

# PLANBESKRIVNING

## ANTAGANDEHANDLING

**Detaljplan för del av Härslöv 36:1 m fl., Härslövs by, Landskrona stad, Skåne län**



### HANDLINGAR

- Plankarta med planbestämmelser och illustration
- Planbeskrivning (denna handling)
- Planprogram
- Samrådsredogörelse del 1 (planprogram)
- Samrådsredogörelse del 2
- Fastighetsförteckning
- Dagvattenutredning
- Geoteknisk utredning
- Utlåtande

Detaljplanen är upprättad **2014-09-29** inför godkännande i stadsbyggnadsnämnden  
Laga kraft 2015-12-17

## DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att bygga ut område i södra delen av Härslöv med ett 30-tal bostadshus. Ett planprogram, godkänt av stadsbyggnadsnämnden 2011-08-30, ligger till grund för detaljplanen.



## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### Planområdet

Planområdet omfattar del av fastigheten Härslöv 36:1 samt mindre del av Härslöv 15:15 samt del av s:4. Området är uppdelat och ligger väster och öster om Länsmannavägen, väg 1161. Den västra delen ligger söder om byn i stort norr om den samfälliga vägen s:4 och öster om Härslöv 15:15. Den östra delen ligger söder och öster om Härslöv 3:11, 3:12 och 8:3 samt norr och väster om Härslöv 36:3. Området omfattar drygt 4,88 ha.



*Karta över bebyggelseområdet, som markeras med röd gräns.*

### *Markägförhållanden*

Fastigheter inom planområdet är del av Härslöv 15:15, 36:1 och 35:37 samt s:4, vilka är privatägda.

### *Markanvändningen*

Området är idag obebyggt och nyttjas för produktion av jordbruksvaror.

### *Geoteknik*

Planområdet ligger inom den norra delen av kommunen som bedömts vara av typen lågriskområde. Ett område betecknas som lågriskområde för radon med markradonhalter under 10 kBq/m<sup>3</sup>.

En översiktlig geoteknisk undersökning för detaljplan för del av Härslöv 36:1 och 15:15 Landskrona kommun, har utförts den 30 september 2013 av Geosyd AB, Blentarp. Av utredning framgår under geotekniska rekommendationer att undersökningsresultatet ger vid handen, att området väl lämpar sig för småhusbebyggelse.

### *Dagvatten*

Ett dikningsföretag benämnt nr 15 Härslöv finns norr om byn dit dagvatten från orten rinner.

### *Tillgänglighet*

De nya bostäderna inom planområdet omfattas av plan- och bygglagens bestämmelser om tillgänglighet. Frågan bevakas i bygganmälan. Höjdskillnaden inom området är ca 18 meter från nordost till sydväst, vilket fått till konsekvens att kraven på tillgänglighet precis uppfylls.

## **Restriktioner och rekommendationer**

### *Riksintressen*

Planområdet ligger inom ett större område av riksintresse benämnt Rååns dalgång (M:K10), (delen i Asmundtorp, Glumslöv, Härslöv, Säby, Vadensjö och Örja sn:r). Riksintresset motiveras av bl.a. följande: Dalgångsbygd kring Råån och svagt kuperat öppet odlingslandskap där ett omfattande och landskapsdominerande fornlämningsbestånd vittnar om bosättningskontinuitet alltsedan stenåldern. Riksintresset karaktäriseras av bl.a. följande: Variationsrikt odlings- och beteslandskap av skifteskaraktär med bevarat väg- och hägnadssystem, alléer samt spritt bebyggelsemönster, kyrkbyar med 1800-talskyrkor i Säby, Vadensjö, Härslöv och Asmundtorp.

## **Tidigare ställningstagande**

### *Översiktsplan*

Översiktsplan 1990 angav en utbyggnad på 70 lgh. Större delen av Härslöv är detaljplanelagt.

Enligt gällande översiktsplan för Landskrona kommun som antogs av kommunfullmäktige 2002, anges att utrymme skall ges för kompletteringsbebyggelse i Härslöv för att konsolidera befintlig service och kollektivtrafik. En utbyggnadsreserv på 25 bostäder föreslås i östra delarna av samhället.

## *Samrådsförslag ÖP Landskrona 2030*

En ny översiktsplan, Landskrona 2030, är under utarbetande (samråd skedde under vintern 2014, planerad för granskning vinter/vår 2015). I samrådsförslaget pekas det aktuella planområdet ut som "Utbyggnadsområde för stadsbebyggelse". Inom översiktsplanens tidsram finns inga ytterligare utbyggnadsområden föreslagna i Härslöv. Ny bebyggelse i byn utöver detta skall endast tillkomma genom försiktig förtätning inom befintlig bystruktur. Översiktsplanen anger att ny bebyggelse bör möjliggöra för olika hustyper, blandade upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar. Aktuell detaljplan ger utrymmer för både friliggande villor och radhus. Detta för att möta äldre och yngres behov att kunna bo kvar på orten.

## *Motiv till avsteg från gällande Översiktsplan för Landskrona kommun*

I Landskronas översiktsplan betonas en satsning på utbyggnad i flera mindre orter, däribland Härslöv. 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;

- Region Skåne/Skånetrafiken har beslutat om väsentligt förbättrad kollektivtrafik i Härslöv. Från årsskiftet 2014/2015 planerad timmestrafik mot Landskrona. Planeringsförutsättningarna har därmed förändrats sedan utställningsskedet och kraftigt förbättrats (se vidare bemötande i tillhörande utlåtande).
- Utbyggnadsområdet ligger med koppling till kollektivtrafik för vidare transport till två stationer utmed Västkustbanan i Landskrona och Rååbanan i Tågarp (se vidare bemötande i tillhörande utlåtande).
- Det pågår samordningsprojekt mellan Landskrona stad, Helsingborgs stad och Svalövs kommun där skolskjuts kopplas till kollektiv linjetrafik, vilket skulle betyda att busstrafiken kan stärkas (likt pågående Söderåstrafiken).
- Det finns en befintlig omtyckt skola i byn med utvecklingsplaner från Landskrona stads utbildningsförvaltning.
- Planområdet består av jordbruksmark klass 10, men 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 det befintliga landskapet i söder. Utbyggnadsområdet får naturligt stöd av befintlig bebyggelse och vegetation i ryggen.
- Alternativt utbyggnadsområde i öster har bedömts svårexploaterat utifrån arkeologisk synpunkt och därför borttaget i samrådsförslaget till ny översiktsplan 2030.
- Serviceunderlaget ökar i Härslöv som redan har skola, förskola, fritids- och föreningsliv, kyrka, friluftsbad och kommunikationer.
- En ekonomiskt och socialt livskraftig by blir stärkt.
- Exploateringen bedöms som samhällsekonomiskt lämplig då utbyggnaden ansluter till redan utbyggd teknisk infrastruktur i närområdet. Befintliga investeringar kan då samutnyttjas.

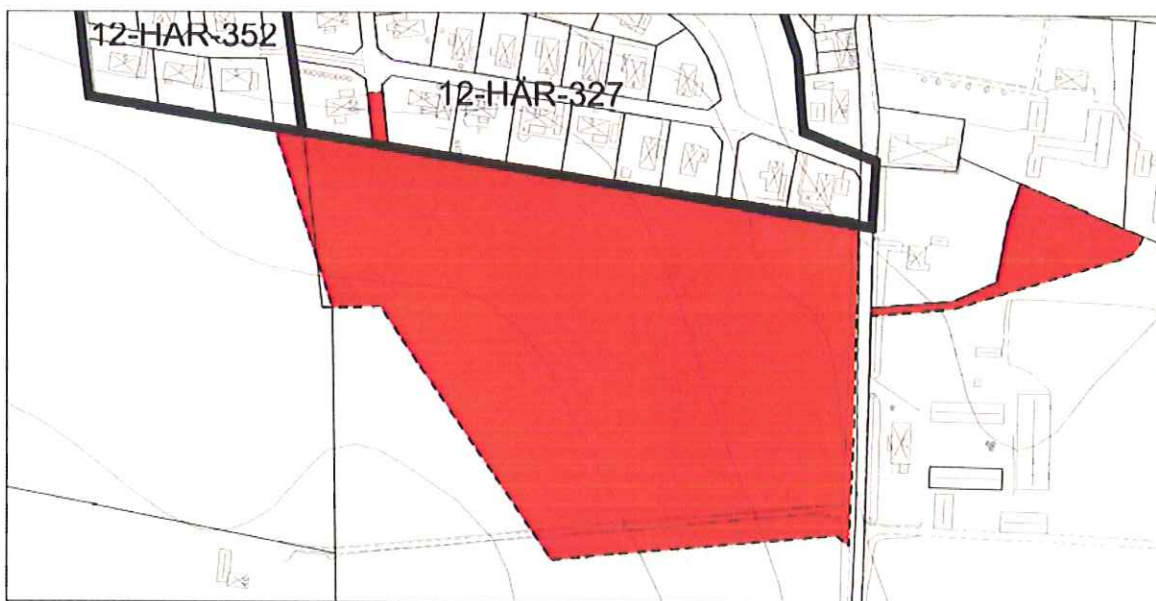
## *Planprogram*

I planprogram för Härslöv 36:1, Landskrona stad, godkänt av stadsbyggnadsnämnden den 30 augusti 2011, pekas planområdet ut som område för bostadsbebyggelse. Aktuellt förslag till detaljplan grundar sig på intentionerna i planprogrammet och Länsstyrelsens yttrande (våren 2011) till detta planprogram.

### *Detaljplaner*

Planområdet är inte tidigare planlagt.

Utanför planområdet i norr finns två detaljplaner. Rakt norr om finns "Förslag till ändring och utvidgning av byggnadsplan för Härslövs by" fastställd av länsstyrelsen den 22 februari 1965 (akt 12-HÄR-327). Den andra i nordväst, "Förslag till ändrad och utvidgad byggnadsplan för Härslövs By (Härslöv 12:2 m.fl.)" fastställd av länsstyrelsen den 16 juli 1968 (akt 12-HÄR-352). Enligt planerna är marken avsatt för friliggande bostadsbebyggelse i en våning. Planerna gäller som detaljplaner.



*Utsnitt med gällande detaljplaner norr om planområdet som markeras med röd färg*

## Ortsanalys

Enligt den 26 januari 2010 godkänd ortsanalys framgår att Härslöv huvudsakligen är en bostadsort som enligt en framtagen prognos förväntas öka från 480 invånare till 520 år 2016. Vidare framförs under rubriken riktlinjer och utvecklingsmöjligheter att en utbyggnad söderut skulle kunna utgöra en mjukare avslutning på byn än dagens abrupta slut.



Utdrag ur ortsanalysen

## Kulturmiljö och arkeologi

### Historik

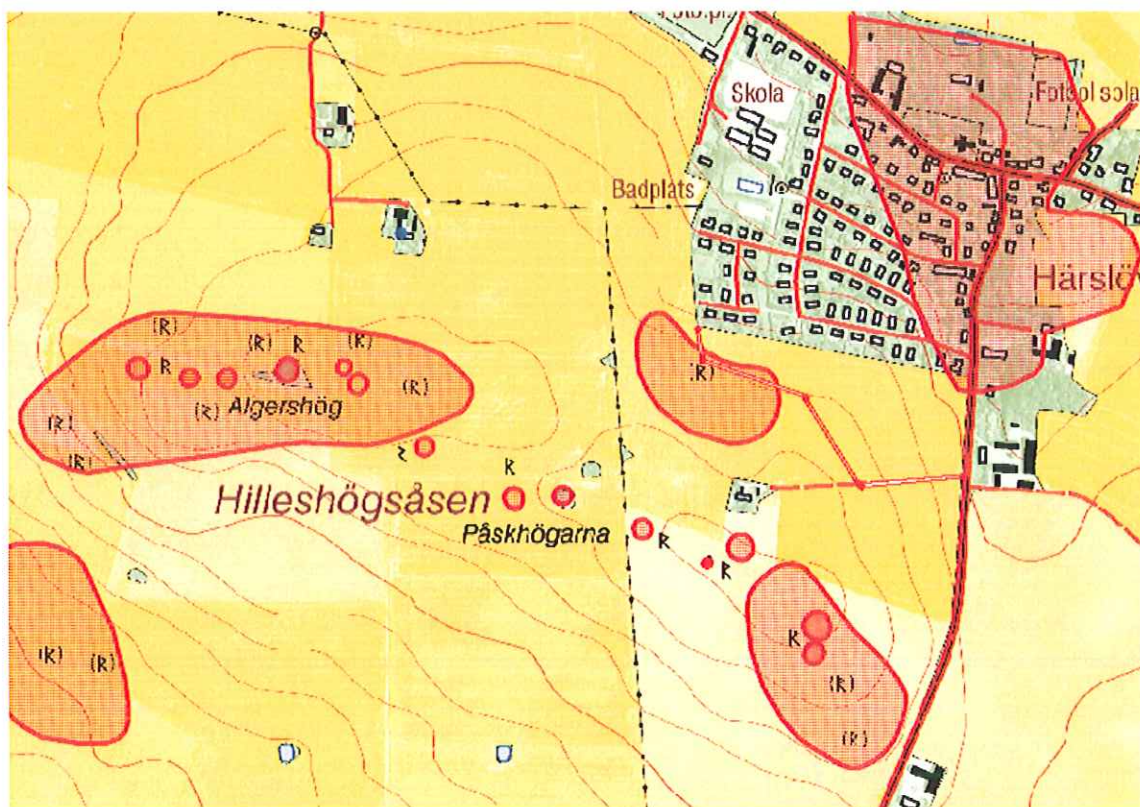
Härslövs by har anor från sen järnålder och byns tidigaste skriftliga omnämnande är från 1300-talets mitt. Kyrkan i byn är i sina huvudsakliga delar romansk och från 1100-talet. På den tidigaste, någorlunda tillförlitliga kartan över Skåne, Gerhard Buhrmans karta från 1684, finns Härslöv markerat längs vägen från Rönneberga och Vadensjö mot Kvistofta. Härslöv tillhörde från medeltiden fram till 1899 Rönnebergs härad och häradets ursprungliga tingsplats bör ha varit gravhögarna på Rönneberga backar. Bytomten (äldsta delarna av Härslöv) har under medeltid och framåt haft en nord-sydlig sträckning invid foten av höjdsträckningen som vi idag kallar Hilleshögsåsen. Enskifte genomfördes i Härslöv 1809. Skiftet innebar att vissa av gårdarna fick flytta ut på sina skiftade marker. Endast sju av byns gårdar fick vara kvar. Vid tidigt 1900-tal började den medeltida bytomten fyllas med så kallade gatehus. Befolkningen i Härslöv minskade. 1958 var invånarantalet 995 personer mot 1325 personer 1925. Vid årsskiftet 1951-52 kom Härslövs kommun till att även innefatta Säby, Örja, Vadensjö och Glumslöv. I samband med detta gjordes en utbyggnad av vatten- och avloppssystemet i byn samt uppfördes ett ålderdomshem. I Härslöv fanns 1958 två diverseaffärer, en brandstation, ett bibliotek, en skola och en bank. (Här är den bygden, Edith Hemby 1958) Under 1960 och 70-talet bebyggdes den högre liggande marken sydväst om bytomten med ett relativt stort villaområde för byns storlek. Även skola, utomhusbad och fotbollsplan tillkom under denna tid. 1974 uppgick Härslövs kommun i Landskrona kommun och under 1980- och 90-talet tillkom radhusbebyggelse och flerbostadshus som förtätningar och ersättning för tidigare bebyggelse.

## Arkeologi

Bilden nedan visar bl.a. fornlämningsområde öster om Länsmannavägen.

Ur Kulturlandskapsanalys 2007, Härslöv 36:1, Rapport 2007:43, Wallin kulturlandskap och arkeologi framgår följande: "I anslutning till fastigheten ligger ett antal registrerade fornlämningar, fig. ovan. Flera av dessa är synliga eller överplöjda förmodade gravhögar. Gravhögsområdet fortsätter sedan längs höjdsträckningen åt nordväst. Två boplatser, där man vid inventeringen 1986 hittade sparsamt till måttligt med bearbetad flinta, tangerar fastigheten, en av dem omger de två överplöjda högarna RAÄ 66. Vid byns västra utfartsväg, Aspavägen, ligger en delvis utgrävd bronsåldersboplats där man vid inventeringen 1986 påträffade sparsamt till måttligt med bearbetad och bränd flinta. I samband med grävning för VA-ledning samma år, undersöktes resterna av ett hus, daterat till bronsålder, samt stolphål, gropar, hårdar och ett kulturlager. Flinta, keramik och träkol dominerade fyndmaterialet. Kring byn finns ytterligare ett antal liknande boplatser inventerade, alla med sparsam till måttlig förekomst av bearbetad flinta.

En arkeologisk förundersökning framlagd den 3 februari 2009 av Wallin kulturlandskap och arkeologi för den västra delen, visade att inga under mark dolda fornlämningar kunde påvisas inom det aktuella området.

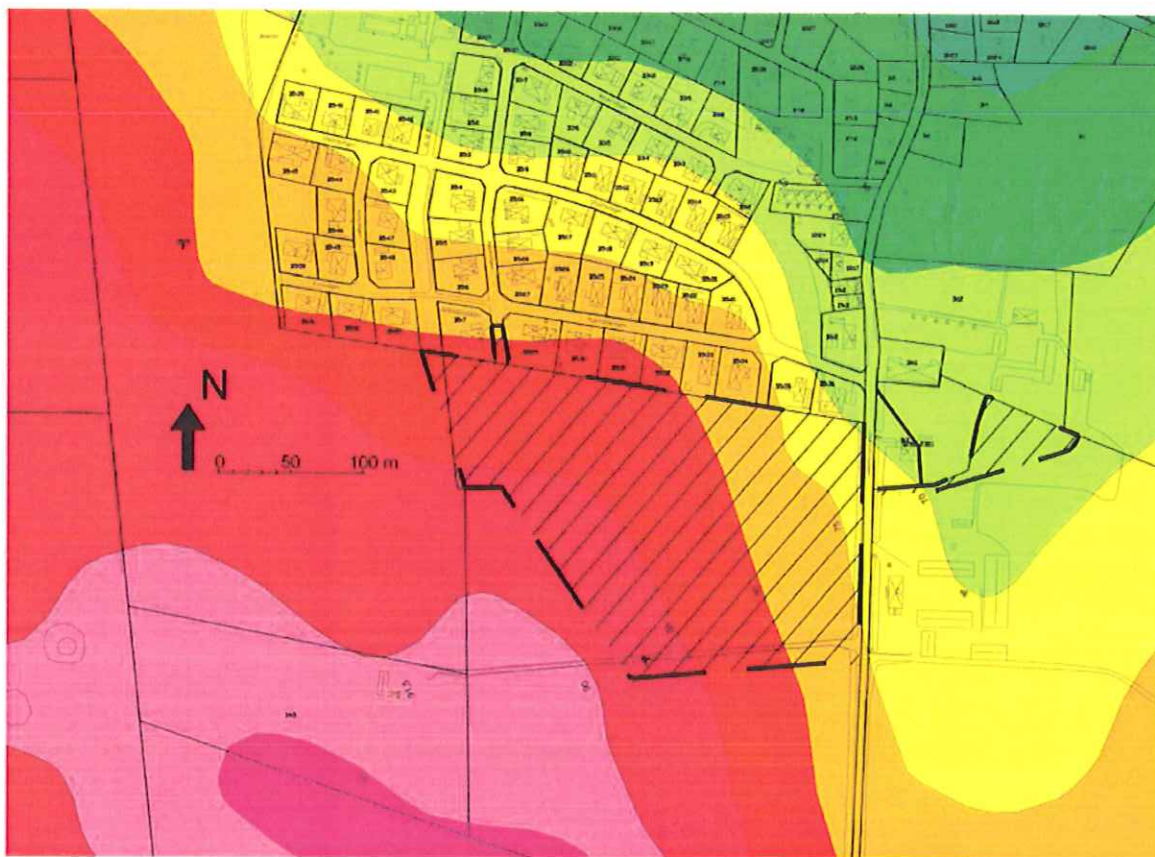


Länsstyrelsens avgränsning av fornlämningsområdet enligt 2 kap 2 § lag (1988:950) om kulturminnen m.m. (KML) markeras med röd linje.

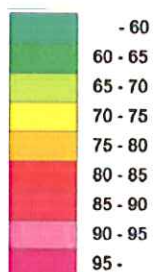
## Natur

### Mark och vegetation

Planområdet utgörs av uppodlad jordbruksmark. Jordbruksmarken har betecknats som brukningsvärd jordbruksmark av klass 10. All mark runt Härslöv utgörs av klass 10. Jordarterna består av olika sorters leror. Marken inom planområdet sluttar från markvägen i sydväst på ca 90 meter över havet till nordöstra delen av planområdet väster om Länsmannavägen på ca 72 meter över havet och till 68,55 i nordvästra hörnet öster om Länsmannavägen.



Höjdkurvor, Planområdet markeras med snedskraffering



## Bebyggelse

Inom planområdet finns ingen bebyggelse. Utanför planområdet öster om landsvägen finns ett av byns äldre hus, Rusthålet. Huvudbyggnaden är vitputsad med rött tegeltak.



*Bostadshus på fastigheten Härslöv 36:3, ett av byns äldre bostadshus*

Härslöv expanderade under 1960- och 1970-talet norr om planområdet med ytterligare småhus. Husen är till stor del enplanshus uppförda med tegel eller putsade fasader och sadeltak med låg taklutning. Husen är i huvudsak mellan 170 och 195 m<sup>2</sup>, några större några mindre. Husen i norr ligger till övervägande del med långsidan mot vägen med undantag för de närmast Länsmannavägen som har gaveln mot gatan. Taklutningen är kring 27 grader.



*Huset närmast vägen på Härslöv 35:36.*

Huset på Härslöv 35:36 en vinkelbyggnad uppfört i gult tegel och grått panntak med låg takvinkel. Gavlarna är panelklädda.



*Hus på fastigheten Härslöv 35:35*



*Hus på fastigheten Härslöv 35:34*

Den kvarvarande gården på fastigheten Härslöv 14:3 är tillkommen efter ägosplittring på 1850-talet och förhållandena förefaller att ha reglerats först 1875. Byggnaderna är därmed inte direkt en följd av skiftesprocesserna.



*Hus på fastigheten Härslöv 14:3*

## Service

I Härslöv finns grundläggande kommunal service i form av förskola, grundskola, friluftsbad och kyrka. Övrig service, kommersiell och kommunal, finns i Landskrona nåbart på cykelavstånd eller med buss. Livsmedelsbutik, bibliotek, skola och förskola m.m. finns i Glumslöv ca 6 km bort. Distriktssköterskemottagning och barnavårdscentral med begränsat öppethållande finns också i Glumslöv.

## Gator och Trafik

### Vägnät

Huvudvägnätet i Härslöv består av de allmänna vägarna, 1161 Länsmannavägen, 1163 Aspavägen och 1161 Ottarpsvägen. Vägarna inom angränsade villaområde i norr är breda upp mot cirka 8 m vilket kan jämföras med Länsmannavägen med en bredd på cirka 6 m. Vägarna i det norra villaområdet avslutas tvärt mot planområdet. I planområdets södra del finns en grusad markväg (s:4), som är samfällad väg ca 2,6 meter bred och gemensam för Härslöv 14:3 och 15:15.

### Kollektivtrafik

Härslöv har kollektivtrafikförbindelse med Landskrona och Tågarp. Buss 217 kör till pågatågsstationen i Landskrona på ca 20 minuter och till stationen i Tågarp på ca 8 min. Tågstationerna i Landskrona respektive Tågarp ligger på cykelavstånd på ca 7 km respektive 5

km från Härslöv. Bussen kör i dagsläget nio turer med början kl 6:19 till 19:49 från Härslöv till Landskrona. 19:23 går sista turen från Landskrona till Härslöv. Bussen stannar vid kyrkogården i Härslöv ca 425 meter från planområdet.

### *Framtida kollektivtrafik 2015 – förändrade planeringsförutsättningar sedan utställning*

Efter flera avstämningsmöten under våren 2014 med affärs- och trafikutvecklarna på Skånetrafiken har de deklarerat att de kommer lägga om den nuvarande kollektivtrafiken som passerar Härslöv idag. Framöver kommer linje 250 läggas samman med linje 217. Detta innebär att byn kommer få timmestrafik från ca kl. 06.30 på dagen till kl. 20.00 på kvällen. Den nya sträckningen kommer gå via Säby kyrkby vilket innebär att restiden avsevärt förkortas för resenärer in till Landskrona stad och stationen med koppling till Västkustbanan. Hållplats kommer anläggas utmed Länsmannavägen i nära anslutning till planområdet.

## **Störningar**

### *Djurhållning*

I planområdets närhet finns djurhållning, denna ligger dock mer än 500 meter bort. Under hand har framkommit att gården (österut) tvärs över Länsmannavägen ev. kommer att ha ett mindre antal hästar.

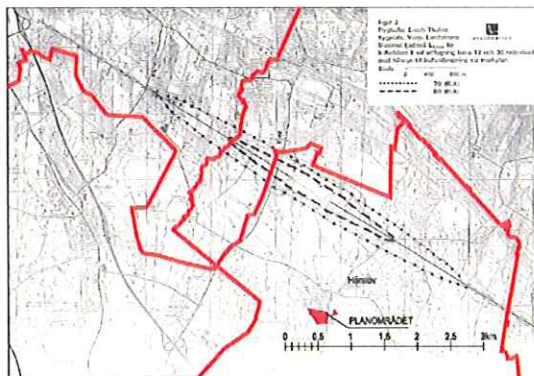
### *Närbelägen flygplats*

Ca 1 km norr om Härslöv ligger sportflygklubben Enoch Thulins flygplats där Landskrona flygklubb (LFK) bedriver verksamhet. Flygverksamheten uppfattas av en del som störande när det gäller buller men även överflygning. (I ett fall har en granne som flyttat till en fastighet i direkt anslutning till landningsbanans ände klagat över flygtrafik i samband med start och landning).

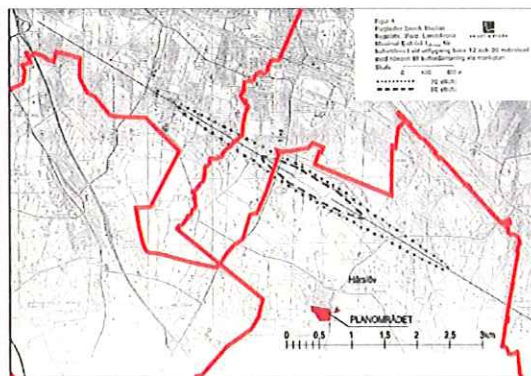
LFK:s regler och rutiner för landning av motorflygplan regleras genom Transportstyrelsens bestämmelser. I enlighet med dessa regler har trafikvarvet med medvindslinje, bas och final förlagts sydväst om flygplatsen. Eftersom det planerade utbyggnadsområdet ligger i närhet av detta trafikvarv finns risk att överflygning av motorflygplan skulle kunna upplevas som störande.

Enligt Tekniska Verken i Landskrona och Scandiaconsult i februari 1994 framtagna miljökonsekvensbeskrivning *Enoch Thulins Flygplats Landskrona* (MKB) framgår att för mindre flygplatser är det mest relevant att beskriva bullerstörningar med maximalnivå för enstaka bullerhändelser. Maximalnivån 70 dBA utomhus utgör grund för bedömning av störningar av flygbuller och har därför redovisats.

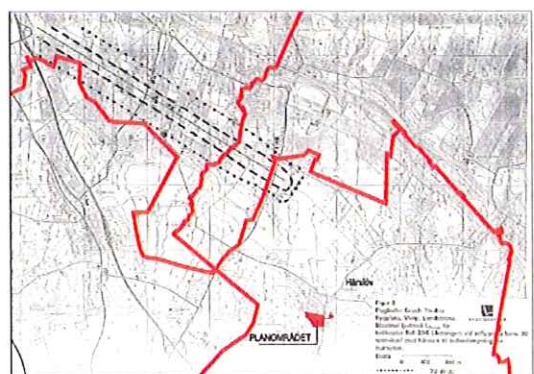
Nedan följer fyra figurer ur MKBn för Enoch Thulins flygplats, Landskrona, som redovisar maximal ljudnivå  $L_{Amax}$  med hänsyn till bullerdämpning vid markytan.



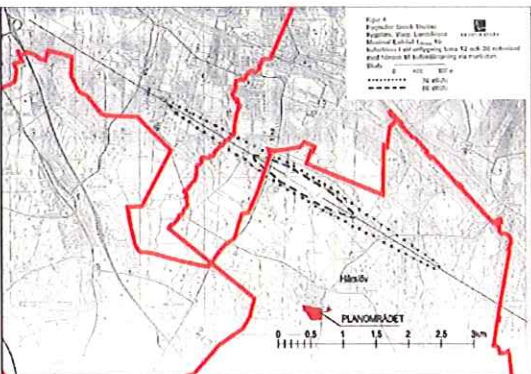
*Bullerclass I vid utflygning bana 12 och 30*



*Bullerclass II vid utflygning bana 12 och 30*



*Bullerclass IV vid utflygning bana 12 och 30. Helikopter Bell 206 (Jetranger) vid utflygning bana 30*

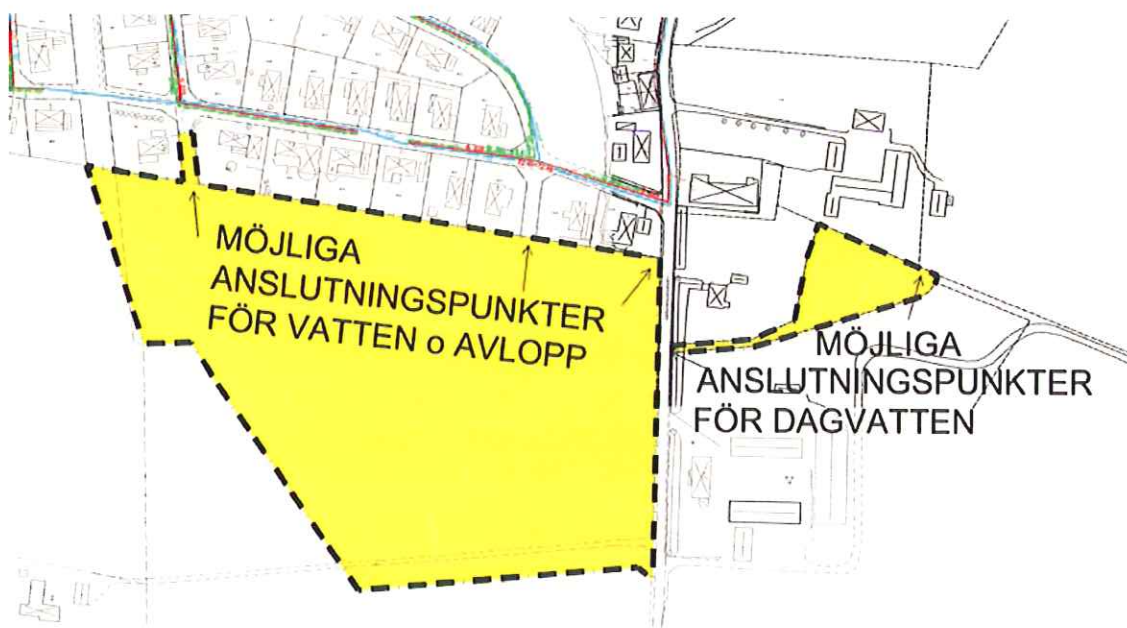


Den yttre kurvan i figurerna ovan visar 70 dB(A) kurvan vid enstaka utflygningar. Enligt miljökonsekvensbeskrivning(MKB) berörs planområdet inte av maximalnivån 70 dBA utomhus för enstaka bullerhändelser. MKBn baseras på en prognosticerad flygverksamhet på 3500 LTO för enmotoriga flygplan, 50 LTO för tvåmotoriga flygplan samt 100 LTO för helikoptrar. LTO= Landning and take off, d v s två flygplansrörelser en landning och en start. Enligt uppgift från klubben tillåts 8000 rörelser. År 2012 hade flygplatsen endast 5068 rörelser.

## Teknisk försörjning

De befintliga dagvattenledningarna i Härslöv kan inte ta emot dagvatten från planområdet utan att fördröjning sker. Den kommunala vattenförsörjningen sker via uttag i sjön Bolmen och köps in via Sydvatten. Kommunalt vatten finns i korsningen Rusthållsvägen/Backvägen och Rusthållsvägen/Utsiktsvägen. Ledningsdimensionen är 110.

Spillvatten leds till kommunens reningsverk i Landskrona. Spillvattenledning S225 finns i motsvarande korsningar dels Rusthållsvägen/Backvägen på + 76,21 och med flödesriktning norrut längs Backvägen dels med samma ledningsdimension i korsningen Rusthållsvägen/Utsiktsvägen på + 72,49 med flödesriktning österut till Länsmannavägen och sedan norrut längs landsvägen.



*Planområdet markeras med gul färg och spill-, dag- och vatten med röd, grön resp. cyan*

# PLANFÖRSLAG

## Områdets gestaltning och disposition

Syftet är att åstadkomma ett utbyggnadsområde för ett 30-tal bostadshus i södra delen av Härslöv som avslutar byn mot landskapet.

### Föreslagna åtgärder

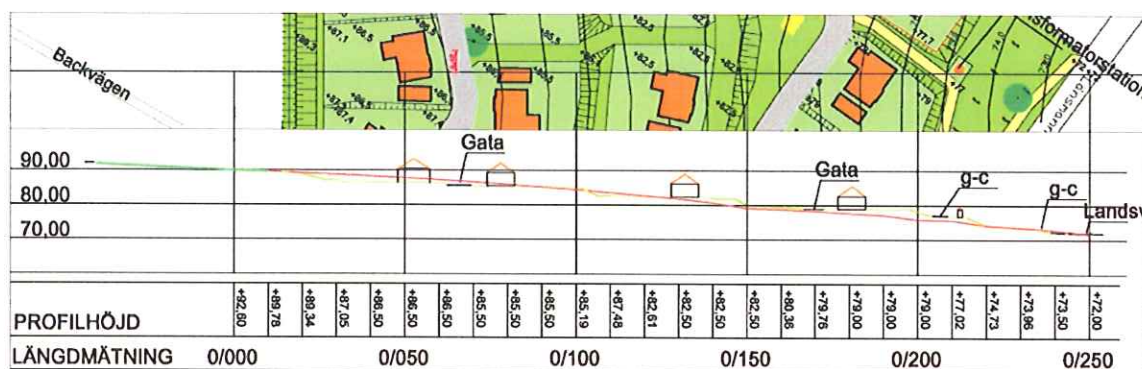
Planförslaget innefattar:

- Kvartersmark för bostadsändamål,
- Ny utfart mot Länsmannavägen,
- Gång- och cykelstråk längs Länsmannavägen för vidare koppling till Landskrona.
- Avskärande dike samt dagvattendamm öster om Länsmannavägen,
- Parkmark med lek och rekreation med koppling till gatorna norr om planområdet.
- Mark öster om Länsmannavägen med angöring och magasin för dagvatten.

## Bebyggelse

### Bostäder

Förslaget möjliggör för max 29 friliggande enfamiljshus med valmöjlighet för två mindre delområde för radhus om 2, 3 till 4 sammanbyggda bostäder. Tomterna varierar mellan 850 och 1000 m<sup>2</sup>. Minsta tomtstorlek är 850 m<sup>2</sup>. Med hänsyn till höjdskillnaden inom området tas höjdskillnaden upp i centrala parkstråk. Mindre slänter föreslås mellan tomterna i stigningar längs gatorna. Den byggbara delen av tomterna närmast förgårdslinjen är plan.



Sektion genom planområdet

Bebyggelsen följer i stort höjdkurvorna. Bebyggelsen föreslås få en mer samlad karaktär som ansluter till byggnadstraditionen i Skåne. Huvudbyggnaderna föreslås uppförda i tegel eller puts placerade i förgårdslinjen med långsidan längs gatan. Garage placeras minst 6 meter indraget från gatan så att en vanlig personbil bil ryms framför bygganden.

Komplementbyggnader får placeras som närmast 1 meter från fastighetsgräns.

Huvudbygganden uppförs till en högsta byggnadshöjd om 4,0 meter med taktäckning av tegelröda matta takpannor på enkla raka sadeltak med en 22-45 graders taklutning.



*Illustration av förslag till bebyggelseområdets disposition med 29 småhus*

Garage och uthus får ges en högsta byggnadshöjd om 3,0 meter. Tomterna får bebyggas med högst 30 % av fastighetsarean. Byggnader gestaltas förslagsvis med liten takfot, stående fönster med spröjs eller poster. Ev. skorsten placeras på taknock. Volymvariationer såsom frontespis, vinkelbyggnad och små kupor är möjliga att uppföra. Kupor föreslås på enkla raka sadeltak. Takkupor/frontespiser får anordnas till en sammanlagd bredd som utgör högst en tredjedel av takets längd utan att våningstal eller byggnadshöjden påverkas. Dessa former ansluter till de tidigare använda i Skåne.

Byggnaderna ska utformas enligt principerna i kommunens basanpassningsprogram. För att bättre utnyttja den inredningsbara vinden tillåts möjlighet till förhöjt väggliv för 1½-plansbebyggelsen. Husen kan utformas med bjälklag, antingen med ca 9 meters spännvidd som motsvarar den nyare bebyggelsen eller drygt 6 meter som mer motsvarar den traditionella skånska längan. Uthus och ekonomibyggnader kan uppföras med träpanel. En transformatorstation föreslås i nordöstra delen av det västra området.



*Föreslagen bebyggelsekaraktär utan hänsyn till topografin*

## Grönstruktur och rekreation

Inom planområdet föreslås ett grönstråk i riktning sydväst eller nordost genom det mellersta kvarteret med koppling till ett mindre grönområde med plats för småbarnslek. Fyra kopplingar i form av allmän platsmark föreslås mot befintlig bebyggelse i norr. Kopplingarna ansluter till befintlig struktur. I öster avsätts en bredare park zon som möjliggör framtida infrastrukturella åtgärder, främst ett framtida gc-stråk till Landskrona. I söder och sydväst avsätts en avskärande parkremsa mot jordbruksmarken för att ta upp dagvatten som rinner nerför backen.

## Trafik

### *Biltrafik*

För att nå området föreslås en anslutning till Länsmannavägen, väg 1161 vid Markvägen, s:4. Området blir även tillgängligt via förlängning av Backvägen, befintlig väg i norr, inom angränsande villaområdet.

### *Gångtrafik*

I nordväst finns en park/gånganslutning till befintlig grönstruktur med förbindelse till ortens faciliteter, skola, friluftsbad mm. Ytterligare en gångförbindelse tillskapas mot Utsiktsvägens förlängning i norr inom angränsande villaområde. Inom planområdet möjliggörs även gångförbindelser dels diagonalt med riktning sydväst-nordost dels i båge i tvärgående riktning. Idag finns inget särskilt separerat gång- och cykelstråk till Landskrona och pågatågsstationen att ansluta till. Enligt den översiktliga planeringen i Landskrona finns ett framtida gc-stråk redovisat från Härslöv till Landskrona. I öster längs Länsmannavägen, väg 1161, avsätts mark för ett sådant framtida gång- och cykelstråk.

### *Utformning av gator*

Föreslagen gata inom planområdet har två anslutningar, vilka är sammankopplade så att ingen återvändsgata skapas. Gatorna görs 7 meter breda. Gatan skall utformas enligt samma kvalitet som kommunala gator vilket regleras i tillhörande exploateringsavtal. Längs Länsmannavägen och infartsgatan från Länsmannavägen föreslås plantering av träd eller annat rumsbildande växtmaterial. Enstaka träd ger liv åt gaturummet, avgränsar mot landskapet och samspelar med bebyggelsen.



*Vy åt öster med befintlig markväg, s:4.*

### *Parkering*

Parkering sker på egen tomt. Gästparkerings föreslås ske på gatumark.

### *Kollektivtrafik*

Busshållplats finns på Aspavägen, cirka 425 meter från planområdet. Framtida busshållplats planeras i nära anslutning till planområdet utmed Länsmannavägen i samband med att Skånetrafiken uppdaterar linjenätet och utökar antalet turer i Härslöv.

## **Teknisk försörjning**

### *Energiförsörjning, tele samt vatten och avlopp*

Planområdet ansluts till det kommunala nätet för vatten och avlopp. För uppvärmningen av bostäderna föreslås enskilda anläggningar. Alternativa lösningar kan diskuteras i tillhörande exploateringsavtal.

### *EI*

En ny transformatorstation uppförs för att klara bostädernas elförsörjning.

### *Dagvattenhantering*

Dagvattenhanteringen skall lösas primärt inom planområdet. Dagvattensystemet utformas så att risken för uppdämningsskador vid kraftiga regn minimeras och föroreningsbelastningen på recipienten minskas. Dagvattnet skall om möjligt utnyttjas som en estetisk resurs i stadsbyggandet. Området planeras med mindre andel hårdgjorda ytor. Icke genomsläppliga markbeläggningar skall undvikas för att underlätta infiltration av dagvatten.

Dagvattnet leds till ett markområde öster om Länsmannavägen där en vattenvolym på ca 1000 m<sup>3</sup> kan fördröjas, vilket klarar ett 20 års regn ökat med 30 %. Det fördröjda dagvattnet rinner från magasinet norrut i en 10 tums ledning. En särskild skötselväg på Härslöv 36:1 anläggs med angöring från Länsmannavägen. Utrymmet för skötselvägen är 4 meter för att personal skall kunna ha tillträde med fordon till dammen. Dagvattenledningen från planområdet går i samma sträckning som skötselvägen till magasinet. Skötselvägen förväntas maximalt nyttjas en gång per år och bör därför inte vålla några trafikproblem.

För att undvika problem i samband med större skyfall eller snösmältning anläggs ett avskärande dike i kombination med en vall i södra och sydvästra gränsen av planområdet. Dagvattnet från backen samt planområdet leds på sekundära avrinningsvägar via en trumma under Länsmannavägen till dammen. Trumman dimensionerad för dagvattnet så att väg 1163 Aspavägen inte belastas vid större skyfall. Tomter, som ligger högre än grannfastigheter i norr anläggs med en svag sluttning åt söder för att förhindra att dagvatten rinner till grannfastigheter i norr.

Bygglov får inte lämnas förrän dagvatten från planområdet fördröjts innan det leds vidare till recipient. Lösning för dagvattenhantering ska redovisas vid bygglov och godkännas av NSVA. Östra delen av planområdet är avsatt för denna uppgift.

### *Geotekniska förhållanden*

I den geotekniska undersökningen framgår att lämnade rekommendationer är att betrakta som preliminära. I samband med byggnation kan kompletterande undersökning bli erforderlig.

### *Renhållning*

Avfall från området skall sop- och källsorteras och tas om hand av renhållningsbolaget enligt gällande kommunalt system.

## GENOMFÖRANDE

### **Organisatoriska frågor**

#### *Tidplan*

Detaljplanen handläggs så att den kan föras till godkännande i stadsbyggnadsnämnden oktober 2014 och för ett antagande i kommunfullmäktige under december 2014.

#### *Genomförandetid*

Genomförandetiden föreslås till 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren ej längre garanterad byggrätt.

#### *Ansvarsfördelning, huvudmannaskap*

Inom planområdet är det delat huvudmannaskap. Kommunen är endast huvudman för gång-och cykelstråket längs Länsmanavägen och området för omhändertagande av dagvatten. Cykelstråket skall på sikt ledas till Landskrona. För övrig del av planområdet gäller enskilt huvudmannaskap. D.v.s. kommunen ansvarar inte för gator och allmänna platser.

Markägare/exploatören ansvarar för utbyggnad av VA-ledningar och dagvattenfördröjning. Det ska ske enligt NSVAs och Landskrona stads standard och krav. Efter att ledningssystemet har byggts ut har Landskrona stad huvudmannaskapet för VA- och dagvatten systemen. Drift och underhåll sköts av NSVA.

Inom mark som i föreliggande detaljplan är utlagd som kvartersmark ansvarar berörd markägare/exploatör för byggnads- och anläggningsarbeten.

Exploatör iordningställer körvägar samt övriga anläggningar.

Fastighetsbildning och övriga lantmäteriåtgärder inom planområdet beställs av berörd markägare/exploatör/anläggningsägare.

### **Tekniska frågor**

Området ansluts till ett nytt elnät.

VA ansluts till kommunalt ledningsnät.

Namnsättning av gator och kvarter sker genom Lantmäterimyndighetens försorg.

## **Ekonomiska frågor**

All byggnation och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd exploatör.

Berörd exploatör bekostar erforderlig fastighetsbildning och fastighetsreglering inom planområdet.

Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för (servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning och/eller annan nyttjanderätt) anläggning på annans mark bekostas av ägare av anläggningen/rättigheten.

Utbyggnad av Va-system bekostas av berörd markägare/exploatör. NSVA ska ges möjlighet att vara delaktig och komma med synpunkter inför projektering av området.

Eventuell kompletterande dagvattenutredning bekostas av exploatör som även bekostar utbyggnad av erforderliga dagvattenanläggningar. Eventuell detaljerad geoteknisk undersökning, vilket kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde, bekostas av berörd exploatör.

Exploateringsavtal ska tecknas innan antagandet av det allmänna gångstråket i nord-sydlig riktning regleras och övriga frågor gällande den allmänna platsmarken samt VA, dagvatten, lednings- och nyttjanderätter.

Avtal tecknas med Trafikverket angående utformning och kostnad för anslutning till (allmän väg) Länsmannavägen samt anslutning till dagvattendamm (infart till skötselväg mot allmän väg). Infart mot samfärdig väg är dock befintlig och avstämd med Trafikverket.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### *Fastighetskonsekvensbeskrivning angående fastighetsbildning och förrättningar*

Lantmäterimyndigheten Landskrona utgör förrättningsmyndighet inom aktuellt detaljplaneområde.

Berörda fastigheter är Härslöv 15:15, 36:1, 35:37 samt s:4. Alla fastigheter utom Härslöv 35:37 är privatägda. Planområdet är utlagd som kvartersmark för bostäder och transformator samt allmän platsmark för park och lokalgator. För del av parkmarken är kommunen huvudman.

Allmän platsmark som kommunen ansvarar för regleras förslagsvis till kommunens fastighet Härslöv 35:37.

Tjugonio nya fastigheter bildas inom kvartersmarken för bostadsändamål. Gemensamhetsanläggning behöver bildas för lokalgator och parkmark inom planområdet.

Gemensamhetsanläggning nybildas eller omprövas via lantmäteriförrättningen enligt Anläggningslagen. Deltagare i gemensamhetsanläggningen skall vara de befintliga/tillkommande fastigheter som har varaktigt behov av de gemensamma anläggningarna: allmän platsmark, park med vallar, diken, alléer och lekplats samt gator och gc-stråk. Deltagarna ansvarar för förvaltning av anläggningarna i enlighet med förrättningen åsatta andelstal. Deltagarna kan för att underlätta förvaltningen bilda en särskild

samfällighetsförening. Förvaltningen innebär drift och skötsel av gemensamma anläggningar, gator, gc-vägar och park, d.v.s. den allmänna platsmarken med enskilt huvudmannaskap. Anläggningarna och dess rätt till utrymme är samfälliga för de fastigheter som deltagar. Gemensamhetsanläggningens läge, deltagare, andelstal m.m. fastställs i ett anläggningsbeslut.

Transformator kan komma att uppföras inom kvartersmark. Stationen kan säkerhetsställas genom ledningsrätt alternativt bildas en särskild fastighet.

Ledningar som kommer att finnas inom planområdet tryggas genom att servitut eller ledningsrätt bildas för ändamålet. Initiativ till bildande av servitut eller ledningsrätt tas av berörd rättighets- eller ledningshavare.

VA-system fram till förbindelsepunkt vid enskild tomt ägs av Landskrona stad och säkras med ledningsrättsavtal alternativt servitut i projekteringsskedet. Motsvarande gäller övrig el och ev. bredband. Berörd fastighetsägare ansöker om fastighetsbildning och behövliga gemensamhetsanläggningar. Initiativ kan även tas av Landskrona stad.

#### *Konsekvenser för Härslöv 15:15*

Fastigheten är privatägd. Den del av fastigheten, som ligger inom planområdet, omfattas av allmän platsmark (park). Förslagsvis regleras denna till Härslöv 36:1 och behandlas som övrig allmän platsmark (park) med enskilt huvudmannaskap inom stamfastigheten.

#### *Konsekvenser för Härslöv 36:1*

Fastigheten är privatägd. Tjugonio nya bostadsfastigheter (ca 850-1000 kvm/fastighet) kan bildas inom kvartersmarken där gränserna anpassas till kvartersmarken.

Del av fastigheten väster om Länsmannavägen som omfattas av allmän platsmark (park och gata) dock inte parkmarken längs Länsmannavägen kan antingen bilda en samfäll fastighet eller en vanlig fastighet som ägs av en samfällighetsförening. Alternativt kan också marken ligga kvar som del av stamfastigheten. Sedan läggs en rätt till förmån för gemensamhetsanläggningen att nyttja område på stamfastigheten för anläggningar (väg, park, lekplats osv), vilket för genomförande av detaljplanen i denna del är att föredra.

Den östra delen av parkmarken på ömse sidor om Länsmannavägen, som kommunen ansvarar för regleras till kommunens fastighet Härslöv 35:37.

GC-stråket som passerar angöringsvägen från Länsmannavägen säkras med servitut.

#### *Konsekvenser för del av Härslöv 35:37*

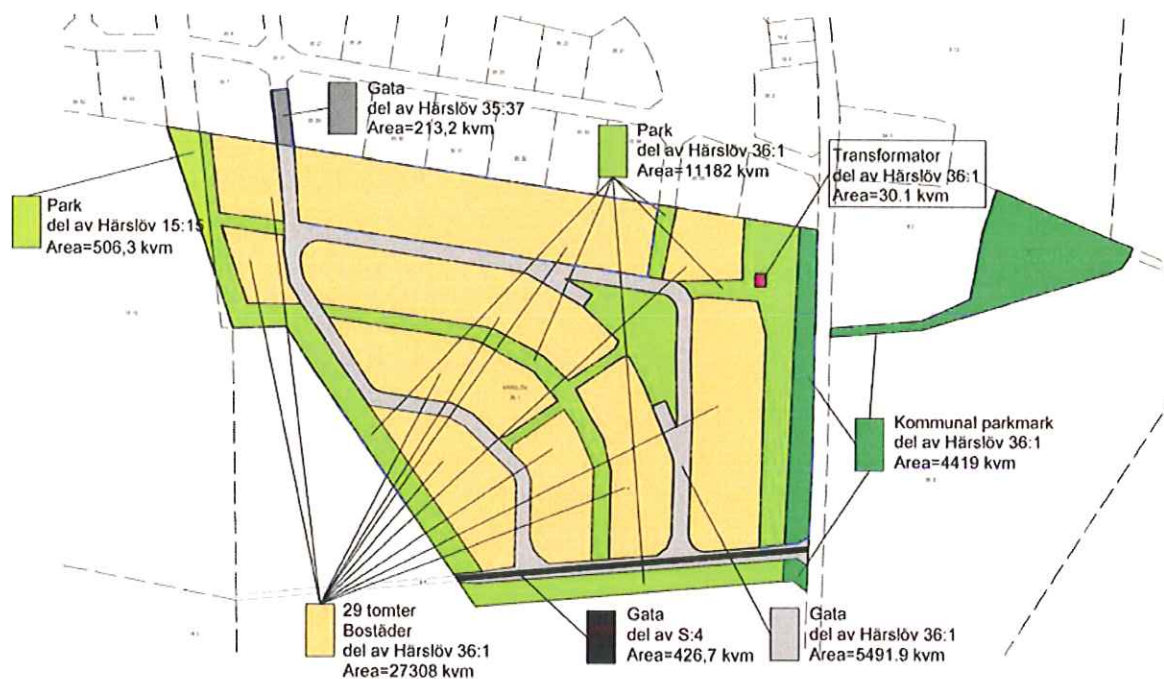
Fastigheten ägs av kommunen. Fastigheten utgör gatumark som skall med mindre del ingå i en gemensamhetsanläggning (ga). Ga bildas som belastar Härslöv 35:37. Rättighet måste skapas för detta, vilket sker i samband med förrättning då gemensamhetsanläggning bildas.

#### *Konsekvenser för s:4*

Del av samfälligheten s:4, för Härslöv 14:3 och 15:15, utgör en samfäll väg i söder. Gemensamhetsanläggning bildas som belastar s:4, rättighet måste skapas för detta, vilket sker i samband med förrättning då ga bildas. GC-stråket längs Länsmannavägen belastar s:4 liksom Härslöv 36:1 ovan.

## Länsmannavägen

Ledningsrätt för dagvattentrummans korsning under Länsmannavägen skall sökas hos Trafikverket.



## Fastighetskonsekvenskarta

Grönt=park med kommunalt huvudmannaskap, Olivgrön=övrig park inom 36:1, Ljusgrön= park inom 15:15, ljusgrått=gatemark inom 36:1, Svart=gatemark inom s:4, Mörkgrå=gatemark inom 35:37, lila=transformatormark och ljusbrunt=kvartersmark.