

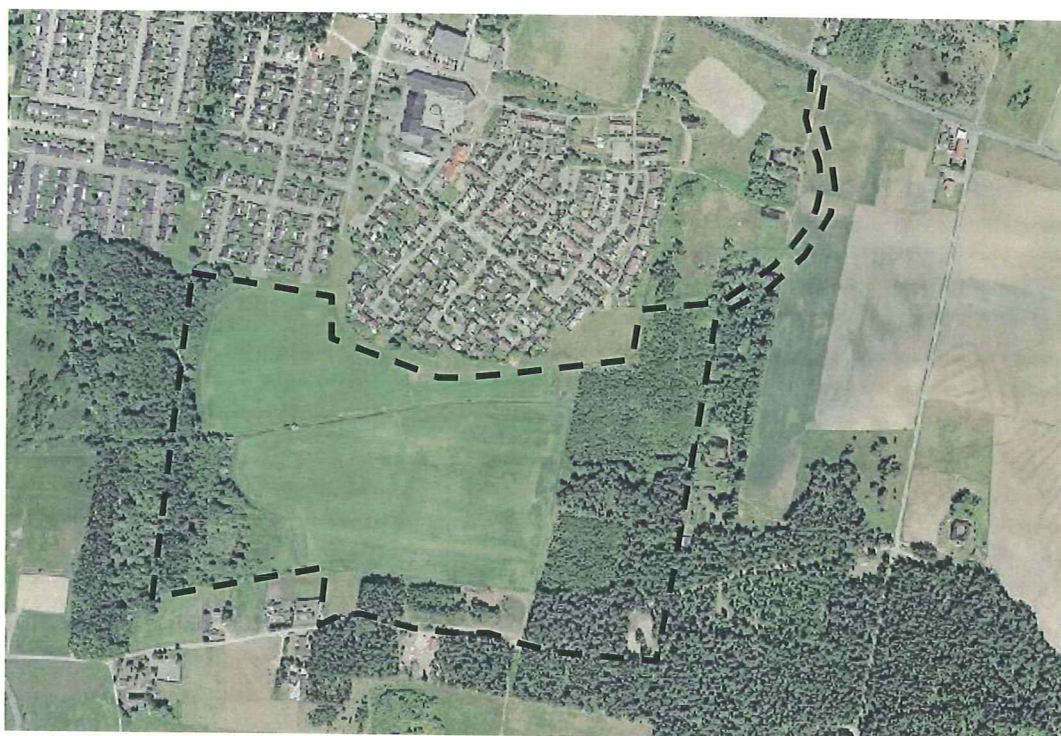


Landskrona
kommun

Diarienummer 191/003.313-04

Detaljplan för del av Saxtorp 10:50, Häljarp, Landskrona kommun

PLANBESKRIVNING



2008 - 01 - 28

ANTAGANDEHANDLING

Landskrona kommun
Teknik- och stadsbyggnadskontoret
261 80 Landskrona
Besöksadress Drottninggatan 7

Tfn 0418-47 00 00
Fax 0418-47 35 51
tsb@landskrona.se
www.landskrona.se

HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

Planbeskrivning (denna handling)

Plankarta med planbestämmelser

Illustrationsplan

Genomförandebeskrivning

Samrådsredogörelse – program

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att uppföra knappt 200 småhus och radhus söder om Sandvägen inom Saxtorp 10:50 i Häljarp, Landskrona kommun efter önskemål från markägaren. Planen leder även till att naturområden bevaras och att det tillskapas nya grönområden med öppen dagvattenhantering.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Planområdet ligger i sydöstra Häljarps utkant och angränsar till befintlig bebyggelse runt Sandåkerskolan och Sandvägen samt bebyggelsen längs Sjögårdsvägen. Området utgör cirka 25 hektar och omfattar delar av fastigheten Saxtorp 10:50 samt delar av Saxtorp 10:45, Saxtorp 10:46 och Saxtorp 10:35.

Planområdet består av låglänt terräng och gränsar till Saxtorpskogen i söder, i väster till ett skogsparti med elljusslinga, i öster till ett skogsbestånd på privat fastighet samt befintlig bebyggelse i norr.



Översiktskarta

Markanvändning

Området används idag i huvudsak som åkermark men innefattar även skogspartier.



Markanvändningskarta

Markägoförhållande

Saxtorp 10:50 ägs av HSB Landskrona ekonomiska förening. Inom fastigheten finns två vägsamfälligheter som ägs av HSB, Landskrona kommun samt privatpersoner. Saxtorp 10:34 är privatägd, övrig mark inom planområdet ägs av Landskrona kommun. Inom planområdet finns ytterligare en samfällighet/gemensamhetsanläggning med ändamål floddike i nordöstra hörnet.



Markägarförhållande

Geoteknik

En grundundersökning har utförts under 2005 av GeoExperten RS AB, Geoteknisk konsult över Saxtorp 10:50. Undersökningen visar på att inom området finns ett jordlayersdjup mellan 20 och 30 meter som vilar på kalkberg. Området karakteriseras av en övre sandavlagring som följs av moränjord. Jordlagren utgörs överst av organisk jord med ställvis sandig matjord med varierande tjocklek. Matjorden har inom vissa partier klassificerats som torvhaltig.

I samband med och efter avslutad borrning undersöktes även grundvattenförhållanden inom området. Vattentillförseln i moränjorden sker företrädesvis genom sandskikt. I partier med sedimentjord inmättes grundvattenytan på djup mellan 0,3 och 2,4 meter. Vattenytan låg ytligt i den nordöstra delen, i östra delen av planområdet förekom även ytvatten vid undersökningstillfället. Grundvattenströmningen kan i stort förväntas vara riktad mot norr och nordväst mot diket. Infiltrerad nederbörd avrinner på den relativt täta moränytan mot lägre liggande partier. I lågpunkter samt i svackor i moränytan kan vattnet förväntas bli stående.

Grundvattenfluktuationen bedöms vara relativt stor beroende på nederbördssituationen. Vid kraftiga regn kommer sannolikt en utåtriktad grundvattenströmning från diket att inträffa inom partier med sand.

Eftersom den geotekniska undersökningen är av övergripande karaktär ska varje enskilt objekt föregås av en detaljerad geoteknisk undersökning.

(GeoExpertens RS AB, 2005)

Tidigare utförd massbalansering är reviderad utifrån det nya planförslaget med ny tillfartsväg.

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för kustzon

Hela planområdet ligger inom riksintresset för kustzon. Intresset utgör dock inget hinder för utveckling av befintliga tätorter.

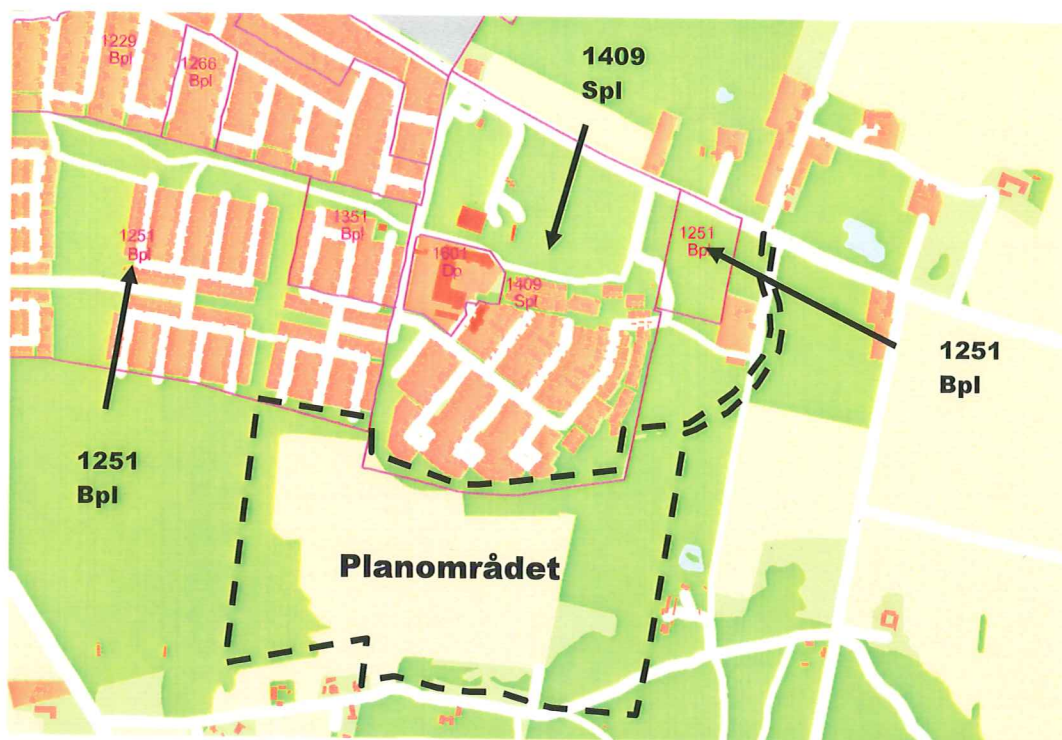
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplanen

Den av kommunfullmäktige 1990 antagna översiktsplanen för Landskrona kommun samt Översiktsplan 2000 + antagen 2002-03-13 redovisar utbyggnad på cirka 600 nya lägenheter i Häljarp. Häljarp värderas här som en viktig ort för framtida bostadsbyggande. Den fördjupade översiktsplanen över Häljarp antagen 2003 anger Saxtorp 10:50 som ett utbyggnadsområde för 150 – 200 bostäder.

Detaljplaner

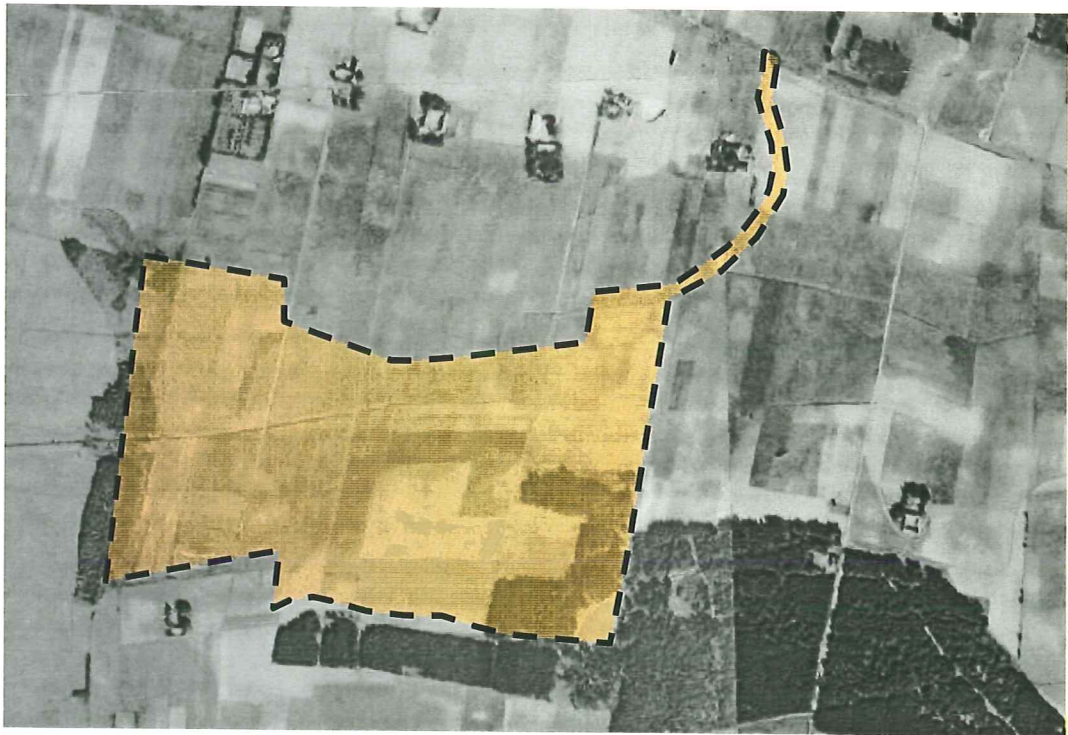
Planområdet är inte tidigare detaljplanlagt. I norr gränsar planområdet till Stadsplan för Saxtorp 32:7, 10:2 m.fl.(12-SAX-793), lagakraftvunnen 1975 samt plan för utvidgning och ändring av byggnadsplanen för Häljarp (12-SAX-667), lagakraftvunnen 1967.



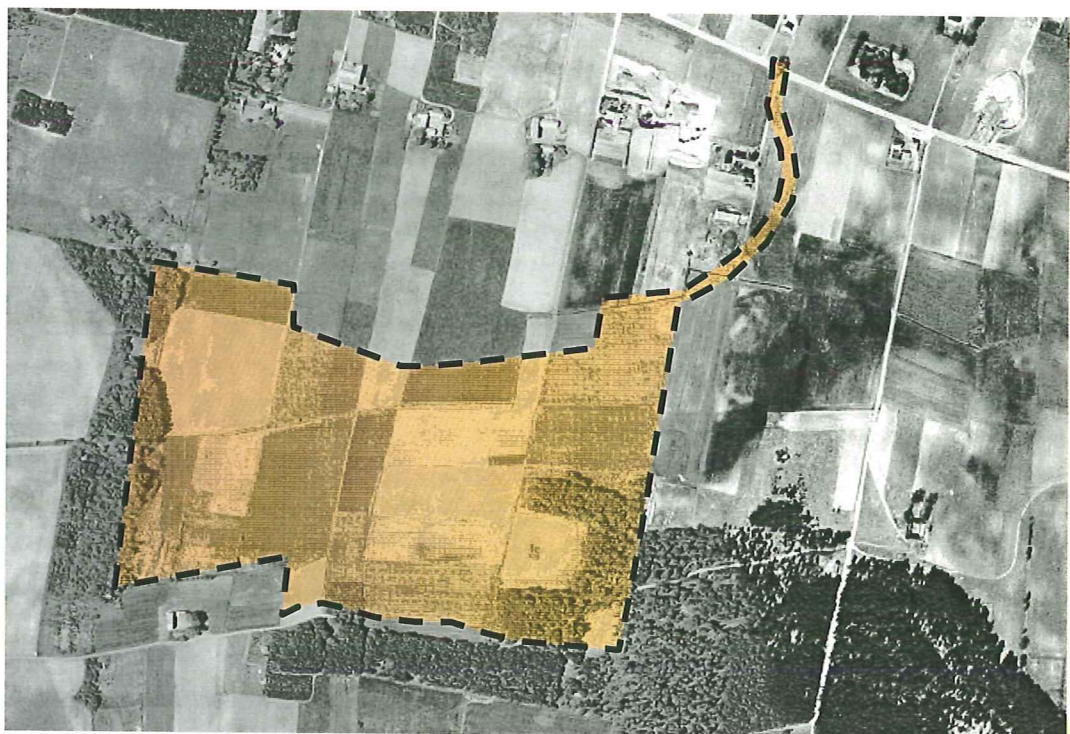
Gällande detaljplaner

Kulturmiljö och arkeologi*Historik*

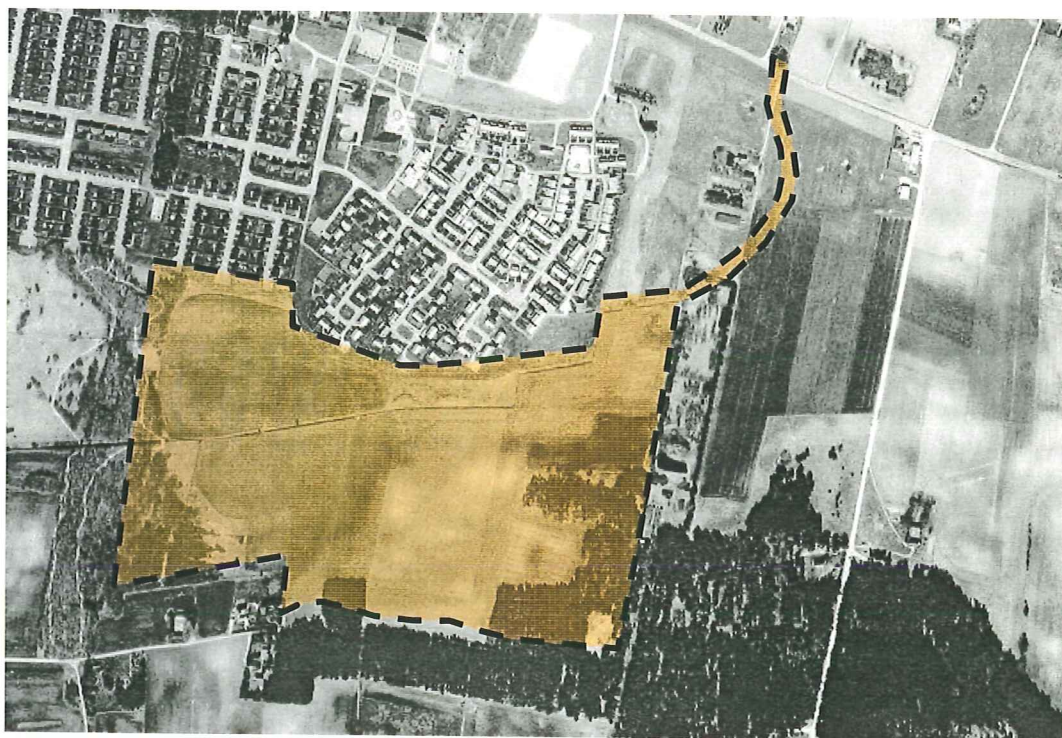
Inom Häljarp finns rikligt med boplatser från stenåldern, ett stråk löper i nära anslutning till Saxån och den medeltida bytomten ligger öster om Häljarps mölla. Häljarps by bestod på 1700-talet av 12 hemman och i början av 1800-talet låg Häljarp mellan Häljarps mölla och Saxån. 1893 öppnades järnvägen Landskrona - Kävlinge och en station byggdes i Häljarp. Kring denna växte ett litet stationssamhälle fram. 1966 upphörde stationen att fungera som station och revs 1972. Först på 1910-20-talet började folk bosätta sig längs Landskronavägen där det låg några enstaka äldre gårdar och bostadshus. Byggandet fortgick fram till 1950-70-talet.



Planområdet markerat på flygfoto från 1940



Planområdet markerat på flygfoto från 1962

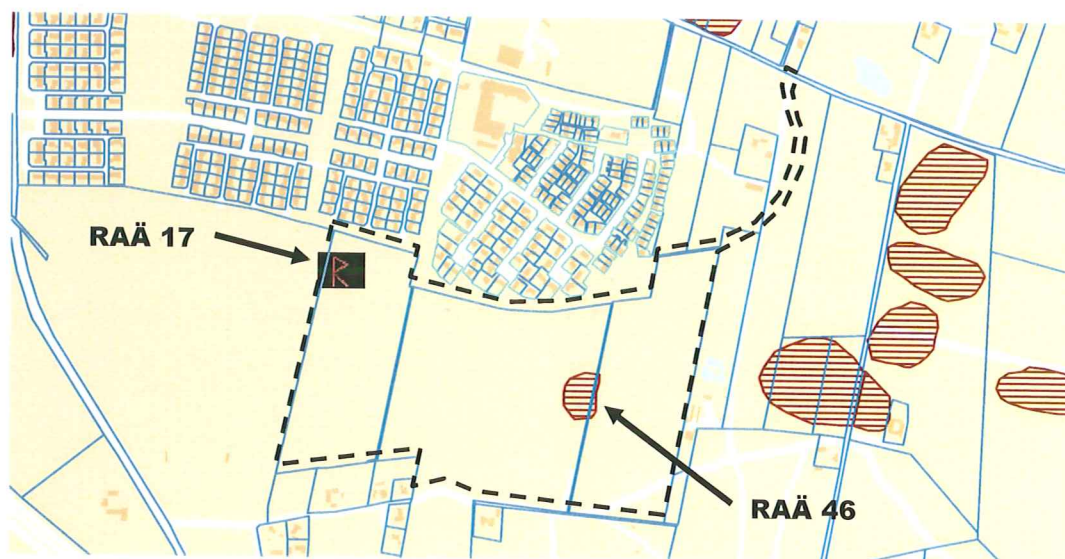


Planområdet markerat på flygfoto från 1984

Den befintlig villabebyggelse som ligger i anslutning till planområdet består av 1½ plans villor från 1970-talet. Bebyggelsen är tidstypisk, men kan inte sägas ha några högre kulturmiljövärden. 1976 togs Sandåkerskolan i bruk. Söder om planområdet ligger Sjögårdsvägen, i anslutning till denna finns ett fåtal fastigheter/gårdar.

Arkeologi

Inom planområdet finns två registrerade fornlämningar i Länsstyrelsens fornlämningsregister.



Registrerade fornminne inom planområdet

Riksantikvarieämbetet UV syd har den 24 och 25 november 2005 utfört en arkeologisk utredning inom Saxtorp 10:50. I utredningsområdets nordvästra del finns en förmodad gravhög registrerad, RAÄ 17, där det också hittats flintavslag. Vid områdets östra kant finns en stenåldersboplats registrerad RAÄ 46. Här ska Landsantikvarien i dåvarande Malmöhus län ha gjort en förundersökning, en uppgift som har visat sig vara felaktig. Klart är däremot att flintavslag och sotfläckar har påträffats på platsen i samband med fornminnesregistrets inventering. Även vid besiktningen som föregick utredningen, hittades här flintavslag. Merparten av dessa bedöms dock vara yngre än stenålder.

I ärendets inledningsskede fanns möjligheterna till att det skulle kunna finnas överlagrade mesolitiska lager (*epok under stenåldern*) med i beräkningen. Efter att ha tagit del av provborrningar i området som visade att det inte förekom några arkeologiskt intressanta gyttjelager, ströks denna möjlighet från undersökningsplanen.

Inom undersökningsområdet drogs 19 stycken 1,8 meter breda sökschakt med en sammanlagd längd på 1378 meter. Schakten koncentrerades framför allt till platserna för de registrerade fornlämningarna. Det enda som framkom av arkeologiskt värde, var en härd som låg strax väster om RAÄ 46 samt enstaka flintavslag, främst i området kring RAÄ 17.

Eftersom utredningen inte kunde belägga mer än sporadiska fornlämningsspår, kan det inte anses vara motiverat med ytterligare arkeologiska insatser. Det bör poängteras att detta endast gäller den utredda ytan, det vill säga inte det som kommer att ligga som grönområde. Framför allt skogspartiet öster om RAÄ 46 bör i sådana fall utredas. (*UV SYD RAPPORT 2006:6, Sven Hellerström*)

Riksantikvarieämbetet UV syd har under mars 2007 genomfört en arkeologisk utredning av planområdets norra delar inom fastighet Saxtorp 10:46 m. fl. Inom de norra delarna av planområdet finns ingen registrerad fornlämning. Utredning begränsades till de östra delarna av utredningsområdet, öster om det aktuella planområdet på grund av att övriga delar består av tidigare använda grustäcker och våtmarker. Vid besiktningen inför utredningen konstaterades det att det fanns tydliga spår efter täktverksamhet även inom de övriga delarna av utredningsområdet. Utredningsschakten förlades på ytor som i den norra delen av utredningsområdet från grustäcker och i den södra delen utgjort våtmarksholmar samt invid de närliggande stenåldersboplatserna. Utredningen resulterade i att det påträffades två stolphål och en härd båda belägna utanför det aktuella planområdet. Det framgick vid schaktningen att området varit hårt plöjt, vilket kan ha skadat och avlägsnat boplatsspår i övrigt. (*UV SYD RAPPORT 2007:20, Thomas Andersson*)

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

Natur

Mark och vegetation

Idag består planområdet till största del av öppen åkermark, klass 6 (enligt EU-klassificering, klass 10 är den högsta klassen). I väster gränsar planområdet till en dunge med uppvuxen blandskog med övervägande lövträd, genom dungen leder ett elljusspår. Dungen har ett trädskikt av bland annat björk, ek, alm, ask och oxel. Det högre buskskiktet består bland annat av hassel, fläder och hagtorn. Det lägre buskskiktet och fältskiktet består bland annat av nässlor, snöbär, vass, mjölkört och björnbär. I zonen mellan dungen och åkern finns ett vattenfyllt lägre parti (dike). Igenom dungen passerar även i väst/östlig riktning två diken varav ett fortsätter in över planområdet. I de sydöstra delarna av planområdet finns mindre partier av skog, vilka övervägande består av tät björkskog med något inslag av tall, samt mindre partier hög tallskog.

Planområdet sluttar från söder mot norr med ett lågläge i diket.

Länsstyrelsen har en registrering från 1998 då man funnit en så kallad Stinkpadda även kallad Strandpadda (*Bufo calamita*) intill skogsområdet i sydöstra hörnet av planområdet. Områdets sandiga karaktär gör den även lämplig för lökgroda. Den senare har sitt huvudsakliga lekområde norr om korsningen Scoutvägen och Landskronavägen.

Stinkpaddan är en västeuropeisk art. I Sverige finner man den framför allt i väster från Smögen i mellersta Bohuslän till Göteborgs södra skärgård längs delar av Skånes och Blekinges kuster. Stinkpaddan leker i grunda och vegetationsrika småvatten, vid sjöstränder eller t.o.m. längs havsstränder. Den lägger sina ägg i mycket grunt vatten. Stinkpaddan är fridlyst, i Sverige finns 8 000-15 000 Stinkpaddor. Generellt sett har arten gått tillbaka i de flesta delarna av utbredningsområdet och i flera områden är den nu helt försvunnen. Hoten mot Stinkpaddan är bland annat igenväxning av tidigare betade strandängar och dikning av grunda våtmarker. Den drabbas också hårt av bilismen när den på natten vandrar över stora områden och söker efter föda. (www.miljo.goteborg.se)

Ytterligare utredning har genomförts av Landskronas kommunekolog vilken visar på att landmiljön inom planen är lämplig för Stinkpaddan men det finns idag inga belägg för att det finns några Stinkpaddor inom planområdet. Landskrona kommunekolog anser även att sannolikheten för att den finns är liten.

Service

Skola och förskola

Sandåkerskolan ligger i anslutning till Sandvägen mycket nära planområdet. Skolan rymmer elever från förskoleklasser till årskurs nio. Lokalsituationen för skolorna i Häljarp har hittills varit ansträngd. Problemen har tidigare löst genom att Häljarps andra skola, Tallskolan, har byggts ut. Även förskolorna i Häljarp har haft lokalproblem. Hitintills har detta lösts genom uppställning av tillfälliga paviljonger. Detaljplanearbete pågår för en ny skola och förskola i Häljarp, dock kommer denna ej vara färdig då det aktuella planområdet påbörjar sin utbyggnad.

Handel, service m. m.

Mataffär finns vid korsningen Barsebäcksvägen och Landskronavägen. Häljarps bibliotek ryms i Sandåkerskolan, i anslutning till skolan finns församlingshemmet och ortens idrottsplats. Intill korsningen Barsebäcksvägen och Landskronavägen finns postservice, bensinstation och pizzeria m. m.

Tillgänglighet

Tillgängligheten inom huvuddelen av planområdet är idag dålig på grund av det aktiva jordbruket. Skogspartiet i väster, de mindre skogsområdena i öster är tillgängliga via mindre stigar som idag inte är anpassat för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Huvuddelen av planområdet omges av olika typer av grönområden samt åkerlandskap. Tillgängligheten till dessa är av lättare eller svårare karaktär. I mellan den befintliga bebyggelsen och planområdet ligger ett kommunägt grönstråk som i dag består till största del av klippt gräsmatta. Inom nämnda grönstråk finns två lekplatser samt yta för bollspel.

Gator och trafik

Idag finns inga vägar som ansluter till planområdets, söder om planområdet och skogspartiet i väster passerar Sjögårdsvägen vilken är en smal grusväg som ansluter från Barsebäcksvägen och fortsätter mot Saxtorpsskogen och Scoutvägen. Nordväst om planområdet ligger Sandvägen som slutar strax norr om planområdet. Sandvägen ansluter till genomfartsleden genom Häljarp, Landskronavägen. Till Sandvägen ansluter fyra lokalgator Furuvägen, Videvägen, Kristallvägen samt Lupinvägen. Sandvägen är bred, utan trottoarer på många ställen. Bredden, den raka sträckningen och lutningen bidrar till en hög fordonshastighet trots att den skyltade hastigheten är 30 km/h.

Kollektivtrafik

Landskronavägen trafikeras av regionbuss 132 (Malmö - Landskrona) och 218 (Dösjebro - Landskrona). Regionbuss 132 har cirka en tur i timmen under dagtid på vardagarna, på helgerna går den mer sällan. Regionbuss 218 går mer sällan, de flesta turerna körs med taxi och måste förbeställas minst en timme innan. Det finns två hållplatser för regionbussarna vid anslutningen Landskronavägen och Sandvägen samt två strax väster om Scoutvägen. I norra delen av Häljarp cirka 1,6 - 2 km norr om planområdet ligger järnvägsstationen. Pendelmöjligheterna från planområdet är inte idealiska på grund av den låga turtätheten på regionbussarna och det långa avståndet till stationen.

Störningar

Hästgårdar

Några av gårdarna i anslutning till Sjögårdsvägen innefattar hästhållning, Saxtorp 41:6 och 41:7. Idag finns även en beteshage för hästar inom den aktuella fastigheten Saxtorp 10:50. Bostäderna i planförslaget ligger enligt Länsstyrelsen i Skånes riktlinjer för skyddsavstånd till hästar på ett acceptabelt avstånd från befintliga beteshagar och stallbyggnader (50 meter från hage, 100 meter från stall och gödselplatta).

Teknisk försörjning

Kommunalt vatten- och avloppsnät finns i angränsande bostadsområden norr om planområdet.

En luftledning för el passerar in över planområdets södra del och en luftledning passerar över tillfartsvägen. För att planförslaget skall kunna genomföras krävs att ledningarna får en ny sträckning eller grävs ner. E.ON är ägare till elnätet i Saxtorpsområdet.

PLANFÖRSLAGET

Områdets gestaltning och disposition

Planförslaget skall ge möjlighet för bostadsbebyggelse inom fastighet Saxtorp 10:50. Bebyggelsen kommer att bestå av småhus samt grupp/radhus. Bebyggelsen byggs upp etappvis i bostadsenkla runt ett centralt grönområde med park, lek och vatteninslag. Via gång- och cykelvägar skall man lätt, säkert och gent kunna ta sig genom området vidare mot strategiska punkter i och runt Häljarp.

Föreslagna åtgärder

Planförslaget innefattar:

- Planförslaget innefattar knappt 200 nya bostäder
- Planförslaget innefattar nya och bevarade grönområden motsvarande cirka 10 hektar
- Man förskönar befintligt dike och tillskapar nya dammar
- Planförslaget kräver en ny väganslutning vilken läggs öster om befintlig bebyggelse
- Gång- och cykelvägar passerar genom planområdet för att knyta samman det nya området med det befintliga Häljarp



Skissförslag över en tilltänkt exploatering inom planområdet

Bebyggelse

Bostäder

Planförslaget innefattar knappt 200 bostäder inom 10 hektar förslagen kvartersarea (kvartersmark samt försörjande gator). Den nya bebyggelsen består av friliggande villor samt grupp/radhus i 1½ – 3 plan. Källare och torpargrund är ej tillåtet inom planområdet på grund av det högt stående grundvattnet.

Utbyggnaden kommer att ske i etapper med början i de östliga delarna i anslutning till den nya tillfartsvägen. Fastigheten är indelad i 5 större enklaver och 6 mindre som ligger fördelade runt den centrala kvartersgatan. Inom de större enklaverna kommer det att finnas närlekplats samt gästparkering.

Fasadmaterialet på byggnaderna inom planen skall vara av tegel, puts eller skivmaterial. Inslag av andra material kan tillåtas. Takfärgen skall vara svart, grå eller röd.

För att kunna lätta på den lokalproblematik som skola/förskola har i Häljarp kommer detaljplanen tillåta skoländamål i planens nordostligaste hörn. Detta ger möjlighet att inrätta så kallade skolvillor inom planen som en temporär lösning tills att en plan för en ny skola kan tas fram i Häljarp.

Med begreppet skolvilla menas att man bedriver skol/förskoleverksamhet i en för annars avsedd bostadsvilla istället för som tidigare använda paviljonger. Vid ett senare tillfälle då den planerade nya skolan färdigställts eller om efterfrågan sjunker, kan skolvillorna säljas på den privata marknaden för bostadsändamål.

Inom hela planen får man placera bebyggelsen 2 meter från kvartersgata, detta för att man skall kunna skapa ett intressant och vackert gaturum med hjälp av bebyggelsen. I övrigt är det tillåtet att placera huvudbyggnad 4 meter från fastighetsgräns.

Dock ges det möjlighet för bebyggelseenklaverna som ligger i norr närmast den befintliga bebyggelsen att placera bebyggelse i fastighetsgräns för att man här skall kunna bygga grupp- och radhus. I de enklaver som ligger närmast grönstråket norr om planområdet ges endast tillåtelse till mindre sammanbyggda enheter för att undvika en sammanhållen länga av hus som skuggar grönområdet bakom. Inom de norra bebyggelseenklaverna tillåter planen 40% bebyggd yta av fastighetsytan.

De södra bebyggelseenklaverna ges endast tillåtelse till friliggande hus. Detta på grund av att man vill skapa ett luftigare intryck mot natur och skogspartierna i söder och den mer öppna karaktären som finns här. Fastigheterna får inte underskrida 600 kvm och det är tillåtet att bebygga 35% av fastigheten.

För att tillgodose tillgängligheten för funktionshindrade skall kommunens basanpassningsprogram tillämpas vid detaljutformningen av byggnader och närmiljö.

Grönstruktur och parker

Ekologgruppen i Landskrona AB har studerat möjligheten att ta vara på det befintliga diket inom planområdet för att tillskapa en attraktiv miljö inom planförslaget. Inom planområdet tas det befintliga diket tillvara och meandras för att ge ett vackert och mer naturligt flöde. Bäckens utvidgas i de centrala delarna av Saxtorp 10:50 till en större damm som skapar en vacker och intressant vattenspegel.

Diket grävs om på en sträckning av cirka 650 meter till en slingrande bäck med flacka slänter. Dammen kommer att bli cirka 6000 kvm stor med en vattenspegel på cirka 5000 kvm under lågvatten. Stränderna kommer att bli långgrunda med en flack släntlutning (1:5- 1:2) och vattendjupet blir som djupast 1,7 meter. Mitt i dammens östra del anläggs en ö som kan nås från land via en gångbro. Vattennivån i dammen kommer vid lågvattenflöden att höjas något jämfört med dagens vattennivå i diket. Detta sker genom ett betongdämme i utloppet. Dämningsnivån är anpassad så att den inte kommer att inverka negativt på uppströms belägna avvattningsintressen. (EKOLOGGRUPPEN i Landskrona AB)

Ytterligare två mindre dammar anläggs, en i nordöstra hörnet av planområdet och en i västra delen intill skogspartiet. Båda dammarna tar upp det dikningsvatten samt dagvatten från åkrarna öster om planområdet samt bostadsområdet innan det går vidare genom bäcken och vattensystemet. Kring den centrala dammen skapas ett större grönområde. Förutom de större grönytorna i de centrala delarna tillskapas gröna kilar ut från området där gång- och cykelstråk skall passera.

I sydöstra delen av planområdet bevaras den högre tallskogen som ett grönt inslag och som ger en fin övergång mot Saxtorpsskogen.

Trafik

Biltrafik

Utbyggnaden av planområdet kräver en ny tillfartsväg öster om befintlig bebyggelse. Den nya tillfartsvägen ansluter till Landskronavägen och slingrar sig ner mot planområdet. Inom Saxtorp 10:50 kommer det att finnas ett ovalt huvudvägstråk som matar de olika bostadsenklaverna. Inom bostadsområdena övergår gatan till kvartersgata med en lägre dignitet.

Korsningen Landskronavägen/nya tillfartsvägen utformas med ett vänstersvängskörfält med bredden 3,5 meter, för att underlätta vänstersväng in till bostadsområdet. Busshållplatsen för regionbussar utmed Landskronavägens södra sida placeras öster om korsningen. Bussarna leds in mot hållplatsen via ett busskörfält. Den östra gång- och cykelbanan utmed infartsvägen till bostadsområdet förlängs och fortsätter till busshållplatsen.

Vid korsningen anläggs över infartsvägen till bostadsområdet en gång- och cykelöverfart med refuger på vardera sida för att öka trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelstråk skall passera genom planområdet samt knytas samman med befintliga stråk för att ge en god framkomlighet mellan befintlig bebyggelse i Häljarp, Saxtorpsskogen och omkringliggande områden. Det är viktigt att de boende i Häljarp och Saxtorpsskogen lätt kan passera genom planområdet gående eller med cykel till serviceinrättningar, busshållplatser, järnvägsstation och rekreation samt att barnen kan ta sig säkert till och från skolan.

Gångvägar kommer att finnas längs gatorna samt gång- och cykelstigar i delvis bilfria passager genom området vilka leder mot strategiska målpunkter, stråk och platser. Vägssystemen för de oskyddade trafikanterna kommer att vara anpassade till personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

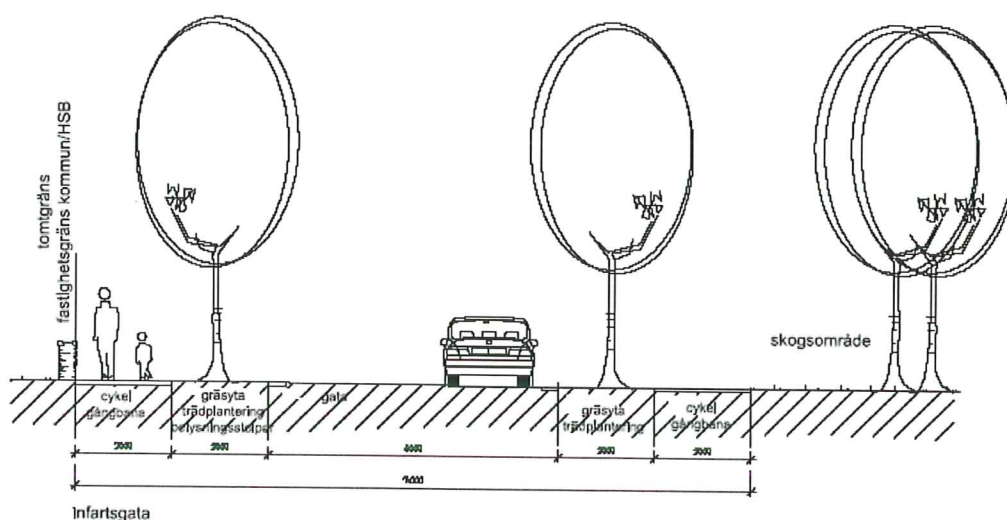
Kollektivtrafik

Busstrafik med relativt låg turtäthet, linje 218 (förbeställd taxi vid vissa tillfällen eller buss vid skoldagar) och linje 132 trafikerar Landskronavägen och går med relativt låg turtäthet. I Häljarp finns en pågatågsstation med goda förbindelser med bl.a. Landskrona, Helsingborg och Lund – Malmö – Köpenhamn.

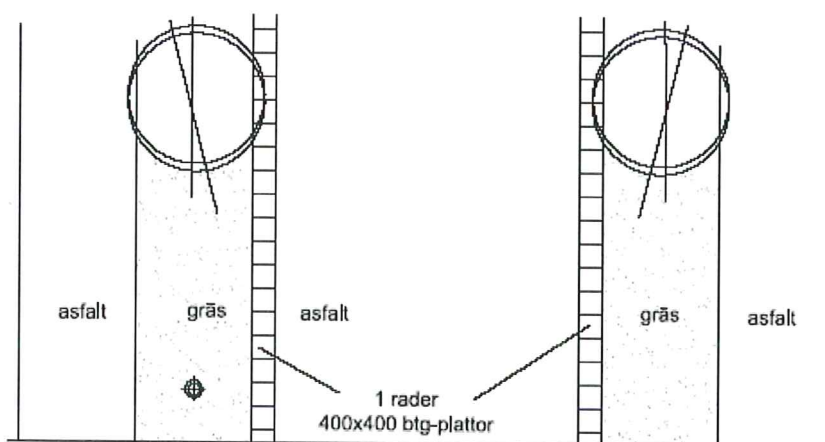
Den ligger dock längre bort ifrån planområdet än vad som anses vara idealt gång- och cykelavstånd (c:a 1 km), stationen ligger 1,6 – 2 km fågelvägen. Avståndet kan i viss mån kompenseras genom att gena och säkra gång- och cykelförbindelser skapas, vilket föreslås inom ramen för den fördjupade översiktsplanen för Häljarp. Bland annat krävs en bra cykelförbindelse via Sandvägen till stationen i Häljarp.

Utformning av gator

Tillfartsvägen in till planområdet kommer att ha en köryta på 6 meter med en gräsyta på respektive 2 meter på vardera sida som planteras med träd, utanför denna gräsyta kommer gång- och cykelväg på respektive 2 meter på var sida.

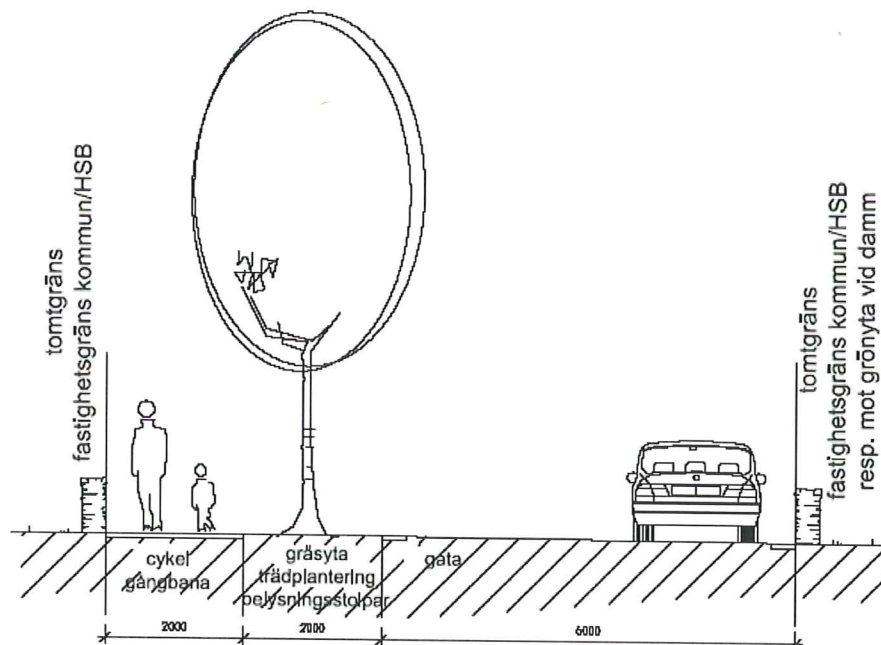


Sektion över infartsvägen

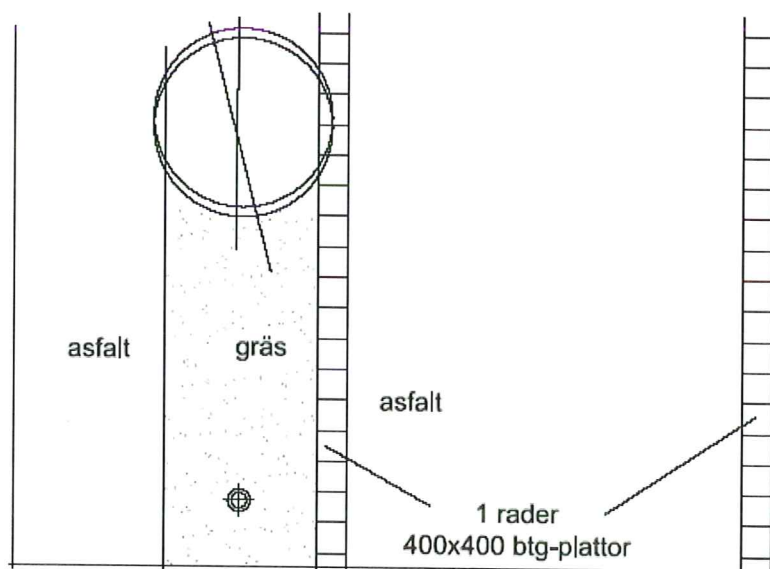


Planritning över infartsvägen

Huvudslingan genom planområdet kommer att ha en köryta på 6 meter och på ena sidan en 2 meter trädplanterad gräsyta som följs av en 2 meter gång- och cykelväg.

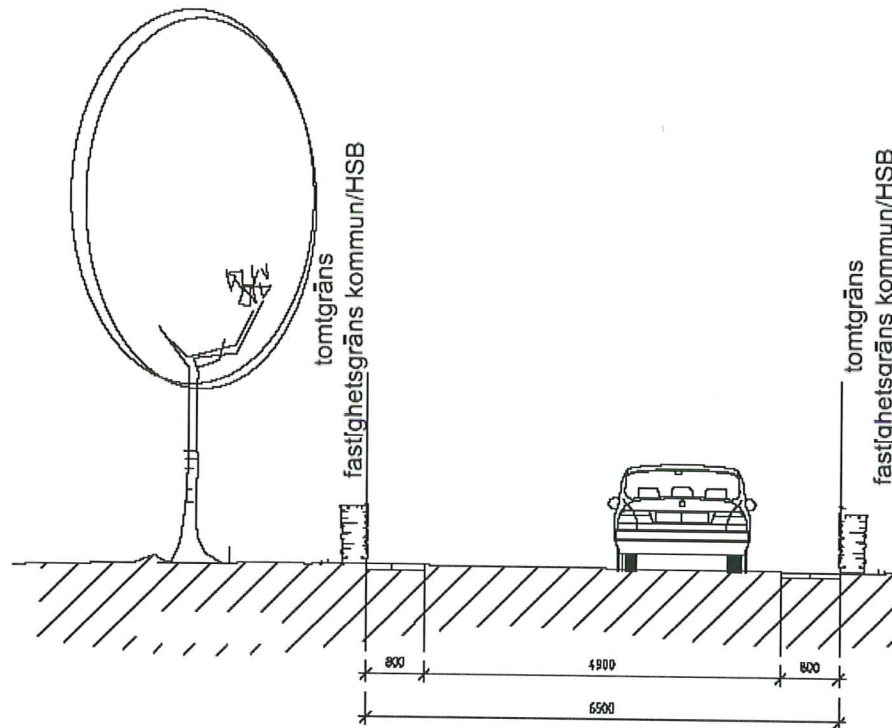


Sektion över Huvudslingan

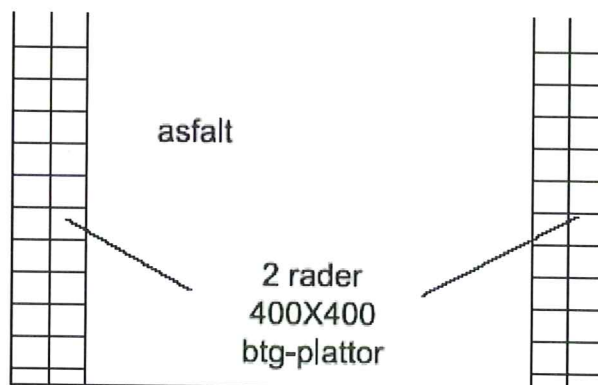


Planskiss över Huvudslingan

Kvartersgatorna inom bostadsenklaverna kommer att ha en köryta på 5 meter med trottoar/gångyta på vardera sida på 0,8 meter.



Sektion över kvartersgatorna inom bostadsenklaverna



Planskiss över kvartersgata inom bostadsenklaverna

Parkering

Till varje enskild bostadsbyggnad/lägenhet skall finnas möjlighet att parkera 2 bilar inom egen fastighet. Det kommer även att finnas 0,1 gästparkering/hushåll inom varje bostadsenklav.

Bullerskyddsåtgärder

Planområdet påverkas inte av något buller vilket medför att inga bullerskyddsåtgärder krävs.

*Teknisk försörjning**Energiförsörjning, tele samt vatten och avlopp*

Erforderliga ledningar som krävs för att försörja det nya området placeras i huvudgatan där de olika bostadsenklaverna kan anslutas till ledningsstråket via väginfarterna.

De befintliga vatten och avloppsledningarna har en kapacitet som kan betjäna den nu föreslagna utbyggnaden.

Vattenburna uppvärmningssystem som ger flexibilitet rekommenderas om enskild uppvärmning erfordras. Yta kommer att avsättas inom planområdet för att ge möjlighet till alternativ värmeförsörjning för området.

Möjligheter till bredbandsutbyggnad är goda.

Dagvattenhantering

Dagvattnet kommer i första hand att tas omhand i den befintliga bäcken och de dammar som tillskapas i området. Vattnet från de hårdgjorda ytorna kommer att ledas in i dammen som därmed kommer att få en flödesdämpande funktion.

Dagvattnets innehåll av partiklar och föroreningar kommer också att avsättas eller renas i dammen.

Renhållning

Inom planområdet finns vanlig sophantering samt en yta avsatt för en miljöstation.

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 efter samråd med länsstyrelsen:

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

Enligt de rekommendationer som framkom av den geotekniska undersökningen har de förekommande jordlagren relativt gynnsamma bärighets- och sättningsegenskaper vid belastning. Grundläggning av småhus med upptill 2 våningar bedöms kunna utföras på sedvanligt sätt, undantag utgör dock ett mindre parti i nordöstra hörnet där utskiftning av torvjorden till 1,0 meters djup erfordras. Källare rekommenderas inte med hänsyn till den ytliga grundvattenytan.

För att säkerställa fuktskydden för husen föreslås att grundvattenytan ska hållas avsänkt (reglerad) så att den tillåts stiga till max 0,5 meters djup under färdig marknivå. Sedvanlig dränerande och kapillärbrytande skikt samt dräneringsledning runt byggnaderna ska utföras.

Eftersom den geotekniska undersökningen är av övergripande karaktär ska varje enskilt objekt föregås av en detaljerad geoteknisk undersökning. (*GeoExperten RS AB, 2005*)

Klimatförändringar och eventuell havsnivåhöjning

En ökad medvetenhet om de klimatförändringar jorden genomgår har lett till en ökad säkerhet kring bestämningen av den observerade globala uppvärmningen och dess orsaker.

Landskrona kommun har i dagsläge inte tillgång till kommunal fakta om vad klimatförändringarna kommer att ha för effekt på just Landskrona. Dock har FN:s klimatpanel under våren 2007 kommit ut med en rapport som visar på olika scenarios där man bland annat visar på havets höjning på grund av klimatförändringarna. Rapporten visar på att havet under de närmaste hundra åren kommer att höjas någon stans mellan 0,2 – 0,6 meter.

Som nämnts tidigare har en övergripande undersökning genomförts av grundvattenförhållanden inom området i samband med den geotekniska utredningen. Då man kom fram till att i partier med sedimentjord låg grundvattenytan på mellan 0,3 och 2,4 meters djup.

Vid ett antagande att de värden som tagits fram av FNs klimatpanel är användbara kan man se att de lägst liggande områdena där grundvattnet ligger högst inom planområdet kan få problem om havsnivån stiger så som de högsta intervallerna anger.

Planområdet kommer dock att genomgå en massbalansering som kommer att förändra markförhållanden på ett sådant sätt att de låga områdena höjs så att grundvattennivån kommer att hamna på en lägre nivå.

Luftföroreningar

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

Enligt miljöförvaltningens uppgifter överskrider 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 eller tillkommande bebyggelse.

Markradon

GeoExperten AB har på uppdrag av fastighetsägaren till Saxtorp 10:50 utfört radonmätningar i fem punkter inom fastigheten i samband med utförd geoteknisk undersökning. Enligt deras rapport framgår att markradonhalterna varierar mellan 4,4 och 11,6 kBq/m³ det vill säga inom intervallet för lågriskmark respektive vid den undre gränsen för normalriskmark.

Med ledning av resultaten från de utförda mätningarna bedöms inte att några byggnadstekniska åtgärder erfordras i husen som skydd mot markradonstrålning.

Hälsa och säkerhet

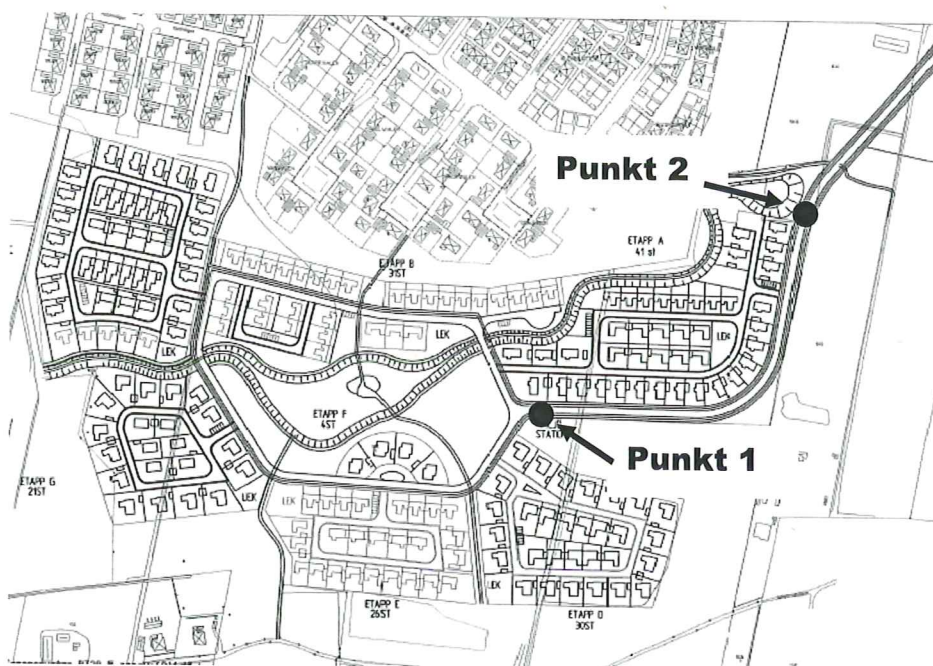
Vägrafikbuller

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)

Utifrån prognostiserad trafikutveckling har bullerförhållandena beräknats i två punkter inom det föreslagna exploateringsområdet.



Bullerberäkningspunkter

Punkt 1. 1079 fordon/dygn

Dagtid, 12 meter från vägen

	L_{ekv} (dBA)	L_{max} (dBA)	L_{max} (dBA) utan tunga fordon
Ute	52	80	67
Inne	21	49	36

Punkt 2. 1307 fordon/dygn

Dagtid, 12 meter från vägen

	L_{ekv} (dBA)	L_{max} (dBA)	L_{max} (dBA) utan tunga fordon
Ute	52	80	67
Inne	21	49	36

Den föreslagna bebyggelsen kommer huvudsakligen att påverkas av buller från trafik inom området. Bullret inom området idag består enbart av bakgrundsljud från motorvägen, Sandvägen och Landskronavägen. Bullerberäkningarna som gjorts på den tillkommande trafiken är beräknade 12 meter från ny tillfartsväg i både punkt 1 och punkt 2. Utan tung trafik är maximivärdet i båda punkterna utomhus 67 dBA och inomhus 36 dBA.

I beräkningarna antas att 1% av trafiken på den nya tillfartsvägen är tung trafik vilket är högt räknat. Den tunga trafiken i ett mindre bostadsområde representeras främst av sophämtning och mindre leveranser, det vill säga en del av den nödvändiga vardagstrafiken i ett bostadsområde. Eftersom det endast finns bostäder i det nya området kommer soptransporterna cirka en gång i veckan.

Maximinivån på 80 dBA kommer således att uppnås cirka en gång i veckan då soptransporterna passerar vilket bedöms vara acceptabelt, varpå maximivärdet inte bedöms vara ett problem. Det kan även antas att det inte sker trafik med tunga fordon mellan klockan 22:00 och 06:00 varpå maximivärdet inomhus inte är ett problem.

Strax öster om korsningen Sandvägen/Landskronavägen finns idag en tätortsport som kan behöva flyttas till en mer lämplig placering öster om Scoutvägen för att ge en säker trafikmiljö längs Landskronavägen och den nya tillfarten som skapas öster om idag befintlig bebyggelse.

Risker

Området avses nyttjas för bostadsbebyggelse, vilket inte innebär någon större störning eller risker för miljö, hälsa och säkerhet.

De trafikleder som rekommenderas för transporter av farligt gods ligger på ett så långt avstånd från planområdet att det inte innebär någon risk.

De bostadsområden som ligger i anslutning till hästgårdarna har placerats utanför Länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånden, 50 meter till hage och 100 meter till stall och gödselplatta, vilket medför att dessa inte innebär någon risk.

Elektromagnetiska fält

Två luftledning för el passerar planområdet, en passerar in i planområdet i söder och en luftledning passerar infartsleden. För att planförslaget skall kunna genomföras krävs att ledningarna får en ny sträckning eller grävs ner.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Huvuddelen av planområdets yta består idag av aktiv jordbruksmark vilken är förhållandevis fattig på biologisk mångfald. Ianspråkstagen busk- och trädbeväxt mark medför inga allvarliga konsekvenser för natur- och rekreationsvärdena i omgivningen. De större etablerade skogsbestånden kommer att bibehållas.

Nya grönområden och naturområden tillskapas vilket kan leda till en ökad biologisk mångfald.

Dammarna kommer att på flera sätt ha en gynnsam inverkan på miljön. Genom dammens vattenrenande effekter kommer transporten av kväve och fosfor till havet att minska från ett vattendrag som bland annat avvattnar jordbruksmark med läckagebenägna sandjordar. Den minskade närsaltbelastningen på havet är särskilt positivt med tanke på det aktuella kustavsnittets höga naturvärden (Natura 2000). En damm utgör också ett positivt inslag för den biologiska mångfalden genom den etablering av vattenanpassade djur och växter som kommer att ske.

(EKOLOGGRUPPEN i Landskrona AB)

Det finns uppgifter (1998) om att Strandpaddan (Stinkpadda) tidigare förekommit i området. Områdets sandiga karaktär gör den även lämplig för Lökgröda. Den senare har sitt huvudsakliga lekområde norr om korsningen Scoutvägen och Landskronavägen. Livsbetingelserna för alla typer av djurarter som eventuellt lever inom planområdet kommer att förändras.

Ytterligare utredning har genomförts av Landskronas kommunekolog vilken visar på att landmiljön inom planen är lämplig för Stinkpaddan men det finns idag inga belägg för att det finns några Stinkpaddor inom området. Landskrona kommunekolog anser även att sannolikheten för att den finns är liten. Tillfartsvägen till utbyggnadsområdet ligger inom den fridlysta Lökgrödans utbredningsområde i kommunen. I samarbete med miljöförvaltningen har kompensationsåtgärder tagits fram för att kompensera för de områden som görs otillgängliga för lökgrödan inom området.

Följande kompensationsåtgärder för lökgrödan föreslås:

- En ny damm anläggs i västra kanten av planområdet intill befintligt skogsområde
- Ett staket sätts upp längs den planerade infartsvägen från Landskronavägen som hindrar grödor från att komma ut på vägen
- En mindre damm grävs, på av kommunekologen anvisad plats, mellan Saxån och Landskronavägen

Hushållning med naturresurser

Påverkan på jordbruksmarken inom området blir stort eftersom man tar stora åkerarealer i anspråk för den nya planen. Dock klassas jorden inom planområdet till klass 6 vilket anses vara en låg klass i Landskrona kommun där det övervägande är jordbruksmark av högsta klass (klass 10).

Kulturmiljö

Idag finns ingen bebyggelse inom området som klassas som bevaransvärt ur kulturmiljö synpunkt.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Planområdet kommer att innefatta knappt 200 bostäder vilket medför en befolkningsökning på cirka 600 individer, om man räknar med 3 individer/hushåll. Med tanke på lokalisering och bostadstyp kan man förutsätta att en hög andel barnfamiljer kommer att bosätta sig i området. Det finns även önskemål om mindre enplans bostäder för äldre som önskar bo kvar i Häljarp.

En exploatering av planområdet skapar ett större serviceunderlag vilket i sin tur skulle kunna leda till ett ökat serviceutbud i framtiden.

Barnperspektivet

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

Genom att tillskapa säkra gång- och cykelstråk genom planområdet placerade i strategiska stråk skapas säkra och gena skolvägar. Grönytor och lekplatser planeras i alla bostadsenklaver vilket ger en god tillgänglighet för alla boende.

För att skapa säkerhet längs vattendragen har man arbetat med flacka slänter. På vissa ställen är slänterna något mindre flacka, här finns då möjlighet att avskärma med staket.

Tillgänglighet

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse eller orienteringsförmåga 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

Planförslaget kommer inte påverka säkerheten och tryggheten på ett negativt sätt inom området.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har handläggande planarkitekt Aziza Holm, TSB, planchef Cecilia Bergström, TSB, trafikplanerare Emilia Löfgren, TSB, Mark och exploateringschef Anders Folkar, TSB, Landskapsarkitekt Curt Jansson, TSB, Värmechef Bobby Odenhag, TSB, Ledningsplanerare Olle Johannessen TSB och Trafik/gatutekniker Birthe Bunke, TSB medverkat.

TEKNIK- OCH STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
Annika Cronsjö

Stadsarkitekt


Cecilia Bergström

Planchef