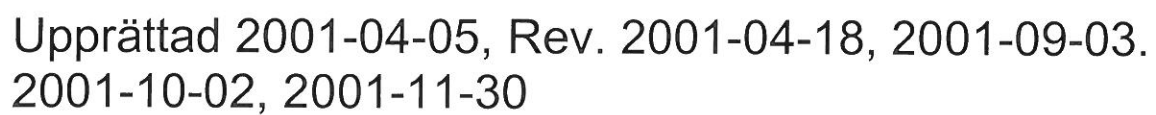




DETALJPLAN FÖR DEL AV VÄSTRA FÄLADEN (DEL AV BORSTAHUSEN 1:1 M.FL.), LANDSKRONA



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Västra Fäladen (Del av Borstahusen 1:1 m.fl.), Landskrona

HANDLINGAR

- Denna planbeskrivning med konsekvensanalys
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationsplan
- Kvalitetsprogram
- Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggande av bostäder, såväl marklägenheter/villor som bostäder i flerfamiljshus på höjden (som även kan inkludera äldreboende). Ett 30 - tal villatomter, c:a 65 radhus/kedjehus samt två sexvånings punkthus, föreslås. Punkthusen får sammanbyggas genom byggnad i ett plan, där även ett ev. vårdboende kan inrymmas. Möjlighet för uppförande av förskola ges också i detaljplanen. Syftet är också att möjliggöra anläggandet av en park för att tillgodose rekreationsbehovet för såväl planerad som befintlig intilliggande bebyggelse.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget är utarbetat i enlighet med hushållningsreglerna i Miljöbalken.

PLANDATA

Planområdet är beläget inom fastigheten Borstahusen 1:1. Området ligger i anslutning till Hälsingborgsvägen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Planområdet är föreslaget som utbyggnadsområde i den nu gällande kommunomfattande översiktsplanen från 1990. Revidering av översiktsplanen pågår. Området ligger i förslaget kvar som utbyggnadsområde. Arbete med Fördjupad översiktsplan för Västra Fäladen - Säbyholm - Husarspetsen pågår. Även i denna föreslås att området skall bebyggas med bostäder. Förslaget till fördjupad översiktsplan lägger fast strukturen för planområdet. Bostäder föreslås i denna i form av flerfamiljshus på höjden närmast kvarteret Kungen, som innehåller högre hus. Marklägenheter/villor föreslås i resterande delar av planområdet. I

programförutsättningarna ingår också att ett sammanhängande grönområde skall tillskapas. Totalt inom det område som den fördjupade översiktsplanen omfattar föreslås 450-500 lgh.

Programförutsättningarna enligt den fördjupade översiktsplanen är:

- Området skall utformas med hög andel markbostäder
- Det ”gröna bältet” runt staden skall inordnas i förslaget. Inom Västra Fäladen skall det finnas ett centralt parkområde
- Grön kontakt med Karlslund
- Området skall innehålla såväl bostäder som arbetsplatser
- Tåta bostadskvarter för att uppnå mer friytor
- Varierad bebyggelse i små enheter för att kunna byggas i etapper
- Stadsbild med avtrappning av hushöjderna norrut längs med Hälsingborgsvägen
- Trafiksystemet utformas så att kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik prioriteras
- Grönsaksgatan bibehålles, området öster om denna skall på sikt kunna användas även för bostäder

Detaljplaner

Föreliggande detaljplan ersätter del av detaljplanen för kvarteret Tornet m.fl., upprättad i Stockholm i juni 1973 i den del som ligger som s.k. centrumbebyggelse, byggnadshöjd 8 m. Detta eftersom förslaget blivit inaktuellt genom att nya etableringsområden för service föreslagits inom Västra Fäladen området. Detaljplanen ersätter också del av detaljplanen för del av Stadsäga nr 9 m.m. (Västra Fäladsfarmarna II i Landskrona). Samma ändamål, Parkmark föreslås dock även i den nya detaljplanen, men avgränsningen mot kvarteretsmarken blir bättre. Även del av detaljplanen för del av kvarteret Damen (Västra Fäladsfarmarna II) i Landskrona, vilken innefattar befintligt gatunät (Grönsaksgatan) föreslås ersättas av den nya detaljplanen.

Planprogram

Kommunstyrelsen uppdrog 2000-10-11, § 152, att påbörja detaljplanearbetet för södra delen av det område, som behandlas i den fördjupade översiktsplanen. Området är inte detaljplanlagt sedan tidigare. Detaljplaneprogram har ej utarbetats p.g.a. att de väsentliga programfrågorna behandlas i arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Västra Fäladen – Säbyholm – Husarspetsen samt i samband med arbetet med den kommunomfattande översiktsplanen. Utöver de programförutsättningar som redovisas i den fördjupade översiktsplanen har ytterligare aspekter tagits upp i ett kvalitetsprogram för arkitektur och kretsloppsanpassning som bifogas handlingarna till nu föreliggande detaljplaneförslag.

Fastighetsplan

För området gäller fastighetsplan T1 1974-11-081282K-1/1398.

Övriga ställningstaganden

Enligt beslut i Kommunstyrelsens beslut den 28 september 1998, § 62, fick Stadsbyggnadskontoret uppdraget att se över möjligheterna att ta fram lämpliga tomter för villabebyggelse inom Landskrona tätort. Detta har behandlats dels i den kommunövergripande översiktsplanen, den fördjupade översiktsplanen samt det nu påbörjade detaljplanearbetet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och natur, vegetation m.m.

Marken är flack, nivåkillnaden inom området är inte mer än 1 – 1,5 meter. ”Nybergs kulle” (i sydvästra delen av planområdet) skapad av överskottsmassor är på toppen c:a 18 -19 m. ö. h. Skogsplanteringen inom Västra Fäladen anlades 1990 som en trädbank. Slutträdet var tänkt att bli skogsek och rödek och som amträd användes främst gråal och vårtbjörk. På fuktigare mark användes amträden klibbal, glasbjörk och hybridpoppel. I vissa delar av planteringen finns inslag av fågelbär, skogslind och skogslönn samt en grupp av idegran. Brynväxter är planterade runt hela området. En övergripande idé i kommunens översiktsplanearbete är uppbyggnaden av sammanhängande gröna stråk. Det norra, gröna kuststråket är ett mycket väsentligt regionalt stråk. Detaljplanen innefattar en del av detta övergripande parkstråk. Den föreslagna utbyggnaden har anpassats efter befintlig vegetation. Träd måste dock tas bort för att möjliggöra exploatering. Området har dock under lång tid planerats för byggande av bostäder, varför träden planterats för att utgöra ”trädbank” för nya utbyggnadsområden. Inom området sparas ett stort sammanhängande grönområde som ingår i det stora gröna stråket längs kusten som sträcker sig fram till Helsingborg. Detta finns redovisat både i den fördjupade översiktsplanen och i arbetet med den fördjupade översiktsplanen.

Geotekniska förhållanden.

I samband med planarbete för Kv. Bonden och Kungen som nu är bebyggt och ligger strax söder om planområdet gjordes ett översiktligt geotekniskt utlåtande av J&W Grundkonsult 1975-09-01. Jorden består av ett övre lager med matjord och vidare lager med sand, silt och moränlera. Husen är 9-våningshus, några hus innehåller även källare. Enligt undersökningen bör samtliga byggnader inom området kunna grundläggas med plattor. Med utgångspunkt från denna undersökning konstaterar Stadsbyggnadskontoret att liknande förhållande bör gälla inom planområdet och bör inte föranleda några särskilda restriktioner i form av planbestämmelser. En översiktlig geoteknisk utredning och en markradonundersökning har dock utförts för planområdet inom det aktuella planområdet i Västra Fäladen under utställningsskedet (Geoexperten 2001-11-12, 2001-11-20). Beträffande markradonundersökningen så visar den att för södra området, söder om gång- och cykelvägen bedöms någon byggnadsteknisk åtgärd med hänsyn till markradon inte erforderlig. För området norr om gång- och cykelvägen där moränen ligger ytligt rekommenderas att en kompletterande mätning utförs i samband med exploateringen. I det fall moränen innehåller radonstrålade ämnen borde detta även synas i de övriga mätningarna, vilket tyder på felaktigheter i mätningen. Ur geoteknisk synvinkel är dispositionen fri i plan. För område B och C redovisade i rapporten rekommenderas dock inte källare (utgör huvuddelen av den föreslagna bebyggbara ytan) Resultaten visar efter diskussion med Tekniska verken, Landskrona att inga särskilda bestämmelser i detta avseende behöver införas i detaljplanen.

Fornlämningar, kulturmiljö

En arkeologisk utredning har utförts av Riksantikvarieämbetet, byrån för arkeologiska undersökningar 1994-02-11 för området kring Västra Fäladen - Säbyholm. Registrerade fornlämningar finns inte inom aktuellt planområde och undersökningen visar inte på några fynd inom detta område. Det kan dock finnas under mark dolda, ej kända, fasta fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena skall dessa, i enlighet

med 2 kap 10 § lagen om kulturminnen mm avbrytas och Länsstyrelsen skall kontaktas. Området har under lång tid använts som fäladsmark för staden. Delar av Västra Fäladen har också använts som flygplats för Thulinflyget. Några resterande byggnader eller liknande finns inte kvar sedan den tiden. Öster om Helsingborgsvägen, utanför planområdet, ligger Esperanza – ett bostadsområde ritat av arkitekten Ralph Erskine 1969-70. Detta område finns med som ett värdefullt bebyggelseområde i ett av kommunens bevarandeprogram och har väckt intresse även i övriga landet.

Bebyggelseområden

Området ligger i anslutning till befintliga bostadsområden i form av marklägenheter/villor och dessutom i direkt anslutning till den storskaliga bebyggelsen i form av 9-våningshusen i kvarteret Kungen.

Bostäder

C:a 30 villatomter, c:a 65 radhus/kedjehus samt flerfamiljhus i form av 6-vånings punkthus (c:a 45 lgh) föreslås inom planområdet. C:a 140 lgh totalt.

Arbetsplatser

Arbetsplatser finns i närservicecentret inom Västra Fäladen. Detaljplanen ger möjligheter att etablera icke miljöstörande verksamheter/kontor inom föreslagen bostadsbebyggelse. Utanför planområdet, men inom Västra Fäladen föreslås en skola i den fördjupade översiktsplanen. Om ev. förskoleverksamhet och äldreomsorg kommer till stånd inom planområdet medför detta ytterligare arbetsplatser. En planbestämmelse om att 25 % av byggnadsarean för föreslagen bostadsbebyggelse får ytnyttjas för kontorsändamål föreslås. Verksamhetsområde finns på östra sidan av Helsingborgsvägen

Kommersiell och offentlig service

Närservice i form av post, matvarubutik, apotek, förskola, äldreomsorg m.m. finns i anslutning till Pjäsgatan, Segergatan i direkt anslutning till planområdet. Inom Västra Fäladenområdet, dock utanför planområdet planeras en markreserv för dagligvaruhandel. Behovet av skollokaler är tillgodosett under det närmaste decenniet genom befintliga skolor. Närmaste skolor är Montessoriskolan vid Säbyholms gård och Västervångskolan. Skulle brist uppstå, löses detta enkelt genom att ytterligare ett våningsplan tas i anspråk inom Säbyholms gård. Enligt skissen till den fördjupade översiktsplanen torde det dock vara klokt att reservera plats inom Västra Fäladen för allmänt ändamål, vilket också infattar utbyggnaden av barnomsorgen. Enligt inkomna synpunkter från Barn- och ungdomsnämnden kan det vara klokt att reservera yta för förskoleverksamhet redan i den första etappen av utbyggnaden av Västra Fäladen. Yta för sådan verksamhet föreslås reserveras strax norr om kvarteret Rockaden. Eventuellt behov av äldreboende tillgodoses i de föreslagna punkthusen i södra delen av Västra Fäladen.

Tillgänglighet

Området skall ha hög tillgänglighet för funktionshindrade. Landskrona kommuns basanpassningsprogram för utformning av utemiljöer och inomhusmiljö skall tillämpas vid

projektering och byggande. Av vikt är även att man med färdtjänst kan nå de enskilda bostadshusen.

Byggnadskultur och gestaltning

Enligt Förslag till fördjupad översiktsplan för Västra Fäladen – Säbyholm - Husarspetsen föreslås högre bebyggelse/punkthus i anslutning till höghusen inom kvarteret Kungen, medan övriga delar av planområdet föreslås få en blandning av marklägenheter/villor upp till 2 våningar. Huset kan ges en relativt ”fri” och arkitektoniskt varierande utformning, men kan gärna ansluta till skånsk byggnadstradition i materialval och proportioner. En planbestämmelse ang. materialval för fasad föreslås, d.v.s. tegel eller puts.

Lek och rekreation

Inom bostadsgrupperna reserveras ytor för närrekreation och lek intill bostadsbebyggelsen. Det större sammanhängande grönområdet inom planområdet ger stora möjligheter för t.ex. sportaktiviteter.

Gator och trafik

Trafikmatning till området sker via Segergatan och via Hälsingborgsvägen. I samband med planarbetet har önskemål om en ev. utfart till Hälsingborgsvägen från Remigatan för att underlätta för de boende inom kv. Bonden och Kungen framkommit. En sådan utfart skulle förbättra möjligheten att ta sig ut på Hälsingborgsvägen utan att behöva köra en omväg via Remigatan – Löparegatan för att köra vidare mot Helsingborg. Ett alternativ som presenterats är att förlänga Remigatan så att den ansluter till Grönsaksgatan. Därmed skulle bilisterna kunna köra ut via Grönsaksgatan. En sådan utfart skulle då ingå inom planområdet och skulle innebära störningar för föreslagna bostadsbebyggelse, reducera befintligt skogsparti samt bedöms inte behövas för att försörja den föreslagna bostadsenklaven. Det alternativ som Stadsbyggnadskontoret haft som utgångspunkt för detaljplanarbetet är en direktutfart från Remigatan till Hälsingborgsvägen. En sådan är tekniskt möjlig att utföra och kan fungera som ”hastighetsdämpare” på Hälsingborgsvägen, eftersom denna successivt bör omvandlas till ”stadsgata” allteftersom fler bostäder byggs ut i Västra Fäladen. Tekniska utskottet har 2001-08-14 uppdragit åt Tekniska verken i Landskrona att omgående utreda bästa läge och utformning samt kostnad från kv. Bonden och Kungen. En sådan utredning har nu utförts och visar på att en direktutfart från kvarteren Kungen/Bonden till Hälsingborgsvägen är tekniskt möjlig och att t.ex. en rondellösning skulle kunna få positiva effekter på trafikmiljön längs med Hälsingborgsvägen i form av t.ex. hastighetsdämpning.

Segergatan får en förlängning genom planområdet och här föreslås även busstrafiken gå. En stadsbusslinje föreslås i den fördjupade översiktsplanen för Västra Fäladen - Säbyholm – Husarspetsen få en sträckning genom Västra Fäladen. Bussen får sin ändhållplats inom Västra Fäladen, men utanför det nu aktuella planområdet. Tänkbar turtäthet är var 20 minut i vardera färdriktningen. Hastighetsdämpande åtgärder måste utföras på Segergatan-Grönsaksgatan särskilt i anslutning till de korsningspunkter där gång- och cykeltrafiken korsar vägtrafiken. Åtgärderna måste utföras med beaktande av framkomlighetskraven för busstrafiken, varför gupp och liknande bör undvikas.

Cykelvägar- och gångvägen fastläggs inte genom planbestämmelser, men lämpliga gång- och cykelstråk redovisas på illustrationsplanen. Bl.a. föreslås ett nord-sydligt stråk inom

planområdet som länkas samman genom t.ex. tvärförbindelser med befintliga cykelstråk såsom det cykelstråk som finns längs med Hälsingborgsvägen.

Störningar

Störningar i form av buller från vägtrafiken på Hälsingborgsvägen och hetvattencentralen m.m. behandlas under rubriken konsekvenser.

Teknisk försörjning, värme

Samtliga bebyggelseområden kan anslutas till befintliga system för vatten, avlopp och fjärrvärme. Alternativa miljövänliga uppvärmningslösningar t.ex. solvärme kan dock också vara aktuellt. Dagvatten bör omhändertas lokalt. Ytor för sådan hantering har reserverats i planförslaget (Se illustration). Placeringen av dammar och diken får studeras vidare, men illustrationsmaterialet bygger på en dagvattenstudie utförd av VBB Viak för Landskrona kommun.

Avfall

Avfallshantering föreslås ske dels vid respektive fastighet, dels vid gemensamma källsorteringsstationer/miljöhus.

KONSEKVENSER

Förslaget innebär inte någon ”betydande miljöpåverkan” på miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser. En konsekvensbedömning av förslaget har ändå gjorts för att integrera miljöfrågorna i planeringen samt analysera konsekvenserna av förslaget som underlag för beslut. I konsekvensbedömningen läggs även in främst sociala konsekvenser, men även ekonomiska. Arbetet med miljökonsekvensbedömningen görs integrerat med planarbetet. Syftet med integreringen är inte minst att åstadkomma växelverkan mellan arbetet med att utforma planen och analysen av planens konsekvenser. En förstudie till MKB kan sägas ha föregått detta planeringsskede genom att konsekvenserna av förslaget redovisats i förslaget till fördjupad översiktsplan inklusive alternativ och nollalternativ. Detta avsnitt kan sägas vara en preliminär MKB-rapport, som fördjupas genom bl.a. inkomna synpunkter under samrådet och under utställning och som kommer att vara helt komplett vid antagandet av detaljplanen. Uppföljningen av MKB:n sker genom att miljöåtgärder som föreslagits i planförslaget inkl. miljö- och arkitekturprogram ”säkras” genom Genomförandebeskrivningen där det anges t.ex. vilka avtal som avses slutas. I konsekvensbeskrivningen integreras även frågor av social karaktär t.ex. jämställdhetsaspekter, brottsförebyggande aspekter och folkhälsofrågor.

Miljö, hälsa och säkerhet

Stadsbyggnadskontoret har beräknat bullermängderna från Hälsingborgsvägen. Dessa innebär att vid 60 meters avstånd från vägmitt till den planerade bebyggelsen riskerar inte bullerriktvärdena för ekvivalentnivå och maxnivå, inomhus och utomhus att överskridas. Resultatet av gjorda överslagsberäkningar då det gäller vägtrafikbuller framgår av bilagor. (Antalet fordon/dygn har beräknats till c:a 11000 st.)

Området har god tillgänglighet ur Räddningstjänstsynpunkt via Segergatan eller Hälsingborgsvägen. Området kan nås inom en insatstid på 10 minuter.

Miljökvalitetsnormer enligt Miljöbalken 5 kap 3 § skall beaktas i planeringen. Hittills har miljökvalitetsnormer fastställts avseende halter i utomhusluften av kvävedioxid, svaveldioxid, bly och PM 10. Den aktuella exploateringen bedöms inte medföra att gränsvärdena överskrids. Enligt Miljöförvaltningen i Landskrona är det troligen bara NO₂ som kan riskeras att överskridas i kommunen. De mätningar som görs visar bara bakgrundsnivåerna i tätorten. Säkra uppgifter finns alltså inte då det gäller vilka nivåerna är i gatunivå. De vägsträckor som Miljöförvaltningen bedömer kan vara tänkbara för eventuella överskridande ligger inte i anslutning till det aktuella planområdet.

Strax söder om planområdet i kv. Kungen ligger en hetvattencentral för uppvärmning med fjärrvärme. Länsstyrelsen har 1994-03-03 Dnr 5-7892/93 fastställt villkor för verksamheten. Den ekvivalenta ljudnivån från verksamheten får utomhus vid närmaste bostäder inte överstiga 55 dB (A) vardagar under dagtid (kl 07-18), 45 dB (A) nattetid (22-07) och 50 dB (A) övrig tid. Om bullret innehåller impulsljud eller hörbara tonkomponenter skall angivna ekvivalenta värden sänkas med 5 dB (A)-enheter. Den momentana ljudnivån på grund av verksamheten får nattetid vid närmaste bostäder inte överstiga 55 dB (A).

En bullermätning gjord av Ilema Miljöanalys (daterad 2001-08-06) visar vid V. Fäladens panncentral nattetid 47, 47,1 resp. 43,6 dB (A). Det dominerande bullertillskottet utgjordes av biltrafiken. Förutsättning vid mätningen var vind 2 m/s lufttryck och temp -1,7. Det är enligt Tekniska verken i Landskrona en mycket marginell, alternativt ingen åtgärd som erfordras. Länsstyrelsen har påtalat att den föreslagna bebyggelsen ligger närmre än 80 meter från hetvattencentralen. 80 meter är det närmsta avstånd som befintlig bebyggelse ligger från hetvattencentralen. Länsstyrelsen anser att detta avstånd måste innehållas för att klara riktvärdena för externt industribuller. Planförslaget har ändras enligt Länsstyrelsens önskemål så att den föreslagna bebyggelsen inte ligger närmre än 80 meter.

Länsstyrelsen har framfört att risksituationen i samband med företaget Syngentas verksamhet och dess ev. påverkan på planområdet måste beskrivas bättre. Vid vidare diskussioner med Länsstyrelsen miljöenhet har man kommit fram till att verksamheten maximalt bör ha ett skyddsavstånd på 200 m enl. "Bättre plats för arbete", s.k. Pharmaceutisk beredning". Om det är detta avstånd eller mindre som gäller så innebär detta att det aktuella planområdet ligger utanför detta avstånd. Stadsbyggnadskontoret har tillsammans med Räddningstjänsten varit i kontakt med Syngenta för diskussion kring miljö och riskfrågor. Företaget är inte ett kemiföretag i egentlig mening. Man arbetar med forskning och förädling och har ingen produktionsavdelning. Företaget följer ett kontrollprogram från Länsstyrelsen. Som regel har man inte tunga miljöstörande transporter till och från området. Inom området finns också laborieverksamhet som endast hanterar mycket små kvantiteter brandfarliga ämnen. Ett riskmoment kan vara s.k. dammexplosioner. Man har mycket små lagermängder som inte heller finns där någon längre tid. Vidare har man dammluckor för att motverka negativ påverkan. Beträffande bullerstörningar så finns en fläkt, som dock ligger långt in i området. Inom området finns en mindre bensinstation för traktorer och jordbruksredskap. Den bedöms inte vara något större riskmoment och man har även diskuterat att lägga ned denna eftersom bensinstationer finns i närheten utanför området. Sammantaget bedöms inte företags verksamhet påverka planområdet negativt.

Området får en mycket hög andel grönska, vilket bör ha positiv inverkan på folkhälsan. Brottsförebyggande aspekter har beaktats vid utformningen av planförslaget och skall ges särskild vikt vid projektering av boendemiljöer, parker och gator. Området har relativ närhet

till närservice, skola och daghem samt kollektivtrafik, vilket bör vara positivt ur jämlikhets- och jämställdhetssynpunkt. Mark för ytterligare en skola och barnomsorg reserveras i de norra delarna av Västra Fäladenområdet, som dock ligger utanför det aktuella detaljplaneområdet. Vid utarbetandet av detaljplaneförslaget har Länsstyrelsens checklista för jämställd planering använts, vilket bl.a. innefattar hänsynstagande till brottsförebyggande aspekter och närhet till kollektiva färdmedel.

Beträffande markradon så har en översiktlig radonriskkartering gjorts i kommunen 1993-04-20 av J & W Bygg- och anläggning. Av denna framgår att den norra delen av kommunen bedöms som lågriskområde och den södra som normalriskområde. Förhöjda nivåer har endast påträffats i Asmundtorp. Beträffande Västra Fäladen så kan man konstatera att detta innebär att särskilda åtgärder inte behöver vidtagas. (Se även under rubriken Geotekniska förhållanden – kompletterande markradonundersökning har utförts under utställningstiden).

Natur och kulturmiljö

Planförslaget tar hänsyn till befintlig uppvuxen vegetation i området. Borttagande av bef. vegetation erfordras dock för att ge utrymme för den föreslagna bebyggelsen. Planförslaget är utformat med utgångspunkt från förslaget till fördjupad översiktsplan för Västra Fäladen – Säbyholm – Husarspetsen. Översiktsplanen är i sin tur utformad med hänsyn till inventerade naturvärden i samband med en vegetationsinventering utförd av Landskapsarkitekt Nina Olsson vid Sektion for Landskab, Institut for Okonomi, Skov og Landskab, Den Kongelige Veterinaer og Landbohojskole. November 1998. Området har också studerats i fält av kommunens ekolog. Inga fasta fornlämningar, värdefull bebyggelse eller kulturlandskap berörs negativt av planförslaget.

Stads- och landskapsbild

Ett kombinerat kvalitetsprogram för kretsloppsanpassning och arkitektur bifogas planhandlingarna och bör ge goda förutsättningar att åstadkomma en god boendemiljö.

Hushållningen med naturresurser

Förslaget tar mark i anspråk som sedan lång tid förberetts för exploatering. Förslaget innebär inget intrång i värdefull åkermark. Den föreslagna bebyggelsen kommer att ligga mycket nära såväl stadsbuss- som regionalbusstrafik.

Nollalternativ

0-alternativ redovisas inte utförligt eftersom frågeställningar kring vilka lägen som är lämpliga att bebygga utifrån olika skäl har utretts i kommunens översiktsplanearbete, både i det kommunomfattande och i arbetet med den fördjupade översiktsplanen för Västra Fäladen – Säbyholm – Husarspetsen. Ett nollalternativ i form av nuvarande markanvändning (d.v.s. vad som händer om planförslaget inte genomförs) innebär att trädbanken finns kvar och utvecklas till skog (Området är inte detaljplanlagt). Detta är dock inte ett realistiskt alternativ då det finns få alternativa lägen för denna typ av bostadsbebyggelse i staden och marken har sedan länge planerats för bostadsändamål.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 10 år från det att planen vinner laga kraft.

Marklov erfordras för trädfällning.

Fastighetsplan T1 1974-11-08 1282 K-1/1398 upphör att gälla inom planområdet då planen vinner laga kraft.

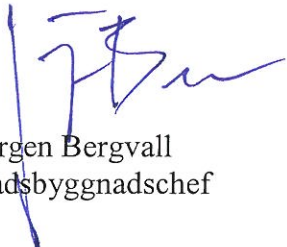
REVIDERINGAR

Planförslaget har reviderats efter samråd genom att störnings- och risksituationen beskrivits tydligare, kompletterats och justerats då det gäller grundförhållanden, intilliggande verksamheter m.m. Planförslaget har också ändrats vad gäller utformningen. Den föreslagna bebyggelseenklaven strax norr om kvarteret Rockaden har utgått för att bevara grönområdet för rekreation. En mindre del av ytan förslås att ge plats för en framtida förskola. Vidare har även planförslaget justerats vad gäller de föreslagna husen närmast kv. Kungen. En del av den mark som tidigare föreslogs ligga som allmän platsmark föreslås nu bli kvartersmark, dock med ett u-område som reservat för ledningar och en x-bestämmelse som säkrar allmänhetens möjligheter att gå och cykla genom kvarteret. Det föreslagna villabebyggelseområdet har också justerats vad gäller gatuutformning, antal tomter m.m. Ett förslag till övergripande dagvattensystem (till stora delar synligt) har också utarbetats, men påverkar inte den formella planens utformning. Kvalitetsprogrammet för arkitektur och kretsloppsanpassning har ändrats i begränsad omfattning. I övrigt har endast redaktionella ändringar utförts.

Efter utställning har planförslaget justerats med utgångspunkt från Länsstyrelsens synpunkter angående externt industribuller från hetvattencentralen i Västra Fäladen så att detaljplanen ej medger byggrätt närmre än 80 meter från hetvattencentralen. Detta påverkar dock inte antalet lgh möjliga att uppföra.

Vidare har en kompletterande grund- och radonundersökning utförts under utställningstiden som dock ej föranleder några förändringar av planförslaget.

STADSBYGGNADSKONTORET 2001-04-05, REV. 2001-04-18, REV. 2001-09-03. REV. 2001-10-02, 2001-11-30



Jörgen Bergvall
stadsbyggnadschef



Mattias Bjellvi
planarkitekt