

ÄNDRING AV DETALJPLANER FÖR MUNKEBÄCK, LANDSKRONA KOMMUN.

Tilläggsbestämmelserna är upprättade av stadsbyggnadskontoret,
Landskrona kommun 2002-11-27, reviderade 2003-03-07.



Antagandehandling

ÄNDRING AV DETALJPLANER FÖR MUNKEBÄCK, LANDSKRONA KOMMUN

Tilläggsbestämmelserna är upprättade av stadsbyggnadskontoret, Landskrona kommun 2002-11-27, reviderad 2003-03-07.

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNINGAR

HANDLINGAR

Planen består av följande handlingar:

Ursprungliga planhandlingar

Tillägg till gällande detaljplaner - beskrivning och plankarta

Genomförandebeskrivning

Samrådsredogörelse

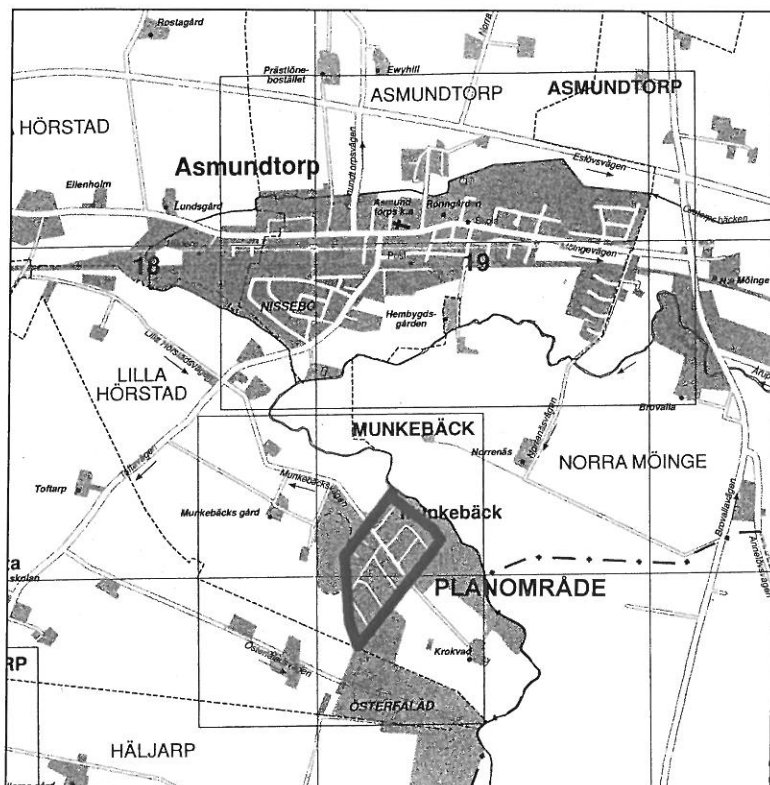
Utlåtande

PLANÄNDRINGENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte med ändringen är att uppdatera gällande detaljplaner inom Munkebäck vad gäller tillåten byggnadsarea. Eftersom området från början använts som fritidshusområde, men numera har utvecklats till ett område för åretruntboende överensstämmer gällande detaljplanebestämmelser ej med husens verkliga byggnadsstorlek. Ändringen av bl.a. tillåten byggnadsarea föreslås ske genom tilläggsbestämmelser till gällande detaljplaner.

PLANDATA

Munkebäck ligger 2 km söder om Asmundtorp. Området har fått sitt namn efter Munkebäcks gård som ligger strax väster om området. Mellan Munkebäcks gård och planområdet ligger en f.d. travbana. Norr om området flyter Braån.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

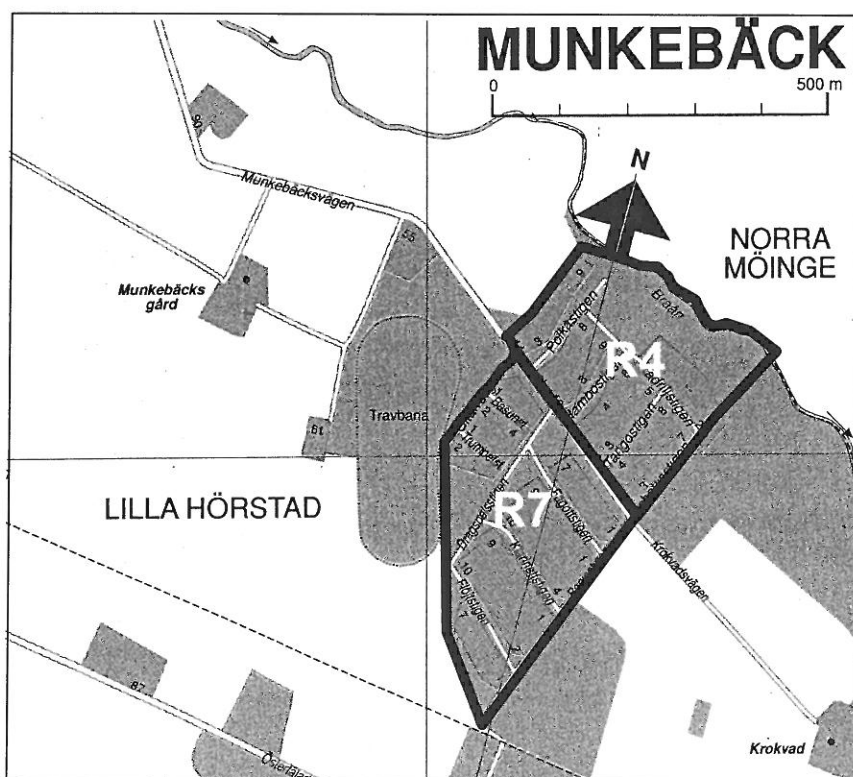
Översiktsplan

Översiktsplanen 2000+ anger att det främst är pågatågsorterna i kommunen som skall byggas ut. För Munkeböck anges att gällande planbestämmelser bör ses över och att viss mindre kompletteringsbebyggelse är tänkbar på längre sikt. Översiktsplanen anger att det då är viktigt att kommunikationsmöjligheterna mellan Munkeböck och Asmundtorp ses över samt att en gång- och cykelväg finns till Häljarp och pågatågsstationen där.

Detaljplaner

Munkeböck omfattas av två äldre detaljplaner, s.k. byggnadsplaner. Planernas fullständiga benämning är:

- Karta över del av Hörstad Lilla 6:1 samt närliggande fastigheter i Tofta socken, Rönneberga kommun av Malmöhus län. Laga kraft 1961-03-20, beteckning är 12-TOF-109.
Stadsbyggnadskontorets beteckning är R4.
- Förslag till utvidgning av byggnadsplanen för fritidsbebyggelse å del av Hörstad Lilla 6:1 inom Rönneberga kommun. Laga kraft 1964-06-09, beteckning är 12-TOF-114.
Stadsbyggnadskontorets beteckning är R7.



R4 – byggnadsplan fastställd
1961-03-20
R7 – byggnadsplan fastställd
1964-06-09

Planen R4, gäller för den norra delen av Munkeböck, norr om Munkeböcksvägen. Enligt denna plan skall området utgöras av mark för framförallt bostadsändamål, men även vägar, park och område för vattentäkt. Område betecknat med B eller Bg får bebyggas med en fristående huvudbyggnad per tomt. Ett uthus inrymmande garage, redskapsrum, torrklosett, soprum etc. får också byggas. Det är tillåtet att bygga ihop uthuset med huvudbyggnaden. Inom B-område får huvudbyggnaden vara högst 60m² och inom Bg-område får huvudbyggnaden vara högst 75m². Tomplatsen skall vara minst 500m² för

tomt med beteckningen B samt minst 700m² för tomt med beteckningen Bg. Inom B-område får byggnadshöjden vara högst 3 meter och inom Bg-område högst 3,4 meter. Byggnader skall uppföras minst tre meter från tomtgräns. Där det är lämpligt får dock uthusbyggnader byggas samman i tomtgräns.

Plan R7 omfattar den södra delen av Munkebäck – söder om Munkebäcksvägen. Området skall, enligt denna plan i huvudsak användas för bostadsändamål i form av fritidsbebyggelse - B. Ett område avsatt för park går i nord-sydlig riktning genom planområdet. I den norra delen finns ett område som skall användas för vattentäkt. Inom B betecknat område skall huvudbyggnader uppföras fristående. Tomtplatserna skall vara minst 1000m² och högst en tiondel av tomtmarken får bebyggas. Detta innebär att alla tomter kan bebyggas med åtminstone 100m². Byggnaderna får vara högst en våning och byggnadshöjden får högst vara 3,2 meter. Källare får ej anordnas. Byggnadsnämnden kan dock ge bygglov för källare där man finner detta lämpligt.

Planutredning

Under 1993 gjordes en översiktlig planutredning för Munkebäcksområdet samt Munkebäcksgård (ArkitektBolaget Dahlquist-Larsson 1993-05-26). Syftet var att studera möjligheterna att bygga en s.k. hästby i närheten av Munkebäck samt att se över möjligheterna att komplettera med ytterligare villatomter. Man ville också försöka finna en lämplig utveckling för områdets befintliga bebyggelse.

I denna utredning föreslogs att 15 nya bostadshus för hästintresserade skulle byggas i olika grupper väster om den befintliga bebyggelsen. En ny stallanläggning föreslogs också väster om travbanan. Denna skulle då ligga ca 300 meter ifrån befintlig bebyggelse. Gällande detaljplaner inom Munkebäck föreslogs ersättas med en ny detaljplan med enhetliga bestämmelser. Den nya planen skulle föreskriva att tomterna skulle vara minst 1000m² och att högst 10% av tomtarealen fick bebyggas.

Dessa idéer realiserades aldrig då risken för allergier på grund av hästverksamhetens närhet till befintliga bostäder bedömdes som alltför stor.

Riksintresse och andra restriktioner

Norra delen av Munkebäck ligger inom riksintresseområde för naturvården. Braån utgör tillsammans med Saxån riksintresseområde. Ådalen är av mycket stort geovetenskapligt värde genom de naturliga landskapsförändringarna som sker i ån och längs dalsidorna. Den utgör vidare ett positivt landskapselement genom sin slingrande sträckning genom de vackra betesmarkerna utefter ån. I ÖP 2000+ anges att området kring Braån skall utgöra utredningsområde för naturskydd enligt miljöbalken.

Braån omfattas längs denna sträcka av strandskydd på 100 meter (MB 7kap 13-18§§). Strandskyddet gäller ej inom det detaljplanlagda området. Rödlistade växt- och djurarter finns i ett område sydost om Munkebäck. Natur- och kulturlandskap med bevarandebeskydd finns väster och öster om Munkebäck.

Byggnadsnämndens tidigare beslut

1995-08-22 beslöt byggnadsnämnden att uppdraga åt stadsbyggnadskontoret att utreda möjligheterna till ändring av detaljplanerna för Munkebäck, avseende bygggrätterna. Uppdraget har aktualiserats i samband med bygglovsärenden i området. Byggnadsnämnden beslöt därför 2002-05-21 att:

- *precisera uppdraget till att endast avse överlagring av de äldre, gällande detaljplanerna med en enhetlig bestämmelse om tillåten byggnadsarea, samt att ett förslag skall föreläggas nämnden under pågående mandatperiod.*

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Munkebäck är ett av de få skogsbevuxna områdena i Landskrona kommun. Träden i området utgörs till största del av björk och tall med inslag av gran. Vägarna i området ligger på de flesta ställen inom stråk av parkmark. Detta gör att området upplevs som grönt och lummigt.

Befintlig bebyggelse

De flesta hus i Munkebäck har från början varit små fritidsstugor. Flera av dessa har byggts till och om och de flesta av husen i området är i dag bebodda året runt. I dagsläget bor ca 150 personer i området. Karaktären av fritidshusområde finns dock fortfarande kvar då husen i många fall är låga med flack taklutning och tillbyggda efterhand i mindre etapper. Bebyggelsens utseende är ganska brokigt då här finns allt från små röda stugor och till mer robusta tegelhus.

Strax öster om det planlagda området ligger ett bostadshus för åretruntboende samt en scoutstuga.



Liten stuga – exempel på bebyggelsemiljö inom Munkebäcksområdet.



Scoutstugan.

I gällande detaljplaner finns bestämmelser angående fastigheternas storlek. I dagsläget stämmer alla fastigheter överens med gällande planer i detta avseende. Några av de större fastigheterna i den norra delen av området skulle även vara möjliga att stycka av inom ramen för gällande planbestämmelser.

Huvudbyggnadernas byggnadsarea varierar mellan ungefär 60m² och 200m². Det är endast inom 9 fastigheter av 70 som maximal bygggrätt för huvudbyggnad enligt gällande plan inte har överskridits. I medeltal är varje fastighet totalt bebyggd med ungefär 150m² (huvudbyggnad + uthus/garage).

Geotekniska förhållanden

Munkebäck ligger på en isälvsavlagring uppbyggd av främst sand till ett relativt stort djup. (Ur riskanalys för Landskrona kommun 1994-05-04)

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Vägar och trafik

Park- och vägmark inom det planlagda området sköts av Munkebäcks vägförening. Hastighetsgränsen inom området är 30 km/h. Området trafikförsörjs via Munkebäcksvägen som i sin tur ansluter till Toftavägen som går mellan Asmundtorp och Häljarp. Munkebäcksvägen är asfalterad och övriga vägar är grusade.

Kollektivtrafik finns i Asmundtorp ca 2 km bort där bussen mellan Landskrona och Eslöv passerar. Bussarna går ungefär en gång i timmen. I Häljarp finns pågatågsstation och dit är det ca 3,5 km.

Hälsa och säkerhet

Djur

Munkebäcks gård har ingen djurhållning. På gården Krokvad öster om Munkeback finns ca 20 nötkreatur. Några mindre hästgårdar finns inom området Österfälad som ligger söder om Munkeback. Avståndet till befintlig bebyggelse inom Munkeback är dock mer än 200 meter och inga störningar har rapporterats i dagsläget. Hästar är mycket allergiframkallande och därför rekommenderar Socialstyrelsen att ett skyddsavstånd på 200 meter hålls mellan bostäder och stallbyggnader/hästhagar.

Radon

En översiktlig radonriskkartering för Landskrona kommun visar att Munkeback ligger inom normalriskområde för radon. 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 radonskyddande. Risk för förhöjda radonhalter i drickvattnet bedöms, utifrån denna rapport, ej föreligga.

Teknisk försörjning

Samtliga fastigheter inom de planlagda områdena är anslutna till det kommunala avloppsnätet via ett lokalt rörnät som förvaltas vägföreningen. Vattenförsörjningen sker via det lokala rörledningssystemet från en gemensam vattentäkt vid Munkebäcksvägen. En kommunal anslutningspunkt finns dock och man har därför vid behov möjlighet att koppla sig till det kommunala vattenledningsnätet. Dagvatten tas omhand lokalt.

De flesta hus i Munkeback värms med el, egna oljepannor m.m. då fjärrvärmenät ej finns. Från Asmundtorp går en elledning till Munkeback.

Service

I Munkeback finns ingen kommunal eller privat service. I Asmundtorp finns affär, bibliotek, distriktsköterska samt daghem och skola åk 1-9. I Häljarp finns motsvarande service.

Fritid och rekreation

En lekplats finns i områdets sydöstra del. Skogsområden finns inom den f.d. travbanan och mellan bebyggelsen och Braån. Travbanan är ej i bruk för hästsport och den är i princip är igenvuxen. Den används i stället som allmänt rekreationsområde av fotgängare och enstaka ryttare. Ett mindre skogsområde finns även sydost om bebyggelsen. Norr om Munkebäcksvägen och väster om befintlig bebyggelse finns en gräsyta som används som bollplan.



Bollplanen norr om Munkebäcksvägen. Området är delvis bevuxet med granplantor. En poppelrad avgränsar området mot det omgivande jordbrukslandskapet.

FÖRÄNDRINGAR

Tilläggsbestämmelser

Genom att göra ett tillägg till gällande planbestämmelser för tillåten byggarea per fastighet får Munkebäck en enhetlig bestämmelse för detta. På så sätt blir bedömningen av bygglovärenden enklare och förhoppningsvis mer rättvis. Med en utökad byggrätt har de boende möjlighet att bygga ut sina hus och kan på så sätt få en bekvämare åretruntbostad vilket gällande planer med sina små byggrätter inte riktigt ger utrymme för. De bostäder som ännu inte används för åretruntboende kommer på sikt förmodligen att omvandlas till detta i och med den utökade byggrätten. Detta ger Munkebäck en tätare bebyggelse.

Följande planbestämmelser utgör tilläggsbestämmelser till gällande plan:

- *Inom B- och Bg- områden får fastighetsarean vid fastighetsbildning ej understiga 1000 m².*
- *Bruttoarean, exklusive källare, på fastigheten får uppgå till högst 235m². Samtidigt gäller att maximalt 25% av fastighetens area får bebyggas.*
- *Maximal byggnadshöjd är 3,6 meter inom B- och Bg-område. Över denna höjd får enstaka mindre takkupor anordnas till en sammanlagd bredd som utgör högst en fjärdedel av takets längd.*
- *Bottenbjälklag i huvudbyggnad skall utföras tätat mot radongas.*
- *Inom allmän plats gäller att trädfällning inte får ske utan byggnadsnämndens prövning – s.k. marklov.*
- *Kommunen är ej huvudman för allmän platsmark.*

Genom att bestämmelsen om att minsta fastighetsstorlek vid nya avstyckningar inom B- och Bg-område skall vara 1000m² införs över hela Munkebäcksområdet mister några av de fastigheter i norra delen som i dagsläget kan styckas av enligt gällande plan denna möjlighet. Å andra sidan säkerställs det att Munkebäcksområdet även i fortsättningen skall bestå av stora fastigheter med utrymme för grönska. Fastigheter som i dag är mindre än 1000m² betraktas som planenliga.

Bestämmelserna om tillåten bruttoarea¹ innebär i detta fall att befintlig bebyggelse blir planenlig. Dessa planbestämmelser ger dessutom alla fastigheter mer eller mindre stora möjligheter att bygga till. Bestämmelsen utgår ifrån den fastighet inom området som har störst byggnadsarea² (strax under 235 m²) samt ifrån den fastighet som är mest exploaterad (där 22% av fastighetsarean är bebyggd).

Av 70 fastigheter kan 58 utnyttja den maximala byggrätten på 235m² bruttoarea och bygga ett enplanshus. För de mindre fastigheterna (12 st.) utgör bestämmelsen om att maximalt 25% av fastigheten får bebyggas en begränsning som gör att det inte är tillåtet att bygga 235m² i ett plan. Möjligheten att inreda vindsutrymmet finns dock. Genom att tillåten byggnadshöjd ökas till 3,6 meter och möjlighet ges att bygga takkupor blir det enklare att inreda vindsutrymmet samtidigt som hela området får en enhetlig bestämmelse när det gäller maximal byggnadshöjd.

Vid nybyggnad av huvudbyggnad inom Munkebäck skall bottenbjälklag tätas mot radongas eftersom området ligger inom normalriskområde.

Krav på marklov för trädfällning på allmän platsmark införs. Detta innebär att markägaren, i det här fallet Munkebäcks vägföreningen, skall söka lov hos byggnadsnämnden vid fällning av träd.

¹Med bruttoarea menas den sammanlagda ytan av alla byggnadens våningsplan. I detta fall undantas källare dock.

²Med byggnadsarea avses den yta som byggnaden upptar på marken.

I praktiken omfattar detta träd som är så stora att de en meter upp på stammen har en diameter som är större än 8 cm. Denna bestämmelse införs för att säkerställa att de gemensamma gröna ytorna i området kommer att vara trädbevuxna även i framtiden.

De gällande detaljplanerna är s.k. byggnadsplaner där kommunen inte är huvudman för den allmänna platsmarken. I dagsläget sköts den allmänna platsmarken av vägföreningen. För att förtydliga detta anges i tilläggsbestämmelserna att kommunen ej är huvudman för allmän platsmark.

Följande av gällande planbestämmelser utgår:

- *Bestämmelsen som i detaljplanen R4 reglerar antalet byggnader på fastigheten, §5 mom.1.*
- *Bestämmelsen som i detaljplanen R4 reglerar byggnadernas läge på fastigheten, §6 mom. 1,2.*
- *Bestämmelsen som i detaljplanen R7 reglerar antalet våningar för byggnader, §6.*

Bestämmelsen som i detaljplanen R4 begränsar antalet byggnader per fastighet föreslås utgå då det finns ett antal fastigheter där man har fått lov att uppföra fler byggnader. Bestämmelsen som reglerar byggnadernas läge på tomten i detaljplanen R4 föreslås utgå. Därmed gäller generella byggregler enligt Plan- och bygglagen vid ansökan om bygglov. Bestämmelsen som reglerar antalet våningar i detaljplanen, R7, föreslås utgå då husens höjd i princip regleras av bestämmelsen angående maximal byggnadshöjd.

För överblick av tilläggsbestämmelser och gällande planbestämmelser se bilaga 1.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Tilläggsbestämmelserna är utarbetade i enlighet med hushållningsbestämmelserna i Miljöbalken.

KONSEKVENSER

Föreslagna tilläggsbestämmelser

Riksintressen

Föreslagna tilläggsbestämmelser bedöms inte ha någon negativ inverkan på riksintresset för naturvård.

Bebyggelse

Med en ökad byggrätt kommer troligen alla hus i Munkebäck att så småningom bli åretruntbostäder. Området kommer att bli mera likt ett vanligt villaområde när små stugor ersätts av större byggnader. I dagsläget har hustaken i området en flack lutning. Dessa tak kommer efterhand troligen att ersättas med tak med brantare lutning då planbestämmelserna underlättar utnyttjandet av vindsutrymmet. På så sätt kommer området att upplevas som mer tätbebyggt och mindre småskaligt.

Större byggrätter och högre hus ger mindre plats för grönska på tomterna och detta ger kvartersmarken i området en mindre lummig karaktär än vad den har i dagsläget. Samtidigt ges möjligheten för de boende att få en bekväm åretruntbostad.

Bestämmelsen om att minsta tomtstorlek skall vara 1000m² förhindrar avstyckning i alltför små tomter. Tillägget till planbestämmelserna angående marklov för trädfällning innebär att skyddet för träden inom den allmänna platsmarken stärks.

Hälsa och säkerhet

Krav på radonskydd vid byggande av nya bostadshus ger bättre förutsättningar för ett hälsosamt boende i Munkeback.

Service och teknisk försörjning

När ett område får fler åretruntbostäder ställer detta i regel högre krav på service och teknisk standard. Dessutom ökar slitaget på vägar och skogsmark. Då de flesta hus i Munkeback redan i dag används för permanentboende bedöms den tekniska infrastrukturen och naturmarken klara av den ökning av åretruntboende som förmodligen blir följden av den utökade byggrätten.

Trafik och kommunikationer

Trafikmängden kommer att öka marginellt när resterande fritidsbostäder övergår till att bli åretruntbostäder. Denna ökning bedöms därmed inte medföra några bullerstörningar. De boende i Munkeback är i de flesta fall beroende av bil eftersom de kollektiva förbindelserna finns en bit bort – i Asmundtorp och Häljarp. Att i dagsläget öka bilberoendet, om än marginellt, är inte lämpligt ur miljösynpunkt. Planerna på en ny gång- och cykelväg mellan Asmundtorp och Häljarp (som bl.a. behandlas i kommunens översiktsplan, ÖP 2000+) blir därför än mer angelägna då möjligheterna till åretruntboende i Munkeback förbättras.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer enligt Miljöbalken 5 kap 3§ skall beaktas i all planering. Hittills har miljökvalitetsnormer fastställts avseende halter i utomhusluften av kvävedioxid, svaveldioxid, bly och inandningsbara partiklar. Tillskottet i trafikmängden i planområdet bedöms bli så marginellt att det inte medför överskridande av miljökvalitetsnormerna för svaveldioxid, kvävedioxid, bly eller inandningsbara partiklar. Risk för överskridande av miljökvalitetsnormen för partiklar finns t.ex. vid vedeldning för uppvärmning. Föreslagna tilläggsbestämmelser bedöms inte medföra ändrade förutsättningarna för vedeldning i området.

Jämställdhet och integration

Kommunen har antagit ett integration- och mångfaldsprogram som skall motverka segregation i Landskrona kommun. Utökad byggrätt i Munkebacksområdet 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.

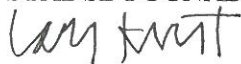
0-alternativ

Om planbestämmelserna inte ses över kommer fortsatta oklarheter att råda när det gäller möjlighet till utbyggnad. Bygglov kommer troligen även i fortsättningen att kunna ges för vissa utbyggnader, men de boende har igen garanterad byggrätt. De gamla planerna inom området kommer att fortsätta att gälla vilket innebär olika utbyggnadsmöjligheter i norr och söder.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden slutar 15 år efter det att tilläggsbestämmelsen vunnit laga kraft. Kommunen är ej huvudman för allmän plats. Ändringen skall markeras på gällande planer, med hänvisning till denna planhandling.

STADSBYGGNADSKONTORET



Lars Kvist
planchef



Lisa Lindekrantz
planhandläggare

ÄNDRING AV DETALJPLANER FÖR MUNKEBÄCK, LANDSKRONA KOMMUN. BILAGA 1

	R4 – gällande plan	R7– gällande plan	Tilläggsbestämmelse
Markanvändning	B och Bg - bostadsändamål Vt – grundvattentäkt Väg, park eller plantering	B- bostadsändamål i form av fritidsbebyggelse. V – vattentäkt Allmänplats/väg, park	Bestämmelserna kvarstår
Byggnadssätt	Fristående hus	Fristående hus	Bestämmelserna kvarstår
Antal byggnader per fastighet	Huvudbyggnad + en gårdsbyggnad	<i>Ej reglerat</i>	Bestämmelsen utgår
Byggnaders läge	Minst 3 meter från fastighetsgräns. Minst 3 meter mellan byggnader på samma fastighet. Gårdsbyggnader på två fastigheter kan byggas ihop i gränsen.	<i>Ej reglerat</i>	Bestämmelsen utgår
Byggnadshöjd i meter	B = 3,0 Bg = 3,4 Vt-omr. = 2,0	B = 3,2 V-omr. = 1,0	Bestämmelsen ersätts med: Maximal byggnadshöjd är 3,6 meter inom B- och Bg-område. Över denna höjd får enstaka takkupor anordnas till en sammanlagd bredd som utgör högst en fjärdedel av takets längd.
Våningsantal	<i>Ej reglerat</i>	Högst 1 våning	Bestämmelsen utgår
Minsta tillåten fastighetsarea i m²	B = 500 Bg = 700	1000	Bestämmelsen ersätts med: Inom B- och Bg-område får fastighetsarean vid fastighetsbildning ej understiga 1000 m ² .
Anordnande av källare	<i>Ej reglerat</i>	Källare får icke anordnas under byggnad.	Bestämmelsen kvarstår
Maximal byggnadsarea per fastighet i m²	B = 60 huvudbyggnad Bg = 70 huvudbyggnad	10% av fastighetsarean får bebyggas	Bestämmelsen ersätts med: Bruttoarean, exkl. källare, på fastigheten får uppgå till högst 235m ² . Samtidigt gäller att maximalt 25 % av fastighetens area får bebyggas.
Radonskydd	<i>Ej reglerat</i>	<i>Ej reglerat</i>	Bestämmelse tillkommer: Bottenbjälklag i huvudbyggnad skall utföras tätat mot radongas.
Administrativa bestämmelser	Byggnadsplan	Byggnadsplan	Bestämmelsen ersätt med: Kommunen är ej huvudman för allmän plats. Bestämmelse tillkommer: Inom allmän plats gäller att träd-fällning inte får ske utan byggnadsnämndens prövning - s.k. marklov. Bestämmelse tillkommer: Genomförandetiden slutar 15 år efter det att tilläggsbestämmelserna vunnit laga kraft.