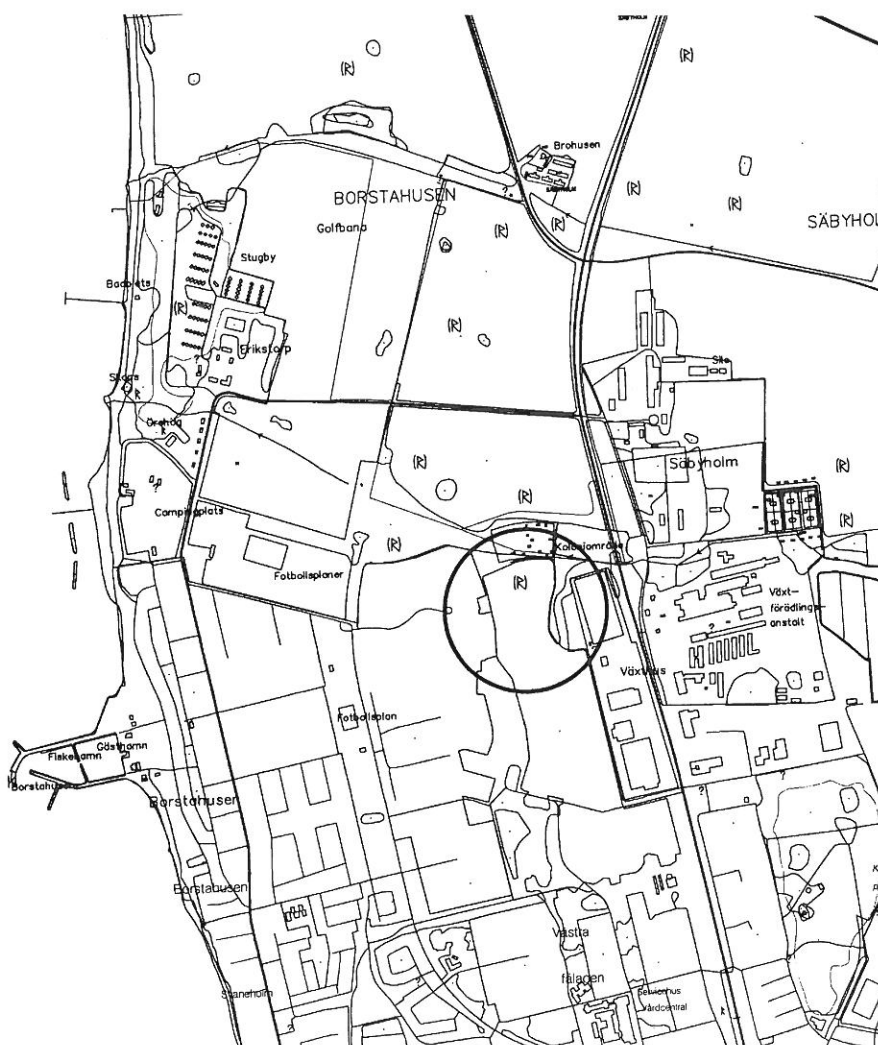


Upprättad 2002-09-09, REV. 2002-11-11 och 2003-02-10



DETALJPLAN FÖR DEL AV BORSTAHUSEN 1:1, VÄSTRA FÄLADEN, ETAPP 2 (SÄBYBÄCKEN)

Diariennr. 271/003.313-02

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Kvalitetsprogram för arkitektur och kretsloppsanpassning
- Plankarta med planbestämmelser samt illustration
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra byggande av c:a 15 radhus och 10 villor inom Västra Fäladen etapp 2 upp till Säbybäcken. Planen ger möjlighet att inreda kontor upp till 25% av byggnadsarean inom planerade bostadsområden. Vidare är syftet att ge utrymme för en skoltomt om c:a 3000 kvadratmeter för den tvåparallellig skola på uppdrag av Barn- och utbildningsförvaltningen och Fastighetskontoret. Ytterligare reservyta för skoländamål reserveras utöver det beäknade behovet. Vidare har en föreslås en kombinerad användningsbestämmelse - SBK1 = skola, bostäder och kontor i händelse av att skolreservatet inte behövs i framtiden. De ytor med vegetation som avses bevaras och utvecklas som allmänna grönområden inom planområdet avses bli säkerställda genom planbestämmelser i detaljplanen. Syftet är vidare att ge möjlighet för att uteplatserna till radhusen inom fastigheten Drottningen 1, som idag ligger utanför kvartersmark på kommunens mark eller på kvartersmark för socialt, kulturellt eller kommersiellt ändamål kan permanentas. Dessa ytor föreslås bli överförda till bostadsändamål.

PLANDATA

Planområdet ligger intill Säbybäcken/koloniområdet i norra delen av Västra Fäladen. Koloniområdet utgör gräns i norr. Planområdet avgränsas i väster av kv. Drottningen och i öster av kv. Tomaten. I söder avgränsas området av den detaljplan för bostäder som nyligen tagits fram inom Västra Fäladen. Marken ägs av Landskrona kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Översiktsplanen 2000+ (kommunomfattande) antagen av Kf 2002-04-29 och laga kraftvunnen 2002-05-30 anger Västra Fäladen som ett utbyggnadsområde i kommunen. Vidare utarbetas Fördjupad översiktsplan för Västra Fäladen - Säbyholm - Husarspetsen, som dock ännu inte antagits av kommunfullmäktige. I och med dessa ställningstaganden anses inte detaljplaneprogram behövas. Övergripande trafikfrågor, grönsamband och liknande prövas i arbetet med den fördjupade översiktsplanen. Detaljplanen följer upp de övergripande idéerna om att skapa ett sammanhängande grönt stråk i nord - sydlig riktning. Detaljplanen utförs också med utgångspunkt från att den planerade Kung Hans

väg inte genomförs (i enlighet med förslaget till fördjupad översiktsplan för västra Fäladen - Säbyholm - Husarspetsen).

Detaljplan

Området har tidigare delvis varit detaljplanlagt för bostäder, men detaljplanen är upphävd. Följande planer berörs: Detaljplan för Kung Hans väg m.m. ("kaninfarmarna"), från 1976-11-03 (länsstyrelsebeslut), akt 12-LAN-451, detaljplan för del av kvarteret Damen m.m. (Grönsaksgatan) från 1985-05-29 (länsstyrelsebeslut), akt 1282-P17. Genomförandetiden har utgått för båda planerna)

Riksintresse

Planområdet ligger inom område som är riksintresse för kustzonen enligt Miljöbalken 4 kap, 1§ och 4§. Riksintresset innebär inget hinder för tätortsutveckling.

Övriga ställningstaganden

Som inledning på detaljplanearbetet togs 3 alternativa skisser på bostadsinnehåll inom Västra Fäladen etapp 2. alt. radhus, alt. villor och kombinationsalternativet. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2002-08-12 Au § 119 att kombinationsalternativet skulle ligga till grund för det fortsatta planarbetet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Området är skogsbevuxet med en plantering som gjordes för c:a 15-20 år sedan för att fungera som "trädbank" där inslag skulle kunna bevaras i grönområdet inom framtida bostadsområden.



Lummig vegetation och relativt nybyggd cykelväg inom planområdet för Västra Fäladen etapp 2. Foto Mattias Bjellvi.



Säbybäcken som till Stor del är kulverterad kan bli en stor tillgång för framtida boende. Foto Mattias Bjellvi.



Koloniområdet "Kaninfarmarna" är en tillgång i Västra Fäladen. Foto Mattias Bjellvi.



Lokaler för brevduveföreningen inom koloniområdet "Kaninfarmarna". Foto Mattias Bjellvi.

Vegetationen är nu uppvuxen och skogsliknande och utnyttjas för rekreation. I dagsläget är det ganska slyigt och gallring behövs. En vegetationsinventering har tagits fram som visar vilka vegetationspartier som är mest bevarandevärda. Strax norr om planområdet ligger Säbybäcken (delvis inom planområdet) som till stor del är kulverterad. Planer finns på att öppna upp kulverteringen och tillskapa ett rekreationsområde. Ovanpå en del av den kulverterade Bäckens ligger koloniområdet "Kaninfarmarna" som bl.a. hyser brevduveföreningen. Området innehåller ett rikt djur och växtliv och utgör ett trevligt inslag i miljön i direkt anslutning till planområdet.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet ligger delar av fastigheten Drottningen 1 med radhusbebyggelse från 1970-80-talet och öster om planområdet ligger växthus. Vidare finns förskola inom fastigheten Drottningen 2. I övrigt saknar planområdet bebyggelse.



Befintlig radhusbebyggelse i kvarteret Drottningen till vänster. Befintligt skogsparti till höger. I fonden utsikt över åkerlandskapet norrut. Foto Mattias Bjellvi.



Befintliga växthus och liknande verksamhet öster om planområdet. Foto Mattias Bjellvi.

Gator och trafik

Idag finns en mindre grusväg som leder upp till koloniområdet vid Säbybäcken. Ändhållplatsen för stadsbusslinje 2 ligger söder om planområdet. Hållplatser för

regionalbuss finns på Hälsingborgsvägen. Ett växthus och en mindre verksamhet (båda utanför planområdet) trafikförsörjs via Grönsaksgatan inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har utförts av Geoexperten RS AB 2002-09-18 på uppdrag av Stadsbyggnadskontoret. Jordlagren består av 0,2-0,4 m matjord. Matjorden underlagras antingen direkt av morän/lermorän alternativt ett tunt sandlager på morän med undantag av vissa borrhål där jordlager med silt- och lerskikt förekommer till djup mer än 3.6 m. Moränen vilar på kalkberg på nivåer ca -20 motsvarande 30 m djup under markytan. 2002-10-01 har samma företag utfört en markradonundersökning. Värdena ligger inom normalriskområdet. Under mätperioden var jordlagren mycket torra, vilket indikerar att de uppmätta värdena ligger nära sina maxvärden.. Dessutom indikerar närheten till moränjord en ökad förekomst av markradon.

Fornlämningar

En arkeologisk förundersökning har utförts av Riksantikvarieämbetet 1993. Inom planområdet finns en stenåldersboplats, fornlämning 16. Vid undersökningen då borrhov gjordes hittades inga fynd. Påträffas fast fornlämning vid byggande inom området skall arbetena omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen skall kontaktas.

Miljö, hälsa och säkerhet

Skyddsrum

Inom Landskrona kommun skall inga nya skyddsrum byggas.

Radon

Se under rubriken geotekniska förhållanden.

Buller

Några bullerstörningar är inte aktuella inom planområdet.

Verksamheter

Intill planområdet finns växthus och liknande näringsverksamheter

Länsstyrelsen har framfört att risksituationen i samband med företaget Sygentas 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 bör detta innebära att inga åtgärder krävs för att den planerade bebyggelsen skall komma till stånd. 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 laborativ verksamhet 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 företagets verksamhet påverka planområdet negativt.

Räddningsfrågor

Åtkomlighet för räddningstjänstens fordon i samband med utrymning och släckinsats skall tillgodoses. Brandpostnätet skall utföras i enlighet med "VAV P 76" och harmoniera med intilliggande områden.

Teknisk försörjning

Möjlighet att ansluta till fjärrvärme, kabel-TV, el och tele samt kommunalt vatten- och avlopp samt dagvattensystem finns. Fibernät finns utbyggt inom området. Ett större ledningsstråk passerar genom planområdet och styr placeringen av framtida bostadsbebyggelse.

Service

Service i form av äldreboende, matvarubutik, Folkets hus, post och bank m.m. finns inom Västra Fäladen. I det bostadsområde som planlagts strax söder om aktuellt planområde har mark reserverats för äldreboende och förskola. Öster om Hälsingborgsvägen finns Säbyholms Montessoriskola. Inom kv. Drottningen finns en förskola. En livsmedelsbutik planeras någonstans längs med Hälsingborgsvägen i förslaget till fördjupad översiktsplan för Västra Fäladen – Säbyholm – Husarspetsen.

FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Inom planområdet planeras 10 villor och ett ca 15 radhus. För utformning av bebyggelsen kan det kvalitetsprogram för arkitektur och kretsloppsanpassning som togs fram i samband med detaljplaneläggningen av Västra Fäladen etapp 1 tillämpas. Bebyggelsen kan ges ett modernt och självständigt arkitektoniskt intryck, men traditionella material som tegel och puts skall användas som fasadmateriäl. En planbestämmelse om att huvuddelen av fasadmaterialet skall vara puts eller tegel har införts för att bebyggelsen skall ges ett samlat intryck (f1). Det kommunala bostadsanpassningsprogrammet skall tillämpas. Vidare reserveras plats för en s.k. tvåparallellig skola inom planområdet, som enligt Fastighetskontoret och Barn- och Utbildningsförvaltningen bör ha en skoltomt på c:a 3000 kvadratmeter för att rymma en byggnad på c:a 800 kvadratmeter. Ytterligare mark utöver dessa 3000 kvadratmeter reserveras för framtida utvidgningsbehov för skolan, men en användningsbestämmelse som innefattar såväl skola som kontor och bostäder föreslås för att få en flexibel framtida användning om skoltomten inte behövs. Utformningsbestämmelserna är dock endast knutna till användningen bostäder.

Utemiljö

Bebyggelsen bör placeras så att trädfällning i största möjliga utsträckning undviks, i annat fall riskerar områdets speciella egenskaper att försvinna. Västra delen av planområdet mot kv. Drottningen bibehålls obebyggd för att ansluta till befintligt grönområde söder om planområdet, planerat grönområde vid Säbybäcken samt det stora grönstråket norrut, vilket redovisats i den kommunomfattande översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen. Mindre interna grönområden planeras mellan bebyggelseenklaverna. Förlängningen av grönsaksgatan föreslås kantas av trädrad och vegetationen inom

naturområdena avses bevaras. Partiet utmed Säbybäcken bör redan nu göras mer tillgängligt.

Tillgänglighet

Vid projektering och utbyggnad skall kommunens basanpassningsprogram tillämpas, vilket innebär att det skall vara möjligt för personer med funktionshinder att vistas och bo i området.

Gator och trafik

Segergatan/Grönsaksgatan förlängs i och med projektering och byggande av Västra Fäladen etapp 1 från kv. Kungen och Rockaden upp till aktuellt planområde. Det är därför lämpligt att ansluta en ny lokalgata till denna som kommer att trafikförsörja de nyplanerade bostadsgrupperna inom planområdet. På sikt bör området matas via infart från Hälsingborgsvägen. Planerad villaenklav kommer att ha ett gatunät som sköts av kommunen medan radhusenklavens gatunät kommer att ligga på kvartersmark och hanteras via en gemensamhetsanläggning. Gästparkerings avses lösas på kvartersmark alt. kantparkering i lokalgatunätet. Den föreslagna bostadsbebyggelsen bedöms alstra c:a 100 fordonsrörelser per dygn. Lokalbusslinjen kommer även att trafikera gatan och föreslås få en ändhållplats inom planområdet. Dagens turtäthet är enligt följande, varför det är tänkbart att denna kommer att tillämpas på den nya gatusträckningen: Kvartstrafik, d.v.s. fyra resor/h i vardera riktningen under högtrafik. Under lågtrafik är det halvtimmestrafik, d.v.s. 2 i vardera riktningen/h.

Leveranser och skolskjutsning med bil kan generera en mindre andel trafik. En överslagsmässig bullerberäkning har utförts med Trivectors bullerberäkningsprogram. Denna visar att gällande riktvärden för vägtrafikbuller överskrider vad gäller maxnivåerna inomhus (sovrum 22-06) och uteplats med c:a 8 dB för vardera nivå. Planförslaget har därför tillförts en planbestämmelse, m1 om att bostäder skall utformas så att gällande riktvärden kan innehållas. Detta bör inte föranleda att plank eller liknande störningsskydd sätts upp vid bullerkällan. Riktvärdena bör kunna innehållas om byggnaden placeras så att uteplats avskärmas samt att sovrum inte placeras med fönster mot bullerkällan.

Tillsvidare kommer växthuset inom kv. Tomaten och ytterligare en mindre verksamhet att trafikförsörjas via Grönsaksgatan. I ett framtida perspektiv avses Grönsaksgatan anslutas till Hälsingborgsvägen. Detaljplaneförslaget möjliggör detta. Detta förutsätter att möjligheten till genomfartstrafik stängs av vid lämpligt läge på Grönsaksgatan, strax söder om planerad infart, så att endast busstrafik kan komma igenom.

Området blir väl försörjt med gång- och cykelvägar.

Geoteknik, markradon

Husen kan grundläggas på sedvanligt sätt och ur geoteknisk synvinkel är dispositionen fri i plan. (Geoexperten RS AB 2002-09-18) Kompletterande grundundersökningar krävs dock för varje enskilt byggnadsobjekt i samband med projektering och byggande. Med ledning av markradonundersökning (Geoexperten AB, 2002-10-01) rekommenderas ett radonskyddat utförande av bostadshusen. Detta innebär åtgärder för att minimera risken för inträngning av radonhaltig jordluft till bostadsutrymmena. Således har planförslaget tillfogats en planbestämmelse b1, d.v.s. att byggnaderna skall uppföras radonskyddade.

Teknisk försörjning

Bebyggelsen ansluts till befintliga ledningssystem när det gäller el och telefon och kabel-TV. Planområdet avses anslutas till kommunens VA-nät. Fibernät finns utbyggt i området.

En teleledning som försörjer koloniområdet måste flyttas då det blir aktuellt att genomföra planerad skola. Kostnaden för denna utbyggnad täcks genom sedvanliga anslutningsavgifter. Uppvärmning kommer att ske via kom-munens fjärrvärmenät. En dagvattendamm planeras i östra delen av planområdet, som kan bli ett tillskott i miljön. Ungefär 350 kubikmeter beräknas, med ett vattendjup på 0,5 m blir den våta area ca 700 kvadratmeter. Detaljplanen ger möjlighet för att uppföra en pumpstation intill Säbybäcken.

Hälsa, miljö och säkerhet

Folkhälso- och brottsförebyggande aspekter skall beaktas i projekterings- och bygglovs-skedet. Området är idag inte bullerstört och trafiken från planerat bostadsområde anses ringa varför inga bullerskyddsåtgärder behövs. Transporterna till befintlig växthusnäring är ringa och bedöms inte föranleda störningar.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget är utarbetat i enlighet med hushållningsbestämmelserna i Miljöbalken.

KONSEKVENSER

Stadsbild, natur- och kulturmiljö

En stor del av etablerat grönområde, som dock planterats som "trädbank" tas i anspråk för bebyggelse. En mindre del reserveras för grönområde. Vidare finns stora säkerställda grönarealer söder om planområdet. Vidare planeras ett grönområde längs med Säbybäcken. Detta bör sammantaget tillgodose behovet av grönområden. Placeringen av bostadsenklaverna har gjorts med hänsyn till de naturinventeringar som gjorts i samband med arbetet med fördjupad översiktsplan för Västra Fäladen - Säbyholm - Husarspetsen.

Service

Trycket på befintlig offentlig och privat service i området ökar genom den planerade bebyggelsen. Behov av skola, förskola och äldreomsorg tillgodoses inom eller i närheten av planområdet. Övrig service finns i Västra Fäladens centrum. Ev. kan en ny matvarubutik bli aktuell utmed Hälsingborgsvägen i direkt anslutning till planområdet.

Trafik och kommunikationer

Området kommer att ha mycket goda kommunikationsmöjligheter med kollektivtrafik genom att stadsbusstrafik trafikerar området och relativ närhet till regionalbussen på Hälsingborgsvägen (Helsingborgsbussen).

Miljö, hälsa och säkerhet

Luftföroreningar, Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer enligt Miljöbalken 5 kap 3§ skall beaktas i all planering. Hittills har miljökvalitetsnormer fastställts avseende halter i utomhusluften av kvävedioxid, svaveldioxid, bly och inandningsbara partiklar. Tillskottet i trafikmängden i planområdet bedöms bli så begränsad att det inte medför överskridande av miljökvalitetsnormerna för svaveldioxid, kvävedioxid, bly eller inandningsbara partiklar. Risk för överskridanden föreligger inte heller på dagens gatun- och vägnät.

Buller

Se under Gator och trafik under rubriken Förändringar.

Risker

Beträffande Syngenta, se planbeskrivningen. En planbestämmelse om att byggande skall ske radonskyddat har tillförts planförslaget.

Sociala frågor

Kommunen har antagit ett integration- och mångfaldsprogram som skall motverka segregation i Landskrona kommun. Befintliga boendetyper finns redan representerade inom Västra Fäladen eller har nyligen planerats i detaljplan som är under genomförande. Västra Fäladen som helhet erbjuder möjligheter att bo i så väl, villa och radhus som flerfamiljshus. Upplåtelseformerna regleras inte i detaljplanen, men samtliga boendeformer finns representerade i Västra Fäladen som helhet. Detta möjliggör att människor med olika boendebehov kan bosätta sig i området. Bra kollektivtrafikförbindelser och närhet till service underlättar för t.ex. barn, ungdomar och äldre som kanske inte har bil. Vidare hänvisas till att det kommande bostadsanpassningsprogrammet skall föjas vid projektering och byggande, vilket har betydelse för jämlikheten mellan olika grupper. Ur brottsförebyggande synpunkt har hänsyn tagits till att området skall vara lätt att orientera sig, att stora bostadsgrupper skall undvikas, att parkeringar placeras väl synliga och inte är oöverskådligt stora samt att gång- och cykelstråk föreslås i första hand där de är väl synliga för boende för att undvika överfall och liknande brott.

0-alternativ

Området har planerats under lång tid för bostadsändamål och har stöd i översiktliga planer, varför området förr eller senare kommer att bebyggas. Ett 0-alternativ innebär att befintligt grönområde kvarstår.

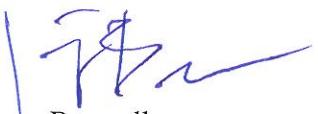
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 10 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

REVIDERINGAR

En geoteknisk undersökning inkl. markradonundersökning har utförts sedan planförslaget varit ute på samråd. Detta har föranlett en planbestämmelse om att nybebyggelsen skall utföras radonskyddad. Stadsbyggnadskontoret har via Tekniska verken erhållit förprojekteringsmaterial utfört av SWECO, VBB Viak som behandlar gatusträckningar, radier vändplatser, plushöjder etc samt datgvattenhantering. Planförslaget har bearbetats med utgångspunkt från detta material. Den större förändringen är att en tillfart till Hälsingborgsvägen föreslås. Vidare har trafik- och bullersituationen analyserats närmre, vilket föranlett planbestämmelse för att innehålla gällande riktvärden med avseende på maxnivå db(A) inomhus och utomhus. Vidare har delar av Drottningen 1 och Drottningen 2 lagts till planförslaget för att möjliggöra att uteplatser som idag ligger på kommunens mark resp. mark avsedd för kommersiellt, socialt eller kulturellt ändamål läggs till kvartersmark avsett för bostadsändamål. I övrigt har ändringar av redaktionell eller administrativ karaktär utförts.

STADSBYGGNADSKONTORET 2002-09-09, REV.2002-11-11 OCH 2003-02-10



Jörgen Bergvall
Stadsbyggnadschef/Stadsarkitekt



Mattias Bjellvi
Planarkitekt