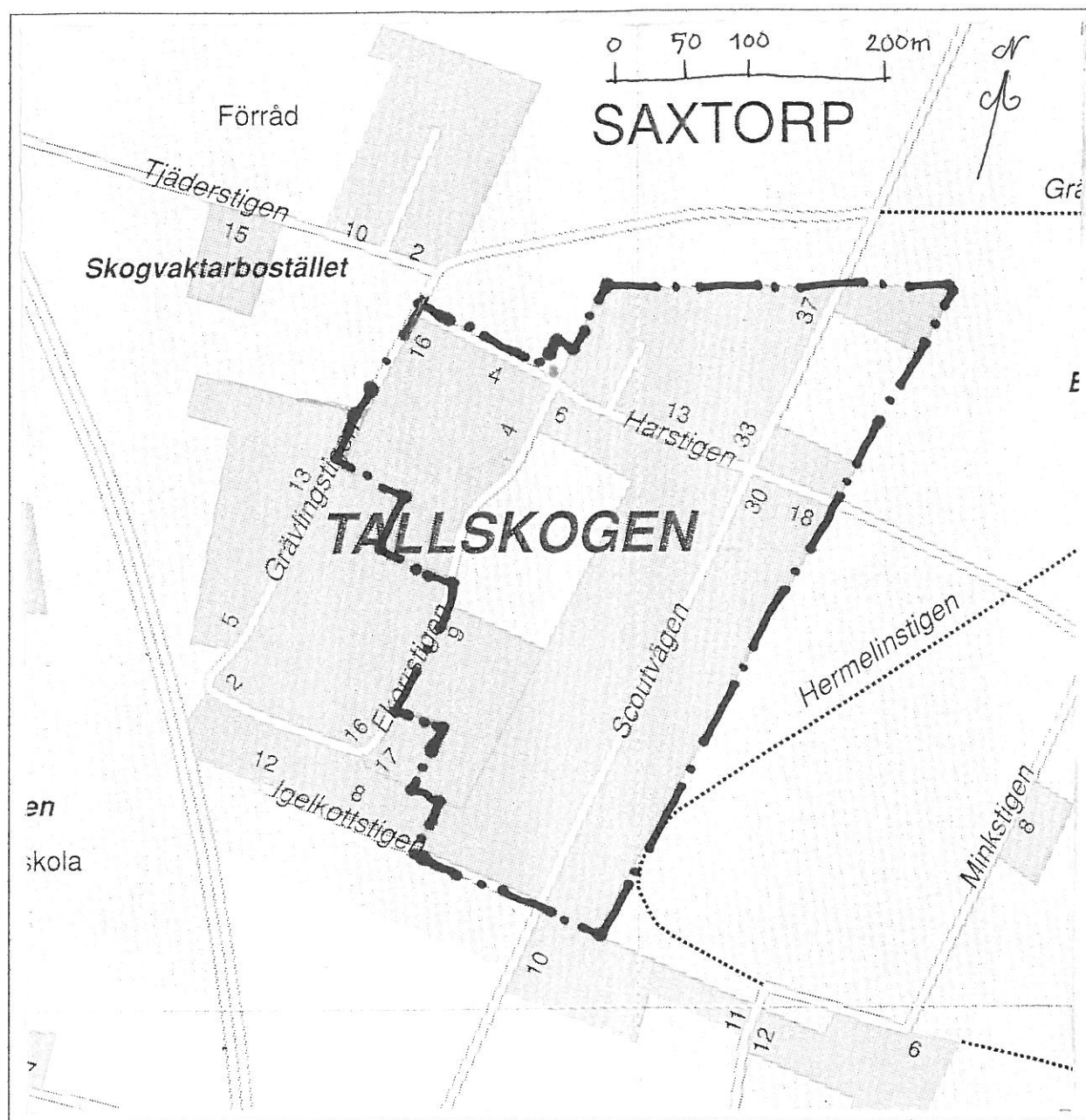


ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för **TALLSKOGEN** inom Saxtorpsskogen i Landskrona



LANDSKRONA KOMMUN
STADSBYGGNADSKONTORET

Detaljplan för TALLSKOGEN inom Saxtorpsskogen i Landskrona

Upprättad 1994-08-01, reviderad 1996-09-23 samt 1997-05-22

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av följande handlingar:

- plankarta
- planbestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse

DETALJPLANENS SYFTE

Byggrätterna för bebyggelsen inom befintliga detaljplaneområden i Saxtorpsskogen avses utökas för att möjliggöra ökat åretruntboende. Samtidigt skall områdets skogskaraktär värnas genom att oexploaterade arealer som inte har byggrätter enligt gällande detaljplan skyddas mot bebyggelse och områdets karaktär avseende trädbestånd och vägar bevaras.

PLANDATA

Planområdet är beläget öster om E6 i sydvästra delen av Landskrona kommun och begränsas i norr av bebyggelsen norr om Harstigen, i öster av bebyggelsen utmed Scoutvägen och i söder av Igelkottstigen. Det omfattar främst delar av bebyggelsen i Tallskogen och är ungefär 13 ha stort.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet skiljer sig till karaktären från de övriga större bebyggelseområdena i Saxtorpsskogen med mer skogs- och trädinslag, mindre husstorlekar och större tomter. Det har fortfarande en tydlig prägel av fritidshusområde, men har också inslag av permanentbebyggelse. Här finns ungefär 35 bostadshus.

8 % av de befintliga bostadsfastigheterna är mindre än 1800 kvm; 21 % av de cirka 50 fastigheterna är obebyggda; 31 % av de bebyggda fastigheterna är helårsbebodda.

Många hus avviker från planbestämmelsen (se avsnittet Tidigare ställningstaganden) om största storlek för bostad: 29 % har huvudbyggnad större än 70 kvm (14 % överstiger 100 kvm).

Ingen kommunal eller privat service finns inom området. LMH-skola finns i Häljarp. Skolskjuts trafikerar Stora Byvägen. I Häljarp finns också post, butiker, barnstuga, distriktssköterska och biblioteksfilial.

I Sjögården vid Barsebäcksvägen förekommer ridverksamhet. Ytterligare hästgårdar finns i närområdet.

Närmaste väganslutning till E6 finns söderut vid Lundåkra trafikplats, 500 m söder om kommungränsen. Med bil nås området via Barsebäcksvägen i väster, Scoutvägen i Norr eller Landskronavägen-Stora Byvägen i söder. Vägverket planerar ombyggnad av väg 104 på avsnittet Lundåkra-Furunäs, vilken skall avlasta förbifarten vid Häljarp på väg 1147.

Bussförbindelse norrut till Landskrona finns på Landskronavägen, österut till Annelöv/Dösjebro på Forsgårdsvägen-Saxtorpsvägen-Kävlingevägen och söderut till Ålstorp på Lundavägen. Avstånd till närmaste hållplats är ca 3 km.

Gatustandarden i området är enkel och grusvägar dominerar. Gatorna är breda och har redan eller medger plats för trädplantering. Detta är ett uttryck för att understryka fritidshuskaraktären av området.

Endast Scoutvägen är asfalterad. Saxtorps vägsamfällighet har ett förordnande om utökat huvudmannaskap för Scoutvägen.

Tallskogen har ett eget vattenledningsnät, som dock är anslutet till det kommunala ledningssystemet.

Området ingår inte i kommunens verksamhetsområde för VA. Spillvattnet från fastigheterna hanteras i enskilda, lokala anläggningar. Befintligt VA-nät i Saxtorpsskogen är dimensionerat så att det kan klara försörjningen av samtliga hushåll inom planområdet vid fullt permanentboende.

Allt dagvatten omhändertas lokalt genom infiltration. Marken utgörs av sandig genomsläpplig jord, lämplig för infiltration av såväl dag- som spillvatten.

Framtida VA-lösningar skall uppfylla hygieniska och miljömässiga krav. Kretsloppsanpassning bör tillmätas särskild betydelse vid val av teknik för omhändertagande av spillvatten. Slutna tankar bör undvikas.

En nätstation för elförsörjningen finns vid korsningen Harstigen-Ekorrstigen och en ny planeras på fastigheten Saxtorp 14:56. Billeberga-Dösjebro Kraft AB är el-distributör i området.

Sophämtning sker året om.

Kommunen har inga större markinnehav i området.

Inga kända fornlämningar förekommer inom området. Skulle emellertid under mark dolda fornlämningar påträffas, skall enligt kulturminneslagen anläggningsarbetena omedelbart avbrytas och kontakt tas med länsstyrelsen i enlighet med bestämmelserna i i kulturminneslagen, KML, 2 kapitlet.

Räknat från motorvägens mitt har en cirka 200 meter bred zon sådana bullerstörningar att Naturvårdsverkets rekommendationer avseende uteplatser (ekvivalentnivå 55 dBA) överskrids. Denna bebyggelse omfattas inte av planförslaget.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

1986 fastställdes en detaljplan för Tallskogen. I avsikt att reglera fritidsbebyggelsens omfattning fick planbestämmelserna följande innebörd:

- Huvudbyggnad får vara högst 70 kvm

- uthus högst 30 kvm
- taklutning högst 30° för att inte medge inredd vind
- tomt minst 1800 kvm.

Kommunens översiktsplan, som antogs av Kommunfullmäktige 1990-10-22 anger att "detaljplaner i Saxtorpsskogen skall omarbetas och utvidgas för att reglera befintlig bebyggelse, permanentboende samt skydd för skogen. Möjligheter till komplettering skall klarläggas. För välanområdet samt tallskogsområdet skall utredas om möjligheter till permanentboende."

Styrgruppen för fysisk planering angav 1990-12-17 § 88 riktlinjer för bebyggelsen i Saxtorpsskogen: Helårsboende skall medges med bevarande av skogskvaliteter så långt som möjligt; mark som inte ianspråktagits för tomt med bebyggelse skall inte exploateras.

Våren 1992 lade Stadsbyggnadskonteret/Svenska Landskap AB fram planutredningen "Saxtorpsområdet - utredning om förutsättningar för detaljplanearbete samt skyddande av Saxtorpsskogen". Utredningen pekar på olika utvecklingsalternativ, men förordar att fritidshuskaraktären behålls. Enhetliga planbestämmelser med 80 kvm för huvudbyggnad, 50 kvm för förråd (varav ytterligare 15 kvm får vara bostad) föreslås.

1 1/2-planshus skall tillåtas. Tomt skall vara minst 1800 kvm. Byggnadsnämnden antog 1992-06-16 § 100 planutredningens riktlinjer och uppdrog åt Stadsbyggnadskonteret att utarbeta förslag till reglering av bebyggelsen.

En del frågeställningar i planutredningen - följderna av ökat permanentboende, bland annat de ekonomiska - var otillräckligt belysta i utredningen. Dessa redovisades i mars 1994 i rapporten "Bebyggelsen i Saxtorpsskogen - framtida utveckling" och behandlades av Styrgruppen för fysisk planering 1994-05-18 § 19 respektive i Byggnadsnämnden 1994-06-07 § 85. Riktlinjerna för den fortsatta planöversynen lyder härfter:

- byggnadsarean får inte överstiga 100 kvm per fastighet
- härutöver medges garage och uthus med högst 50 kvm
- taklutningsbegränsningen tas bort för att även medge inredd vind
- minsta tomtstorlek skall vara 1800 kvm
- sammanlagda byggnadsarean får inte överstiga 12 % av tomtarean
- byggrätten inom bullerstört område vid motorvägen skall begränsas om störningarna inte kan lösas på ett tillfredsställande sätt
- Välan samt randbebyggelsen intill detaljplanlagda områden skall planläggas
- oexploaterade arealer utan byggrätt enligt gällande planer skall skyddas mot bebyggelse
- marklov krävs för trädfällning
- vägarna skall vara grusvägar med skogskaraktär. Stora Byvägen och Scoutvägen tillåts dock ha hårdgjorda ytor med grusliknande ytskikt
- Kommunen skall inte åta sig huvudmannskapet för allmän platsmark
- förslag till åtgärder för att skydda skogen i övriga saxtorpsområdet skall utarbetas

PLANFÖRSLAGET

Markanvändningen inom gällande detaljplan bibehålls praktiskt taget oförändrad, innebärande att området består av mark för bostadsändamål, gator och park.

På ett par ställen görs mindre planjusteringar: Harstigen (mellan Grävlingstigen

och Ekorstigen) breddas så att bilar kan mötas; planerad nätstation för elförsörjningen på bostadsfastigheten Saxtorp 14:56, respektive befintlig station vid Harstigen-Ekorstigen säkerställs genom Es-område.

Byggrätterna utökas, så att huvudbyggnads byggnadsarea får uppgå till 100 kvm och taklutningens begränsning slopas för att vindsvåning skall kunna byggas och användas till bostad. Härutöver får garage och uthus på 50 kvm uppföras. Uthuset får i regel innehålla 15 kvm bostadsutrymme. Högst 9 procent av tomten får dock bebyggas, för att träden på små fastigheter inte skall försvinna.

Kommunen har funnit att det enskilda huvudmannskapet för allmän platsmark inom planområdet hittills fungerat tillfredsställande och har därför inte funnit någon anledning att ändra på detta förhållande i föreliggande planförslag.

Området tillhör skyddsnivå 3 i skyddsrumshänseende, vilket innebär att skyddsrum inte behöver anordnas.

Planförslaget är utformat i enlighet med naturresurslagen.

MILJÖKONSEKVENSER

Trafikfödet på E6-an är idag ungefär 20 000 fordon per årsmedeldygn. Antalet tunga fordon utgör 14 %. Vid en fordonshastighet av 110 km/h och en prognostiserad ökning av trafikmängden med 2 000 fordon under en tioårsperiod kan med hjälp av Naturvårdsverkets beräkningsmodell bullerstörningarna uppskattas:

Öster om en 200 meter bred zon räknad från vägmitt, uppfylls Naturvårdsverkets rekommenderade utomhusvärden för bullerbelastning (*ekvivalentnivå* <55 dBA). Redan efter 55 m från motorvägens mitt är rekommenderad *maximal* ljudnivå inomhus nattetid (45 dBA), respektive maximinivån utomhus (70 dBA), lägre. Planförslaget redovisar inga byggrätter inom det bullerstörda området.

Luftföroreningarna från bilavgaser i form av koloxid och kvävedioxid tillsammans med den lokala bakgrundsmängden för Landskrona kan på goda grunder antas *understiga* Naturvårdsverkets riktvärden.

Som stöd för denna bedömning jämförs med miljökonsekvensbeskrivningen 1992-06-09 för Örja Östra verksamhetsområde vid E 6:an, 6 km längre norrut. Med fordonsmängden 23 400 bilar per årsmedeldygn på E6 har för Örja Östra mängden av CO 50 m från vägen beräknats till 1,5 - 2,1 mg/m³ för en 98-percentil och av NO₂ till 87 mg/m³. Halterna sjunker med längre avstånd från vägen. Naturvårdsverkets riktvärden 6 respektive 110 mg/m³ underskrids därmed med god marginal.

Transporter med farligt gods förekommer på E6/E20. Landskrona Räddningstjänst har angett att nyetablering av bostäder ej bör ske närmare E6 än 200 meter.

Med ökade byggrätter följer bättre möjlighet och ökad benägenhet att bosätta sig året runt. Samtidigt kommer emellertid slitaget på vägar och natur att öka. Krav från de boende på bättre teknisk standard på gator och behov av utökad offentlig och privat service kan också komma att följa. VA-försörjningen behöver sannolikt förbättrats, vilket redan gjorts i intilliggande Saxbyn, Storskogen, Välan samt delar av Örebyn.

Den som bosätter sig i området bör vara medveten om att det har en karaktär

som skiljer det från övriga bostadsområden i Landskrona. Skogspartierna och träden på tomterna är en viktig resurs som alla måste hjälpas åt att värna. Bebyggelsen bör därför placeras så att trädfällning i största möjliga utsträckning undviks, i annat fall riskerar områdets speciella egenskaper att försvinna. Bestämmelse om marklovplikt för trädfällning har införts i planbestämmelserna samt krav om grusliknande ytskikt på vägarna.

REVIDERINGAR

Planförslaget har 1996-09-23 reviderats att inte längre omfatta de fastigheter som ligger på ett ungefärligt avstånd av 200 meter från motorvägens mitt. Dessutom har redaktionella ändringar av mindre omfattning gjorts.

Planförslaget har 1997-05-22 reviderats, varvid området för föreslagen nätstation på fastigheten Saxtorp 14:56 utökats. På kvartersmark närmare E6/E20:s mitt än 200 meter (bullerstört område) föreslås möjlighet att uppföra uthus och garage utan bostadsutrymme i stället för tidigare föreslaget byggförbud. Planbeskrivningens redogörelse för avloppsförhållandena har fått en ny lydelse. Redaktionella ändringar av mindre omfattning har också utförts.

STADSBYGGNADSKONTORET



Lars Kvist
planchef



Håkan Henriksson
byråingenjör