



Landskrona stad

Diarienummer PLAN 2009.199

Detaljplan för Annelöv 11:103 m.fl., Landskrona stad

P L A N B E S K R I V N I N G

2012-10-23

Landskrona stad
Stadsbyggnadsförvaltningen
261 80 Landskrona
Besöksadress Drottninggatan 7

Tfn 0418-47 00 00
Fax 0418-47 35 76
sbn@landskrona.se
www.landskrona.se

Bankgiro 868-6123
Postgiro 12345-5
Org.nr 212000-1140

HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning 2011-04-12
- Bullerutredning 2011-11-08
- Planprogram 2011-04-12
- Samrådredogörelse del 1 och 2
- VA-utredning 2012-05-15
- Utlåtande 2012-10-23

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten i att uppföra bebyggelse i Annelöv, fastighet Annelöv 11:103. Bebyggelsen uppgår till cirka 25 bostäder i form av friliggande villor och mindre grupphusbebyggelse. Detaljplanen syftar även till att säkerställa bevarandevärde och reglera byggrätt för Hasselgården samt angöra till Margaretas väg i öster i befintligt kvarter.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Planområdet ligger i den nordvästra delen av Annelöv, angränsande befintlig bebyggelse. Området är på cirka 6 hektar och omfattar till stora delar fastigheten Annelöv 11:103 och mindre delar av Annelöv 44:1, 44:4, 42:1 samt Annelöv s:1.



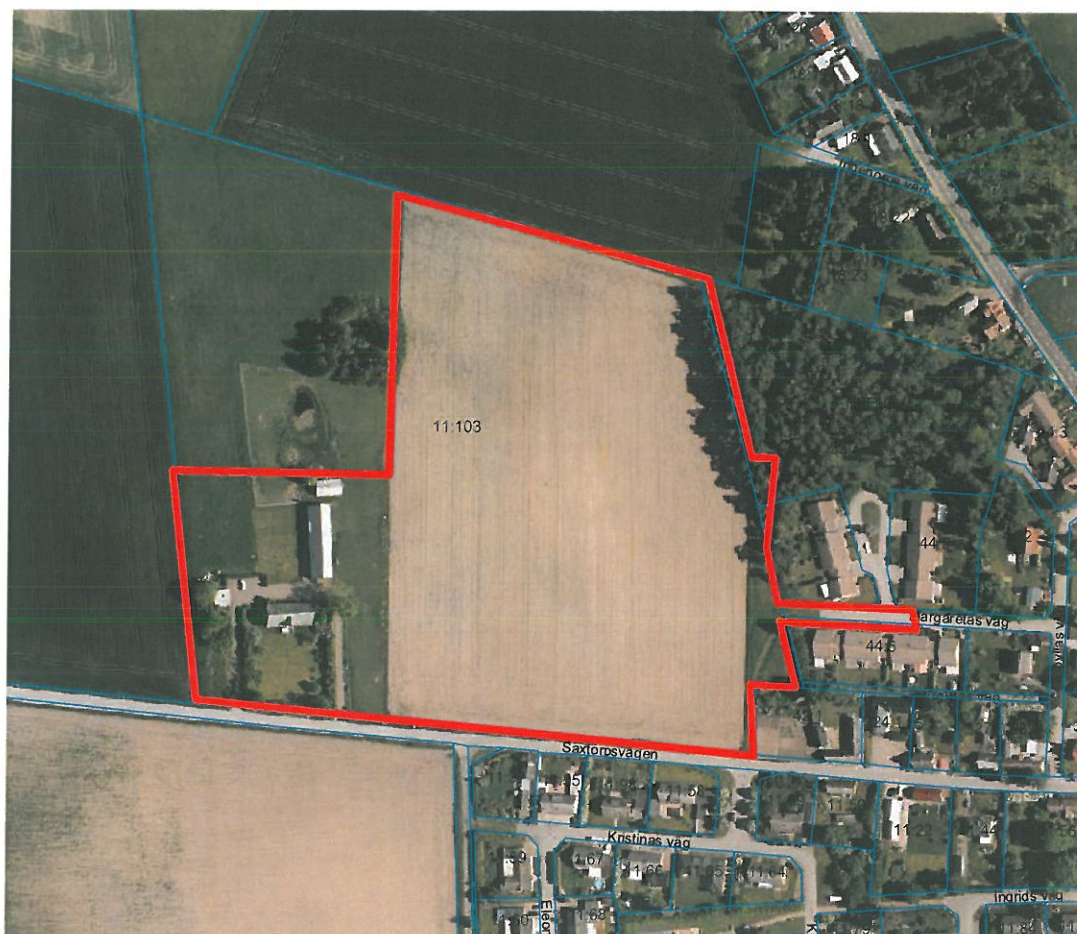
Översiktskarta. Planområdets lokalisering är markerad med röd punkt. Kommungränsen är markerad med röd linje.

Markanvändning

Fastigheten Annelöv 11:103 och del av Annelöv 42:1 används idag som jordbruksmark. Del av Annelöv 44:1 är skogsområdet, Galgbacken, och används som rekreationsområde. Del av Annelöv 44:4 är bostadsbebyggelse. Delen av Annelöv s:1 är Saxtorpsvägen.

Markägoförhållanden

Marken är i privat ägo med undantag av Annelöv 44:1 som ägs av Landskrona stad. Annelöv S:1 är en samfällighet.



Markägoförhållanden. Röd linje markerar planområdet. Blå linje markera fastighetsgränser.

Riksintressen och förordningar

Riksintressen

Planområdet bedöms inte beröra några riksintressen. Det finns tre riksintressen cirka 1-2 km söder om planområdet. Riksintressena gäller kulturmiljö (M:K10), 3 kap 6§ miljöbalken, kring Rååns dalgång, naturvård Saxån-Braån (M:N8), enligt 3 kap 6§, med värden i ådalen och den närmsta omgivning samt riksintresset för järnvägen enligt 3 kap 8§ miljöbalken om att inga åtgärder hindrar några möjligheter till att bedriva transporter på Västkustbanan.

Vattenskyddsområde

Området berörs ej av vattenskyddsområde. Gällande översiktsplan 2000+, 2002-03-13, pekar ut behovet av att lägga särskild vikt vid att studera den eventuella konflikten mellan bostäder och skyddsområde för vattentäkt. Detta är ej aktuellt då skyddsområde för vattentäkt aldrig blev verklighet och att Landskrona stad inte längre har planer för denna vattentäkt ur dricksvattensynpunkt, på grund av för höga värden av nitrit och nitrat. Det finns därmed inget skyddsområde för vattentäkten i Annelöv och Landskrona stad har inga planer för denna vattentäkt ur dricksvattensynpunkt.

Biotopområden

I nära anslutning till planområdet, norr om Hasselgården finns en mägergrav och en åkerholme. Dessa biotopområden är skyddade enligt 7 kap 11 § miljöbalken.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Översiktsplan 2000+, 2002-03-13, kvarstår en del av ställningstagandet ifrån Översiktsplan 1990 med en utbyggnad på 80 lägenheter i Annelöv. De föreslagna utbyggnadsområdena ligger i samhällets södra del, intill kyrkan och det befintliga industriområdet. Aktuellt planområde ingår i ett större område vilket pekas ut som "odlingslandskap där större exploatering bör undvikas". Översiktsplanen konstaterar dock att ytterligare utbyggnadsområden kan vara aktuella. Dessa ska i sådant fall studeras utifrån hänsyn till det strategiska läget med Västkustbanan.

Motiv till avsteg från gällande översiktsplan

I Landskronas översiktsplan betonas en satsning på utbyggnad i flera mindre orter, däribland Annelöv. Det är därför av stor vikt att utreda hur dessa orter kan bibehålla en social och ekonomisk hållbarhet som ort på sikt.

Aktuellt utbyggnadsområde och föreslagen markanvändning bedöms som lämplig med hänsyn till att;

- Utbyggnadsområdet bedöms ligga stationsnära utifrån ett rimligt cykelavstånd till station utmed Västkustbanan (se vidare bemötande i samrådsredogörelse del 1 och 2).
- Det pågår samordningsprojekt mellan Landskrona stad, Helsingborgs stad och Svalövs kommun där skolskjuts kopplas till kollektiv linjetrafik, vilket skulle betyda att busstrafiken genom byn återuppstod (likt pågående Söderåstrafiken).
- Det finns en befintlig omtyckt skola i byn med behov och planer på utbyggnad. Annebros skolprojekt (Annelöv och Dösjebro) är ett lyckat samarbete med Kävlinge kommun som planeras att utvecklas.

- Planområdet består av jordbruksmark klass 7 och ligger i direkt anslutning till den befintliga bystrukturen, marken bedöms därmed få en lämplig arrondering.
- Tillägget i landskapsbilden bedöms som positiv för byns siluett som avrundas och möter den befintliga bykanten i söder. Ett upplevt impediment fylls med bebyggelse som får naturligt stöd av befintlig bebyggelse och vegetation i ryggen.
- Serviceunderlaget ökar i Annelöv som redan har skola, förskola, aktivt fritids- och föreningsliv, kyrka och kommunikationer.
- En ekonomiskt och socialt livskraftig by blir stärkt.

Planprogram

För aktuellt planområdet finns ett planprogram, godkänt 2011-04-19. I planprogrammet presenteras ett utbyggnadsförslag med en omfattning av antalet bostäder på cirka 25 bostäder norr om Saxtorpsvägen, varav 18-20 friliggande hus och resterande del enplanshus/grupphusbebyggelse. Planprogrammet innehåller sammanfattande riktlinjer för att uppföra bostadsbebyggelse inom fastigheten Annelöv 11:103. Andra riktlinjer som presenteras är att:

- Planområdet bör även planlägga västra delen inklusive Hasselgården som en del för lantbruk utan hästhållning.
- Anslutningspunkter till planområdet bör vara i höjd med Saxtorpsvägen och Kristinas väg. Andra anslutningspunkter till planområdet bör vara Margaretas väg (biltrafik) och Birgittas väg (gångväg). Även vägreservat bör planläggas i norr.
- Planområdet bör sammankopplas med skogsområdet öster om planområdet.
- Runt Hasselgården bör det finnas ett visst avstånd så att det går att urskilja Hasselgården som friliggande jämte den övriga bebyggelsen. Detta för att även ta hänsyn till bevarandesvärda siktlinjer.
- För att lösa bostadsbebyggelsens möte med åkermarken, samt dagvattenhanteringen etc. finns behov att avsätta en skyddszon med vegetation i norra delen av planområdet.
- Bostäderna placerade närmast Saxtorpsvägen bör ha ett visst avstånd ifrån vägen på grund av trafiksäkerhet och störningar såsom buller. I sydöstra delen av området finns va-ledningar varför bostadsbebyggelse ej är lämplig här.

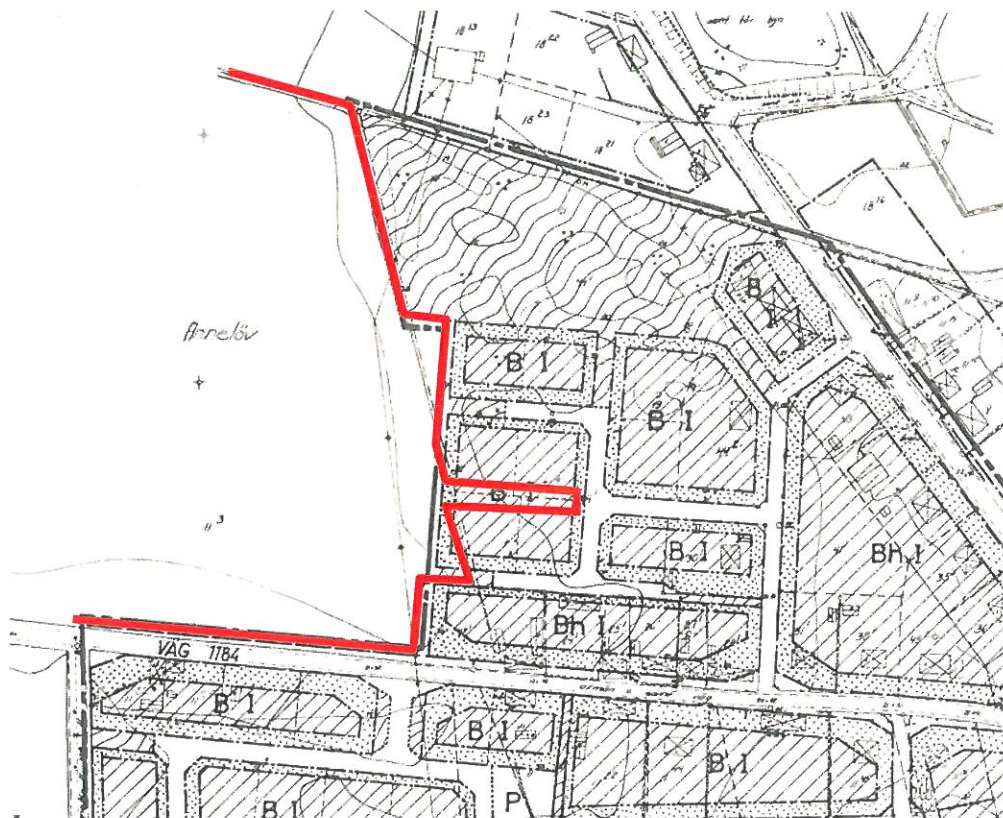
Detaljplaner

Planområdet gränsar i söder och öster till en gällande byggnadsplan för del av Annelövs by, antagen 1966-03-25. Planen medger framför allt bostadsändamål, men även handel och allmänt ändamål i anslutning till bygatan och kyrkan. Skogsområdet, Galgbacken, öster om planområdet, är betecknat park i planen.

Planområdet är med undantag för en mindre bit i öster inte tidigare detaljplanlagt. Denna del är i byggnadsplanen angiven som bostadsbebyggelse.

Efter samrådsskedet

För att hantera koppling till befintlig utbyggd vägstruktur (Margaretas väg) i öster har planområdet utökats efter samrådet med en "tarm" i enlighet med de diskussioner som förts med Lantmäterimyndighet och Länsstyrelse. När Bostadsrättsföreningen Galgbacken byggdes meddelades en dispens enligt tidigare lagstiftning, vilket gjorde det möjligt att anlägga gata (allmän platsmark) på kvartersmark (B). Kopplingen till Margaretas väg kommer planläggas som parkmark med gång- och cykelmöjlighet för att möta upp befintliga lokalgatan (se plankarta). Övriga delar i gällande byggnadsplan avses att ändras i separat planärende. Lantbruksändamålet i väster har utgått och Hasselgården planläggs för bostadsändamål.



Utdrag av byggnadsplan för del av Annelöv by, 1966. Del av plangräns för planområde Annelöv 11:103 m.fl. är markerad med rött streck. Tarmen mot öster markerar angöring till allmän platsmark.

Kulturmiljö och arkeologi

Historik

Annelöv bildades under medeltiden som radby. Den nuvarande stenkyrkan härstammar från 1100-talets slut eller 1200-talets början. Byn har i hög grad bevarat sin gamla struktur, med bebyggelsen koncentrerad längs den gamla bygatan och med kyrkan mitt i byn. Annelöv var förr ett betydande centrum för del av häradet och även för delar av angränsande härad i söder. Det har bland annat funnits flera affärer och hantverkare, skol- fattig- och fänghus, marknadsplats, gästgivargård som också inrymde tingssal samt skjutsstation.

Från Ägobeskrivningskartan 1760 över Annelöv går det att utläsa att bytomten vid denna tid sträckte sig från det nuvarande vägskälet Kävlingevägen/Toppåkersvägen i söder till Ängavägen i norr. I söder låg gårdarna på ömse sidor om bygatan. Även de öppna områdena söder om kyrkan var bebyggda. I norr låg alla gårdarna öster om bygatan, som gick något östligare än den nuvarande Billebergavägen (väg 1179).

Annelöv har i huvudsak behållit samma utsträckning längs med den övergripande vägstrukturen i nord-sydlig riktning samt i öst-västlig riktning vilket är tydligt avläsbart på Häradskartan. Enskiftet verkställdes 1806 och nio hemman fick då ligga kvar i byn, medan de övriga flyttade ut. Av den ekonomiska kartan från 1917 framgår att utav sju större gårdar inne i byn blev bara Hästängen och Ryttargården kvar, medan övriga gårdar flyttades ut. Därtill finns ett 20-tal mindre byggnader inritade. Utanför den gamla bytomten tillkom sedan bebyggelse längs Saxtorpsvägen fram till nuvarande Sibyllas väg. Till de nytillkomna gårdsanläggningarna hör Hasselgården och Poppelhus.

Annelöv hade gemensamma marker, som grus- och lertag, marknadsplats, fågata och fäladsmark. Väster om Billebergavägen, i nordvästra hörnet av en av dessa allmänningar låg tidigare den plats som idag benämns som "Galgbacken". Men allmänningen har även fungerat som marknadsplats, tingsställe och inrymmer även en gravhöj samt en rest minnessten av Annelövs byalag.

Planområdet har genom historien legat i utkanten av Annelövs bebyggda delar. Vid förra sekelskiftet tillkommer Hasselgården vilket syns på Häradskartan från 1910-1915.

Byggnadsminnen

Vid Saxtorpsvägen ligger flera gathus (kyrkohus) som flyttades hit 1869 för att ge plats åt kyrkogårdens utvidgning. Det äldsta huset är från slutet av 1700-talet och troligen byns äldsta. Här fanns tidigare ett toffelmakeri, som nu är församlingsgård. Väster om församlingsgården, angränsande till planområdet, finns ett annat gathus som har inhyst både handel och bostad sedan 1800-talet. Denna del av Annelöv utgör byns äldsta del.

I Annelövs utkanter ligger flera gårdar däribland Hasselgården (från ca 1900) inom planområdet, Gamlegård (från ca 1750-talet) norr om planområdet och Poppelhus (från 1854) söder om planområdet. Såväl Hasselgården som Poppelhus har sakteliga fått bebyggelsen närmare inpå i takt med att Annelöv vuxit.

Arkeologi

Trakten kring Saxån är en gammal kulturbygd. De äldsta boplatserna låg vid själva stranden till Saxån, medan de något senare boplatserna hade ett mer skyddat läge på större avstånd ifrån ån.

I närmaste anslutning till planområdet som är på 6,7 hektar, öster om planområdet, är Galgbacken registrerad och kategoriserad som gravhög från järnåldern/bronsåldern samt finns en rest minnessten från senare tid. På ägorna till Hasselgården, vilket är inom planområdet samt markerna runt omkring har fornfynd registrerats med en åldersdatering från järnåldern till senare tid. Inom planområdet har det gjorts en arkeologisk utredning 2009 av Wallin kulturlandskap och arkeologi. Utredningsområdet var på cirka en halv hektar (se utredningsområdet markerat på kartan). Inom utredningsområdet kunde inga förhistoriska eller historiska lämningar konstateras.

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



Fornlämningskarta. Arkeologiskt utbredningsområde från 2009 är markerat med vitt fält i planområdet. Röd linje visar plangränsen till samrådsförslaget.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgör en mindre del av vad som idag är ett större åkerlandskap väster om Annelövs bebyggelse. Områdets terräng är flack med en svag lutning på två meters höjdskillnad mellan det högsta området i sydöstra hörnet av planområdet vid Saxtorpsvägen och det lägsta området i nordvästra delen av planområdet, 400 meter bort. På grund av avståndet är denna slutning endast svagt märkbar i dagsläget.

Landskapselement och typer

Planområdets utmärkande landskapselement är framför allt den friliggande Hasselgården, i västra delen, men i anslutning också mägergrav samt en åkerholme strax norr om Hasselgården. Runt omkring planområdet finns det även en del andra karakteristiska landskapselement. Väster och norr om planområdet breder åkermarken ut sig. Söder om planområdet finns Saxtorpsvägen och därefter kommer privata trädgårdar. Öster om planområdet finns ett skogsområde (Galbacken) med flera stigar.

Synlighet & Avgränsning

Planområdets är idag relativt väl avgränsat i både söder och öster, med bostadsområde söder om Saxtorpsvägen och det mindre skogsområde (Galbacken) öster planområdet. Med Hasselgården som fristående gård i västra delen av planområdet avgränsas ett rumsligt förhållande mellan Annelöv och det omkringliggande landskapet. Den nordvästra delen av planområdet ingår inte i denna rumslighet utan i det större åkerlandskapet. Planområdet är synligt norr om Annelöv ifrån Billebergavägen och ifrån Saxtorpsvägen väster om Annelöv.

Service

Skola och förskola

Mitt i samhället ligger Annelövs skola. Där bedrivs verksamhet för förskolebarn och klass 1. Skolan ingår i Annebroprojektet och elevupptagningsområdet innefattar därefter elever från både Dösjebro och Annelövsområdet. I skolan bedrivs även fritidsverksamhet för samtliga Annelövselever från förskoleklass till årskurs 6. Skolverksamheten årskurs 2-6 bedrivs i Dösjebro. Det finns även ett föräldrakooperativ i samhället med förskola.

Handel

Den kommersiella servicen är begränsad i Annelöv. Det finns en pizzeria. För dagliga inköp till hushållet hänvisas Annelövsborna till handelsboden i Dösjebro, ca 2 km från Annelöv. Där finns också kollektivtrafik och ett ytterligare föreningsutbud.

Tillgänglighet och trafik

Gator och Trafikföring

Väg 1179 (Billebergavägen/Kävlingevägen) har idag främst lokal betydelse, men används även för viss genomfartstrafik i nord-sydlig riktning från Lund och Kävlinge mot Åstorp, Bjuv och Mörrarp. Hastighetsgränsen är 70 km/h. För genomfartstrafik i öst- västlig riktning, från Teckomatorp samt Marieholm mot Häljarp och Saxtorpsskogen, används till viss del väg 1184 (Saxtorpsvägen). Hastighetsgränsen är 70 km/h förutom söder om planområdet där hastigheten sänks till 50 km/h. Beslut är fattat av Landskrona stad om att hastigheten skall sänkas utanför planområdet till 40 km/h. Staten är väghållare för båda vägarna. I enlighet med Väglagen 47§ krävs ett byggnadsfritt avstånd på 12 meter mellan bebyggelsen och vägområdet, i detta fall Saxtorpsvägen.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelmöjligheterna är av stor betydelse för att kunna erbjuda ett klimatvänligt transportalternativ samt goda transportförbindelser till och från planområdet, som exempelvis gång- och cykeltrafik mot Dösjebro station. Möjligheterna av olika cykelvägar är även av vikt för att nå Öresundskusten, Dagstorps backar och Kävlingeådalen som alla ligger inom rimligt avstånd för cykelutflykter. I dagsläget finns det mellan planområdet och Dösjebro station möjligheter till att färdas gående eller med cykel. Sträckan är växelvis uppdelad på gång- och cykelväg som övergår i mindre småvägar.

Landskrona Stads stadsmiljöavdelning arbetar för närvarande med en rapport som behandlar bland annat gång- och cykeltrafiken i Annelöv och Kvärlöv. Utredningen ska presentera sätt hur trafiken kan lösas och ge förslag på cykelvägdragning som kan ligga till grund för kommande arbete.

Kollektivtrafik

Det till Annelöv knutna tågstoppet, Dösjebro station, ligger längs västkustbanan. Sedan västkustbanans omläggning har tågförbindelserna förbättrats och stationen trafikeras av Öresundståg som avgår i riktning Malmö och Göteborg med ungefär 30 samt 60 minuters mellanrum, beroende på tid på dygnet. Även Kastrup och Köpenhamn ligger inom räckhåll. Ingen busslinje trafikerar i dagsläget Annelöv.

Störningar

Trafikbuller och buller kring maskinhallar

År 2003 uppmättes 560 fordon/dygn på Saxtorpsvägen (väg 1184) varav 35 st var tunga fordon. Trafikflödet har räknats upp med en årlig ökning på 1,7 % för personbilar och 2,2 % för tung trafik fram till idag samt till år 2025. Dagens trafikflöde blir därmed ca 620 fordon/dygn varav 40 st är tunga fordon. Trafikflödet för år 2025 blir 820 fordon/dygn varav ca 60 tunga fordon. På Billebergavägen (väg 1179) öster om planområdet och genom Annelöv passerar det dagligen mellan 1000 och 1600 bilar.

Beräkningen av bullervärden är gjorda utan bullerskydd i en punkt ca 16 meter ifrån vägkanten på Saxtorpsvägen. Beräkningarna visar att de maximala bullervärdena utomhus överskrids medan de ekvivalenta värdena klarar riktvärdena. De maximala bullervärdena är de högsta nivåerna som uppstår under en tidsperiod, till exempel när ett tungt fordon passerar. Värdet är oberoende hur många fordon som passerar och blir därmed lika högt om det passerar 1 eller 100 tunga fordon per dygn. Antalet tunga fordon är ca 40-60 st beroende på vilket år som studeras och under natten passerar endast ca 1-5 st. Detta är relativt lite vilket gör att de maximala bullervärdena endast överskrids ett fåtal gånger per dygn. I enlighet med Väglagen 47§ krävs ett byggnadsfritt avstånd på 12 meter mellan bebyggelsen och i detta fall Saxtorpsvägen.

Inom samt söder om planområdet finns två gårdar, med lantbruk- och entreprenörsverksamhet varvid tung och delvis störande trafik kan förekomma i anslutning till planområdet.

Råkkoloni

Öster om planområdet i skogsområdet (Galgbacken) finns en råkkoloni som kan uppfattas föra oväsen om framför allt våren.

Hästhållning

Hästhållning finns inom planområdet och i anslutning till planområdet finns andra fastigheter som har hästhållning på delar av fastighetens yta (se kapitlet om hästhållning i planprogrammet, uppgifterna kommer från 2004). Det rör sig om mindre anläggningar, med färre hästar (1-10 hästar). Ett visst skyddsavstånd krävs mellan dessa verksamheter och den nya bebyggelsen. När det gäller mindre anläggningar (1-10 hästar) är det Länsstyrelsens synpunkt att det är kommunernas sak att bedöma lämpliga respektavstånd mellan hästhållning och bostadsbebyggelse med utgångspunkt i de bedömningskriterier som anges nedan och lokala förutsättningar. Länsstyrelsen i Skåne län har kommit med följande riktlinjer på avstånd ifrån mindre anläggning (1-10 hästar) till bebyggelse:

- 100 meter från stall och gödselhantering
- 50 meter från område där hästar vistas.

Avsnittet om djurhållning 9.2 i Boverkets Allmänna råd 1995:5 "Bättre plats för arbete" har upphävts. Boverket har tagit fram rapport 2011:6, en vägledning där Boverket för ett liknande resonemang som Länsstyrelsen i Skåne län. Standardiserade skyddsavstånd är svåra att tillämpa och större hänsyn behöver tas till lokala och faktiska förhållanden på plats samt landsbygdsutvecklingen i stort.

Den förhärskande vindriktningen är sydvästlig. Utbyggnadsområdet omges till öster och söder av skyddande vegetation och bebyggelse i Annelövs by. Hästhållning inom planområdet kommer inte vara möjligt enligt föreslagen detaljplan. Annelöv är i övrigt en starkt utpräglad hästbygd.

Tekniks försörjning

Topografi och Geologi

Enligt Landskrona stads översiktliga geotekniska kartering består marken i planområdet av isälvsmaterial och en sammansättning av ej hög blockhalt på allt annat än morän. I samband med en projektering kan kompletterande geotekniska konstateranden vara nödvändiga att genomföras.

Vatten- och avlopp

Idag finns kapacitet för att ansluta till närliggande va-ledningar öster om planområdet och på så vis förse planområdet med vatten samt avleda spillvatten.

Dagvattenhantering

I dagsläget finns dagvattenledningar i östra delen samt norr om planområdet. När det inte är möjligt att omhänderta dagvattnet lokalt är utsläppskravet för området till dagvattenledningarna 1,5 l/s/ha vid ett 20-årsregn. Då planområdet lutar åt nordväst behöver man se till att dagvattnet vid stora regnmängder eller stopp i kommunens ledningsnät inte fastnar i instängda ytor utan kan avledas till åkermarken i norr och väster genom öppet dike.

Vid avledning av dagvatten från planområdet mot norr finns dikningsföretaget ”Kvärlöv nr 5, 1930” som diskussionspartner i det fortsatta planarbetet med anledning av att det ofta finns stora vattensamlingar på åkrarna norr om planområdet. Dikningsföretagen öster om Kävlingevägen/Billebergavägen Annelöv nr 2 och 5, 1939 samt Annelöv nr 19 1939) bör även vara diskussionspartner då även dessa områden översvämmas. En förbättrad avvattning där kan innebära kraftigare flöden nedströms.

En VA-utredning av planområdet har utförts för att klarlägga dagvattenhantering, infiltrationsmöjligheter, utförande mm, se vidare under planförslag/dagvattenhantering.

PLANFÖRSLAG

Områdets gestaltning och disposition

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten i att uppföra bebyggelse i Annelöv, fastighet Annelöv 11:103. Bebyggelsen uppgår till cirka 18 bostäder i form av friliggande villor och mindre grupphusbebyggelse. Detaljplanen syftar även till att säkerställa bevarandevärde och reglera byggrätt för Hasselgården samt angöra till Margaretas väg i öster i befintligt kvarter.

Föreslagna åtgärder

Planförslaget innefattar:

- Ny bostadsbebyggelse i omfattningen av cirka 25 friliggande hus varav ett mindre antal är möjliga även för grupphus bebyggelse om minst två enheter.
- Hasselgården planläggs och bevarandevärden säkerställs.

- Planområdet sammankopplas med skogsområdet öster om planområdet.
- Anslutningspunkter till planområdet är i höjd med Saxtorpsvägen och Kristinas väg. Andra anslutningspunkter till planområdet är Margaretas väg och Birgittas väg för gång- och cykeltrafik.

Bebyggelse

Bostäder

Planförslaget möjliggör ny bostadsbebyggelse i omfattningen av cirka 18 friliggande hus. I den östra delen av planområdet det är möjligt att utnyttja byggrätt för grupphusbebyggelse om minst två enheter, till exempel radhus. Bebyggelsen planeras inom 2,9 ha föreslagen kvartersarea (kvartersmark samt försörjande gator). Föreslagen bebyggelsetäthet (nettotal) inom planområdet är således cirka 9 bostäder/ha.

Inom de blivande enskilda fastigheterna kan husen ha en varierad utformning från mindre till större hus beroende på fastighetsarean. Bebyggelsens föreslås få uppföras med en våning och inredd vind, med undantag för i den nordöstra delen av planområdet där våningsantalet föreslås tillåtas i två plan. Gemensamt huvuddrag för områdets utformning är placering och takutformning. Husens fasadlångsida samt huvudnock ska placeras längs med kvartersgatan. Taket ska vara uteslutande enkelt rakt sadeltak med röd taktäckning. Takkupor får anordnas till en sammanlagd bredd som utgör högst en tredjedel av takets längd utan att våningstal eller byggnadshöjd överskrids.

Verksamheter och handel

Planförslaget medger inga verksamheter utan endast icke störande bostadskomplement som är samhörigt med bostadsändamålet, typ gårdsbutik el dyl. Mellan Hasselgården och det nya bostadsområdet föreslås även naturmark vilket medför ett respektavstånd, både visuellt och funktionellt mellan gårdsformationen och villabebyggelsen.

Kulturrehistoriskt värdefull bebyggelse

Inom planområdet finns Hasselgården från förra sekelskiftet. I syfte att säkerställa de kulturrehistoriska och miljömässiga värdena Hasselgården har och även ge platsen som den västra entrén till Annelövs by med den nya föreslagna bebyggelsen föreslås Hasselgården få skyddsbestämmelse och varsamhetsbestämmelse. Skyddsbestämmelsen (q-bestämmelsen) innebär att huvudbyggnaden inte får rivas eller förvanskas och att den ursprungliga fasaden ska bevaras. För underhåll av huvudbyggnaden föreslås en varsamhetsbestämmelse som innebär att detta ska prövas särskilt och utföras med traditionella material och metoder i syfte att säkerställa skyddet av de kulturrehistoriska och miljömässiga värdena.

Kulturhistorisk beskrivning av Hasselgården

Gårdssamlingen består idag av en huvudbyggnad som ligger i öst-västlig riktning, ett garage väster om huvudbyggnaden, en ekonomilänga i vinkel mot huvudbyggnaden i öst samt ett mindre stall norr om ekonomilängan. Gården omges av åkermark och hagar. I boken Gods och Gårdar från 1944 anges att gården då omfattade 44,4 ha. Vid denna tid fanns hästar, kor och grisar på gården.

Huvudbyggnaden

Gårdens huvudbyggnad har en rektangulär planform och är uppförd i rött tegel i kryssförband. Murfogen är konvex. Våningsplan och sockel är markerad genom en profilerad, putsad gesims. Även fönsterbänkarna är profilerade. Fönstren är markerade med stickbågar i murverket. Sadeltaget är klätt med diagonala eternitplattor. I det norra takfallet finns två äldre, mindre takfönster och ett större, nyare takfönster. Takutsprång med synliga, profilerade tassar. Underslaget är klätt med träpanel. Vindskivorna av trä är målade i vit kulör och avslutas av en profilsågad bräda. I gavelspets och frontespis finns profilerade trädekorationer. Sockeln är av natursten med vit kalkfog. Fönstren är stående vita sidohängda träfönster med två spröjs.

På den södra fasaden finns en frontespis med en balkong som tillkommit senare. Här finns också en träaltan som även den tillkommit senare. Garage uppfört i grå puts med grönmålade portar. På pulpettaget ligger ett korrugerat plåttak



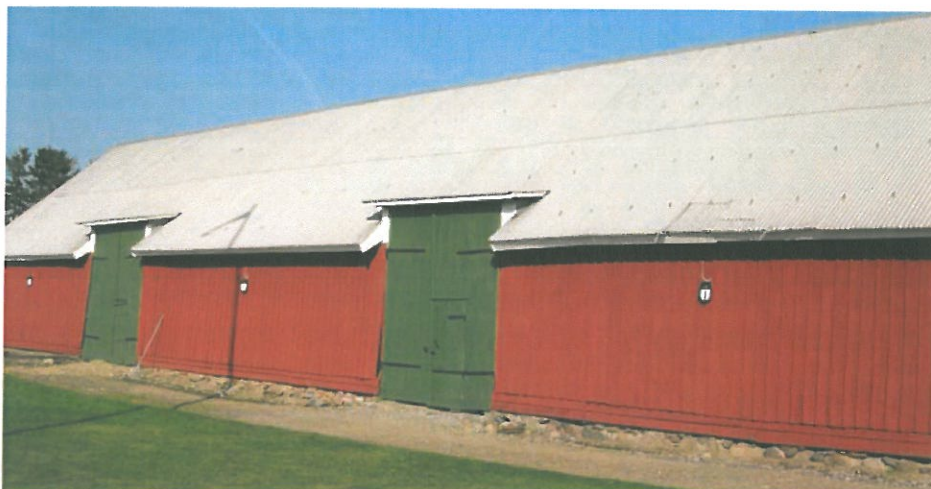
Hasselgårdens huvudbyggnad

Huvudbyggnaden är i sin helhet mycket välbevarad där de ursprungliga materialen och gestaltningen fortfarande är tydligt läsbara.



Ekonomilängan

Ekonomilängan är uppförd i trä med locklistpanel. Nedre delen av fasaden har liggande brädor. Sockel i natursten. På den västra fasaden finns två portar som bryter takfoten. Fasaden är målad i en röd slamfärg och portarna är målade i en grön kulör. Sadeltaget är klätt med korrugerad plåt.



Det är viktigt att inte bara de unika byggnaderna skyddas för framtiden utan även den mer vardagliga bebyggelsen med höga kvaliteter i material och utformning bör få ett skydd. I det sammanhanget är Hasselgården en god och välbevarad representant för gårdsbildningar från förra sekelskiftet. Hasselgården ger platsen historia och mervärden i anslutning till den tänkta villabebyggelsen.

Värdefulla byggnadsdelar och karaktärsdrag på Hasselgården

Huvudbyggnaden

- Byggnadsvolymen med dess symmetriska uppbyggnad med frontespis och fönstersättning.
- Fasaden i kryssförband med konvex fog.
- Fasadernas artikulering med slätputsade profilerade gesimser och fönsterbänkar.
- Stickbågar ovan fönster- och dörröppningar.
- Den utskjutande takfoten med profilerade tassar med underslag av ursprunglig målad pärlspontpanel.
- Den tidstypiska detaljen med profilsågad vindskiva
- Profilerade trädekorationer i gavelspets och frontespis
- Sadeltaket med dess relativt flacka lutning, klätt med eternit.
- De tidstypiska materialvalen – tegel, puts och trä.
- Fönstren vad gäller material och utformning – sidohängda, utåtgående träfönster med genomgående spröjs

Ekonomibyggnaden

- Ekonomibyggnaden har ett viktigt miljöskapande värde till gårdsbildningen.
- Locklistpanelen målad i röd slamfärg
- Portar vad gäller utformning, placering och material.

Garagebyggnaden

- Garagebyggnaden har ett visst miljöskapande värde till gårdsbildningen.

Förslag på skydds- och varsamhetsbestämmelser

Huvudbyggnad

q – byggnaden är särskilt värdefull ur kulturhistorisk och miljömässig synvinkel och får inte rivas eller förvanskas. Den ursprungliga tegelfasaden med artikuleringar skall bevaras.

k – underhåll skall prövas särskilt med syfte att säkerställa de kulturhistoriska värdena. Underhåll skall ske med traditionella material och metoder.

Ekonomilänga

k – underhåll skall prövas särskilt med syfte att säkerställa de kulturhistoriska värdena. Underhåll skall ske med traditionella material och metoder.

Under administrativa bestämmelser ligger en utökad lovplikt för byte av fönster och takmaterial.

Grönstruktur och parker

Planområdet föreslås sammankopplas och länkas samman med skogsområdet öster om planområdet med ett grönstråk av parkmark och naturmark. Detta stråk går öst-västlig riktning och kopplar ihop skogsområdet öster om planområdet med Hasselgården och det öppna landskapet.

Den nya föreslagna bebyggelsestrukturen ansluter till traditionen av öppningar i kvartersmarken som skapar kopplingar mot omgivningen och kan knyta samman ny bebyggelsestruktur med redan existerande. I planförslaget planläggs dessa öppningar som allmän platsmark, natur. Detta ger även möjlighet att komma fram till åkerholmen och mägerlgraven.

Väster och norr om den föreslagna bebyggelsen föreslås ändamålet allmän platsmark, natur. Inom detta område finns det möjligheter för anordnandet av ridstig, lekplats och dagvattendamm.

Mägerlgraven och åkerholmen i anslutning till planområdet bedöms inte att påverkas av den föreslagna bebyggelsens genomförande. Marken föreslås att inte planläggas i enlighet med Länsstyrelsens synpunkt under samrådskedet.

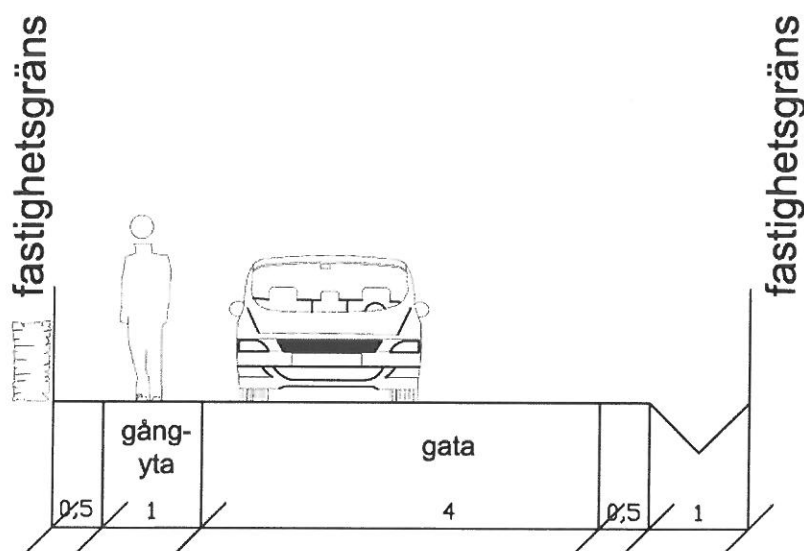
Aktuella biotopskyddade inslag i anslutning till planområdet, mägerlgraven och åkerholmen är skyddade enligt 7 kap 11 § miljöbalken med skyddslagstiftning för bevarande av naturvärdena.

Trafik

Angöring till planområdet sker i höjd med Saxtorpsvägen och Kristinas väg. Planområdet föreslås även att sammankopplas med Margaretas och Birgittas väg i öster för gång- och cykeltrafik. Korsningen Saxtorpsvägen ska trafiksäkerhetsanpassas med refuger för att säkerställa låga hastigheter vid in- och utfart till området. Oskyddade trafikanter ska kunna passera på ett säkert sätt genom korsningen. Samarbete mellan Trafikverket och Landskrona stad pågår.

Området trafikmatas med en lokalgata som bildar en genomgående slinga som försörjer den nya bebyggelsen och dess grönområden. Gatans körbana är dimensionerad för möte mellan en personbil och en lastbil och ska ha den totala bredden sju meter, från fastighetsgräns till fastighetsgräns.

Förslagsvis kan fyra meter vara väg och en meter gångyta som vid behov kan användas för bredare möten. Längs gatans båda sidor finns yta som kan användas till exempelvis gatlyktor, diken etc.



Förslag på gatusektion (måttenheter i meter).

Kollektivtrafik

I dagsläget erbjuds kollektivtrafik från Dösjebro station vilket ligger på ett avstånd på cirka 2,5 km ifrån planområdet och sträckan har befintlig gång- och cykelväg. Sträckan kommer att rustas upp, markarbeten kommer utföras och belysning ska placeras ut.

Det pågår samordningsprojekt mellan Landskrona stad, Helsingborgs stad och Svalövs kommun där skolskjuts kopplas till kollektiv linjetrafik, vilket skulle betyda att busstrafiken genom byn återupptas (likt det pågående projektet Söderåstrafiken).

Parkering

Förslaget medger möjligheten i enlighet med Landskrona stads parkeringsnorm antagen 2009-05-12 att varje fastighet ska ha plats för två bilar. Med hänsyn till vägens totala bredd på sju meter ska gästparkering 0,15 per bostad upprättas i planområdet. Antalet beräknas till minst 4-5 parkeringsplatser. För att tillgodose detta föreslås en yta planläggas i planområdet för parkeringsändamål.

Bullerskyddsåtgärder

Vid beräkningen av bullervärden längs Saxtorpsvägen följs de ekvivalenta riktvärdena medan de maximala bullervärdena utomhus överskrids. Då den tunga trafiken inte är omfattande bedöms området utgöra en god boendemiljö. För att hantera bullersituationen vad avser maxvärdena säkras detaljplanen uppförande av bullerskydd utmed Saxtorpsvägen. Bullerskyddet (plank) uppförs 3,5 meter från väggkant till en höjd av 1,2 meter. Detta innebär att även maxvärdet 70 dBA vid uteplats i anslutning till bostad uppfylls. För ljudisolering av fönster krävs att $R_w \geq 40$ dB. Bullervärden för Billebergavägen har bifogats separat till planhandlingen.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele samt vatten och avlopp

Erforderliga ledningar som krävs för att försörja det nya området placeras i lokalgatan. Idag finns kapacitet för att ansluta till närliggande va-ledningar öster om planområdet och på så vis förse planområdet med vatten samt avleda spillvatten.

För att tillgodose elförsörjningen av området kommer den befintliga fastigheten norr om planområdet som i dagsläget ägs av E.ON att kompletteras med en ny transformatorstation. Någon särskilt avsatt yta för transformatorstation inom planområdet bedöms därmed inte behövas.

Möjlighet för anslutning av planområdets kommande bebyggelse till Landskrona stadsnät finns i befintlig slingbrunn utmed Saxtorpsvägen.

Dagvattenhantering

En VA-utredning har upprättats och kopplats till detaljplanen och kommande exploateringsavtal. Dagvattenhanteringen kommer ske genom lokalt omhändertagande av dagvatten. Detta bedöms möjligt med hänsyn till markens beskaffenhet (sandig). Utsläppskravet för området till allmänna dagvattenledningar och angränsande dikningsföretag är 1,5 l/s/ha. Nordväst om bostadsbebyggelsen finns allmän platsmark med ändamålet Natur. Här avsätts större ytor mark lämplig för fördröjning av dagvattnet innan anslutning till den allmänna dagvattenledningen norr om planområdet. Dagvattenhanteringen inom planområdet dimensioneras för ett 20-årsregn med 10 minuters varaktighet för samtliga enskilda fastigheter. Varje fastighet kommer ha enskilt dagvattenmagasin. Breddningsmöjligheter kommer finnas från infiltrationsanläggningarna på enskild tomtmark genom makadamfyllning under svackdiken för vidare ledning till det gemensamma större magasinet i nordväst. Konsekvenser vid ett 100-årsregn har utretts i tillhörande dagvattenutredning och förslag till lösning har inarbetats i förslaget. Dikningsföretaget Kvärlöv nr 5 bedöms i VA-utredningen inte att påverkas vid ett 100-årsregn.

Renhållning

I planområdet föreslås ingen särskild miljöstation. Avfall från området skall tas om hand enligt gängse sophanteringskrav från renhållningsbolaget i Landskrona stad.

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. Utökad lovplikt gäller vid byte av fönster och takmaterial inom på plankartan markerat område.

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: 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 4 kap 34 § plan- och bygglagen. Behovet av miljöhänsyn vid genomförande av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

Miljö kvalitetsnormer

I dag finns fyra förordningar om miljö kvalitetsnormer, en för föroreningar i utomhusluft, en för olika parametrar i fisk- och musselvatten, en för omgivningsbuller och en för vattenförekomst. Enligt Miljökontoret i Landskrona stad finns det inga mätningar av luftens kvalitet i Annelöv. Enligt miljökontoret finns det inget som indikerar på att gränsvärden skulle överskridas. Den måttliga trafikökning som genomförandet av detaljplanen ger upphov till bedöms ej medföra att gällande miljö kvalitetsnorm för utomhusluft skulle överskridas.

Upprättad bullerutredning visar att fastställda gränsvärden för ekvivalent och maxvärden vid fasad samt uteplats klaras i samtliga fall med beräknade bullerskyddsåtgärder. Miljö kvalitetsnormen för buller bedöms därmed tillmötesgången. Genomförandet säkerställs med planbestämmelser.

Miljö kvalitetsnormer för yt- och grundvatten

Miljö kvalitetsnormer för yt- och grundvattenförekomster enligt 5 kap miljöbalken gällande Södra Östersjöns vattendistrikt. För ytvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk och ekologisk status, medan det för grundvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk och kvantitativ status. Det grundläggande miljömålet i vattendirektivet är att alla vattenförekomster ska uppnå god kemisk och kvantitativ status (grundvatten) eller ekologisk (ytvatten) status den 22 december 2015. För de få vattenförekomster som uppnår hög ekologisk status har kvalitetskravet bestämts till hög ekologisk status eftersom inga vattenförekomster får försämrats.

Efter samråd med Miljökontoret och Stadsmiljöavdelningen samt tillhörande VA-utredning har det konstaterats utifrån nedan förda resonemang att konsekvenserna av planens genomförande inte förväntas ge upphov till överskridande av miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomster.

Planområdet kommer vara anslutet till både kommunal spill- och dagvattenledningar. NSVA ställer krav på att tillflödet till den allmänna ledningen begränsas till 1,5 l/s ha, fördröjning sker på olika sätt inom planområdet, dels på enskilda fastigheter och dels i gemensam dagvattendamm. Gräsbeklädda svackdiken leder vatten och fungerar samtidigt som ytterligare infiltrationsyta. Detta innebär att dagvattnet passerar ett flertal fördröjningsmagasin med möjlighet för sedimentering innan det når den slutliga ledningen/recipienten. Marken är av den beskaffenheten att den naturliga infiltrationen är god, vilket ger en fortsatt möjlighet för infiltrering på obebyggda ytor. Maxutflödet begränsas till det kommunala dagvattennätet och säkras i tillhörande exploateringsavtal. Någon risk att överskrida miljökvalitetsnormerna för vatten bedöms därför inte föreligga inom planområdet.

Påverkan

Planförslaget innebär att bebyggelsen i Annelöv kompletteras med ny bostadsbebyggelse och att byn därmed skapar ett bättre underlag för service etc. med goda förutsättningar och till bättre utnyttjande av den befintliga kollektivtrafiken i Dösjebro. Planförslaget påverkar också Annelöv genom att omvandla tidigare jordbruksmark (klass 7) till att skapa bättre övergripande underlag för rörelse i Annelöv med nya gång- och cykelstråk, förstärkning av en sammanhållen bebyggelse samt nya grönområden och områden för lek.

Att planområdet ligger på mestadels jordbruksmark av klass 7 (min=1 och max=10) bör sättas i relation till att bebyggelsen sker i en lucka i direkt anslutning till befintlig bebyggelse i Annelöv. Övergripande sett är aktuell mark i relation till övrig mark i kommunen både sandigare och hör till de mindre värdefulla jordbruksmarkerna totalt sett.

En ny sammanhängande bebyggelse i Annelöv medför en viss påverkan på både byn och landskapsbilden. Den negativa påverkan bedöms vara begränsad då det nya området föreslås ligga i vad som kan ses som en lucka eller rumsbildning i landskapet med tydliga gränser av bebyggelse och vegetation öster och söder om planförslaget. Den föreslagna bebyggelsen skapar även en tydligare och mer balanserad entré in i västra Annelöv. Ny bebyggelse kan innebära att intrycket av Hasselgården som fristående enhet minskar, ett naturområde, allmän platsmark har därför lagts in planen för att visuellt skilja gården från det nya bostadsområdet.

Vissa siktlinjer från Saxtorpsvägen och norrut, samt Billebergavägen och söderut hotas att försvinna med en ny bebyggelse i norra delen av planområdet. I övrigt anses inte en ny bebyggelse påverka befintlig kulturhistorisk bebyggelse då planområdet blir avläsbart bland tidigare bebyggelseområden i Annelöv.

Märgelgraven samt åkerholmen i direkt anslutning till planområdet är skyddade biotopområden enligt 7 kap 11 § miljöbalken och bedöms inte påverkas av planförslaget då de inte omfattas av detaljplanen utan befintlig pågående markanvändning fortsätter, vilket heller inte föranleder någon dispensansökan.

Planförslaget innebär att ny trafik kommer att belasta det omgivande vägnätet. Till planområdet föreslås en ny korsningspunkt längs Saxtorpsvägen, i höjd med Kristinas väg. Korsningen ska trafiksäkerhetsanpassas med refuger och säkerställa låga hastigheter vid in- och utfart till området. Oskyddade trafikanter ska kunna passera på ett säkert sätt genom korsningen. Vägarna runt omkring planområdet bedöms ha kapacitet för trafikökningen. Bullerberäkning för den nya bebyggelsen har utförts och den visar att de ekvivalenta nivåerna klaras både inomhus och utomhus. Maximinivåerna klaras inomhus om fönster med god ljudisolerande förmåga används. Utomhus överskrider de maximala bullervärdena då tunga fordon passerar. Den tunga trafiken är inte omfattande utan kan röra sig om lantbruksmaskiner som traktorer mm som vid särskilda tider passerar mer frekvent (betupptagning). För att hantera bullersituationen fullt ut vad avser maxvärdena säkras detaljplanen uppförande av bullerskydd utmed Saxtorpsvägen. Bullerskyddet (plank) uppförs 3,5 meter från väggkant till en höjd av 1,2 meter (likt sedvanlig tomtavgränsning). Detta innebär att även maxvärdet 70 dBA vid uteplats i anslutning till bostad uppfylls. Därmed bedöms området utgöra en god boendemiljö.

Lokalt omhändertagande av dagvatten kommer ske inom planområdet i enlighet med tillhörande VA-utredning som kopplas till planbestämmelser och exploateringsavtal. Då området lutar åt nordväst kan dagvattnet vid stora regnmängder eller stopp i kommunens ledningsnät avledas i öppna dike till allmän platsmark och dagvattendamm i naturområdet norr och väster om bostadsbebyggelsen.

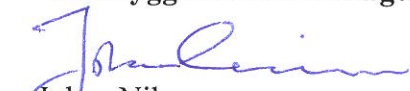
Att planområdet ligger i anslutning till fastigheter som har/har haft hästhållning kan innebära risker med intressekonflikter mellan boende och hästverksamheter. Då det gäller mindre anläggningar (1-10 hästar) är det Länsstyrelsen i Skåne samt Boverkets mening att det är kommunernas sak att bedöma lämpliga respektavstånd mellan hästhållning och bostadsbebyggelse med utgångspunkt i de lokala förutsättningarna. Dock bör som regel alltid ett skyddsavstånd, på minst 100 meter från stall och gödselhantering och minst 50 meter från område där hästar vistas, upprätthållas. Planförslaget innebär inte att några rekommenderade skyddsavstånd överskrider.

Planförslaget innebär även att naturmark säkras mellan den befintliga Hasslegården som planläggs för bostadsändamål och föreslagen villabebyggelse vilket medför ett visuellt respektavstånd. I naturmarken runt bostadsbebyggelsen kommer det vara möjligt att anlägga en ridstig. Detta för att hästarna i norra Annelöv ska kunna färdas ner till ridhuset söder om Saxtorpsvägen. Ridstigen leder redan idag genom planområdet med en något annan sträckning närmare befintlig bebyggelse. Övriga störningar att konstatera är den råkkoloni som finns nordöst om planområdet i skogsområdet (Galgbacken) och kan uppfattas föra oväsen om våren. Oväsendet är till största del koncentrerat till våren, morgon och kvällstid.

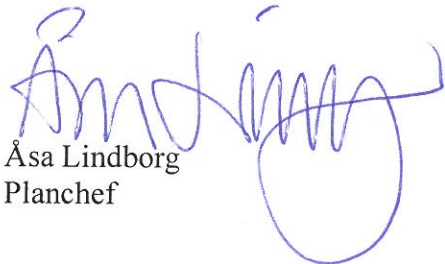
Baserat på genomförda radonmätningar klassificeras planområdet som normalriskområde (lågriskmark 0-10 kBq/m³, normalriskmark 10-50 kBq/m³ och högriskmark >50 kBq/m³). Detta innebär att huvudbyggnader ska utföras radonskyddade. Säkrat av planbestämmelse.

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § BVF (byggnader) samt 2 kap 6 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovprövning och bygganmälan.

Stadsbyggnadsförvaltningen



Johan Nilsson
Planarkitekt



Åsa Lindborg
Planchef