

Detaljplan för område vid
FLYGELTOFTA GÅRD
i Landskrona

Upprättad vid stadsbyggnadskontoret
Landskrona den 20 december 1995
Reviderad den 5 februari 1996

PLANBESKRIVNING

Planförslaget består av följande handlingar:

- * plankarta
- * illustrationsplan
- * planbeskrivning
- * planbestämmelser
- * genomförandebeskrivning.

Planområdet är beläget inom Häljarp, nordväst om Flygeltofta Gård och omfattar del av fastigheten Saxtorp 87:7, Saxtorp 2:50 samt del av Brohusvägen och Flygeltoftavägen. Spargodt AB, Höganäs är ägare till fastigheterna Saxtorp 87:7 och 2:50.

Planområdet begränsas i väster av Brohusvägen och fastigheten Saxtorp 2:63, i öster av Flygeltoftavägen och i norr av Slånvägen samt Saxtorp 2:63.

Området omfattar ca 3 ha.

Planområdet är i kommunens översiktsplan redovisat som område med oförändrad markanvändning (jordbruk).

Byggnadsnämnden arbetsutskott uppdrog 1994-08-02 åt stadsbyggnadskontoret att ändra gällande detaljplan, vilken inte blivit genomförd, i enlighet med ett nytt förslag till bebyggelseutformning som utarbetats av Modulenthuss AB och HSB.

Då planen är av begränsad omfattning, i begränsad utsträckning avviker från gällande detaljplan och samrådskretsen begränsad, handlägges planen genom s k enkelt planförfarande.

Planområdet är plant och består av jordbruksmark. I områdets sydöstra del liksom utefter Flygeltoftavägen finns ett flertal träd vilka i största möjliga utsträckning skall bevaras.

Översiktlig grundundersökning har genomförts 93-01-15 av VBB-VIAK, Malmö. Grundläggningsförhållandena är övervägande gynnsamma för villabebyggelse. Vissa grundförstärkningsarbeten kan erfordras, huvudsakligen inom områdets sydöstra del.

Grundvattnet står relativt högt inom området - omkring 0,5 meter under nuvarande markyta (djup mellan 0,3 och 1 meter har uppmätts).

Radonhalten har kontrollerats i luft från jorden och grundvatten till värden mellan 0 och 11.000 Bq. Med hänsyn till områdets geologi har det bedömts vara ett lågriskområde.

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet, men om under mark dolda fornlämningar påträffas, skall anläggningsarbeten avbrytas och länsstyrelsen kontaktas i enlighet med bestämmelserna i Kulturminneslagens andra kapitel.

För området gäller detaljplan 432 som vunnit laga kraft den 20 april 1993. Enligt denna är området avsett för 52 st småhus, 1-1½ vån, indelat som tre bostadsgrupper.

Föreliggande planförslag har tillkommit för att skapa förutsättningar för en mera villalik bebyggelse med olika upplåtelse-former och med enskild i stället för gruppvis parkering.

Området är som tidigare indelat i tre delområden men med sammanlagt 37 hus. De två i en första etapp med 15 hus som bostadsrätt och 11 hus med äganderätt. I en andra etapp finns 11 hus som kan vara endera boendeformen beroende på efterfrågan.

Uppdelningen ger förutsättningar för att skapa gemenskap kring små gårdsrum inramade av varierade hus i "skånsk" stil. Husen kan även anpassas i storlek efter de boendes skilda behov.

Husen är tänkt monteras på traditionell torpargrund för att åstadkomma sunda hus med tanke på personer med astma- eller allergiproblem.

Gång- och cykelväg till havet byggs ut över ängarna i söder i samband med exploateringen och på ängarna finns även möjlighet att åstadkomma aktiviteter för rekreation och fritid.

Tillfart till hela området sker via Flygeltoftavägens anslutning till Landskronavägen.

Tillfart till resp bostadsgrupp sker via omgivande och anslutande befintliga vägar i norr, öster och väster.

Flygeltoftavägen har i planförslaget försetts med x-bestämmelse för att säkra tillgängligheten för allmän gång- och cykeltrafik. Den skall även försees med mötesplatser för biltrafik.

Alléträden längs Flygeltoftavägen har fått en skyddsbestämmelse för att trygga befintliga träd och för att säkra en återplantering vid en eventuell nödvändig fällning.

I detaljplanen redovisas krav på att läplantering skall utföras för att dämpa påverkan från förhärskande syd- och sydvästvindar.

Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintligt kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp. Beträffande dagvattnet gäller dock att detta måste omhändertas lokalt. Särskild omsorg om dagvattenhanteringen skall tas av exploatörerna.

Området kommer förslagsvis att uppvärmas med vattenburen el. Enligt uppgift från Billeberga-Dösjebro Kraft AB måste ny transformatorstation anläggas inom planområdet. Den ansluter till befintlig elkabel väster om Flygeltoftaallén. Förslag till placering har skett i samråd med kraftleverantören och planområdets exploatörer.

Planförslaget är utarbetat i överensstämmelse med Naturvårdslagen.

Miljökonsekvensbeskrivningen som upprättats till nu gällande detaljplan har bedömts äga giltighet även för detta planförslag. Vare sig trafikbuller, luftföroreningar eller radonhalter har bedömts förekomma eller öka i sådan omfattning att Naturvårdsverkets rekommendationer om gränsvärden överskrids.

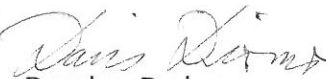
Plankostnad kommer att uttas av exploatören.

Planens genomförandetid föreslås sluta 31 december 2006.

Planen har reviderats 1996-02-05 varvid planerad infart från Brohusvägen förskjutits mot söder, en mindre del av planerad bebyggelse i sydost samt gång- och cykelväg flyttats åt norr och framtida transformatorstation fått ett något västligare läge.

STADSBYGGNADSKONTORET


Lars Kvist
Planchef


Doris Drivmo
Kartingenjör