeter klarar större infiltrationsflöde enligt den uppskattade infiltrationshastigheten för siltig sand.

Dagvatten från taktor och från dagvattenbrunnar i lågpunkter på gator föreslås ledas vidare i ett lokalt dagvattenledningssystem till ett planerat fördröjningsmagasin, i västra delarna av planområdet, där dagvattnet infiltreras i mark.

Det behövs ytterligare och detaljerade undersökningar för att säkerställa infiltrationen i mark där det planerade fördröjningsmagasinet placeras.

Renhållning

Planen ger möjlighet att placera miljöhus i närhet av de nya flerbostadshusen utmed de föreslagna gatuslingorna. Utrymmena blir lättillgängliga för både boende och sopbilar.

Lovplikt

Bygglov

Enligt 5 kap 26 § PBL ska de överväganden som ligger till grund för omfattningen av kravet på bygglov redovisas i planbeskrivningen.

Någon minskning av bygglovplikten föreslås ej.

Marklov

Inom område betecknat med "n₁" gäller, i enlighet med 8 kap 9 § PBL, utökad lovplikt för trädfällning. Träd ska ersättas med nytt träd med en diameter på minst 25 cm eller en omkrets på 80 cm (1 m höjd).

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Detaljplanen beräknas bli antagen av stadsbyggnadsnämnden under hösten 2016.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås vara 5 år från det datum då planen vinner laga kraft. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas. (4 kap 40 § PBL).

Ansvarsfördelning

Allmän plats m. m.

Landskrona stad är huvudman för allmän platsmark.

Föreslagen yta för dagvattendamm, i västra delarna av planområdet, föreslås övergå till allmänplatsmark där NSVA ansvarar för skötseln av dagvattendammen och kommunen för anslutande ytor.

Kvartersmark

Blivande ägare av fastigheterna inom detaljplanen är ansvariga för anläggningarna inom respektive enskild fastighet.

Avtal

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal upprättas mellan exploatören och Landskrona stad innan planens antagande i enlighet med Landskrona stads kravspecifikation.

Staden iordningställer allmän platsmark som bekostas av exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

För att möjliggöra ett genomförande av detaljplanen och bilda fastigheter vars användning överensstämmer med detaljplanen krävs fastighetsreglering. Ansökan om fastighetsbildning görs till Lantmäterimyndigheten i Landskrona.

Mark som utgörs av allmän platsmark ska överföras till kommunägd fastighet. Fastighetsreglering genomförs i första hand med överenskommelse om fastighetsreglering som grund. I överenskommelsen bör även ersättningsfrågan regleras. Fastighetsbildning berörande mark som ska utgöra allmän platsmark och överföras till kommunalägd fastighet bekostas och initieras av Landskrona stad. Omprövning av gemensamhetsanläggning för väg som övergår till kommunal allmän platsmark söks och bekostas av Landskrona stad.

Inom kvartersmark sker fastighetsbildning gällande marköverföringar, upphävande av servitut samt omprövning av gemensamhetsanläggningar på initiativ och bekostnad av fastighetsägaren/exploatören.

Erforderlig fastighetsbildning ska vara genomförd innan bygglov medges.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Nedan redovisas detaljplanens konsekvenser som i dagsläget kan bedömas för planområdet vad avser markens indelning i fastigheter och fastighetsrättsliga aspekter. Beskrivningen är gjord i enlighet med förslag till detaljplan och innebär inget ställningstagande från lantmäterimyndighetens sida.

Planområdet omfattar delar av Dagdkåpan 30 och s:1, Saxtorp 87:7, 87:23, hela Saxtorp 87:29-33 samt del av Häljarp 11:1, totalt ca 2,6 ha. Berört område av Dagdkåpan 30 och s:1 är idag planlagd för bostadsändamål med utrymme för gemensamhetsanläggning. Resterande del av planområdet utgörs av sedan tidigare icke planlagd mark.

I den nya detaljplanen föreslås ca 22 422 m² bli kvartersmark för bostadsändamål mm. Ca 7 982 m² föreslås bli allmän platsmark.

Ett genomförande av detaljplanen i syfte att bilda fastigheter vars användning överensstämmer med detaljplanen kräver fastighetsbildning enligt följande:

Dagdkåpan 30 avstår mark till förslagsvis Häljarp 11:1. Området omfattar ca 596 m² planlagt för gata (allmän plats). Området redovisas med lila på nedanstående karta.

Dagdkåpan s:1 avstår mark till förslagsvis Häljarp 11:1. Området omfattar ca 671 m² planlagt för gata (allmän plats). Området redovisas med lila på nedanstående karta.

Häljarp 11:1 tillförs mark från Dagdkåpan 30 och s:1 samt från Saxtorp 87:23. Området omfattar ca 2763 m² planlagt för gata (allmän plats). Områdena redovisas med lila på nedanstående karta. Vidare tillförs fastigheten ca 721 m² från Saxtorp 87:23, samt 377 m² från Saxtorp 87:7, planlagt för gång- och cykelväg (allmän plats), grön markering på kartan. Ca 106 m² av Häljarp 11:1 planläggs för gata

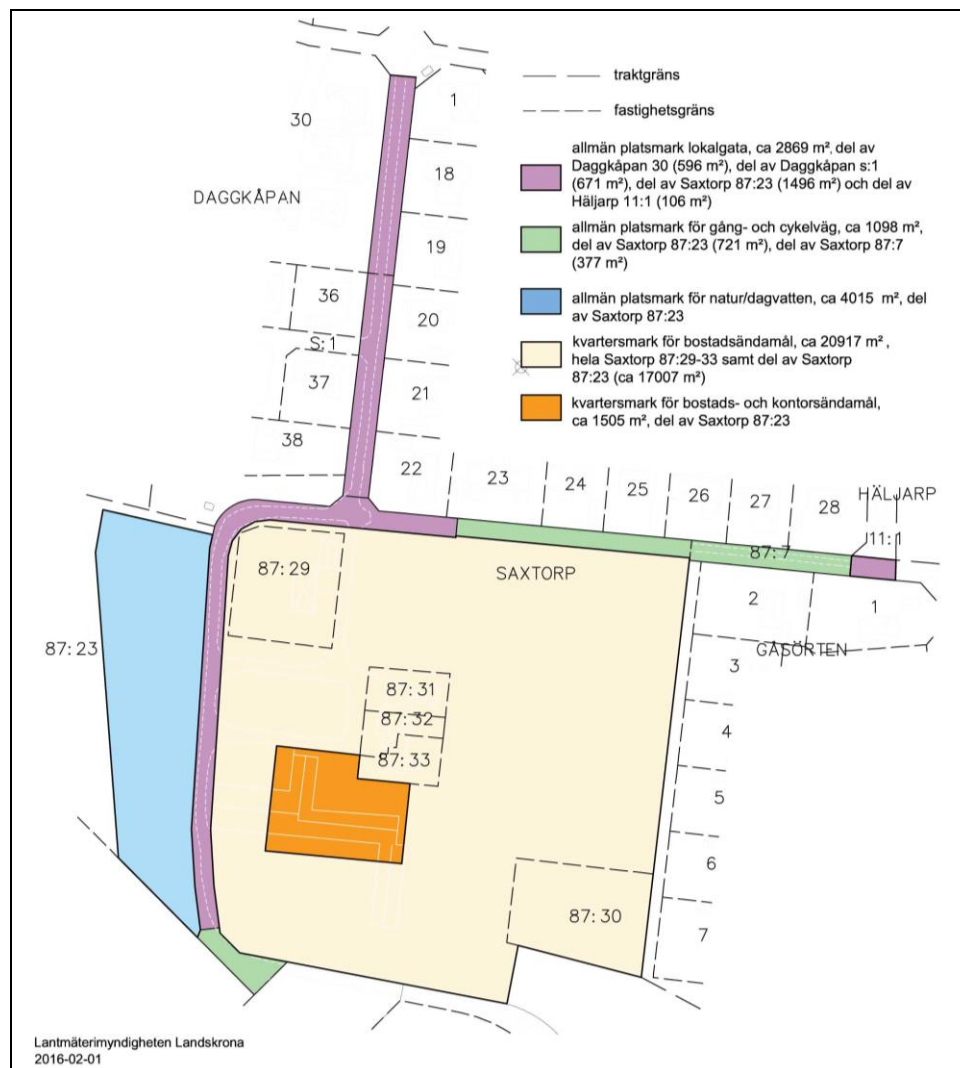
(allmän plats), lila markering på kartan. Ca 4 015 m² av Häljarp 87:23 planläggs för allmän platsmark natur/dagvatten, blå markering på kartan, och kan även detta tillföras Häljarp 11:1.

Häljarp 87:23 avstår mark till förslagsvis Häljarp 11:1. Området omfattar ca 1496 m² planlagt för gata (allmän plats). Området redovisas med lila på nedanstående karta. Vidare avstår fastigheten ca 721 m² till Häljarp 11:1 planlagt för gång- och cykelväg (allmän plats), grön markering på kartan. 4 015 m² av fastigheten planläggs för allmän platsmark natur/dagvatten, blå markering på kartan, vilket också kan avstås till Häljarp 11:1. 18 512 m² av fastigheten planläggs för bostadsändamål (gult resp orange på kartan). Det senare området kan styckas av till en eller flera enskilda fastigheter.

Häljarp 87:7 avstår mark till förslagsvis Häljarp 11:1. Området omfattar ca 377 m² planlagt för gång- och cykelväg, markerat med grönt på kartan.

Häljarp 87:29 och 87:31-33 planeras för bostadsändamål. Ingen fastighetsbildningsåtgärd krävs.

Häljarp 87:30 planeras för bostadsändamål och kan läggas samman med Häljarp 87:23.



Angivna arealer är preliminära och fastställs först vid lagakraftvunnen lantmäteri-förrättning. Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmaterimyndigheten i Landskrona.

Påverkan på servitut, ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar

Ett flertal servitut och gemensamhetsanläggningar gäller inom planområdet vilka behöver ses över vid genomförandet av planen.

Daggkåpan 30 belastas av servitut för väg till förmån för Häljarp 11:1 (1282-679.2). Servitutet behöver upphävas när vägen övergår till kommunal allmän platsmark.

Daggkåpan s:1 belastas av servitut för väg till förmån för Häljarp 11:1 (1282-679.1). Servitutet behöver upphävas när vägen övergår till kommunal allmän platsmark.

Inom planområdet finns en gemensamhetsanläggning för väg, **Daggkåpan ga:1**, som belastar **Daggkåpan 30** och **s:1**. När vägen övergår till kommunal allmän platsmark behöver gemensamhetsanläggningen omprövas för att upphöra.

Saxtorp 87:23 berörs av servitut för väg för Saxtorp 87:17 (1282-181.1). Servitutet upphävs då vägen övergår till allmän platsmark och del av vägen planläggs för gång- och cykeltrafik. Saxtorp 87:17 nyttjas idag för golfbana tillsammans med Saxtorp 100:77 och infarten sker via denna fastighet, servitutet bedöms därför inte behövas eftersom rättigheten till tillfart kan tryggas på annat sätt.

Saxtorp 87:23 berörs även av servitut för väg för Saxtorp 87:29 (1282K-08/6.1), servitut för väg för Saxtorp 87:31-33 (1282K-14/22.1) samt servitut för väg för Saxtorp 87:30 (1282K-14/22.2). Servituten behöver ses över vid plangenomförandet och kan eventuellt ersättas med gemensamhetsanläggningar.

Inom **Saxtorp 87:23** samt **87:31-33** ligger **Saxtorp ga:30**, gemensamhetsanläggning för jordvärme, pannrum och parkering för Saxtorp 87:31-33, vilken kan behöva omprövas för att anpassas till nya förhållanden.

Inom planområdet finns ett antal avtalsservitut som behöver ses över vid plangenomförandet.

För lokal dagvattenhantering, gator, lek- och parkytor ska gemensamhetsanläggningar bildas. Markreservat för gemensamhetsanläggning framgår av plankartan.

Rättighet till E-område och ledning inom u-område säkras lämpligen med servitut eller ledningsrätt.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Följande kostnadsposter uppstår för kommunen men avses bekostas av exploatören genom tecknande av exploateringsavtal eller gatukostnadsersättning.

- Breddning och asfaltering av Flygeltoftavägen.

- Utbyggnad av allmänna gator och cykelvägar inom planområdet.
- Anläggning av dagvattendamm och skötsel av omgivande ytor.
- Fastighetsbildning och inlösen.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Vid genomförandet av föreliggande detaljplaneförslag ska hänsyn tas till resultatet av de utredningar som ligger till grund för planförslaget:

Ledningar

Genomförande av planförslagets kan kräva omläggning av befintliga ledningar. Eventuell omläggning av befintliga ledningar inom den egna kvartersmarken, föranlett av exploateringen, bekostas av exploatören i samråd med ledningsinnehavare. Nyanläggning av vatten- och avloppsledningar inom kvartersmark anläggs och ägs av respektive markägare.

Projektering av VA-ledningar skall ske enligt NSVAs standarder och krav (NSVA-AMA) för de ledningar som NSVA kommer ha huvudmannaskap för samt för anslutande ledningar.

Dagvatten

Exploatören förbinder sig att följa Landskrona Stads dagvattenpolicy gällande dagvattenhantering. Innan byggnation påbörjas ska samråd ske med NSVA för att finna lämpliga åtgärder och lösningar på dagvattenhanteringen. Alla dagvattenlösningar ska godkännas av NSVA.

Geoteknik

Kompletterande geoteknisk undersökning ska utföras för detaljutformning av grundkonstruktioner, dräneringar, va-system o.dyl.

Trafik

Kör- och gångvägar anläggs i samråd med Teknik- och serviceförvaltningen.

I samband med bygganmälan ska byggherren redovisa detaljerade bullerberäkningar för att säkerställa att erforderliga riktvärden följs.

Arkeologi

Om under mark dold fornlämning påträffas i samband med markarbeten ska dessa omedelbar avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen. Efterföljande arkeologiska åtgärder bekostas vanligen av exploatören.

Avfall

Miljöhus ska placeras i anslutning till bostadshusen. Avståndet mellan husens entré och miljöhus får uppgå till maximalt 25 meter.

KONSEKVENSER

Miljöbedömning enligt plan- och bygglagen

Bestämmelserna i plan- och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Detaljplaner ska miljöbedömas och MKB upprättas, om man vid en behovsbedömning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

Vid den behovsbedömning som utförts har följande ställningstagande gjorts:

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11 – 18 §§ miljöbalken och i 4 kap 34§ plan- och bygglagen. Behovet av miljöhänsyn vid genomförande av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

Behovsbedömningen är översänd till Länsstyrelsen.

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för kustzonen

En förtätning i bebyggt område inom tätorten är förenlig med de undantagsregler som finns för bestämmelser om riksintresse för kustzon.

Mark, luft och vatten

Geoteknik

I jordlager av sand på området bedöms det möjligt att infiltrera eller åtminstone fördröja dagvatten. Det ska dock påpekas att grundvattenytan ligger relativt högt varför dagvattenfrågan skall beaktas med största noggrannhet.

Luft- och vattenföroreningar

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10).

Enligt miljöförvaltningens uppgifter överskrids inte miljökvalitetsnormerna inom Landskrona kommun. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

Landskrona stad har en dagvattenpolicy vilken ska följas inom planområdet. Om rekommenderade skyddsåtgärder avseende dagvattenhanteringen genomförs görs bedömningen att miljökvalitetsnormer för ytvatten- och grundvattenförekomster enligt 5 kap miljöbalken ska kunna följas. Aktuellt planområde tillhör grundvattenförekomsten SV Skånes kalkstenar med huvudavrinningsområde Saxån. Enligt vattenmyndigheten är den kemiska och kvantitativa statusen god. Dock har myndigheten bedömt att det finns risk att den kemiska statusen inte uppnås 2021.

Markradon

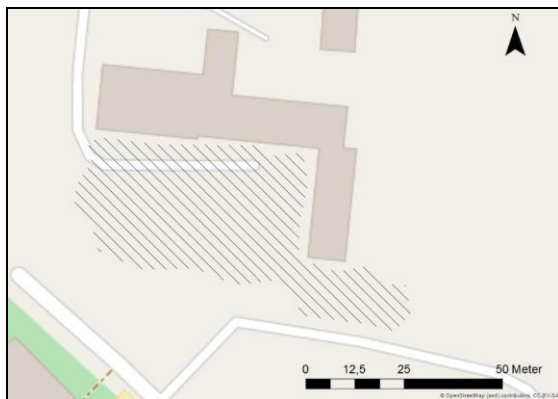
Planområdet ligger inom normalriskområde enligt "Översikt radonkartering Landskrona kommun" 1993-04-20, J&W.

Vid normalriskmark ska byggnader utföras radonskyddade vid normalrisk (10-50 kBq/m³ luft) respektive radonsäkert vid högrisk (>50kBq/m³ luft).

Ytterligare mätningar utförs i bygglovsskedet för varje enskilt byggobjekt så att krav ställs på geokonstruktioner/grundläggning i "radonskyddat" eller "radonsäkert" utförande.

Markföroreningar

En markundersökning gjord (Tyréns, 2016-12-19). Enligt denna bedöms inget efterbehandlingsbehov avseende markföroreningar föreligga inom den del av exploateringsområdet som ligger inom befintligt parkområde. I den södra delen av exploateringsområdet, inom området för gårdsplan med upplagsområden för byggnadsmaterial och rivningsrester, bedöms ett efterbehandlingsbehov föreligga inför en bostadsbyggnation. Omfattningen av efterbehandlingsåtgärder inom gårdsplanen kan av gjorda undersökningar inte avgränsas. Resultaten tyder på att det är ytliga jordlager (fyllning från markytan ner till ca 0,5-1 meter under markytan) inom mindre delområden inom gårdsplanen som är förorenade. Hela exploateringsområdet bedöms som lämpligt för bostadsändamål förutsatt att föroreningshalter i marken inom gårdsplanen ligger under Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM, eller andra av tillsynsmyndigheten godkända mätbara åtgärdsgränser. För att bättre avgränsa föroreningsutbredning och bedöma efterbehandlingsbehov behöver, inför en bostadsbyggnation, en kompletterande miljöteknisk markundersökning utföras inom markområdet vid gårdsplanen. Av figuren nedan framgår utbredning på markområde där föroreningssituationen bedöms behöva klarläggas bättre inför en bostadsbyggnation.

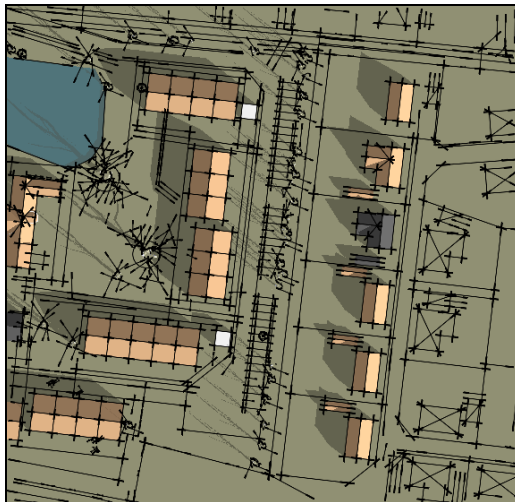


Område som är skrafferat anger det markområde som föreslås för kompletterande miljöteknisk markundersökning vid en bostadsbyggnation.

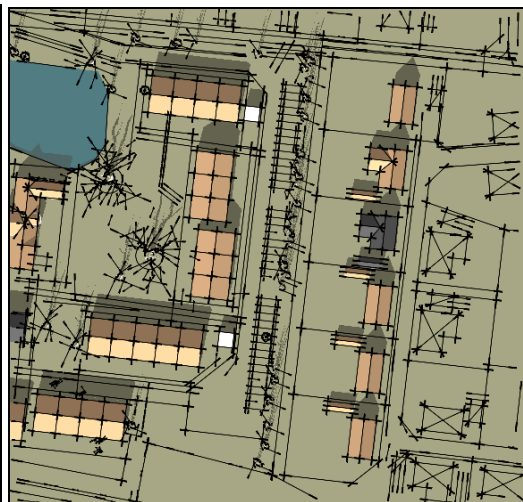
Skuggning

Förändringar i sol- och skuggförhållanden har studerats för den föreslagna bostadsbebyggelsen. Studien redovisar vårdagjämning den 20 mars, 1 maj samt sommarsolstånd den 21 juni. Vid bedömning av tillgången till sol- och dagsljus brukar vårdagjämningen användas. Planförslaget medför vid vårdagjämning slagskugga sen eftermiddag på villabebyggelsen öster om föreslagen ny bebyggelse. Vid midsommar påverkar planförslaget omgivande bebyggelse enbart tidig morgon och sen kväll.

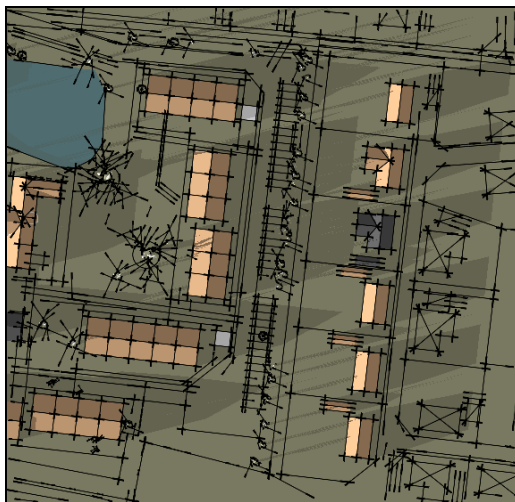
Skuggstudie 20 mars



20 mars kl 09:00

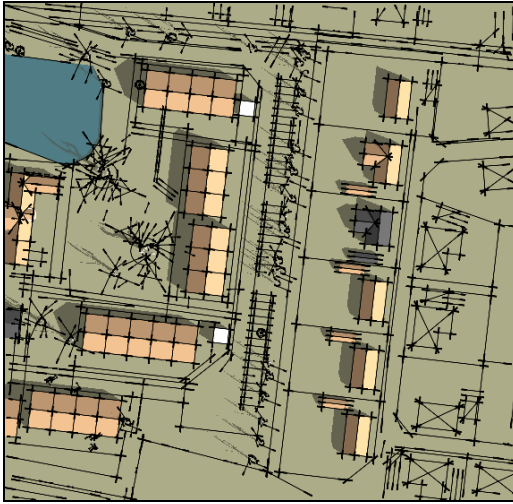


20 mars kl 13:00

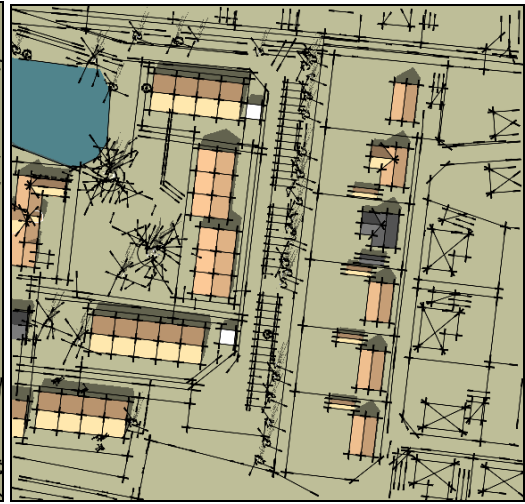


20 mars kl 17:00

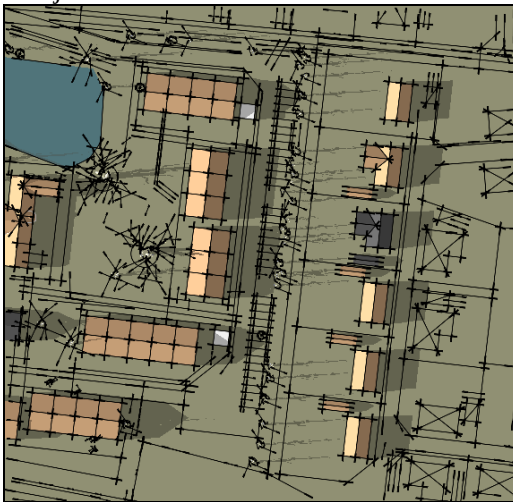
Skuggstudie 1 maj



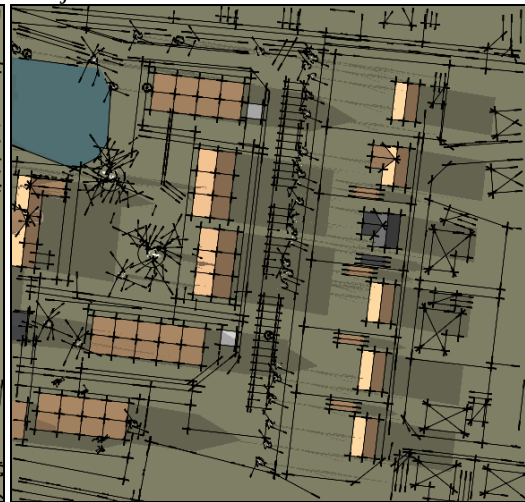
1 maj kl 10:00



1 maj kl 14:00

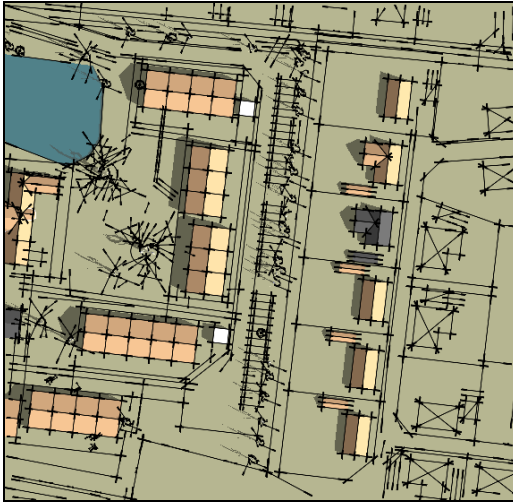


1 maj kl 18:00

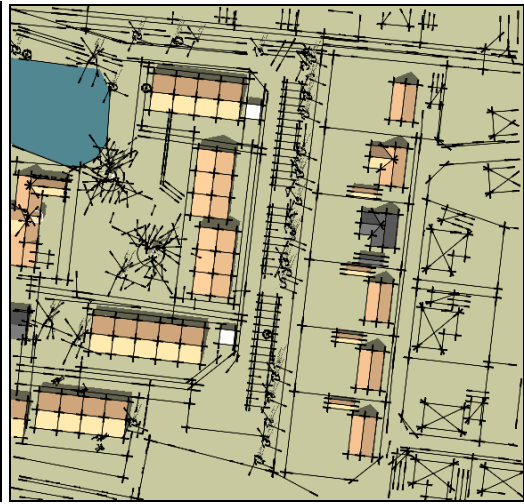


1 maj kl 19:00

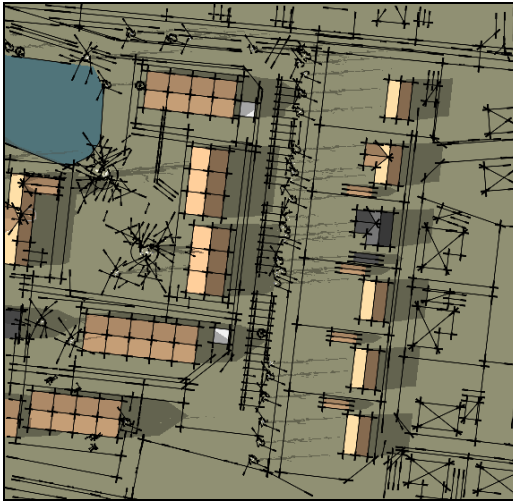
Skuggsstudie 21 juni



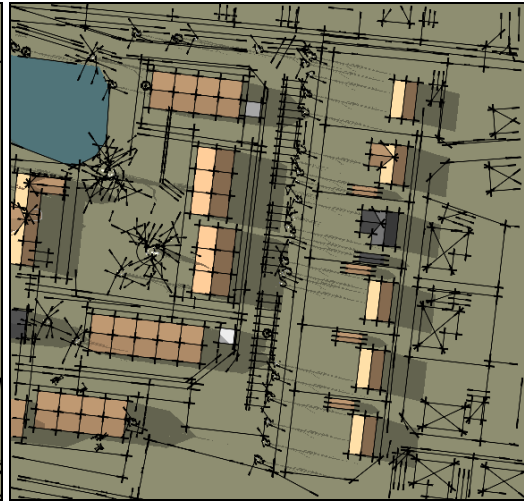
21 juni kl 10:00



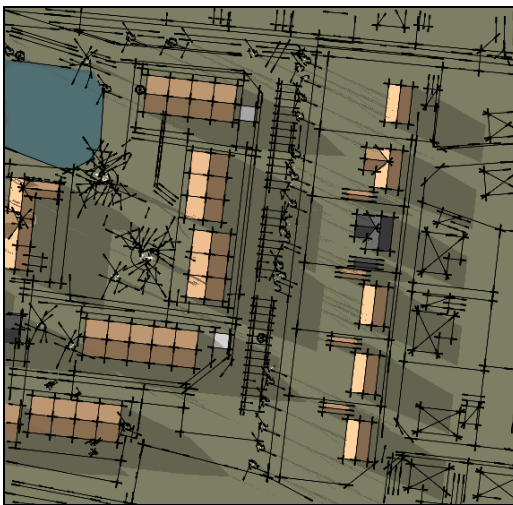
21 juni kl 14:00



21 juni kl 18:00



21 juni kl 19:00



21 juni kl 20:00

Hälsa och säkerhet

Vägtrafikbuller

Följande riktvärden för trafikbuller, enligt regeringens förordning 2015:216 ligger till grund för planeringen.

bostäder, vård- och undervisningslokaler

ekvivalentnivå	ute (fasad) frifältsvärde	55 dBA
	inne	30 dBA
maxnivå	ute frifältsvärde	70 dBA (vid uteplats)
	inne	45 dBA (nattetid)

Lägenheter, mindre än 35 kvm, ska undantas från kravet om 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad och istället bör den ekvivalenta ljudnivån vid dessa lägenheter ej överskrida 60 dB(A) vid fasad.

Då planområdet ligger cirka 500 meter från väg E6/E20 har en bullerutredning tagits fram. Utifrån prognostiserad trafikutveckling har bullerförhållandena beräknats.

Utredningen gäller buller från E6/E20 för en trafiksituation år 2030 och bullersituationen redovisas i form av ljudutbredningskurvor för ekvivalent ljudnivå på 2 meters höjd över marken samt som frifältsvärden vid fasad för respektive våningsplan. Kartor avseende maximal ljudnivå visas ej då de maximala ljudnivåerna har beräknats till långt under riktvärden. Den bullervall som byggs utmed motorvägen har tagits med i beräkningarna men skillnaderna i bullernivå med eller utan vall är marginell. Vallen är i förstahand avsedd för att skydda golfbanan från trafikbuller.

Beräkningar med och utan en bullervall utbyggd längs E6/E20 visar att de fyra radhusgrupperna i den östra delen av planområdet får frifältsvärden vid fasad som underskrider 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå vid samtliga fasader och samtliga våningsplan.

Den befintliga byggnaden i planområdets västra del, där byggnadsanvändning inte ännu är fastställt, beräknas att få överskridande av 55 dB(A) ekvivalentnivå på andra våning längs en del av den västra och södra fasaden.

Vid radhusen i sydvästra delen av planområdet överskrider 55 dB(A) ekvivalentnivå vid fasader på andra våning mot söder och väster både utan och med vall längs E6/E20. Ljudnivån beräknas här till 56-57 dB(A) och på nedre våningsplan beräkna inte riktvärdet 55 dB(A) överskridas vid någon fasad. Vid fasaderna mot norr beräknas ljudnivån underskrida 55 dB(A) ekvivalentnivå på båda våningsplanen. I scenariot utan bullervall beräknas även 56 dB(A) ekvivalentnivå på andra våningsplanet vid de sydöstra radhusen på del av fasad mot söder. I samtliga beräkningspunkter är den maximala ljudnivån lägre än 70 dB(A).

I de bostäder där riktvärden utomhus överskrider ska planlösningar anpassas så att minst hälften av alla bostadsrum i en bostad är vända mot en sida där ekvivalenta ljudnivån inte överskrider 55 dB(A) vid fasaden. Enligt bebyggelseförslaget är de

radhus närmast motorvägen utformade med genomgående planlösningar och därav klaras kravet om att vända hälften av rummen mot en tystare sida. Planbestämmelse med krav på åtgärder för att möjliggöra bebyggelsen har införts på plankartan.

I trafikutredning har inte buller från lokalgator närmare planområdet inkluderats. Bullertillskott från lokalgatorna bedöms inte innebära några betydande störningar inom planområdet. Kompletterande bullerkonstaterande har tagit fram för Flygeltoftavägen som visar att gällande riktvärden klaras. (Kompletterande bullerutredning, Teknik- och serviceförvaltningen, 2017-05-18).

Trafikmiljö

Det 40-tal bostäder som planeras tillkomma medverkar inte i någon större omfattning till den nuvarande trafikmängden på orten eller utgör ett hot om framtida trafikproblem.

Risker, farligt gods

Väg E6/E22 sydväst om planområde, är klassad som farligt gods led, men ligger på säkert avstånd från föreslagen bebyggelse, ca 500 meter.

Översvämningsrisk

Markytan inom planområdet varierar i nivå mellan ca +3,5 i nordost och +2,1 i sydväst men ligger dock något högre än omgivande ängsmarker västerut. Färdigt golv för föreslagen ny bebyggelse får ej vara under eller lika med +3,3 m vilket införs som planbestämmelse.

Befintlig bebyggelse har en golvnivå på cirka +3,0 m.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Flygeltofta gård omges av en trädgård som i nuläget är vildvuxen. Här finns också en damm där fynd har gjorts av mindre vattensalamander, vanlig padda och vanlig groda. Inga särskilda naturmiljövärden, särskild biologisk mångfald eller skyddsbestämmelser finns som hindrar en exploatering av platsen. Dock tar planförslaget hänsyn till befintlig parkmiljö och de nya flerbostadshusen placeras in med hänsyn till parkens stora hästkastanjer. Samma hänsyn tas i planområdets västra del där gräsytan framför befintlig huvudbyggnad får en planbestämmelse som förhindrar framtida parkering.

Området kring dammen utformas med hänsyn till groddjuren och den befintliga stenmuren föreslås flyttas närmre dammen som skydd mot föreslagen ny bebyggelse och den gångväg som kommer att gå genom området. Det som gör dagens landmiljö till ovanligt gynnsam för groddjur är de talrika rishögar, stubbar och stockar som finns här och var. Dessa utgör goda gömställen för groddjuren i deras landvistelse. Den ”ostädade” prägeln på parkmiljön föreslås bevaras runt dammens östra sida som en hänsyn till de fridlysta arterna i området.

Hushållning med naturresurser

Planförslaget innebär en måttlig förtätning i anslutning till befintlig bebyggelse. Ingen åkermark påverkas.

Kulturmiljö

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet föreslås i planen ges en varsamhetsbestämmelse, ”k” samt en skyddsbestämmelse ”q” med rivningsförbud. Delar av ekonomibyggnaderna avses att rivas men huvudbyggnaden och återstående delar av ekonomibyggnaderna samt arbetarbostaden ges genom planen en möjlighet att säkra en långsiktig användning av befintliga byggnader. Den äldre trädgården/parkmiljön kommer att rustas upp som en följd av projektet där stor vikt har lagts vid bebyggelsens anpassning till den äldre gårdsmiljön och befintlig grönska.

Landskapsbild, stadsbild

Häljarp består till stora delar av bebyggelse i 1-2 våningar. Inom planområdet finns möjlighet att skapa bostäder i form av radhus eller lägenheter i mindre flerfamiljshus. Den nya bebyggelsen kan bli något högre än omgivande bebyggelse. Området bedöms kunna tåla en något högre bebyggelse då högre vegetation finns på platsen och befintlig bebyggelse är mer storskalig. Byggnadernas placering skapar en distans till både befintliga byggnader inom planområdet som angränsande bebyggelse i öster och norr.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Tillägget av lägenheter i Häljarp, som idag domineras av villabebyggelse, bidrar till en ökad variation av bostadstyper inom orten. Det ger människor i olika livssituationer möjlighet att bo kvar oavsett om de söker större eller mindre bostad. Utbudet av service och kollektivtrafik får ett ökat underlag i och med förslaget men de lägenheter som tillförs bedöms inte medföra särskilda behov av utbyggnad av befintliga förskolor eller skola i Häljarp. Då Häljarp har begränsade utbyggnads- och förtätningmöjligheter är det viktigt att möjliga lägen för nya bostäder utnyttjas väl med en hög exploatering.

Barnperspektivet

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits. Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Bostadsmiljön har gestaltats för att skapa en trygg omgivning med stora bilfria ytor för barn att röra sig på.

Tillgänglighet

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § BVF (byggnader) samt 3 kap 15 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovprövning och bygganmälan.

Säkerhet och trygghet, brottsförebyggande arbete

Med föreliggande förslag blir en tidigare till del öde fastighet i centrala Häljarp bebyggd med bostadshus. Detta antas öka den upplevda tryggheten, bland annat för de som rör sig i området, samt bidra till en attraktivare bymiljö.

Medverkande

Planhandlingarna har tagits fram av Arkitektkontoret Holtenäs & Holtenäs AB genom Thomas Holtenäs i samarbete med planchef Johan Nilsson, planarkitekt Lisa Lindekranz och planarkitekt Gesa Hildebrand samt personal från övriga berörda förvaltningar.

Stadsbyggnadsförvaltningen



Johan Nilsson

Planchef



Gesa Hildebrand

Planarkitekt