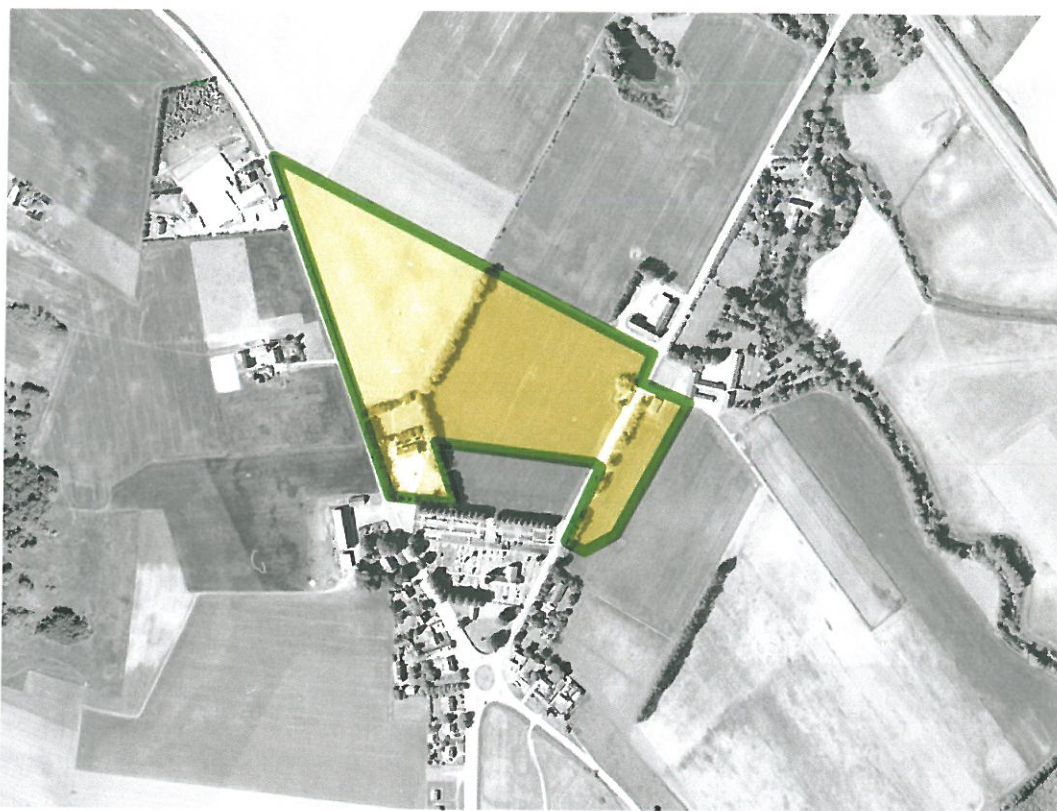


Detaljplan för SAXTORP 4:2 och 6:51

(Saxtorps kyrkby)



2010-04-13

ANTAGANDEHANDLING

HANDLINGAR

Planhandlingar:

- Plankarta med planbestämmelser samt illustrationsplan
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse – detaljplan
- Behovsbedömning MKB
- Utställningsutlåtande

Övriga handlingar:

- Samrådsredogörelse – program
- Planprogram
- Arkeologisk utredning
- Bullerutredning

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att uppföra bostadshus på fastigheten Saxtorp 6:51, samt att uppföra byggnader för verksamheter på den tidigare skoltomten (Saxtorp 4:2). Planområdet omfattar även lokalgator och grönytor mm.

I Landskrona finns ett stort behov av bostäder i form av enbostadshus bl a till följd av företagsetableringar. Många efterfrågar möjligheten att bo i mindre samhällen nära naturen.

Målsättningen är att integrera ny bebyggelse och nya verksamheter i den befintliga bymiljön. På så vis kan byns identitet stärkas och fler människor få möjlighet att bo och arbeta i en kyrkby nära naturen i Saxåns dalgång.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Planområdet omfattar fastigheterna SAXTORP 4:2 och SAXTORP 6:51.

Markanvändning

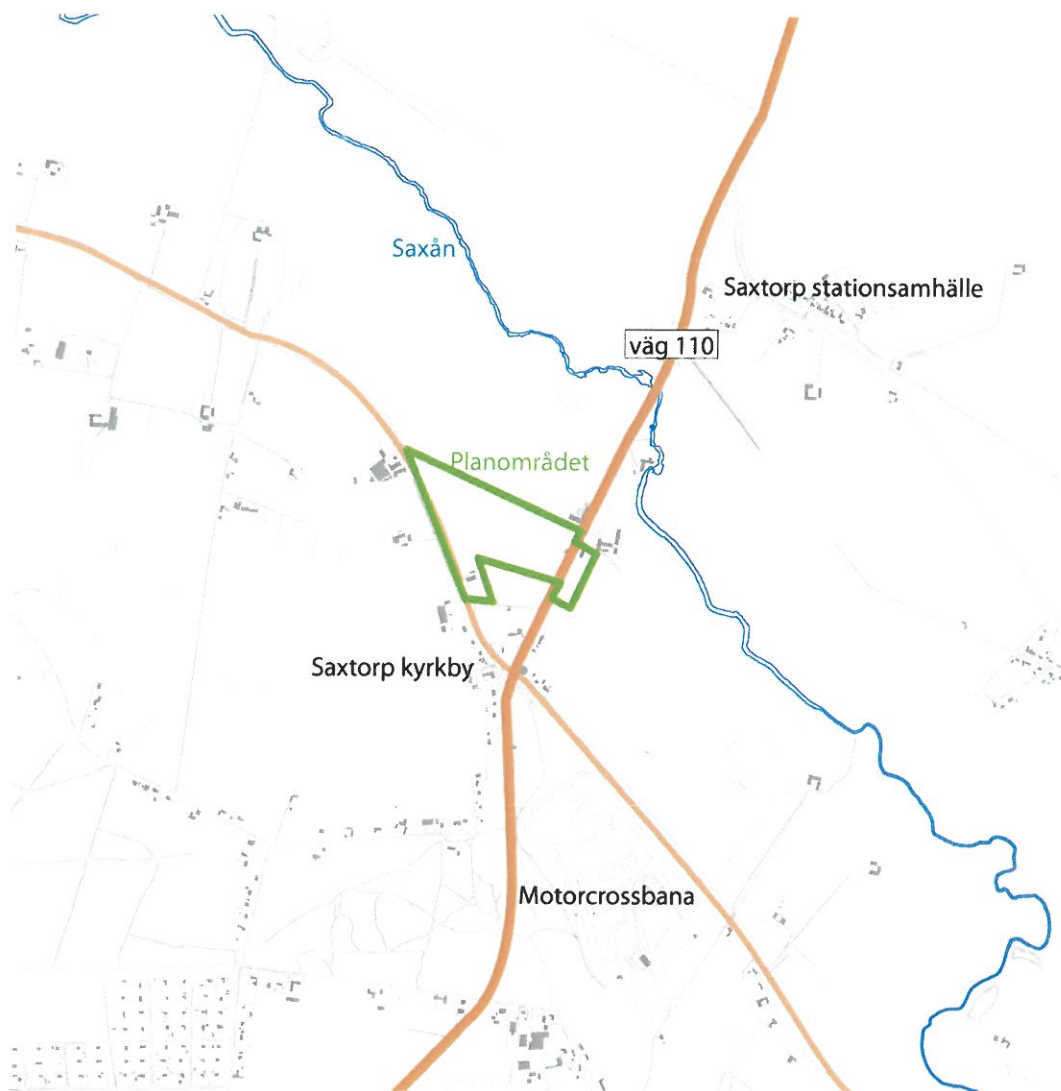
Området används idag huvudsakligen för jordbruksändamål.

Markägoförhållanden

SAXTORP 6:51 och 4:2 ägs av privata markägare. Övrig mark inom planområdet utgörs av vägsamfällighet.

Geoteknik

Enligt översiktlig geoteknisk redovisning består marken av sandjord eller isälvssediment/sand. Planområdet är flackt och ligger på relativt stort avstånd från vattendrag.



Planområdets läge i orten

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för naturvården och friluftsliv

Området berörs av riksintresseområdet Saxån - Braån enligt 3 kap 6§ miljöbalken.

Riksintressets huvudkriterier består i att området är ett framstående exempel på en naturtyp som särskilt väl visar landskapets utveckling samt processer och utveckling i ekologiska system. Dessutom innehåller området hotade eller sårbara arter.

I Saxån förekommer fiskarterna Grönling och Sandkrypare. Dessutom finns snäckorna *Bithynia leachii* och *Hydraena pulchella*. Kungsfiskare förekommer också i ådalarna.

Som förutsättningar för riksintressets bevarande anges att ingrepp som kultivering eller förändring av vattendragets sträckning eller bottenprofil, vandringshinder och vattenreglering, vattenuttag, utsläpp av försurande ämnen, tillförsel av främmande öringsstammar och skogsavverkning längs vattendraget medför att områdets naturvärde skadas. Pågående markanvändning får inte avsevärt förändras.

Naturreseptatet vid Saxåns mynning är ett led i områdets säkerställande.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Den kommunövergripande översiktsplanen ”ÖP2000+” antogs av kommunfullmäktige i april 2002.

Planområdet berör ett utredningsområde för naturskydd som följer Saxån. Markanvändningskartan visar pågående markanvändning samt planerade och befintliga GC-vägar. ”Gröna samband” som bör förstärkas och där rekreation och fritid bör prioriteras visas längs Saxåns sträckning.

Översiktsplanen behandlar bl.a. förutsättningarna för kompletteringsbebyggelse utanför tätorterna. Enligt en utredning så tillhör Saxtorps kyrkby och stationssamhälle de platser där det är mest lämpligt med kompletteringsbebyggelse.

Inom planområdet finns ingen fördjupning av översiktsplanen.

Under 2008 har ett program för ny översiktsplan för Landskrona kommun varit på samråd. I programmet redovisas föreslagen bebyggelse inom planområdet.

Planförslaget bedöms överensstämma med mål och syften i både gällande översiktsplan samt det program till översiktsplan som tagits fram.

Detaljplaner

Området är inte tidigare detaljplanlagt.

Området har behandlats i ett planprogram som antogs 2006. Planförslaget överensstämmer med planprogrammets mål och syften.

Kulturmiljö och arkeologi

Historik

Saxtorp var tidigare en socken i Harjagers härad i Malmöhus län, belägen vid Lundåkrabukten SÖ om Landskrona. Arealen beräknades till ca 20 km² och 1952 hade socknen 953 innevånare. Saxtorp är en sandig slätt som längs kusten har skogplanterade fält för att binda flygsanden. Åkerarealen är drygt 70 % och skogsareal ca 13 %. Tidigare fanns här omfattande tobaksodlingar. Genom Saxtorp rinner Saxån som mynnar i Lundåkrabukten. Djuprännan från Öresund in till Landskrona hamn anses vara en fortsättning under vattnet på Saxåns utflöde. 1952 slogs Annelöv, Dagstorp och Västra Karaby samman med Saxtorp och bildade kommunen Dösjebro. Namnet Saxtorp kommer från en sammansättning av mansnamnet Saxe och thorp som betyder nybygge. Från och med 1967 ingår Saxtorp i Landskrona kommun.

Största orten inom socknen är Häljarp som ligger vid järnvägen Lund – Landskrona. Häljarp hade egen station från 1893 till 1982. Antalet innevånare i Häljarp var 462 på 1950-talet.

Sveriges Grand Prix för motorcykel anordnades varje år i Saxtorp på 1930-talet. Då drog tävlingarna upp till 150 000 åskådare. Tävlingsbanan var en ca 15 km lång landsvägsbana som passerade nära kyrkbyn. Även efter kriget har tävlingar anordnats, men i mindre omfattning.

Byggnadsminnen

Saxtorp är en gammal by, som vuxit fram kring ett vägsäl, där naturliga färdstråk gått fram. Även den tidigare segelbara Saxån blev liksom på så många andra ställen underlag för bosättning och här skedde vid vikingatidens slut det kulturmöte, som resulterade i de första kristna kyrkorna. En sådan 1100-tals kyrka finns i Saxtorp intill planområdet. Kyrkan har genomgått ett flertal om- och tillbyggnader. På 1850-talet gjordes en stor restaurering och i samband med denna tillkom kyrkans ensidiga tvärskepp. Byggnaden är murad och ljust putsad. Den är ett kyrkligt kulturminne enligt 4 kap Kulturminneslagen. Även kyrktomten är skyddad.

Arkeologi

Den planerade exploateringen berör fornlämningen Saxtorp 44:1. Denna är registrerad som övrig kulturhistorisk lämning och utgörs av Saxtorps bytomt före utskiftningen enligt 1769 års karta.

I samband med planarbetet har en arkeologisk utredning utförts av Riksantikvarieämbetet. Längst i nordöst, just inom bytomten påträffades tre härdar. I övrigt var det aktuella sökområdet tomt på anläggningar och fynd. Utredningen menar att de begränsade fynden inte föranleder ytterligare åtgärder.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består till större delen av mark som odlas eller tidigare har odlats. Inom fastigheten SAXTORP 6:51 finns en rad med högväxt Poppel. Denna omfattas av biotopskyddet enl. 7 kap Miljöbalken.

Den tidigare skoltomten (SAXTORP 4:2) kantas av uppväxta träd. Söder om skolbyggnaden finns en grusad plan och norr om byggnaden är marken gräsbeväxt.

Strax norr om planområdet ligger sluttningarna ner mot Saxån. Längs åns sträckning finns stora naturvärden. Nordöst om planområdet ligger naturreservatet Kvärlövs naturområde. De naturvärden som finns längs Saxån (flora och landskapstyp) är inte representerade inom planområdet.

Den samfälliga vägen som löper längs planområdets norra gräns utgör en naturlig avgränsning i landskapet och plangränsen har bl.a. därför placerats här. Marken norr om vägen sluttar mot Saxån och kan sägas tillhöra det landskapsrum som följer ån. Marken söder om vägen sluttar svagt söderut och relaterar mer till kyrkbyn än till ån.

Service

Skola och förskola

I Häljarp finns Tallskolan, som är förskola och skola för barn från 1 år till och med skolår 3. Under uppbyggnad är Emiliaskolan med en verksamhet för samma åldersgrupp. 2010 är Emiliaskolan fullt utbyggd och senare skall en ny förskola/skola belägen nära Sandåkerskolan vara uppförd. Sandåkerskolan kommer ht 2010 att vara en åk 4-9 skola.

I Landskrona ligger ett gymnasium med alla nationella program, Landskrona, Kävlinge & Svalövs Gymnasieförbund. Hela Skåne är ett upptagningsområde, vilket medför att elever kan söka till alla gymnasieskolor i Skåne.

I Annelöv finns även en enskild förskola och en skolgång i samarbete med skolan i Dösjebro t o m åk 6. Verksamheterna har dock ingen skyldighet att ta emot barn som bor inom planområdet.

I Saxtorpskogen finns en enskild förskola.

Handel

De livsmedelsbutiker som är närmast finns i Häljarp och Dösjebro. I Häljarp finns dessutom frisör, sybutik, skönhetsvård, blomsteraffär och restauranger. I

Landskrona och på Center Syd i Löddeköpinge finns ett stort utbud av kommersiell service

Tillgänglighet

Marken inom planområdet är relativt plan. Det finns goda förutsättningar att utforma området så att det blir tillgängligt för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Hur kraven på tillgänglighet i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovprövning och bygganmälan.

Gator och Trafik

I planområdets östra del passerar väg 110. Vägen fungerar som lokalgata för boende i Saxtorp med direktutgång från bostäder. Samtidigt ingår den i det övergripande vägnätet och har till största delen genomfartstrafik. Tillåten hastighet är 70 km/h i den södra delen och övergår till 80 km/h i den norra. Trafikmängd per årsmedeldygn (ÅMD) uppmättes 2005 till 3050 fordon varav 220 utgör tung trafik.

I planområdets västra kant passerar väg 1147 (Landskronavägen). Även denna väg har direktutgångar från bostäder och fungerar som lokalgata i Saxtorp samtidigt som den till största delen trafikeras med genomfartstrafik. Tillåten hastighet är 70 km/h genom byn för att öka till 80 km/h norrut. 2004 uppmättes trafikmängden per ÅMD till 2660 fordon varav 150 tunga fordon. Mätpunkten var belägen ca 1,5 km nordväst om planområdet.

I anslutning till planområdet finns inga utbyggda cykelvägar. Inom byn längs Landskronavägen finns trottoar.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger ca 5 km från pågatågsstationen i Häljarp och 6 km från stationen i Dösjebro. Stationerna angörs av Pågatåg och Öresundståg på sträckan Ängelholm-Helsingborg-Landskrona-Malmö. På vardagar stoppar ca 25 tåg i vardera riktningen. Järnvägen trafikeras även av en mindre mängd godståg.

Regionbuss 132 trafikerar Landskronavägen med förbindelse mot Landskrona och Malmö. Turtätheten är ca en buss per timme i vardera riktningen mellan kl 6 och 18 på vardagar. Kvällar och helger trafikeras sträckan mer sällan. Hållplatser finns vid Saxtorps kyrka och Hagensvägen söder om kyrkbyn.

Störningar

Sydöst om kyrkbyn finns Saxtorps motorbana. På motorbanan bedriver Landskrona Motorklubb verksamhet som innebär träning och tävling i motocross. Gällande byggnadsplan för motorbanan anger ett planerat skyddsområde mot Lundavägen. Detta skyddsområde är ej utbyggt.

Hästhållning är vanligt förekommande i Landskrona kommun. I området runt Saxtorp är hästhagar en viktig del av landskapsbilden och inte sällan är hagarna

placerade i direkt anslutning till bostadsbebyggelse. Hästhållningen är en del av den lokala landskaps- och byggnadstraditionen, och just närheten till hästar som fritidsaktivitet är en anledning för många att flytta till området.

Eventuell störning från hästar består främst i lukt och allergena ämnen. Aktuell forskning visar dock att hästallergen skiljer sig från t ex. pollen eftersom spridningen sker till mycket liten del via luften. Den huvudsakliga spridningen sker genom direkt eller indirekt kontakt med hästar och är därmed inte beroende av den fysiska planeringen.

Planförslaget berörs av en befintlig hästhage på fastigheten SAXTORP 5:72. Den aktuella hästhagen var tidigare lokaliserad intill Landskronavägen men är nu flyttad längre västerut. Hagen hyser ett mindre antal hästar (ca 3 st). Oavsett hagens placering på fastigheten så hamnar bostadstomterna i planförslaget på ett avstånd av minst 50 m från hästhage. Länsstyrelsens rekommenderade marginalavstånd är därmed uppfyllt.

De ev. negativa effekter som närhet till hästhållning kan ge bör vägas mot de positiva effekter som en resurssnål komplettering av befintlig bebyggelse ger (i motsats till en lokalisering av bostäder utanför samlad bebyggelse). Detta berör frågor som landskapsbild, god bebyggd miljö, sociala frågor som tillgänglighet, och trygghet.

Teknisk försörjning

Flertalet fastigheter i Saxtorp är anslutna till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp. De lokala ledningarna ansluter till nätet i Saxtorpsskogen och vidare in till Landskrona. Spillvattnet leds där till Landskrona reningsverk.

Elnätet är utbyggt i området.

Byggnaderna i området värms med enskilda värmepannor. Lokalt finns inget fjärrvärme- eller gasnät och en utbyggnad är idag inte aktuell. Vid nybyggnation rekommenderar kommunen vattenburna värmesystem.

Telefonnätet är utbyggt i området. Det är möjligt att få bredband (ADSL) via telenätet.

Närmaste återvinningsstation finns i Häljarp.

PLANFÖRSLAG

Områdets gestaltning och disposition

Planförslaget syftar till att ge fler människor möjlighet att bo i Saxtorps kyrkby, med närhet till naturen och det vackra landskapet längs Saxån. Samtidigt ska den nya bebyggelsen vara ett tillskott till byn och erbjuda gemensamma ytor som idag saknas i Saxtorp.

Kyrkbyn består av bebyggelse som växt fram längs de gamla landsvägarna genom byn. Bakom dessa byggnader öppnar sig åkrarna och hagarna. I planförslaget tillkommer för första gången bebyggelse i flera "lager". Detta ger möjlighet att införa nya sorters "byrum". Exempelvis anläggs gröningar eller gemensamma grönytor intill de nya bostadstomterna. I planförslaget anläggs bygator som inte innehåller genomfartstrafik, här ges byborna möjlighet att färdas inom byn utan att ge sig ut på landsvägarna. Till fots och med cykel kan man röra sig från kyrkan och ut i landskapet genom den nya bebyggelsen.

På kvartermarken närmast kyrkan och skolan ges möjlighet för något tätare bebyggelse i form av rad- eller kedjehus. Det ges också möjlighet till något större tomter och byggnader där man kan bedriva icke störande verksamheter i anslutning till boendet. Vid infarten till området kan man även inreda en byggnad för förskola ifall ett sådant behov uppstår i byn.

Avsikten är att bostäderna inom planområdet kommer att ges en klimatsmart profil. Detta kommer att påverka val av värmesystem och annan utformning. Byggnadernas utformning kommer även att ta hänsyn till den befintliga bebyggelsen och kulturmiljön. Målsättningen är att den nya bebyggelsen ska vara ett positivt tillskott till byn i samklang med både natur- och kulturmiljö.

På den tidigare skoltomten ges möjlighet för icke störande verksamheter av olika slag. Här förbereds även för två flyglar till skolbyggnaden med möjlighet att inreda för icke-störande verksamheter. Flyglarna ges en utformning som tar hänsyn till kulturmiljön kring kyrkan.

Föreslagna åtgärder

Planförslaget innefattar:

- Uppförande av enbostadshus och en mindre andel radhus/parhus
- Två flygelbyggnader uppförs i anslutning till skolbyggnaden med icke störande verksamheter
- Grönytor anläggs i anslutning till bebyggelsen i kyrkbyn
- En ny lokalgata leder runt trafik i området
- De hustomter som är belägna öster om väg 110 får anordna en egen infartsgata som gemensamhetsanläggning.
- Det finns möjlighet att uppföra småskalig skolverksamhet i den västra delen av planområdet, exempelvis skolvillor.
- Det är möjligt att uppföra ett dagvattenfördröjande magasin i den östra parken.
- Bullerdämpandeåtgärder ska uppföras längs väg 110. Aktuella riktvärden för buller ska hållas.



Illustrationsplan över området

Bebyggelse

Bostäder

Planförslaget omfattar totalt ett sextiotal bostadslägenheter fördelat på 75 % i friliggande villor och 25 % i rad-, kedje- eller parhus.

Planförslaget innefattar 60 bostäder inom 5,3 ha föreslagen kvartersarea (kvartermark samt försörjande gator). Föreslagen bebyggelsetäthet (nettotal) inom planområdet är således 11,3 bostäder/ha.

Verksamheter och handel

Skolbyggnadens nya flyglar föreslås användas till verksamhetslokaler. Lokalerna kommer att hyras ut till mindre verksamheter som inte är störande för kringliggande bostäder eller kyrkomiljön.

Offentliga byggnader

Planförslaget innehåller inga byggnader för offentliga verksamheter. Dock möjliggörs användningen "skola" på ett antal bostadstomter. Det betyder att det är möjligt att uppföra en dagisvilla eller en kombiskola, dvs. en byggnad vars användning kan skifta med behoven i området. Byggnaden kan fungera som förskola när det bor många småbarnsfamiljer i området, den kan inredas till F-3 skola om det behövs och den kan slutligen återgå till att vara bostad när inga andra behov finns.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Skolbyggnaden på Saxtorp 4:2 togs i bruk 1937 och användes som mellanstadieskola till början på 1980-talet och kallades under denna tid "Nya skolan". Då flyttades undervisningen till Sandåkerskolan i Häljarp.

Skolbyggnaden tillkom strax efter att modernismen hade kommit till Sverige och ger som helhet ett intryck av herrgård eller ett litet slott. Fönstren har fortfarande både vertikala och horisontella poster vilket tillsammans med de småspröjsade glastrutorna ger byggnaden ett kyrkligt utseende. Fönstersättningen är symmetrisk. Entrédörren har placerats mitt på byggnaden och är starkt markerad. Taket har på skånskt vis 45° taklutning och den kraftigt profilerade takfoten har fått svänga in en bit på gavlarna på traditionellt barockartat vis. Den höga sockeln möjliggör att även källarvåningen kan få tillräckligt stora fönster för att kunna inrymma undervisningslokaler. Sammanfattningsvis är det en mycket karaktärsfull byggnad.

Grönstruktur och parker

Planförslaget innehåller centrala grönytor omgivna av bostäder. Dessa är värdefulla framför allt för barnen i området. Här kan små barn röra sig relativt skyddade från biltrafiken. I västra delen av planområdet ligger en större gröning. Här kan byinvånarna ägna sig åt rekreation och friluftaktiviteter. Här finns möjlighet att anlägga en liten pulkabacke och en mindre bollplan.

För att underlätta för barnen att röra sig mellan gröntorna skapas små smitvägar genom bostadskvarteren. Från gröntorna är det också lätt att röra sig ut i naturen och landskapet.

Trafik

Biltrafik

Biltrafiken till den föreslagna bebyggelsen mellan Landskronavägen och väg 110 begränsas till en ny infart från Landskronavägen. Tomterna öster om väg 110 utnyttjar befintlig infart vid Hellefors gård. I tomtgränser mot genomfartsvägarna anges utfartsförbud. På så vis medför planförslaget inga nya utfarter mot väg 110.

Målet med planförslaget är att den nya bebyggelsen ska bli en integrerad del av kyrkbyn och att de befintliga vägarna genom Saxtorp ska utvecklas mer mot bygator med lugnt trafiktempo jämfört med dagens genomfartsvägar. I planarbetet

kommer därför möjligheten att sänka den tillåtna hastigheten genom kyrkbyn att undersökas.

Av flera skäl har det bedömts som viktigt att ha bebyggelse öster om väg 110. Bland annat eftersom denna bebyggelse starkt bidrar till att göra väg 110 till en bygata genom Saxtorp. Förhoppningen är att detta påverkar trafikbeteendet genom byn och att olycksrisken kan minska genom att uppmärksamma bilförarna, jämfört med dagens förhållanden.

Gång- och cykeltrafik

I anslutning till planområdet finns planerade gång- och cykelvägar. Från Landskrona / Häljarp planeras en cykelväg längs Landskronavägen som ansluter planområdets nordvästra hörn. Den fortsätter längs planområdets norra kant med möjlig anslutning norrut mot Saxtorps stationssamhälle.

Kollektivtrafik

Den befintliga busshållsplatsen föreslås behålla sitt läge i planförslaget. Det finns goda möjligheter att röra sig mellan denna och den nya bebyggelsen på gång- och cykelvägar.

Utformning av gator

Lokalgatorna inom planområdet ges en bredd av 7 m bla för att tillåta trafik med större fordon och längsgående besöksparkering. De tomter som gränsar direkt till Landskronavägen och väg 110 får utfartsförbud i tomtgräns.

Parkering

För bostäder inom planområdet ska parkering av två personbilar per bostad vara möjlig. Parkering ska ske på egen tomtmark. Besöksparkering kan anordnas på gatumark.

Bullerskyddsåtgärder

En bullerutredning har genomförts för planområdet. Den visar att bullerdämpande åtgärder kan vara nödvändiga längs väg 110 om dagens tillåtna hastighet bibehålls. Vid en sänkning av tillåten hastighet till 50 km/h på genomfartsvägarna i kyrkbyn bedöms särskilda bullerskyddsåtgärder inte vara nödvändiga.

Ett område längs väg 110 avsätts dock som skyddsområde för att i framtiden kunna ge möjlighet till bullerskyddande åtgärder. På tomtmark öster om väg 110 ges även möjlighet att uppföra bullerskydd om behov uppstår.

Bullerutredningen visar att samtliga tomter klarar rekommenderade ljudnivåer från motorbanan. Vid tomterna närmast motorbanan åläggs det fastighetsägarna att om behov uppstår utforma tomten så att man klarar riktvärdena för buller.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele samt vatten och avlopp

Det finns möjlighet att ansluta ny bebyggelse till elnätet. Det kan dock krävas en ny transformatorstation för att kunna försörja ny bebyggelse.

Transformatorstationen bereds plats med särskild planbestämmelse i planområdets nordöstra del. Ett skyddsstängsel bör uppföras runt stationen för att öka säkerheten för barn och andra i området.

Nya byggnader kommer att värmas med enskilda värmesystem. Lokalt finns inget fjärrvärme- eller gasnät och en utbyggnad är idag inte aktuell. Vid nybyggnation rekommenderar kommunen vattenburna värmesystem. Landskrona kommun är positiva till energismarta hus och andra klimatsmarta lösningar.

Telefonnätet är utbyggt i området. Det är möjligt att få bredband (ADSL) via telenätet.

Byggnaderna inom området kommer att anslutas till de kommunala ledningarna för vatten och avlopp. Byggnader inom fastigheten Saxtorp 6:51 ansluts till befintlig pumpstation öster om väg 110. Den befintliga skolbyggnaden är ansluten till kommunala ledningar. Även nya byggnader inom fastigheten Saxtorp 4:2 kan anslutas till dessa.

Dagvattenhantering

I planarbetet har en dagvattenutredning genomförts. Den visar att det är möjligt att ansluta dagvattnet till befintliga dagvattenledningar öster om planområdet. Dagvattnet kan fördröjas i en damm i den centrala grönytan inom planområdet.

Renhållning

Hushållsavfallet omhändertas vid varje bostadslägenhet av kommunens entreprenör. Närmaste återvinningsstation finns i Häljarp.

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. Planområdet ligger i anslutning till kyrkbyn med de kulturhistoriska värden som finns representerade där. Det bedöms lämpligt att bygglovpliktiga åtgärder granskas i förhållande till bestämmelserna ibland annat 3 kap plan- och bygglagen.

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.

Planområdet omfattar ny bostadsbebyggelse i anslutning till befintlig sammanhållen bebyggelse. Inom planområdet föreslås även en mindre andel icke störande verksamheter. Planområdet omfattar inga stora natur- och/eller kulturvärden. Planområdet gränsar dock till Saxtorps kyrka och bestämmelser med särskilda krav på utformning av byggnader införs därför.

Planområdet medger en effektiv och resurssnål markanvändning, lämplig utifrån områdets förutsättningar och föreliggande behov. Planens genomförande orsakar inte risker för människors hälsa eller för miljön. Områdets storlek samt resmöjligheterna med kollektivtrafik gör att ett genomförande av planen inte bedöms leda till att gällande miljö kvalitetsnormer avseende luftkvalitet överskrids.

Vid den behovsbedömning som utförts enligt ovan med bla planprogrammet som underlag har följande ställningstagande gjorts:

Teknik- och 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 5 kap 18§ plan- och bygglagen. Behovet av miljöhänsyn vid genomförande av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

Mark, luft och vatten

Geoteknik

Planområdet består av flack ler- / sandmark på relativt stort avstånd från vattendrag. Skredrisken bedöms som låg då marken är relativt låglutande inom planområdet. Översvämningsrisken bedöms som låg då området är högt beläget i förhållande till Saxån och inte samlar ytvatten från omgivande mark.

Jordbruksmarken i norr och öster avvattnas mot Saxån och marken i väster avvattnas västerut. Under den tid marken har brukats har en god infiltrationsförmåga kunnat observeras. Området bedöms vara lämpligt för ändamålet mht geotekniska förhållanden.

Luftföroreningar

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

Enligt miljöförvaltningens uppgifter överskrids inte miljö kvalitetsnormerna inom Landskrona kommun. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom

planområdet. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

Markradon

Den översiktliga redovisningen av radonnivåer i Landskrona kommun visar att planområdet ingår i ett normalriskområde (10-50 kBq/m³). Man bör dock beakta risken för förhöjd markradon överallt där tätare jordlager punkteras, t.ex. vid grundläggningsschaktning.

Byggnader inom normalriskområde ska normalt utföras med radonskyddande konstruktion eller motsvarande åtgärder vidtas så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga. En planbestämmelse anger att byggnader där människor vistas stadigvarande ska grundläggas med radonskyddande konstruktion såvida inte särskild mätning visar att det är onödigt.

Markföroreningar

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar.

Skuggning

Den föreslagna bebyggelsens skuggning har studerats. Studierna visar att föreslagen bebyggelse inte kommer att skugga befintliga tomter.

Hälsa och säkerhet

Tågtrafikbuller

Följande riktvärden för trafikbuller, enligt regeringens proposition 1996/97:53, ligger till grund för planeringen.

bostäder, vård- och undervisningslokaler			
ekvivalentnivå	ute	frifältsvärde	55 dBA
	inne		30 dBA
maxnivå	ute	frifältsvärde	70 dBA (vid uteplats)
	inne		45 dBA (nattetid)
arbetslokaler			
maxnivå	inne		60 dBA

En bullerutredning utfördes 2006 i samband med planprogrammet. Denna visar att riktvärdena inte överskrids inom eller i närheten av planområdet.

Vägtrafikbuller

Följande riktvärden för trafikbuller, enligt regeringens proposition 1996/97:53, ligger till grund för planeringen.

bostäder, vård- och undervisningslokaler

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

Bullerutredningen visar att riktvärdena inte överskrider under förutsättning att bullerdämpande åtgärder vidtas vid ett mindre antal tomter närmast väg 110.

Motorsportbuller

Följande riktvärden för trafikbuller, enligt Naturvårdsverket (NFS 2004:16), ligger till grund för planeringen.

bostäder (vid fasad)

	Helgfri Mån-Lör kl 07-19	Kväll kl 19-22 samt Sön- och helgdagar kl 07-19	Natt kl 22-07
Maxnivå	60 dBA "FAST"	55 dBA "FAST"	Verksamhet bör ej förekomma.

Bullerutredningen visar att riktvärdena inte överskrider med aktuell utformning av planförslaget.

I planarbetet kommer möjligheten att sänka hastigheten på omgivande vägar från dagens 90 och 70 km/h att utredas. En sådan sänkning bedöms ta bort behovet av bullerdämpande åtgärder. För de berörda bostäderna ges dock möjlighet att minska eventuellt framtida buller genom åtgärder på eller intill egen tomt.

Risker (farligt gods m m)

Omgivande vägar ingår ej i vägnätet för farligt godstransporter. Föreslagna avstånd mellan vägar och bostäder bedöms vara tillräckliga. En planbestämmelse som föreskriver centralt avstängningsbar ventilation införs för de tomter som gränsar till genomfartsvägarna för att minska konsekvenserna av en eventuell olycka.

En sänkning av tillåten hastighet på väg 110 och Landskronavägen i anslutning till planområdet (och även inom den ursprungliga kyrkbyn) bedöms som lämplig. Detta minskar både olycksrisk och trafikbuller.

Planområdet är högt beläget, är låglutande och har god infiltrations- och fördröjningsförmåga. Området bedöms därför inte vara särskilt känsligt för framtida klimatpåverkan.

Elektromagnetiska fält

Det finns inga luftledningar inom eller i anslutning till planområdet. Ev ny transformatorstation ges tillräckligt skyddsavstånd till bostäder. I övrigt bedöms inte gällande riktvärden enl försiktighetsprincipen överstigas inom området.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Planförslaget innebär att ett antal nya människor får tillgång till naturområdet vid Saxån som sin närmiljö. Genom att ett antal enkla gångstigar anläggs och en gångbro ordnas över ån så blir naturområdet mer tillgängligt för allmänheten. Gångstigarna ansluter till gator och gångstråk i kyrkbyn och stationssamhället. På så vis skapas promenadstråk som omfattar både by och natur.

En möjlig effekt av planförslaget är att en del av de djur- och växtarter som är karaktäristiska för jordbrukslandskapet trängs bort.

De ytor som exploateras består dock av brukbar mark där biotopskyddade delar bevaras (eller återplanteras) för att fortsatt kunna vara en god miljö för växter och djur. Marken som tas i anspråk för bebyggelse omges av relativt stora grönytor. Dessa tillsammans med kvarvarande åker och ängsmark utanför planområdet bör ge djur- och växtliv goda förutsättningar att leva kvar.

I övrigt bedöms planförslaget inte ge en negativ påverkan på naturvärdena i området.

Hushållning med naturresurser

Planförslaget innebär att jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse. Jordbruksmarken har dock relativt låg klass inom planområdet (klass 6). Sett i ljuset av föreliggande behov av bostäder i området bedöms planförslaget vara förenligt med hushållningsbestämmelserna i Plan- och bygglagen och Miljöbalken.

Kulturmiljö

Planförslaget innebär att nya bostäder uppförs i närheten av Saxtorps kyrka och övrig bebyggelse i kyrkbyn. Den nya kvarters- eller bystrukturen är utformad för att tillkommande bebyggelse ska bli en väl integrerad del av kyrkbyn. Planbestämmelserna reglerar särskilt utformningen av byggnader så att ny bebyggelse blir ett positivt tillskott och bildar en väl anpassad bymiljö.

Planförslaget ger förutsättningar att bevara och upprusta den tidigare skolbyggnadens närmiljö samtidigt som en väl anpassad miljö kan skapas med de nya flygelbyggnaderna.

Sammantaget bedöms inte planförslaget ge någon betydande negativ påverkan på kulturmiljön.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Förslaget innebär att fler människor får möjlighet att bo i Saxtorp. Nyttillkomna bostäder ansluter till bystrukturen och den befintliga bebyggelsen. Detta skapar ett begripligt sammanhang med närhet till grannar och gemensamma grönytor. Bostäderna är tänkta att variera i storlek och utformning och de kan därför vara intressanta för olika åldersgrupper, från unga till barnfamiljer och äldre. Bostäderna kan också erbjuda redan boende i Saxtorp en möjlighet att byta bostad men ändå bo kvar i byn.

Förutom en bymiljö med stora kvaliteter så får de boende en närhet till naturområdena kring Saxån som erbjuder goda möjligheter för naturupplevelser och rekreation.

För boende i Saxtorp finns ett gott utbud av service i Häljarp, Landskrona och på Center Syd i Löddeköpinge. I takt med att nya människor flyttar till Saxtorp ökar underlaget för handel och service i närområdet.

Busshållsplats för regionbuss finns på nära håll. Bussarna erbjuder pendlingsmöjlighet för skolelever och yrkesarbetande. Området kommer att få en förhållandevis god tillgänglighet med busstrafik i riktning mot Landskrona. I riktning mot Malmö är restiderna med buss inte konkurrenskraftiga mot restiderna med bil. Då är istället närheten till pågatågsstationerna i Dösjebro och Häljarp en tillgång.

De planerade GC-vägarna i området bör byggas ut för att göra cykelresor säkrare och mer attraktiva. En översyn av cykelvägarnas utbyggnad i området pågår för närvarande i en cykelplan för Landskrona kommun. Förberedelser pågår för en GC-koppling mellan Landskrona/Häljarp och Saxtorp längs Landskronavägen. Denna GC-väg ingår i det övergripande nätet och fortsätter mot nordöst till Saxtorps stationssamhälle. I planförslaget förbereds kopplingar till de planerade GC-vägarna. Inom planområdet ges GC-trafiken möjlighet att färdas på GC-vägar.

Tillgången till kollektivtrafik gör att t ex yngre boende inte blir beroende av bil för transporter. Närheten till grönytor och natur gör att barn kan röra sig på egen hand i området. Planförslaget ger goda förutsättningar för en trygg miljö med sociala kontakter inom området.

Den planerade bebyggelsen ingår i Häljarps upptagningsområde för förskola och skola. Där finns ett framtida behov av 450 - 500 platser fram till år 2015 enligt preliminära prognoser. För närvarande pågår planering av flera bostadsområden inom upptagningsområdet. Ett genomförande av planförslaget medför ett ytterligare behov av ytterligare ett fyrtiotal platser. En möjlig konsekvens om en utbyggnad av barnomsorgen inte sker är att barn och elever får färdas till förskola/skola på större avstånd. Arbete pågår för närvarande för en ny skola i Häljarp för att möta det ökade behovet.

I planarbetet kommer möjligheten att tillfälligt använda någon eller några bostadstomter till förskola att undersökas. På så vis kan en del av de behov som skapas inom planområdet tillgodoses lokalt.

På sikt kan en utbyggnad få konsekvenser för äldreomsorgen i form av ökade insatser från hemvården i området. Detta kommer att innebära fler transporter med bil. En utbyggnad kan också ge ett ökat behov av ett nytt äldreboende i Häljarp.

Barnperspektivet

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits, särskilt vad gäller utformning av grönytor, möjlighet till skolmiljö samt gång- och cykelvägar.

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.

Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven enligt ovan kan uppfyllas.

Säkerhet och trygghet

Planförslaget är utformat så att förutsättningar för en trygg miljö skapas. Gator, gång- och cykelvägar, byggnader och tomter placeras så att många människor kan ha uppsikt över den gemensamma miljön och sociala nätverk kan skapas. Förutsättningar finns för en god belysning under dygnets mörka timmar.

Medverkande

I planarbetet har berörda förvaltningar och David Södergren, Södergren arkitektkontor medverkat.

Teknik- och stadsbyggnadsförvaltningen



Christoffer Lindskov

Planarkitekt



Per Fredrik von Platen

Stadsarkitekt