

Detaljplan för del av Saxtorp 87:7 i Häljarp, Landskrona kommun

ANTAGANDEHANDLING





Teknik- och stadsbyggnadsförvaltningen

Datum	Er Referens
2008-01-28	
Handläggare	Vår Referens
Christoffer	398/003.313-06
Lindskov	

Detaljplan för del av Saxtorp 87:7 i Häljarp, Landskrona kommun

HANDLINGAR

Planförslaget består av följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta med planbestämmelser
- Samrådsredogörelse
- Genomförandebeskrivning
- Bullerutredning

DETALJPLANENS SYFTE

Planförslaget har upprättats för att möjliggöra uppförande av småhus sydöst om Flygeltofta gård i Häljarp efter önskemål från markägaren och överensstämmer med kommunens översiktsplan 2000+ och med revidering av den fördjupade översiktsplanen för Häljarp, laga kraft 2003-10-27.

Detaljplanen redovisar ett förslag till områdets innehåll och utformning. Bebyggelseområdet har uppdelats i 2 delområden med 23 bostäder i norra delen och 27 bostäder i söder. Bostäderna förslås uppföras i 1-2 våningar. Tillsammans rymmer området 50 lägenheter. Gång- och cykelstråk redovisas med förbindelser till serviceinrättningar, busshållplatser och järnvägsstation.

Det aktuella planområdet är inte detaljplanlagt tidigare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Området ligger inom ett riksintresse för kustzon enligt 4 kap 4§ miljöbalken. Teknik- och stadsbyggnadsförvaltningen bedömer dock planförslaget som en naturlig utbyggnad av Häljarp tätort och bör därför inte nämnvärt påverka riksintresset.

Söder om E6 finns ett Natura 2000-område med avseende på fågelhabitat. Planområdet har ingen kontakt med denna zon och bör därför ej påverka naturområdet. Biltrafik och övrig trafik från planområdet har inte heller någon direkt koppling till denna zon och påverkar inte fågelhabitatet.

Kommunala översiktsplaner

Den av kommunfullmäktige antagna översiktsplanen för Landskrona kommun (Öp 2000+) redovisar området, som en del av ett utbyggnadsområde.

Området finns också redovisat i ett förslag till fördjupad översiktsplan för Häljarp som varit föremål för programsamråd under år 2000.

Gällande detaljplaner

Följande detaljplaner tangerar området: i norr - Detaljplan för del av Saxtorp 87:7 Sydöstra delen, Laga kraft, 2006-11-09. Innefattar bostadsbebyggelsen i norr.

I nordvästra hörnet – Detaljplan för del av Saxtorp 87:7 skola vid flygeltofta gård, Laga kraft 2004-07-14.

I öst – ”Förslag till utvidgning och ändring av byggnadsplanen för Häljarp (idrottsplats mm.) Laga kraft 1967-06-29.

PLANOMRÅDET

Områdesbeskrivning

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

Östra delen av området innehåller ett skogsparti som avskärmar Saxtorpsvägen.

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

Flygeltofta gård ligger drygt 300 meter åt nordväst och har beteshagar för 2-3 hästar. Söder om planområdet, vid Barsebäcksvägen, ligger en hästgård vars betesmark ligger mer än 500 meter från planområdet.

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

Vatten och avlopp

Kommunala vatten- och avloppsnätet finns intill planområdet. De befintliga ledningarna har en kapacitet som kan betjäna den nu föreslagna utbyggnaden.

Geoteknik

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

Områdets nordvästra del har sämre grundförhållanden.

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

Kulturminnen

Inom planområdet finns registrerade kulturminnen. En utredning samt en förundersökning har gjorts av Riksantikvarieämbetet i samband med detaljplan för intilliggande bostäder.

Enligt länsstyrelsens meddelande 2000-05-15 och 2000-08-16 erfordras ej ytterligare insatser.

Vägar

Barsebäcksvägen, från vilken området kommer att matas, hade enligt senaste undersökningen (2007-12) en trafikmängd på 1 988 fordon per årsmedeldygn, varav 2,75% tung trafik. Motorvägen har i dag cirka 33 000 fordon per åmd varav 15 % är tung trafik.

Offentlig och kommersiell service

Häljarp är belägen ca 5 km sydöst om Landskrona. På orten finns tågstation för pågatåg och dessutom finns goda bussförbindelser till huvudorten.

Förutom skolan öster om barsebäcksvägen finns även barnomsorg och högstadium på orten. I Häljarp finns även dagligvarubutik och även annan kompletterande service

PLANFÖRSLAGETS INNEHÅLL OCH UTFORMNING

Bebyggelse

Området försörjs från Barsebäcksvägen via en köryta. En nordlig och en sydlig köryta med tvärförbindelser försörjer de olika delområdena.

På den enskilda fastigheten kan husen ha varierad utformning från små hus för det lilla hushållet till större hus. Plats för 2 bilar finns på alla tomter.

Flertalet fastigheter har en sådan storlek att byggnaderna kan ges en friare utformning.

Centralt i området finns en yta för gemensam lekplats och grönområde.

Vägar, och grönområden inom området samt gemensam miljöstation i anslutning till infarten kommer att göras till gemensamhetsanläggning för fastigheterna i området.

Blivande körytor i området föreslås ligga +0,20-0,45 meter över befintlig marknivå. Bjälklag i bostäderna bör därför ligga på minst + 4,5 meter. Bostädernas marknivå kommer att förändras motsvarande. +4,5 m över havsnivån har i olika sammanhang bedömts som en säker nivå, dessutom ligger en vägbank mellan havet och bebyggelsen.

Källare och torpargrund är olämpligt med hänsyn till grundvattenförhållandena.

Centralt inom området skall en lekplats uppföras som kan försörja de omkringliggande bostäderna. Lekplatsen ingår i ett grönområde som ska kunna nyttjas av alla boende i området. Lekplatsen bör innehålla utrustning i form av lekredskap eller element som inspirerar till lek. Detta kan uppnås genom lekplatsutrustning, men även genom välplanerade grönområden med kullar, klätterträd och en variationsrik struktur.

Exempel på bebyggelsekaraktär:

De något tätare husen i väster och söder blir områdets ansikte mod det öppna landskapet och bör få en fastare form med fasadputs i ljusa färger. Dessa hus kan uppföras i ett plan med eller utan vind. Som komplement till bullervallen kan uteplatser omgärdas med bullerskydd med hänsyn till västanvindarna.

I den inre norra delen med större tomter kan exempelvis en viss frihet i fasadmaterial tillåtas. Färgerna bör vara i naturliga jordfärger. Husen planeras i traditionell stil i 1 ½ och 2 plan.

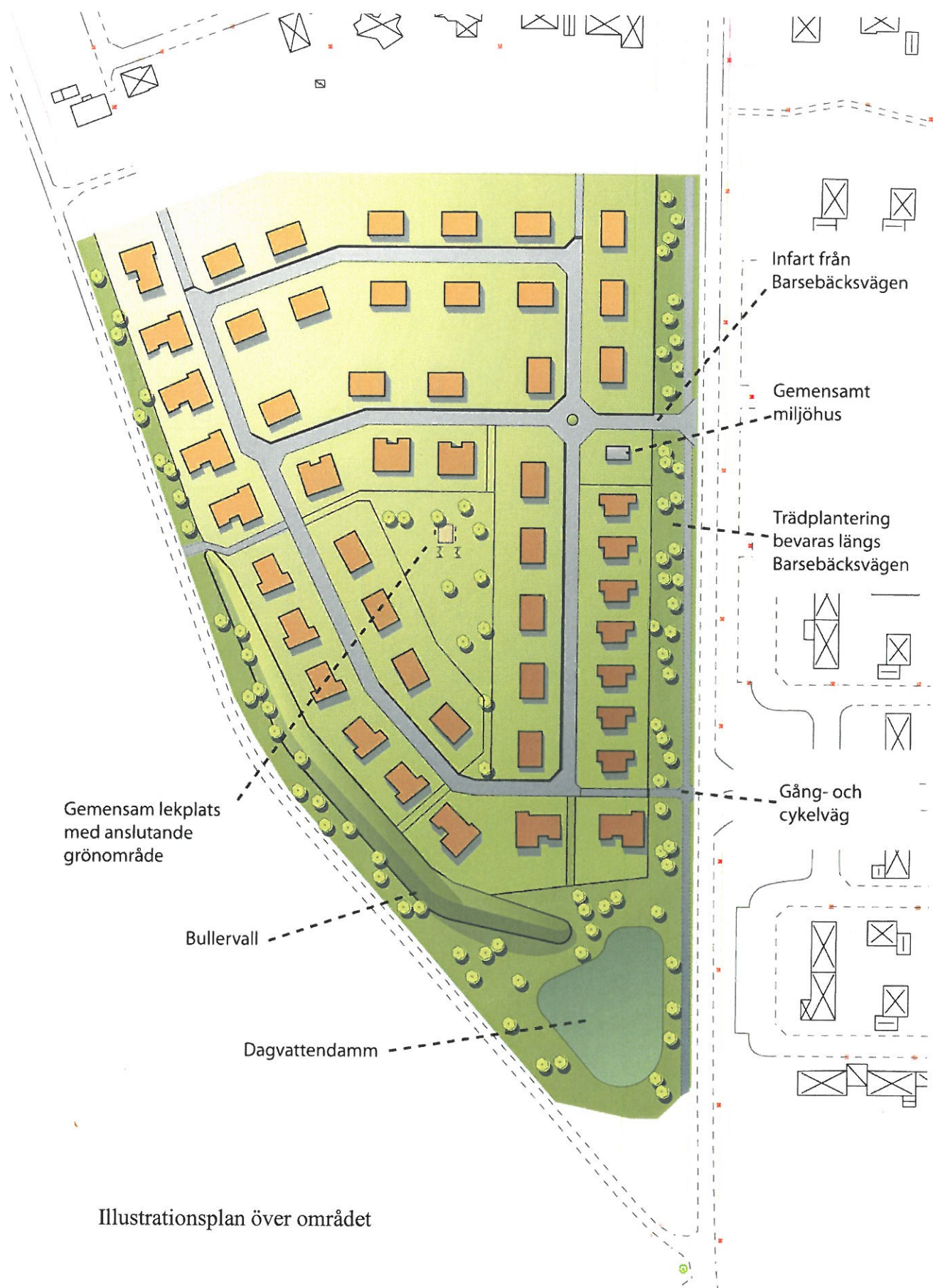


Mot Barsebäcksvägen i den centrala delen ges möjlighet till grändhus i 2 plan med takterass över carporten. Byggnaderna placeras på ett sådant sätt att uteplatser kan erhållas såväl mot väster som i ett mer skyddat läge.

Dessa hus som grändhusen bör få samma färgskala som husen i den inre norra delen.

Samtliga byggnader bör förses med takpannor i naturlig tegelfärg.





Vatten och avlopp

Angränsande spillvattenledningar har kapacitet att ta emot avloppsvattnet från den planerade bebyggelsen och de ligger på ett sådant djup att pumpstation inte erfordras.

Lokalt omhändertagande av dagvattnet föreslås.

Ett u-område planeras i södra delen för avloppsledningar och erforderliga vattenledningar placeras också i detta stråk.

Söder om bostäderna föreslås en fördröjningsdamm för dagvatten som kommer att knytas till golfbanans system och befintliga bäckar i området. Dammen kommer att förses med någon form av erforderlig säkerhetsanordning runtomkring, alternativt slänter ner mot dammen med en lutning på 1:12.

Det befintliga brandpostnätet skall utökas i enlighet med VAV p76 och VAV p83

Vägar

Från Barsebäcksvägen finns en mindre väg som tillfart till en golfbana. Anslutningen finns norr om föreslagen tätortsport.

Gång- och cykelvägar har lagts så, att de, dels förbinder området med lokaltågstationen och serviceverksamheterna i Häljarp, dels knyter samman intilliggande bostadsområden och skolor i enlighet med gc-strukturen i översiktsplanen.

Inom bostadsområdet förekommer blandtrafik.

Avfall

Intill anslutningen för golfbanevägen finns en pumpstation för avlopp och bredvid denna finns plats för en miljöstation. Det är över 100 meter mellan pumpstationen och den planerade bebyggelsen. Vid infarten till bostadsområdet är ytterligare en mindre miljöstation för området föreslagen.

BEHOVSBEDÖMNING

Enligt 5 kap.18§ PBL skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Platsens förutsättningar

Områdets natur och kulturminnen är beskrivet på annan plats i beskrivningen.

Inga nyckelbiotoper berörs och områdets nuvarande användning är beskrivet tidigare.

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

Planens styrande egenskaper

Föreslagen bebyggelse är i överensstämmelse med kommunens översiktsplan och understöder servicen på orten. En varierad bebyggelse ger möjlighet för olika hushåll att bo på området.

Bebyggelsen kommer att dock att ligga i utkanten av samhället och det är viktigt att säkerställa framtida kollektivtrafik och andra miljövänliga transportsätt.

Planens tänkbara effekter

En exploatering av området kommer att påverka nuvarande markanvändning, men denna del utgöres till största delen av åkermark, klass 6 (enligt EU-klassificering).

Sammanvägd bedömning

Omgivningsförutsättningarna och den påverkan detaljplanen bedöms innebära på miljön har redovisats i planbeskrivningen samt sammanfattats ovan. Kommunen bedömer att genomförandet av denna plan inte innebär betydande miljöpåverkan i den betydelse som avses i PBL och en MKB behöver därför inte upprättas för detaljplanen.

Miljökvalitet

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

Anspråktagandet av området för bebyggelse medför inga allvarigare konsekvenser för natur- och rekreationsvärdena i omgivningen. Större delen av vegetationen, mellan Barsebäcksvägen och kvartersmarken, kommer att stå kvar.

Buller

En bullerutredning som utförts av Akustik gruppen 2006 har klargjort problematiken i området. Det förekommer relativt höga bullernivåer från E6an. Detta har beaktats genom den bullervall som redovisas i planen.

Trafikmängder (prognos år 2015)

Gata	Fordon/åmd	Andel tung trafik	Hastighet km/h
Barseb. Väg	2000	5%	50
Ny väg golf	1000	3%	50
E 6	38 000	15%	110

Gällande riktvärden för trafikbuller

Ekvivalent bullernivå utomhus vid uteplats inklusive fasadreflex 55 dBA
Maximal bullernivå utomhus vid uteplats inklusive fasadreflex 70 dBA
baserat på 5 överskridanden per timme dag och kväll.

Ekvivalent bullernivå inomhus 30 dBA
Maximal bullernivå inomhus 45 dBA

Åtgärdsförslag

1. En bullervall uppföres i söder och väster för att i huvudsak reducera buller från motorvägen. Bullerberäkning skall även innehållas och redovisas vid bygganmälan.
2. Bebyggelsen har dessutom utformats på så sätt att bullerskydd enkelt kan utföras i anslutning till uteplatserna och alternativa uteplatser finns (se illustration och gestaltungsprogram).
3. Fasaderna och fönster skall isoleras för 30dBA. Det krävs även speciella konstruktioner för ventilation som dämpar buller. Oftast lokaliseras luftintagen till den tysta sidan av byggnaden.

Krav på att gällande riktvärden för buller kan efterlevas och skall presenteras vid bygganmälan.

Med de åtgärder som föreslagits i utredningen och i planen bedöms bostäderna få en tillfredställande miljö enligt de beräkningar som Akustikgruppen redovisar.

Störningar

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

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

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

Hästgården i söder bedöms inte heller medföra några olägenheter.

Golfbanan och dess läge ligger nära planområdet och redovisas nedan.



Hål 1 och 3 gränsar till aktuell detaljplan.

I bägge fallen är utslagen riktade från tillfartsvägen och bostadsområdet och även i övrigt är hålens utformning och avstånden till bostäderna sådana att tillräcklig säkerhet erhålles

Härutöver kommer en bullervall att finnas mellan hål 3 och bostäderna.



SOCIALA KONSEKVENSER

Barnperspektivet

Vid utarbetandet av planförslaget har hänsyn tagits till barns intressen behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits.

Separata gc- vägar till service och skolor har planerats och lekutrymmen redovisas i planen. Även i övrigt innebär planförslaget inget hinder för kommunen att arbeta i enlighet med barnkonventionen.

Tillgänglighet

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

Basanpassningsprogrammet kommer att tillämpas i rimlig utsträckning.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är satt till 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Planen har utarbetats av Teknik- och stadsbyggnadsförvaltningen med hjälp av Tore Kvist, arkitekt och fastighetskonsult



Annika Cronsioe
Stadsarkitekt



Cecilia Bergström
Planchef