

Detaljplan för Saxtorp 10:35 mfl, Häljarp, Landskrona stad

Planbeskrivning

Samråd



INNEHÅLL

DETALJPLANEPROCESSEN	4
OM DETALJPLAN	4
HANDLINGAR	4
PLANERINGSUNDERLAG	5
PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND	6
PLANENS HUVUDDRAG	6
PLANFÖRFARANDE	10
PLANDATA	10
MARKÄGOFÖRHÅLLANDE	10
MILJÖBEDÖMNING	10
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	11
RIKSINTRESSEN	13
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	13
Planförslag	13
Historik och arkeologi	16
Mark och vegetation	16
Geotekniska förhållanden	17
Markradon	17
Hydrogeologi	17
Natur och grönstruktur	18
Bebyggelse	20
Gator och trafik	23
Teknisk försörjning	26
Dagvatten och skyfall	27
Förklaring av planbestämmelser	30
KONSEKVENSER	34
Miljöbedömning	34
Riksintressen	34
Buller	35
Markföroreningar	38
Risker	40
Miljökvalitetsnormer	40
Sociala konsekvenser	44
Ekonomiska konsekvenser	44
PLANENS GENOMFÖRANDE	45
Administrativa frågor	45
Organisatoriska frågor	45
Avtal	45
Ekonomiska frågor	45
Fastighetsrättsliga frågor	45
MEDVERKANDE	48

DETALJPLANEPROCESSEN

Planprocessen startar när exempelvis Staden själv, en byggaktör, exploatörer eller enskilda personer inkommer med en begäran om att få göra eller ändra en detaljplan. Stadsbyggnadsnämnden ger uppdrag till planavdelningen att ta fram ett förslag till detaljplan.

Efter att ett planförslag tagits fram hålls samråd med bland annat länsstyrelsen, myndigheter, föreningar och enskilda som har ett väsentligt intresse avseende aktuell planläggning. Samrådets syfte är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter kopplat till aktuellt ärende. Inkomna synpunkter sammanställs och bemöts i en samrådsredogörelse.

Efter att planförslaget reviderats utifrån samrådet så hålls en granskning. Granskningen innebär att kommunen ger möjlighet för bland annat myndigheter och sakägare att lämna synpunkter på ett slutgiltigt planförslag. Efter granskningstidens slut sammanställs eventuella synpunkter i ett granskningsutlåtande.

Tidplanen för detaljplanearbetet kan variera kraftigt i längd beroende på händelseutvecklingen i ärendet. Bland annat så kan utredningar, samrådsprocess och överklaganden förlänga tidplanen.

OM DETALJPLAN

En detaljplan styr hur mark- och vattenområden får användas inom ett visst område, exempelvis bostäder, handel eller kontor. Det går även att reglera utformning som t.ex. husstorlek, byggnadshöjd och vilket avstånd huset skall ha till fastighetsgräns.

En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande samt en planbeskrivning som inte har någon egen rättsverkan. Det är plankartan som reglerar själva markanvändningen och bebyggelsen.

För att få en komplett bild av vad plankartan möjliggör för behöver den läsas tillsammans med planbeskrivningen. Den redovisar bland annat syfte, förutsättningar, eventuella konsekvenser samt hur planen ska genomföras.

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av följande:

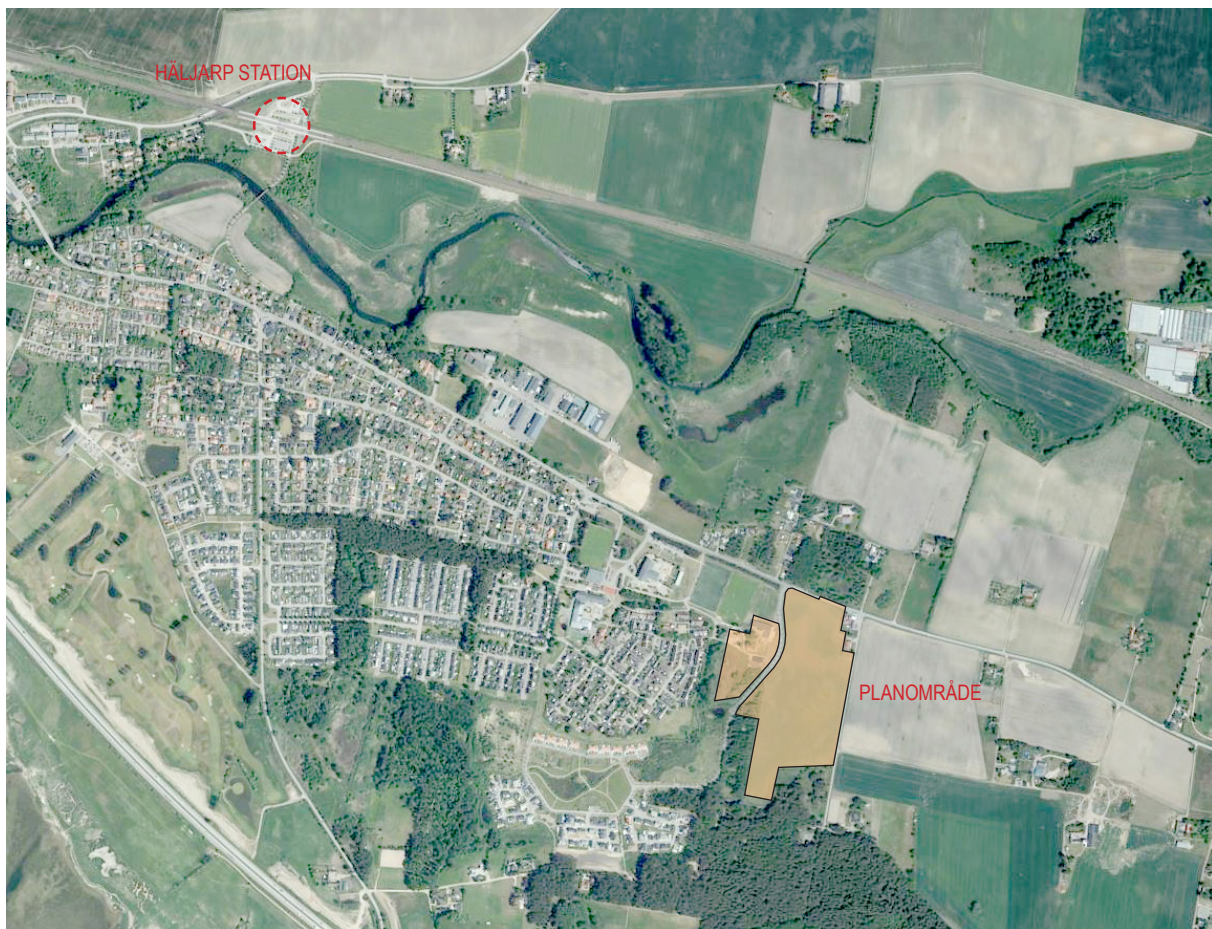
- Denna planbeskrivning
- Detaljplanekarta med planbestämmelser,
- Illustrationsplan (som visar en möjlig utformning av området)
- Fastighetsförteckning (upprättad (ej bilagd)
- Undersökning betydande miljöpåverkan(ej bilagd)

INFORMATION OM BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER (GDPR)

Som information vill vi upplysa om att personuppgifter som inkommer i ärendet behandlas endast i detta specifika planärende samt vid utlämnande av handlingar enligt offentlighetsprincipen. Den rättsliga grunden för behandlingen är myndighetsutövning enligt PBL. Källor: Till fastighetsförteckning är; fastighetsinformationsregistret (FIR), statens personadressregister (SPAR). Stadsbyggnadsnämnden är personuppgiftsansvarig. Om du vill ha ytterligare information om hur dina personuppgifter används eller om du vill att dessa skall ändras är vi tacksamma för skriftligt besked om detta till Stadsbyggnadsnämnden, 261 80 Landskrona

PLANERINGSUNDERLAG

- Utredning Saxtorp dikningsföretag nr 5 och 35, Ekologigruppen 2021-09-17
- PM Geoteknik och markmiljö, WSP 2020-11-25
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, WSP 2020-11-18
- Hydrogeologisk utredning, WSP 2021-03-04
- Dagvattenutredning för Saxtorp 10:19 mfl, Häljarp, Landskrona stad, Afry 2024-01-30
- Arkeologi. Meddelande om resultat av arkeologisk utredning, Länsstyrelsen 2021-04-16 (ej bilagd)
- Bullerutredning, Stadsbyggnadsförvaltningen Landskrona 2023-07-10



Planområdets läge och Häljarps station.

PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

SYFTE

Huvudsyftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten för uppförande av bostäder i form av flerfamiljshus, radhus, småhus, vårdboende samt förskola. Inom begränsade delar av kvartersmarken syftar detaljplanen även till att möjliggöra för centrumfunktioner samt markparkering, och besöksanläggning tillhörande idrottsområdet. Därutöver syftar planen även till att möjliggöra för dagvatten- och skyfallshantering inom området samt att möjliggöra lokalgatunät för blandad trafik med prioritet för gående och cyklister.

BAKGRUND

En ansökan om ändring av detaljplan har inkommit som avser pröva lämpligheten för utbyggnad av bostäder inom Saxtorp 10:35 (tidigare Saxtorp 10:19). Planområdet består idag huvudsakligen av åkermark som ägs av Landskrona stad och arrenderas för jordbruksändamål.

Häljarp är en attraktiv boendeort med närhet till både tågstation, centralorten och rekreationsområden av hög kvalitet i form av Saxån och Saxtorpsskogen. Med anledning av ortens läge och kvaliteter finns anledning att tillskapa attraktiva boendemiljöer och incitament för ökad kommunal service, fler rekreationsområden och stärkta kopplingar till Saxtorpsskogens naturreservat.

I Landskrona stads översiktsplan (antagen 2016-02-29) utpekas inte planområdet specifikt som utvecklingsområde. Landskrona stad har dock sedan några år förvärvat marken inom planområdet och bedömer området som lämpligt för att skapa attraktiva bostadsmiljöer och samtidigt stärka Häljarp som stationsort. Detta med utgångspunkt i de ställningstagande som staden gjort i översiktsplanen avseende bland annat befolkning och bostadsförsörjning. Se vidare under avsnittet *Tidigare ställningstaganden*.

PLANENS HUVUDDRAG

Detaljplanen ger förutsättningar för 250-300 nya bostäder, varav cirka 120 bostäder i flerbostadshus, cirka 100 bostäder i radhus och småhus samt cirka 60 bostäder i vårdboende.

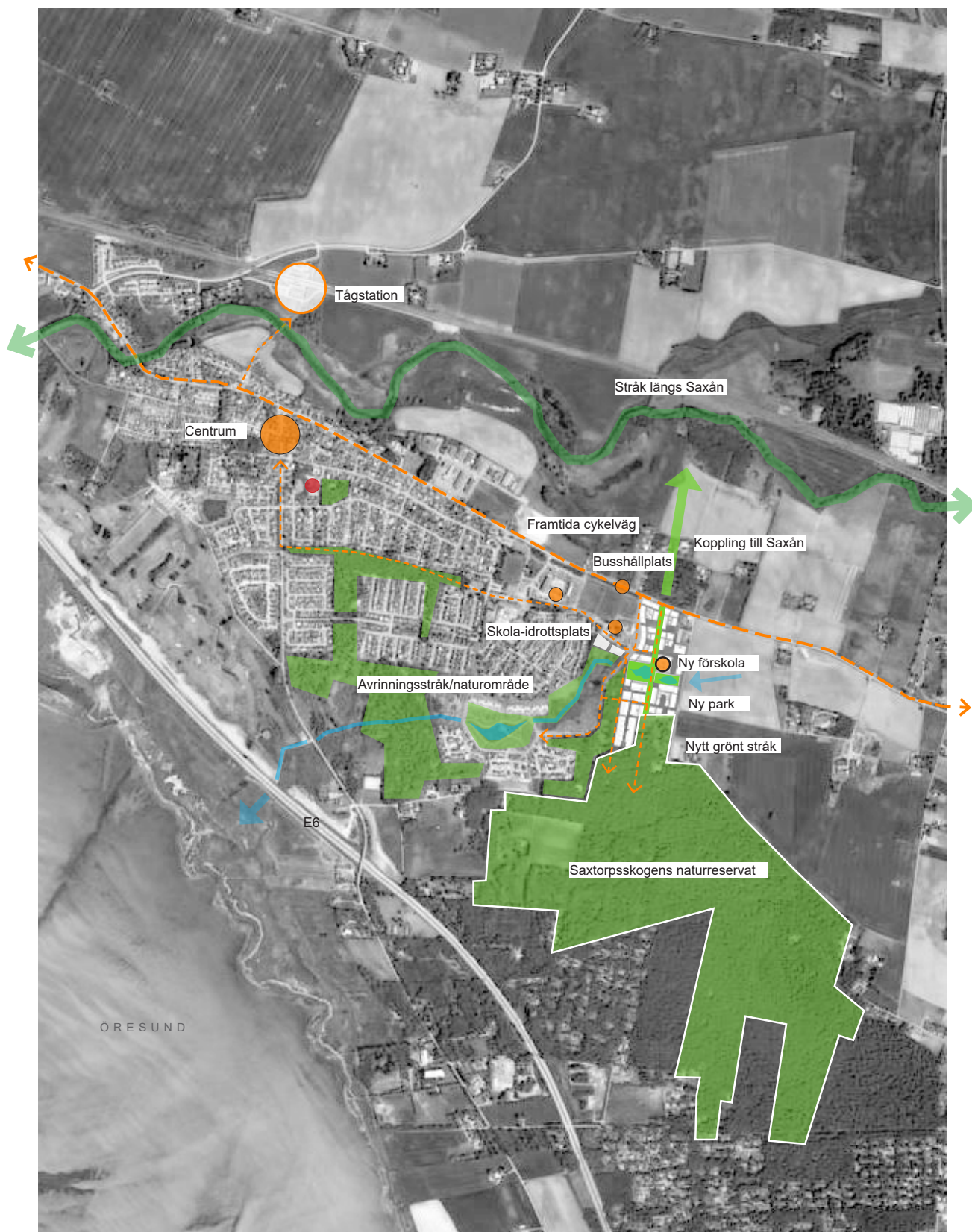
Bostadskvartern föreslås bestå av blandad bebyggelse med såväl flerbostadshus som radhus och kedjehus. I den södra delen, närmast Saxtorpsskogen, föreslås ett par kvarter för friliggande småhus.

För att klara hanteringen av dagvatten och skyfall inom planområdet. Planeras för en större park/naturområde med i planområdets mellersta delar. Parken/naturområdet kommer att fungera som uppsamling och fördröjning av vatten. Den nya parken möjliggör för ett nytt rekreationsområde i Häljarp och bedöms bli en tillgång för alla boende i orten.

Principen för bebyggelsen inom kvarteren är generellt att lägre bebyggelse placeras i den södra och västra delen av respektive kvarter, medan den högre bebyggelsen placeras i norr och öster.

Biltrafik till området föreslås anslutas på så få punkter som möjligt. Kvarter i väster samt förskola ansluts från Lilla Byvägen. Huvuddelen av området, öster om Lilla Byvägen, ansluts i två punkter, en i norr och en i söder.

All parkering föreslås ske på mark inom kvarter. Dels som gemensamma p-ytor för flerbostadshus och radhus, dels enskilt till respektive bostad för kedjehus och friliggande småhus.

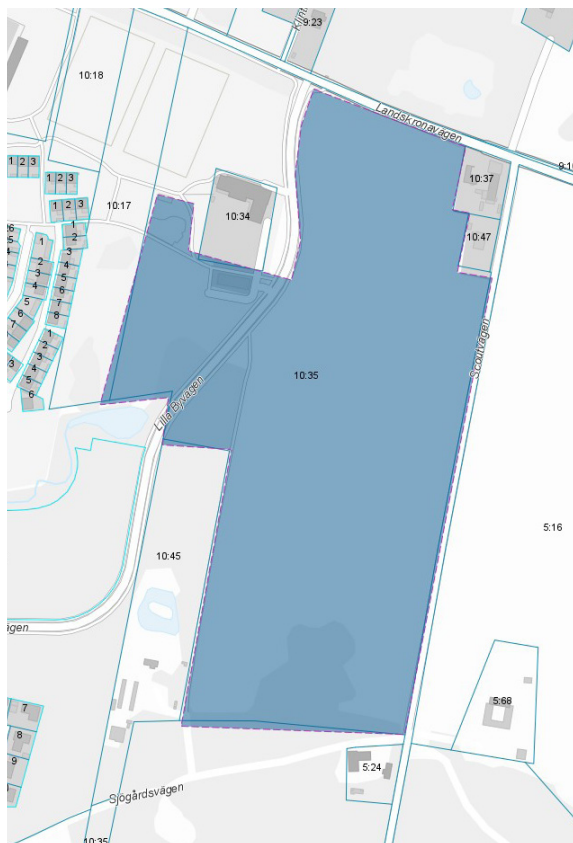


Planförslagets koppling till övriga Häljarp och översiktsplanens utvecklingsinriktning för orten.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015 med utökat planförfarande, då planförslaget inte är utpekade i gällande överiktsplan för Landskrona stad 2016.

Detaljplanen har utformats enligt Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan (2014:5).



Markägoförhållande. Planområdet markerat med blå yta.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL

Planområdet är beläget i östra delen av Häljarp. Området avgränsas av Landskronavägen och idrottsområde i norr, Scoutvägen i öster, Saxtorpsskogen/naturreservat i söder och Lilla Byvägen samt naturområde i väster.

Planområdets areal är cirka 10,1 hektar (101276 m²) och är uppdelat på två områden på var sin sida om Lilla Byvägen.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar hela Saxtorp 10:35 samt delar av fastigheterna Saxtorp 10:34, Saxtorp 10:17, Saxtorp 10:45 och Saxtorp 5:17. Samtliga fastigheter ägs av Landskrona stad. Del av Saxtorp 10:35 arrenderas ut för jordbruksändamål. Saxtorp 10:34 arrenderas ut för förskoleändamål. Scoutvägen i planområdets östra del utgörs av gemensamhetsanläggningen Saxtorp GA:17 med ändamålet väg.

MILJÖBEDÖMNING

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen 4 kap 34 § eller i Miljöbalkens kapitel 6. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför inte upprättats, se vidare i avsnitt *Konsekvenser - Miljöbedömning*.



Planförfarandet. Var planförslaget befinner sig i planprocessen

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

Det aktuella planområdet pekas inte ut som utvecklingsområde i Landskrona stads Översiktsplan (antagen 2016-02-29). I översiktsplanen redovisas strategin för Häljarps utveckling som helhet, vilket innebär att orten med fördel kan förtätas med bostäder med tanke på den goda kollektivtrafikläget och därmed stärka servicen i orten. Samtidigt pekas stärkta kopplingar till Saxtorpskogen ut som viktig för att öka tillgängligheten till rekreationsområde för boende i Häljarp.

Det aktuella planförslaget syftar till att stärka Häljarp som stationsort genom att tillföra nya bostäder av olika typ och upplåtelseform. Samtidigt bedöms kopplingarna till Saxtorpsskogen kunna öka genom planering för nya cykel- och gångstråk genom det aktuella området.

LANDSKRONA VÄGVAL

Landskrona stad har idag och sedan en längre tid haft en obalans vad gäller arbetslöshet, bidragsberoende, skattekraft och bostadsbestånd. Staden brottas dessutom med en kraftig segregation inom dess gränser.

Kommunstyrelsen i Landskrona beslutade under år 2010 att försöka vända den negativa trenden genom att ta fram ett handlingsprogram. Syftet med handlingsprogrammet var att skapa en mer balanserad kommun.

Med utgångspunkt från ovanstående togs styrdokumentet "Landskrona vägval" fram. Dokumentet antogs i kommunfullmäktige i mars år 2012 och anger ett antal åtgärder för att förbättra stadens struktur och utveckling. Den övergripande målsättningen är att nya attraktiva bostäder ska byggas som kan skapa en positiv inflyttning, och som lägger grunden

för en infrastruktur som attraherar ett modernt näringsliv. Kommunens närhet till Öresund ska också tas tillvara på ett sådant sätt att synergieffekter uppkommer avseende näringsliv, kommersiell service och befolkningssammansättning.

Kommunstyrelsen har följt upp arbetet med ett nytt styrdokument "Landskronas vägval 2020", för att säkerställa att den goda trenden bibehålls, men också att den förstärks. Det nya styrdokumentet antogs av kommunfullmäktige i november 2020. Landskrona genomgår sedan en tid en stor positiv förändring. Från en kommun i utförsbacke, enligt beskrivningen ovan, med en djupgående problematik och stagnation, till en dynamisk stad med kraft och förmåga att driva utvecklingen i positiv riktning.

Nya bostäder och bostadsområden har kommit till, 1 195 nya bostäder har byggts sedan 2010, vilket har gett påtagliga, positiva effekter.

Planförslaget är i linje med denna strategiska inriktning då det möjliggörs för cirka 250-300 bostäder i ett rekreationsnära och blandat bostadsbestånd i en av kommunens stationsorter.

DETALJPLANER

Planområdet är tidigare ej detaljplanlagt.

Planområdet gränsar mot och delas av detaljplan från 2009 som medger bostadsbebyggelse och lokalgata i form av Byvägen (1282K-P09-272).

I nordväst gränsar planområdet mot detaljplan från 2008 för idrottsändamål och olika gatuändamål (1282K-P09-271).

Genomförandetiden för de båda planerna har gått ut.

NATURRESERVAT

Planområdet gränsar i söder till det kommunala naturreservatet Saxtorpsskogen. Reservatet inrättades år 2021 efter beslut i Kommunfullmäktige 2020-11-30. Syftet med naturreservatet är att bevara biologisk mångfald och tillgodose friluftslivet.

Reservatsområdet inkluderar totalt 109 hektar kommunalt ägd mark, varav 102 hektar utgörs av skog och 7 hektar av öppen mark.

Utbyggnadsförslagets bebyggelsekvarter är placerade med behörigt avstånd till reservatet och bedöms inte innebära någon negativ påverkan på reservatets syfte avseende friluftslivet.

Utbyggnadsförslaget bedöms förstärka kopplingen mellan Häljarp och Saxtorpsskogen i enlighet med översiktsplanens inriktning samtidigt som framtida invånare i området får direkt närhet till ett friluftsområde med stora kvaliteter.



Den kommunala naturreservatet Saxtorpsskogen (grönskräfferad yta) gränsar till planområdet i söder.

RIKSINTRESSEN ENLIGT 3 ELLER 4 KAP MILJÖBALKEN

Nedan redovisas riksintressen som berörs av planförslaget. Påverkan på respektive riksintresse beskrivs under avsnittet *Konsekvenser - Påverkan på riksintressen*

HÖGEXPLOATERAD KUST

Planområdet ligger inom riksintresse för Riksintresse för högexploaterad kust. Planområdet, liksom hela Landskrona stad, berörs av riksintresse för kustzon enligt 4 kap 1,4§ MB. Detta innefattar ett 3-5 km brett område längs Skånes kust, inom vilket prövning enligt Miljöbalken 4 kap 1 och 4§ skall ske. Riksintresset är bland annat till för att säkra allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena samt för att skydda befintliga natur- och kulturvärden. I miljöbalken finns undantagsbestämmelser som innebär att riksintresset för kustzon inte utgör hinder för utveckling av befintliga tätorter. Eftersom området endast innebär en utveckling av befintlig tätort i direkt anslutning till den befintliga bebyggelsestrukturen och detaljplanelagt område så bedöms planen inte påverka riksintresset negativt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

PLANFÖRSLAG

Detaljplanen ger förutsättningar för 250-300 nya bostäder, varav cirka 120 bostäder i flerbostadshus, cirka 100 bostäder i radhus och småhus samt cirka 60 bostäder i vårdboende (Se illustrationsplan på följande sida).

En grundläggande förutsättning för områdets disposition är hantering av dagvatten och skyfall. Marken sluttar från norr och söder mot en lågpunkt centralt i området. I områdets lågpunkt planeras för en större park/naturområde med uppsamling och fördröjning av vatten. Vattnet är sedan tänkt att ledas västerut till befintliga dagvattenstråk och fördröjningsytor. Parkens läge och den tänkta dagvattenprincipen tangerar även befintlig dränering och sträckningar för gällande dikningsföretag. Den nya parken möjliggör för ett nytt rekreativt område i Häljarp och bedöms bli en tillgång för alla boende i orten.

Inom planområdet föreslås flera av bostadskvarteren delas upp som blandade kvarter med såväl flerbostadshus som radhus och kedjehus. I den södra delen, närmast Saxtorpsskogen, föreslås ett par kvarter för friliggande småhus.

Inom bostadskvarteren föreslås flexibla byggrätter där den byggbara marken styrs mot kvarterens kanter med mindre privata trädgårdar kombinerat med öppna gemensamma ytor i kvarterens mitt. Detta för att stärka rumsligheten i lokalgatunätet och för att möjliggöra gemensamma ytor inom kvarteren för vistelse och vattenfördröjning.

Målsättningen med planen är även att skapa enhetliga och tydliga gränser mot det omkringliggande öppna landskapet. Dels för att få tydliga bebyggelsefronter, dels för att skapa så vindfria och bullerfria miljöer som möjligt inne i området.



Illustration av planförslaget.

Grundtanken för bebyggelsen inom kvarteren är huvudsakligen att lägre bebyggelse placeras i den södra och västra delen av respektive kvarter, medan den högre bebyggelsen placeras i norr och öster. Detta för att ge förutsättningar för optimala ljus- och solförhållanden för samtliga bostäder.

Flerbostadshus inom området föreslås i två eller tre våningar med sadeltak och inredningsbara vindsvåning alternativt indragen översta våning. Övrig bebyggelse föreslås som radhus, kedjehus och friliggande hus i två våningar med möjlighet till tredje indragen våning inom vissa kvarter.

Ett centralt placerat kvarter i anslutning till parken och områdets huvudstråk föreslås för förskola med plats för cirka 120 barn. Därutöver ingår befintlig förskola väster om Lilla Byvägen i detaljplanen.

Biltrafik till området föreslås anslutas på så få punkter som möjligt. Kvarter i väster samt förskola ansluts från Lilla Byvägen. Huvuddelen av området, öster om Lilla Byvägen, ansluts i två punkter, en i norr och en i söder. Genom området föreslås en uppsamlingsgata som en slinga genom området som förbinder de båda anslutningarna. Från uppsamlingsgatan

förgrenar sig det mindre lokalgatunätet. Mot Scoutvägen och Landskronavägen möjliggörs inte för bilanslutning.

Generellt föreslås gatunätet inom området med smala gator för att dämpa hastigheter och stärka gatumiljön som socialt rum. Den central uppsamlingatan i nord-sydlig sträckning föreslås med smala körfält för bil och breda grönremsor med plantering och dagvattenfördröjning samt stråk för gående och cyklister

Gatunätet inom hela området föreslås utformas med prioritet för gående- och cyklister. Separata cykelstråk föreslås väster om Lilla Byvägen och centralt in i området till föreslagen skoltomt. Längs planområdets västra sida (öster om Lilla Byvägen) föreslås befintlig grusstig utformas som cykelstråk. Detta för att stärka kopplingen mellan planområdet, övriga Häljarp och Saxtorpsskogen.

All parkering föreslås ske på mark inom kvarter. Dels som gemensamma p-tytor för flerbostadshus och radhus, dels enskilt till respektive bostad för kedjehus och friliggande småhus. Viss besöksparkering kommer att finnas på allmänna gator i området. Särskild besöksparkering för idrottsområdet föreslås väster om Lilla Byvägen och även som samnyttjade ytor på ny förskoletomt öster om området.



Flygvy över området (möjlig bebyggelse utformning)

HISTORIK OCH ARKEOLOGI

HISTORIK

Området öster om Lilla Byvägen nyttjas idag som åkermark och har gjort så under lång tid. Väster om Lilla Byvägen har under senare år tillkommit en förskola med tillhörande angöringsytor, gång- och cykelväg samt en mindre skejtpark. Ytor mot Landskronavägen i planområdets norra del har under en period under 1900-talets senare hälft nyttjats som grustäkt.

FORNLÄMNINGAR

Inom och i anslutning till planområdet finns ett antal fornlämningar, se bild nedan. Länsstyrelsen fattade 2021-03-11 beslut om att en arkeologisk utredning skulle tas fram (dnr 431-19024-2020). En arkeologisk utredning steg 2 har genomförts med fältbesiktning och sökschaktgrävning.

Vid utredningen påträffades inget av arkeologiskt intresse. Länsstyrelsen har kommunicerat detta till kommunen i meddelande från 2021-04-16. I meddelandet redovisas att det ur arkeologisk synpunkt inte längre finns några hinder att fortsätta planarbetet.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten skall dessa, i enlighet med Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Fornlämningar kan synas som härdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.

MARK OCH VEGETATION

Planområdet öster om Lilla Byvägen utgörs av åkermark och en mindre del med trädvegetation och sly i väster. Planområdets västra del är bebyggd med förskola och den södra delen, där



Fornlämningar inom och i anslutning till planområdet.

ny bebyggelse föreslås, består av öppen naturmark. Området sluttar grovt sett från norr och söder mot lägre liggande mark i planområdets centrala delar.

Planområdet gränsar i söder mot Saxtorpsskogens naturreservat. Ytan närmast planområdet består av delvis öppen mark med lövträd. I övrigt utgörs vegetationen i söder och väster framförallt av barrskog.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En geoteknisk utredning för området har tagits fram (*PM Geoteknik och markmiljö*, WSP 2020-11-25).

Utifrån genomförda skruvprovtagningar visar utredningen att grundläggning av byggnader och vägar/VA inom planområdet troligen kan utföras utan särskilda åtgärder. Marken utgörs av postglacial sand, isälvsediment och sand med ett jorddjup på mellan 30-50 meter. Marken väster om Lilla Byvägen och söder om befintlig förskola utgörs av sankmark. Enligt utredningen består marken överst av naturligt lagrad mullhaltig eller torv/torvhaltig jord samt fyllning, ovan sand som vilar på lermorän. Inom denna del står även grundvattnet högt. Särskilda åtgärder och schaktning krävs för byggnation väster om Lilla Byvägen.

MARKRADON

Marken inom planområdet klassas som normalradonmark.

Byggnader där människor stadigvarande vistas ska med hänsyn till radon ska utföras med grundläggning i enlighet med Boverkets byggregler. Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projektering av nybyggnation. Riktvärdet för radon i inomhusluften är 200 Bq/m³. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som skall bygga.

HYDROGEOLOGI

Inom planområdet finns ett relativt nytt dräneringssystem för jordbruket. Samtidigt förekommer ytor med hög grundvattennivå, vilket gör att vattensituationen inom området har behövts studeras särskilt. En hydrogeologisk utredning har tagits fram (*Hydrogeologisk utredning*, SWP 2021-03-04).

Dräneringssystem i åkermark

Enligt arrendatorn till marken inom planområdet ligger dräneringssystemet cirka 60-120 centimeter under markytan och har anlagts för att det tidigare ofta stod vatten på marken. Systemet mynnar i ett dike som leder vatten till en damm väster om Lilla Byvägen.

Hydrogeologiska förutsättningar

I samband med den hydrogeologiska utredningen har fyra nya grundvattenrör installerats, från vilka mätningarna är gjorda.

Grundvattenytan ligger naturligt nära markens nivå i området. Främst finns grundvatten i det övre sandlagret. SGU (Sveriges Geologiska Institut) klassar den norra delen av området som magasin med låga uttagsmöjligheter och den sydligaste delen som magasin med större uttagsmöjligheter. Därutöver har marken ingen klassning avseende uttagsmöjligheter.

Grundvattenytan inom planområdet är inte naturlig eftersom det finns dräneringssystem i marken vilket medför att grundvattnet ligger lägre. Utifrån genomförda undersökningar konstateras i korthet i utredningen att marken är blöt och att grundvattenytan sannolikt legat än högre om inget dräneringssystem funnits.

Vid mätning i oktober 2020 låg grundvattenytan som djupast 2,5 meter under markytan. I områdets västra del, där marken är som lägst, låg grundvattenytan i marknivå på flera ställen.

I utredningen konstateras att den inom planområdet höga grundvattennivån kan medföra problem vid exploatering och sannolikt behöver åtgärdas inom de låglänta delarna av området.

Utredningen konstaterar även att permanent eller temporär grundvattensänkning kan bli aktuell. Kommunen är medveten om att detta kan vara tillståndspliktigt enligt Miljöbalken 11 kap.

NATUR OCH GRÖNSTRUKTUR

Naturreservat

I söder gränsar området mot Saxtorpsskogens naturreservat. Syftet med naturreservatet är att bevara biologisk mångfald och att stärka friluftslivet. Naturreservatet består i sin naturdel av främst barrskog. I direkt anslutning till planområdet finns ett mindre område med halvöppen betesmark med lövträd.



Grönblå struktur i området med gröna koppling genom området för att binda ihop olika natur- och rekreationsytor i omgivningen. Centralt i utbyggnadsområdet sker vattenhantering i ett större natur/parkområde.

Inom reservatsområdet finns såväl körbara vägar som mindre cykel- och gångstråk samt strövstigar. Även bostadsbebyggelse och viss övrig bebyggelse finns inom reservatsområdet. I översiktplanen pekas nya kopplingar mellan bebyggelsekvarter i Häljarp och Saxtorpsskogen ut som inriktning för Häljarps utveckling. Detta för att öka tillgängligheten till naturreservatet för boende och besökare.

Övrig natur och vegetation

Öster om Lilla Byvägen finns ett mindre skogs/vegetationsparti mellan planområdet och Lilla Byvägen. Väster om Lilla Byvägen, söder om förskolan, finns ett våtmarksområde bestående av torv, träd och buskvegetation.

Förslag grön- och blåstruktur

En bärande idé med planförslaget är att skapa tydliga kopplingar mellan den byggda miljön och omkringliggande grönytor och naturområden. Förslagets gatustruktur ska göra det enkelt att röra sig genom området där gator och gångstråk leder ut till grönområden på flera ställen.

Centralt genom området, i nordsydlig riktning, föreslås ett grönt huvudstråk med planteringar och möjlig dagvattenavledning. Stråket prioriteras för gående och cyklister och kopplas genom anslutande gator och gång- och cykelbanor till det omkringliggande gång- och cykelnätet.

Med utgångspunkt i dagvatten- och skyfallshantering planeras för ett större park/naturområde centralt i området. Förutom vattenhantering är parkområdet tänkt som områdets naturliga mötesplats och utformas för lek och vistelse. Därutöver är gatumiljön överlag i området tänkt att utformas som sociala och grönskande ytor där gående och vistelse är viktiga inslag i gatumiljön.



En större park/naturområde föreslås centralt i området intill föreslagen förskola. Parken är tänkt att fungera som lek- och rekreationsområde, fördröja områdets dagvatten och dimensioneras för vattenhantering vid extrema skyfall.

BEBYGGELSE

Huvuddelen av planområdet består idag av obebyggd jordbruksmark.

I väster, utmed Lilla Byvägen, ligger Björkbacken förskola i ett souterränghus i 1-2 plan. Byggnaden är uppförd under 2010-talet.

Söder om förskoletomten finns även ett kommunalt ägt förråd.

I områdets nordöstra del, direkt utanför planområdet, finns en fastighet med välbevarad bebyggelse från 1950-talet för bilverkstad, bensinstation och enfamiljsbostad. Söder om fastigheten finns en förrådsbyggnad tillhörande bilverksamheten.



Björkbackens förskola vid Lilla Byvägen.



Bebyggelsen idag vid Landskronavägen-Scoutvägen.

Föreslagen bebyggelse utgörs av cirka 250-300 bostäder fördelat på flerbostadshus, radhus och småhus samt vårdboende. Därutöver en ny förskola för cirka 120 barn.

Bostäder

Området föreslås till stor del byggas ut med blandade bostadskvarter och möjliggöra för olika bostadstyper, upplåtelseformer och bostadsstorlekar.

Bostadsbebyggelsens skala föreslås i två till tre våningar med möjlighet att inreda en tredje eller fjärde vindsvåning inom flera av kvarteren. Mot områdets kanter föreslås sadeltak och bebyggelse som utförs med stenmaterial. Detta bedöms harmoniera bäst med omkringliggande landskap och bebyggelse i närområdet och ute på åkrarna. Inom området finns möjligheter till platta eller flackare tak och fasader i andra material än sten.

I de blandade kvarteren är principen att de högre byggnaderna ligger i de norra och östra delarna medan den lägre bebyggelsen ligger mot söder och väster. Detta för att möjliggöra för optimala sol- och ljuslägen för flerbostadshusen.

Bebyggelsen föreslås generellt placeras mot omkringliggande gator. Detta för att skapa större gemensamma gårdar invändigt i kvarteren, samtidigt som byggnaderna formar välproportionerade gaturum.

Principen för all bostadsbebyggelse är att bebyggelse ska placeras i linje med förgårdsmark. En förgårdsmark som föreslås ligga två till fem meter från gatan. Detta för att skapa täta och välproportionerade gaturum.

Samtliga byggnader ska utformas med entréer och/eller uteplatser mot gatusida för att bidra till trygga och sociala gatumiljöer.

I områdets kanter föreslås bebyggelse placeras i linje med Landskronavägen, Lilla Byvägen och Scoutvägen. Syftet med placeringen är dels att forma intressanta gaturum och ett distinkt möte med

omkringliggande landskap, dels att genom tät bebyggelse i kanterna skapa så vindfria miljöer som möjligt inom området.

I övrigt ska bebyggelsen präglas av hög arkitektonisk kvalitet inom området.

Förskola och äldreboende

Centralt i området med närhet till både park och infartsgata föreslås en förskola för cirka 120 barn. Byggnader i maximalt två våningar medges inom kvarteret.

Därutöver ingår en befintlig förskola i planområdet väster om Lilla Byvägen. Förskolan är byggd och i drift sedan flera år men har hittills inte omfattats av detaljplan.

Ett vårdboende med cirka 60 platser möjliggörs i områdets norra del. Huvudbyggnaden föreslås i maximalt två våningar och kan med fördel placeras i tomtens nordöstra del för att utgöra fondmotiv längs det centrala stråket i nord-sydlig riktning



Princip för utformning av kvarteren inom planområdet.



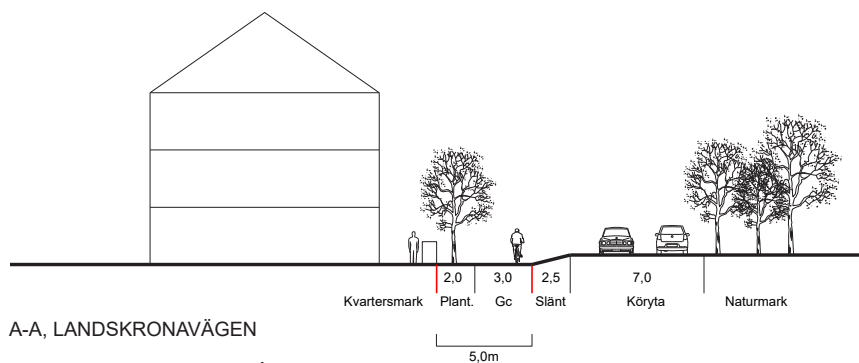
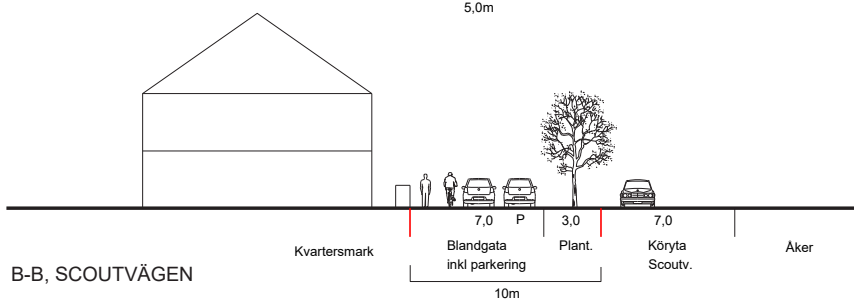
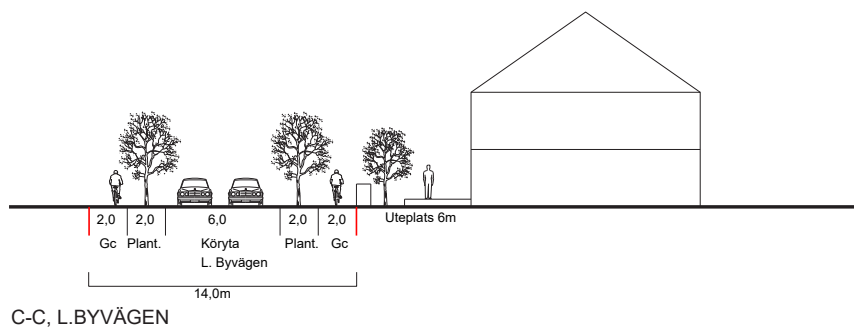
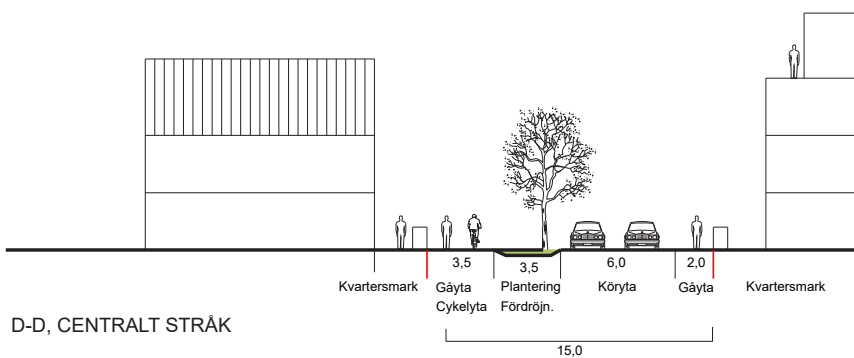
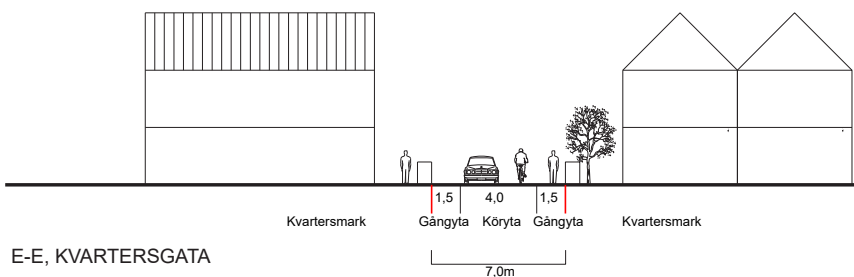
Bebyggelsekvarter i norr med lägre byggnader mot befintlig bostad. Vårdboende i tre till fyra våningar i parkmiljö längs Landskronavägen.



Mötet med landskapet i öster. En distinkt bebyggelsekant, gångstråk, plantering och entréer mot gatusidan.



Gatumlljörer för blandad trafik och prioritet för gående och cyklister.



Typsektioner för gator inom och i anslutning till planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

BILTRAFIK

Planområdet föreslås främst anslutas från Lilla Byvägen via två infarter mot öster och en mot väster. Mot Landskronavägen i norr och Scoutvägen i öster möjliggörs endast för anslutning för gående, cyklister och räddningsfordon. Utöver huvudinfarterna möjliggörs för infart till skolkvarteren från Lilla Byvägen.

Inga förändringar förväntas ske inom Scoutvägens vägområde som utgörs av gemensamhetsanläggning.

Inom planområdet, öster om Lilla Byvägen, föreslås en uppsamlingsgata som går centralt genom området. Från uppsamlingsgatan kopplas det övriga mindre nätet av kvartersgator. Uppsamlingsgatan föreslås med en gatusektion med plats för breda trottoarer och gångytor, trädplantering och planteringsytor samt möjlig dagvattenfördröjning. Särskilt i nordsydlig riktning blir uppsamlingsgatan del av ett sammanhängande stråk från Landskronavägen i norr till Saxtorpsskogen i söder. Stråket är tänkt att vara särskilt utformat som ett grönt stråk med prioritet för gående- och cyklister.

Det mindre kvartersgatunätet föreslås huvudsakligen av gatusektioner med en bred av sju meter med smala körytor för bilar och sidoytor för gående och möjlighet till parkering och plantering. Inom kvarteren är tanken att hastigheterna ska vara låga och gatan fungera som en vistelseyta för de boende längs gatan.

Väster om Lilla Byvägen föreslås en ny infartsgata med vändzon. Gatan är tänkt att kunna anslutas av nya kvarter i söder och befintlig förskola i norr. Gatan föreslås med separat gång- och cykelfält som förlängning av nuvarande gång- och cykelnät i väster.

PARKERING

Parkering föreslås lösas på kvartersmark. Dels som gemensamma parkeringslösningar inom vissa kvarter, dels i direkt anslutning till bostaden för kedjehus-, parhus- och frilligande villor. Längs vissa gator möjliggörs för besöksparkering längs gatans kanter eller på särskilda ytor för besöksparkering. Inom föreslagen förskoletomt i öster och ges förutsättningar för samnyttjade parkeringsytor mellan förskolans verksamhet under dagtid och idrottsanläggningens behov under kvällar och helger. Även i kvarter väster om Lilla Byvägen ges förutsättningar för besöksparkering till idrottsanläggningen.

Cykelparkering föreslås lösas inom kvartersmark för bostäder och i anslutning till entréer för allmänna byggnader som förskola och vårdboende.

KOLLEKTIVTRAFIK

Pågatågstation finns i Häljarp med ett avstånd till planområdet på cirka 2 kilometer. Längs Landskronavägen, i direkt anslutning till planområdet, finns busshållplats för regionbuss (Linje 138). Avgångar till Landskrona sker en gång i timmen. Restiden till centrala Landskrona är cirka 15-20 minuter.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Separat gång och cykelväg finns idag längs Lilla Byvägen parallellt med planområdet i väster. Gång- och cykeltrafik mot centrum och tågstation sker i övrigt i blandtrafik och separata cykelbanor längs vissa sträckor.

Nytt regionalt cykelstråk planeras samverka med Trafikverket längs Landskronavägen. Inom detaljplanen skapas förutsättningar för denna sträckning.

Nuvarande grusstig från Lilla Byvägen mot Saxtorpsskogen föreslås få en mer cykelvänlig utformning och stärka kopplingen mellan Häljarp och Saxtorpsskogen.

Väster om Lilla Byvägen föreslås separat gång- och cykelsträckning för att binda samman befintligt cykelnät och möjliggöra för en trygg och säker koppling mot förskolan. Separata delsträckor föreslås som cykelväg för att binda samman nätet med den övriga gatustrukturen. I övrigt föreslås gång- och cykeltrafik ske integrerat med andra trafikslag i gatunätet.



Trafik inom och i anslutning till planområdet. Separat gång- och cykelväg visas med streckad linje. Övrig cykeltrafik sker integrerat gatunätet inom området.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

DRICKSVATTEN OCH SPILLVATTEN

Befintlig förskola inom planområdet samt befintlig bostad och verksamhet nordöst om planområdet har idag anslutning till det kommunala dricksvatten- och spillvattennätet. I den sydvästra delen går vatten- och spillvattenledningar mot Saxtorpsskogen. Inom övriga området finns idag inga dricks- eller spillvattenledningar.

Området bedöms kunna anslutas till det övriga dricksvatten- och spillvattennätet i Häljarp och ingå i NSVAs verksamhetsområde. Preliminärt bedöms spillvatten avledas med självfall och behöva pumpas ut från området och vidare västerut. Yta för anläggande av pumpstation har avsatts i områdets västra del i anslutning till förskolan.

AVFALL

Avfallshanteringen i Landskrona sköts av LSR (Landskrona Svalöv Renhållnings AB). Avtal med dem sluts via den enskilda fastighetsägaren.

BRANDVATTENFÖRSÖRJNING

Vid utbyggnad i området kommer nya brandposter att krävas. Brandposterna skall uppfylla kraven i P114. Utformningen av brandvattenförsörjningen ska ske i samråd med NSVA och räddningstjänsten. Dimensionering av distributionsnätet för vattenledningar och eventuell rundmatning föreslås utformas i samband med detaljprojektering.

VÄRME

Nya byggnader och lokaler kommer att kunna anslutas till det befintliga fjärrvärmenätet i området.

EL

Två elnätstationer bedöms behövas inom planområdet. En yta har avsatts för detta ändamål i den nordvästra delen och en yta i den södra delen.

DAGVATTEN OCH SKYFALL

En dagvattenutredning har tagits fram för att beskriva områdets förutsättningar samt dagvattenlösningar baserat på utbyggnadsförslaget (*Dagvattenutredning för Saxtorp 10:19 mfl, Häljarp, Landskrona stad, Afry 2024-01-30*).

Grundläggande förutsättningar för områdets vattenhantering är att planområdet genomkorsas av dikningsföretag samt att täckdikning finns inom stora delar av marken öster om Lilla Byvägen.

Dikningsföretag

Detaljplaneområdet ligger inom en del av Saxtorp dikningsföretag nr 5 och 35, se bild på följande sida.

Centralt genom planområdet går en större dikesledning som förbinder markavvattningsföretaget öster om planområdet med Sjögårdens dike. Det innebär att området uppströms detaljplaneområdet är beroende av att vatten fritt kan passera förbi framtida exploateringar inom planområdet.

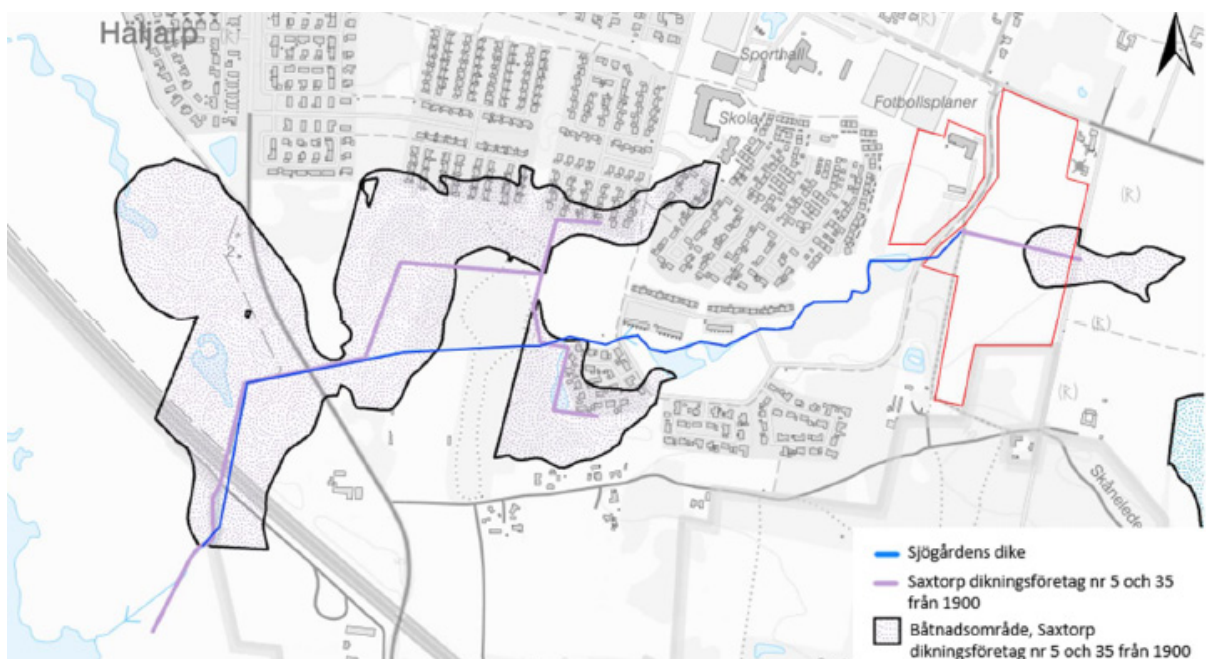
Staden har i september 2022 uppmätt vattennivån +3.10 i inloppet till Sjögårdens dike. Afry har utfört fortsatta avläsningar i december 2022 (+3,03), februari 2023 (+3,10) och i april 2023 (+3,08). Avläsningarna visar att dikets vattennivå är förhållandevis stabilt och sambandet med grundvattennivåns fluktuering är svagt. Detta talar för att diket nedströms dämmer. Landskrona stad genomför tillsammans med NSVA i dagsläget en utredning av Sjögårdens dike för att se över kapaciteten samt skötseln.

Om dikesrensning vidtas nedströms planområdet bedömer NSVA att vattenytan vid inloppet kan sänkas till åtminstone +2,60, som har valts som dimensionerande nivå för dagvattenåtgärder inom planområdet. Vattennivån +2.60 är också nära densamma som vattengången för dikesledningen som mynnar i diket.

Enligt Ekologigruppens ”PM: Utredning Saxtorp dikningsföretag nr 5 och 35” som sammanställdes 2021 bedöms Sjögårdens dike, baserat på ett avrinningsområde på 155 hektar, vara dimensionerat för en medelhög vattenföring på 1,5 l/s och hektar. I enlighet med dagvattenpolicyn har Landskrona stad och NSVA bestämt att befintlig avrinning från planområdet ska antas som flödeskrav, dvs att naturliga förhållanden ska upprätthållas.

Täckdikning

Marken inom planområdet består av jordbruksmark som är täckdikad. Dräneringsledningarna ligger på ett djup av ca 0,6–1,2 meter och kommer sannolikt att behöva rivas vid exploateringen av området.



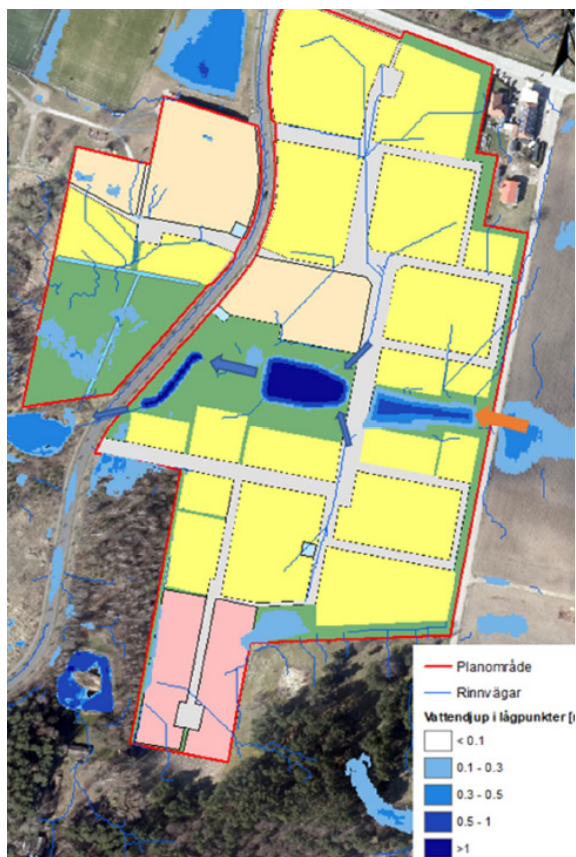
Dikningsföretag i området. Planområdet markerat i rött. Dikningsföretag 5 och 35 i lilla och Sjögårdens dike i blått.

Grov höjdsättning

En grov höjdsättning har tagits fram. Höjdsättningen utgår från rekommenderad lutning enligt P110 på fem promille samt ledningstäckning på minst 1,2 meter. I detaljprojekteringsskedet kan sannolikt lägre lutningar åstadkommas beroende på val av ledningsdimensioner. För att skapa tillräcklig fördröjnings- och reningsvolym i planområdets centrala del behöver den södra delen av planområdet höjas med generellt cirka 0,2–0,5 meter. I den norra delen kan befintliga marknivåer behållas i stort.

Skyfallshantering

En kontroll av den föreslagna dagvattenhanteringen tillsammans med den grova höjdsättningen har gjorts i Scalgo där ett skyfall är beräknat, motsvarande ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25. Resultatet visar att åtgärderna inom planområdet skapar en avrinning mot de centrala delarna där dagvattnet kan fördröjas innan släpp till recipient. Den södra parkytan visar behovet av allmän platsmark för att undanhålla vatten från de södra kvarteren. Se bild på följande sida.

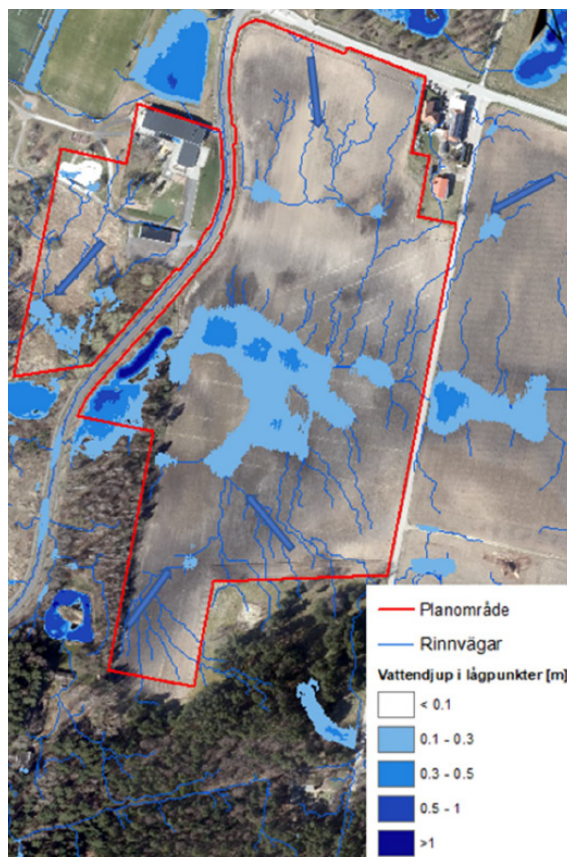


Skyfallsmodellering med föreslagen dagvattenhantering och grov höjsättning. Grovheter i framtagna höjdmödel gör att mindre delar av kvartersmark översvämmas. En detaljerad höjsättning krävs för att helt undvika översvämning inom kvartersmark.

Förslag dagvattenhantering

I utredningen har området delats upp i en del väster om Lilla Byvägen och en del öster om vägen. Generellt sluttar området i den västra delen mot lågpunkt i söder. I den östra delen sluttar området mot en lågpunkt centralt i området. Vattnet avleds västerut via dike mot Öresund. Den östra delen består huvudsakligen av jordbruksmark och den västra av öppna grönytor samt förskolebyggnad med tillhörande utemiljö.

I den östra delen finns dräneringsledningar tillhörande jordbruksmarken. Jordbruksmark öster om planområdet har sin avrinning mot väster via ledning genom planområdet.



Befintliga översvämningsytor och lågpunkter på bilden ovan

Västra området

Den föreslagna dagvattenhanteringen i det västra området är ett dike i utkanten av området. Diket föreslås ledas vidare söderut mot Sjögårdens dike utanför planområdet. Rening sker i det nya dikessystemet innan det når Sjögårdens dike.

Östra området

För det östra större planområdet har i samråd med Landskrona stad/NSVA konventionella ledningar tillsammans med fördröjningsdamm/dike valts som principlösning. Lösningförslaget innebär att dagvattnet leds via konventionella ledningar i gatorna till en centralt belägen fördröjningsdamm, där även rening av dagvatten sker, för att slutligen mynna i Sjögårdens dike, se bild på följande sida. Vattennivån +2,6 har ansatts som utloppsnivå från dagvattendammen, medan botten av dammen föreslås anläggas till nivån +2,0. Ett djup på 0,6 meter skapar goda förutsättningar för sedimentation och rening.



Schematisk bild av dagvattenhanteringen i området. Vattnet leds via gator mot områdets centrala lågpunkt, fördröjs och leds vidare mot väster. Österifrån ansluts befintlig dikesledning (orange pil).

FÖRKLARING AV PLANBESTÄMMELSER

För att underlätta förståelsen av planförslaget listas nedan en beskrivning om vad som avses med användningsbestämmelser/egenskapsbestämmelser/administrativa bestämmelser och hur de ska tolkas.

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

[GATA] - Gata
Yta för anläggning av lokal gata inom planområdet.

[GCVÄG] - Gång- och cykelväg
Yta för anläggning av gång- och cykelväg inom planområdet.

[PARK] - Park
Yta för anläggning av park. Planteringar, lekplatser, dagvattenhantering, gång- och cykelvägar.

Kvartersmark

[B] - Bostäder
Byggrätter för bostadsändamål med tillhörande bostadskomplement samt parkering för boende.

[C] - Centrum
Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för centrumfunktioner såsom småskalig handel och kontorsverksamhet.

[S] - Skola
Användningen avser möjliggörandet av vissa lokalytor tillhörande skolverksamhet.

[S₁] - Förskola
Användningen avser möjliggörandet av lokaler för förskoleverksamhet.

[E₁] - Transformatorstation

Möjliggöra anläggande av transformatorstation/elnätstation.

[E₂] - Pumpstation
Möjliggöra anläggande av pumpstation för spillvatten.

[P] - Parkering
Ytor för allmän besöksparkering.

[R] - Besöksanläggning
Inom området ska marken kunna nyttjas för idrottsanläggningens behov i form av markytor och mindre byggnader såsom omklädningslokaler och förrådsbyggnader.

[D] - Vård
Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för bostäder med kompletterande vårdbehov. Till exempel äldreboende och LSS-boende.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

[fördröjningsdamm] - Marken ska vara tillgänglig för dagvattenhantering
Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för anläggning för fördröjning av dagvatten och skyfallsvatten från planområdet och dess närområde.

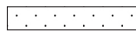
[träd] - Träd eller plantering ska finnas.
Bestämmelsen säkerställer planteringar för gatan centralt genom området samt mot områdets kanter i norr och öster.

[gc-väg] - Gång- och cykelväg ska finnas.
Möjliggör och säkerställer anläggandet av gång- och cykelväg inom berörda parkytor.

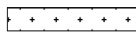
[gång] - Gång ska finnas.
Möjliggör och säkerställer anläggandet av gångväg inom berörda parkytor.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens nyttjande

 - Prickmark

Marken får inte förseras med byggnad.
Bestämmelsen syftar till att marken inte ska vara möjlig att bebygga.

 - Korsmark

Komplementbyggnader får finnas till en högsta nockhöjd av 3,5 meter inom maximalt 15% av ytan.
Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för förrådsbyggnader och skärmtak för tex cykelparkering och uteplatser.

Höjd på byggnadsverk

[h1]- högsta nockhöjd är 9,0 meter.

[h2]- högsta nockhöjd är 10,5 meter.

[h3]- högsta nockhöjd är 13,5 meter.

Beteckningen begränsar vilken som är den högsta nockhöjden som är tillåten för byggnad. H1 tillåter byggnader i upp till två våningar. H2 tillåter byggnader i upp till tre våningar. H3 tillåter byggnader i tre våningar samt vindvåning. Generellt är principen att bebyggelsen i västra delen av kvarteret är lägre och den östra och norra sidan högre. Detta för att skapa bra sol- och ljusförutsättningar för bostäder inom kvarteren.

[p1]- Del av huvudbyggnad ska placeras i linje med förgårdsmark.

Bestämmelsen syftar till skapa ökad rumslighet längs områdets gator genom att byggnadsfasader ramar in gaturummet.

Stängsel, utfart och annan utgång

   - Utfartsförbud

Utfartsförbud styr in- och utfarter inom kvarteren till angivna lägen.

Takvinkel

[o1]- Minsta taklutning är 35 grader.
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att bebyggelsen får sadeltak, vilket bedöms harmoniera mest med omkringliggande landskap och bebyggelse.

[o2]- Minsta taklutning är 25 grader.
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att bebyggelsen får sadeltak, vilket bedöms harmoniera mest med omkringliggande landskap och bebyggelse.

Utformning

[f1]- Fasad ska utformas huvudsakligen i puts, tegel eller stenmaterial. Avvikande material får förekomma i mindre omfattning. Komplementbyggnader är undantagna denna bestämmelse.
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att bebyggelsen i områdets kanter utformas i någon form av stenmaterial, vilket bedöms harmoniera mest med omkringliggande landskap och bebyggelse.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Placering

Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.
Bestämmelsen syftar till att säkerställa ett visst utrymme mellan komplementbyggnad och grannes fastighet.

Utformning

Takkupor, frontespiser och uppstickande byggnadsdelar får uppta maximalt en tredjedel av takets längd utan att avvika från byggnadens nockhöjd.
Bestämmelsen möjliggör takkupor med mera för att öka bostadsytan på vindsvåningar. Samtidigt begränsas takkupornas omfattning för att inte bli alltför dominerande för byggnadens utformning.

Entréer till flerbostadshus ska vara genomgående.

Bestämmelsen säkerställer passagen mellan gata och gård och att entréer i bottenvåning förläggs mot allmänna ytor.

Entréer mot allmän plats ska anordnas.

Bestämmelsen säkerställer att samtliga huvudbyggnader vänder sig med entrén mot allmänna ytor. Syftet är att byggnaders framsidor/entrésidor ska vara vända mot allmänna ytor som gator och gång- och cykelvägar.

För lägenhet mot planområdets omgivande vägar ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot sida där gällande bullerriktvärden uppnås.

Bestämmelsen säkerställer att en god ljudmiljö för bostäder samt krav i gällande trafikbullerförordning kan uppnås.

Utförande

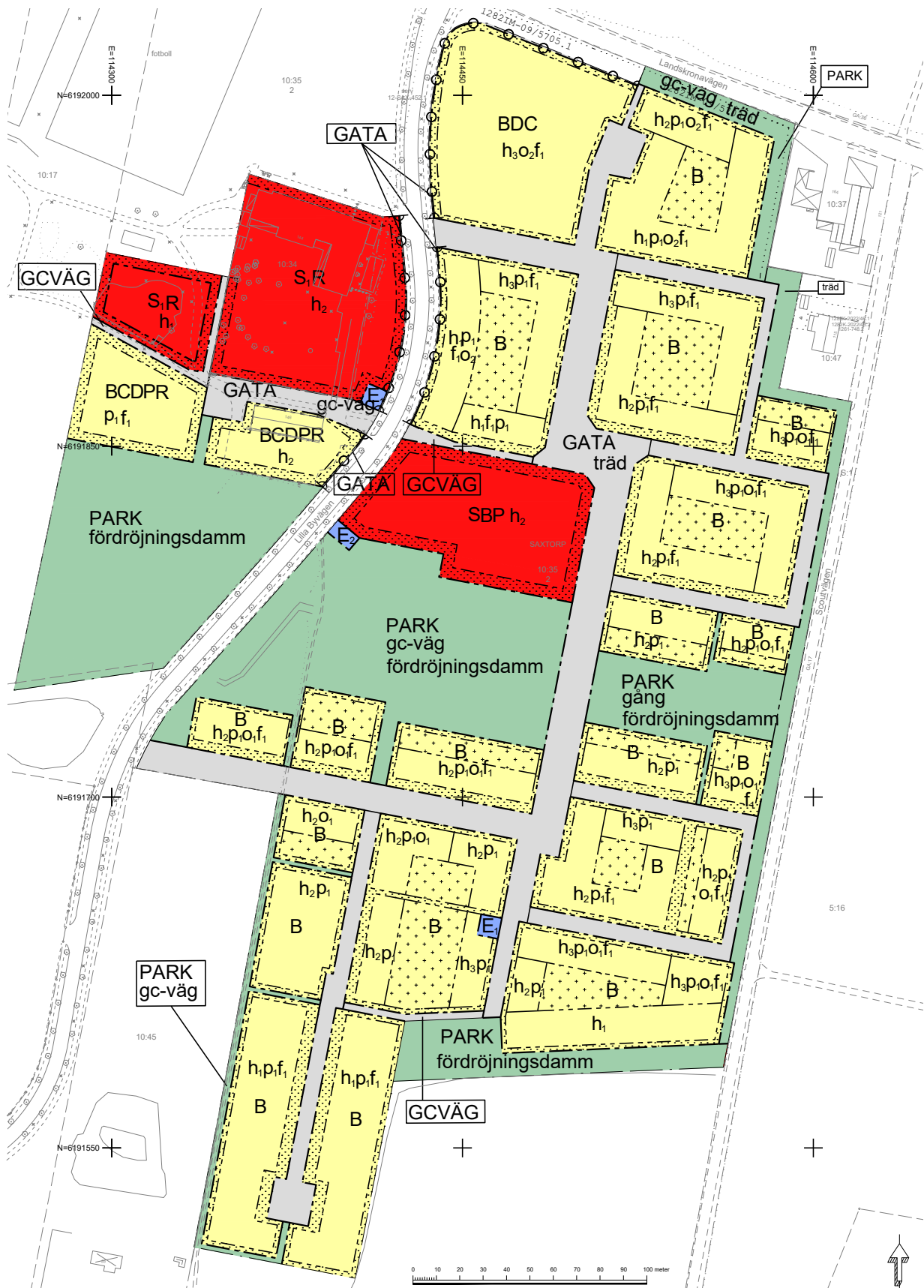
Lägsta golvhöjd för bostäder ska vara 0,3 meter över omkringliggande marknivå.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bostäder inte skadas vid skyfall och översvämning.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader (5 år) för hela planområdet.



PLANKARTA

KONSEKVENSER

MILJÖBEDÖMNING

När en detaljplan tas fram ska kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att ta reda på detta görs en undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken. Ifall undersökningen kommer fram till att detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning göras. Syftet med miljöbedömningar är att integrera miljöaspekter i planeringen och beslutsfattande så att en hållbar utveckling främjas. En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts i samband med planarbetet.

STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att genomförandet av denna detaljplan 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. Miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas därför inte.

Ställningstagandet grundas på följande:

- Inga riksintressen eller skyddsområden bedöms påverkas negativt.
- Miljökvalitetsnormer för luft och vatten bedöms inte påverkas mer än mycket marginellt.
- Inga risker för människors hälsa och säkerhet eller risk för översvämning bedöms föreligga när detaljplanen är genomförd.

RIKSINTRESSEN

HÖGEXPLOATERAD KUST

Planområdet ligger inom riksintresse för högexploaterad kust. Planområdet, liksom stora delar av Landskrona kommun, berörs av riksintresse för kustzon enligt 4 kap 1,4§ MB. Detta innefattar ett 3-5 kilometer brett område längs Skånes kust, inom vilket prövning enligt Miljöbalken 4 kap 1 och 4§ skall ske. Riksintresset är bland annat till för att säkra allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena samt för att skydda befintliga natur- och kulturvärden. I miljöbalken finns undantagsbestämmelser som innebär att riksintresset för kustzon inte utgör hinder för utveckling av befintliga tätorter.

En utbyggnad av området bedöms inte påverka värdet i det berörda riksintresset. Området utgör en naturlig och direkt angränsande utvidgning av den befintliga tätortsbebyggelsen. Inga natur- eller kulturvärden påverkas och tillgänglighet till naturområden (Saxtorpsskogen) bedöms öka vid genomförandet av detaljplanen.

BULLER

En bullerutredning har tagits fram för att bedöma påverkan från trafikbuller i området (*Trafikbullerutredning*, Stadsbyggnadsförvaltningen i Landskrona, 2023-07-10).

I utredningen har teoretiska bullernivåer vid fasaderna för planerade byggrätter beräknats och åtgärder vid överskridna riktvärden har föreslagits.

Planuppdraget för Saxtorp 10:35 m.fl. gavs 2019 och Förordning 2015:216 har tillämpats.

BERÄKNINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Trafikdata för befintlig trafik är grundade i Landskrona stads egna trafikmätningar från 2015, 2021 och 2022.

För att uppskatta hur mycket trafik som genereras av utbyggnadsförslaget har trafikverkets trafikstringsverktyg använts. Som indata har utbyggnadsförslaget använts som markanvändning, vilket innebär cirka 12 000 m² BTA för lägenheter, cirka 174 bostadsenheter. För radhus/parhus har 120 bostadsenheter angetts. En förskola med 120 barn har inkluderats.

Totalt bedöms utbyggnadsförslaget generera 1818 bilresor per dygn. Av dessa är 581 genererade av förskolan.

Avsaknad av målpunkter söderut gör att samtliga bilresor från området bedöms köra norrut längs Lilla Byvägen.

Även om det finns flera anslutningar till området så beräknas bullernivåerna utifrån att samtliga 1818 bilresor adderas till hela sträckan där området tangerar Lilla Byvägen.

För att inte riskera att trafiken underskattas har det bedömts att 70 % av trafiken från Lilla Byvägen svänger höger vid Landskronavägen och alltså passerar norr om planområdet.

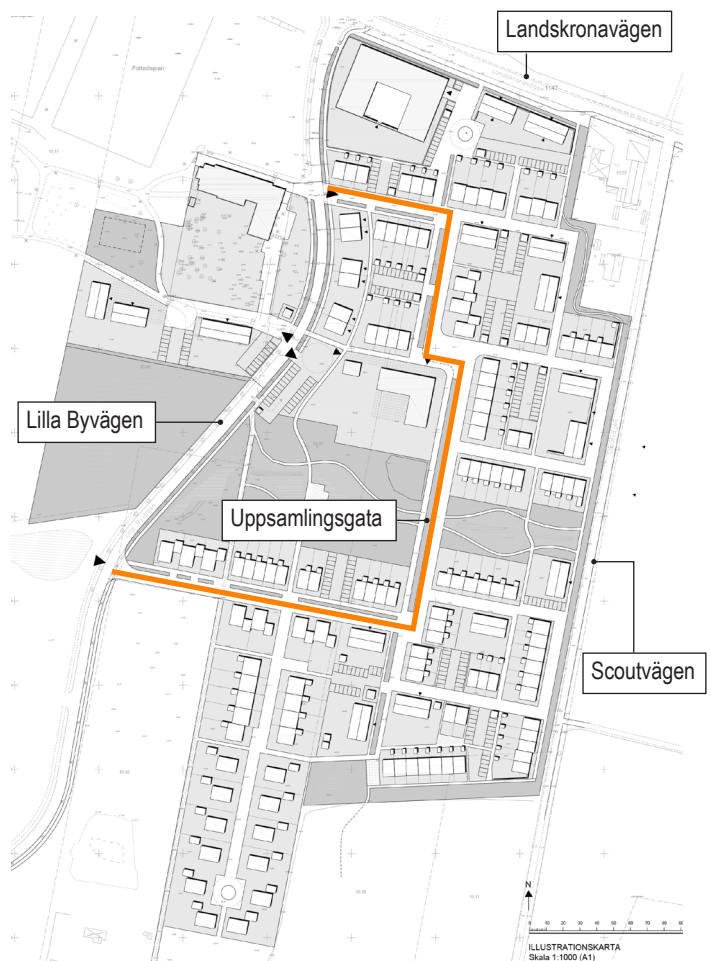
För trafiken inom området beräknas att hela trafikmängden som genereras av bostäderna inom området trafikerar den föreslagna uppsamlingsgatan. Trafiken för

denna gata blir då 1237 VMD (vardagsmedeldygn). För de mindre lokalgatorna har bullernivåer inte beräknats eftersom trafikmängden bedöms vara så liten och ske i så låg hastighet att ekvivalentnivåer för buller vid fasad hamnar gott och väl under gällande riktvärden för tyst sida. (55 dBA)

Bullerberäkningar har utförts med "Buller Väg II" från Trivector som är en tillämpning av de nordiska beräkningsmodellerna. Hård mark har valts för samtliga reflektionspunkter. I beräkningarna för maxnivå förutsätts maximalt 5 stycken överskridanden per natt.

Beräkningarna redovisar ett frifältsvärde för ekvivalent ljudnivå utomhus och maxnivå i anslutning till fastigheten.

För de vägvägsnitt där motsatt fasad bedöms ge betydande påverkan från reflektion har



Aktuella gator och vägar inom och i anslutning till planområdet som ligger till grund för bullerberäkningen.

enkelsidig fasad använts, med dubbelsidig korrektion. Där det är relevant har även separata fasader använts för att beräkna reflektion.

Trafikalstring

För att bullerberäkningarna ska reflektera värden för ett framtidsscenario med 2040-perspektiv har Trafikverkets uppräkningstal tillämpats på trafiksiffrorna. De generella uppräkningstalen appliceras, enligt nedan, som om siffrorna härstammar från 2015, vilket ger en liten överskattning av trafiken för den mätdata som togs 2022. Trafikuppräkningsen har tillämpats på befintlig trafik innan tillkommande trafik från utbyggnadsområdet adderas.

Applicering av uppräkningsstalen och addition av alstrad trafik från utbyggnadsområdet ger då trafiksiffror för år 2040 enligt följande:

Landskronavägen: VMD 7137 varav tung trafik 6,1%.

Lilla Byvägen: VMD 2919 varav tung trafik 0,3%.

Scoutvägen: VMD 821 varav tung trafik 4,5%.

Uppsamlingsgata: VMD 1273. Här bedöms ingen tung trafik belasta gatan.

Hastigheter

Hastighetsbegränsningen för Landskronavägen är 60 km/h i höjd med planområdet, men höjs sedan till 80 km/h efter Scoutvägen österut. Lilla Byvägen är hastighetsbegränsad till 40 km/h och Scoutvägen är 70 km/h. För uppsamlingsgatan genom området planeras hastighetsbegränsning bli 30 km/h. Samtliga ovan redovisade hastigheter har använts som medelhastighet i beräkningar för aktuella sträckor.

RESULTAT OCH KOMMENTARER

Gällande riktvärden för ekvivalentnivåer vid fasad överskrids i ett antal punkter för de flerfamiljshus som ligger närmst Landskronavägen.

Beräkningar har utförts för ett antal punk-

RIKTLINJER

Förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader utfärdades 2015-04-19 och är tänkt att användas vid planläggning i detaljplaneärenden efter 2 januari 2015. Riktvärden i denna ändrades from 2017-07-01, men kan tillämpas på alla planer där förordningen är tillämplig. Enligt denna gäller att:

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnadsfasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

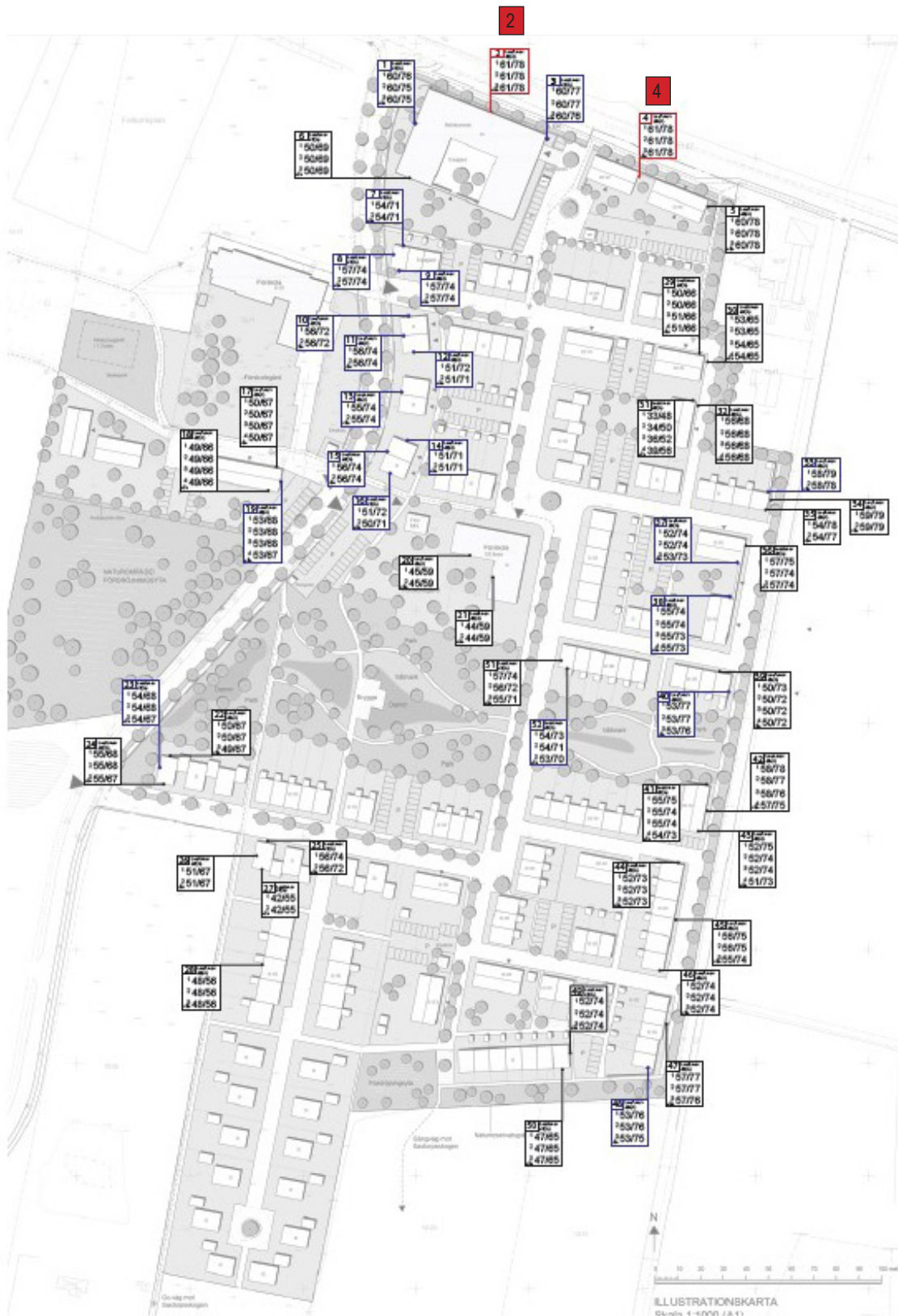
1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

5 § Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

ter som bedöms representera en helhetsbild. Samtliga fasader som lokaliseras direkt intill Landskronavägen beräknas med samma indata och punkten 3 representerar samtliga fasader parallellt med vägen.

För bostäder som lokaliseras med fasad



mot Landskronavägen rekommenderas att hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Detta går att åstadkomma mot gårdssidan.

I ett antal punkter längs Scoutvägen och Lilla Byvägn överskrids bullernivåer för uteplats. Vid samtliga punkter går det att åstadkomma en enligt riktvärdena acceptabel bullernivå genom anläggande av till exempel plank. Planken eller murarna behöver utformas med en höjd av cirka 1,4-2,3 meter. Höjderna kan variera beroende på förhållanden vid respektive mätpunkt och hur nära körytan planket uppförs. Ju närmare körytan, desto lägre plank. Kvartieren kan även utformas med en bebyggelseplacering som ger goda förutsättningar för ljudskyddade utemiljöer.

MARKFÖRORENINGAR

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts för området (*Översiktlig miljöteknisk markundersökning*, WSP 2020-11-18)

Syftet med markundersökningen har varit att översiktligt bedöma en eventuell föroreningssituation.

Utredningsarbetet har bland annat bestått av historisk inventering av fastigheter i området, fältarbete med skruvborrning, analys av jordprover och provtagning av grundvatten.

NUVARANDE OCH TIDIGARE VERKSAMHET I OMRÅDET

Huvuddelen av planområdet har historiskt främst brukats som jordbruksmark och gör så även idag.

I planområdets nordvästra del, vid befintlig förskola, samt angränsande fastigheter



Nuvarande och tidigare verksamheter i området.

i nordöst och sydväst har pågående och tidigare verksamheter särskilt uppmärksamhets i utredningen då de omfattas av Länsstyrelsens MIFO-register.

Inom Saxtorp 10:37 bedrivs idag drivmedelsförsäljning samt bilverkstad. Verksamheten har pågått sedan 1950-talet.

Inom Saxtorp 10:45 har det mellan åren 1963-1970 bedrivits pälsdjursverksamhet i mindre skala (minkfarm) med möjlig användning av loppmedel och DDT.

Inom Saxtorp 10:34 har det förekommit tungmetallsgjuteri i hobby skala mellan 1960-1990-tal. Inför nybyggnation av förskola på fastigheten har översiktlig markundersökning genomförts år 2016, varefter bygglov har erhållits.

I samband med markundersökningen 2016 påvisades att ytliga fyllnadsmassor var förorenade med organiska föreningar, men att inga föroreningar påvisades i naturliga jordmassor. Grundvattnet bedömdes som lätt påverkat med avseende på nickel. I rapporten rekommenderades att en miljökontroll utförs i samband med entreprenadarbetet. Ingen åtgärd bedöms som motiverad med avseende på påvisad halt nickel i grundvatten (WSP, 2016). Under år 2018 utfördes en efterbehandling, där 608 ton massor (MKM-massor) transporterades iväg, förorenade med framförallt bly men även PAH. Slutprovtagning i schaktväggar och schaktbotten visade på att inga föroreningshalter över tillämpbara åtgärdsgränser (Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning) lämnades kvar.

SLUTSATSER

Området är inte förorenat, då inga av analyserade ämnen förekommer i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) respektive SGUs bedömningsgrunder klass 5.

I två av elva prov, 20W10 0-0,6 och 20W07 0-0,5 meter under markytan, har halter över Naturvårdsverkets nivåvärden för

MRR överskridits, och då med avseende på kadmium respektive PAH-H.

Ingen oacceptabel risk för människors hälsa och miljö föreligger, både utifrån dagens markanvändning och planerad markanvändning (planområdet exploateras med bostäder).

Inget behov av kompletterande utredningar/riskminskande åtgärder krävs, oberoende om dagens markanvändning förblir oförändrad eller om planområdet exploateras med bostäder.

Eventuella överskottsmassor kan generellt återanvändas utan anmälan till den kommunala nämnden, förutsatt att användningen inte sker inom ett område där det krävs särskild hänsyn. Halter över nivåvärdena för MRR har dock påvisats ställvis, och återanvändning av eventuella överskottsmassor bör föregås av en dialog med tillsynsmyndigheten.

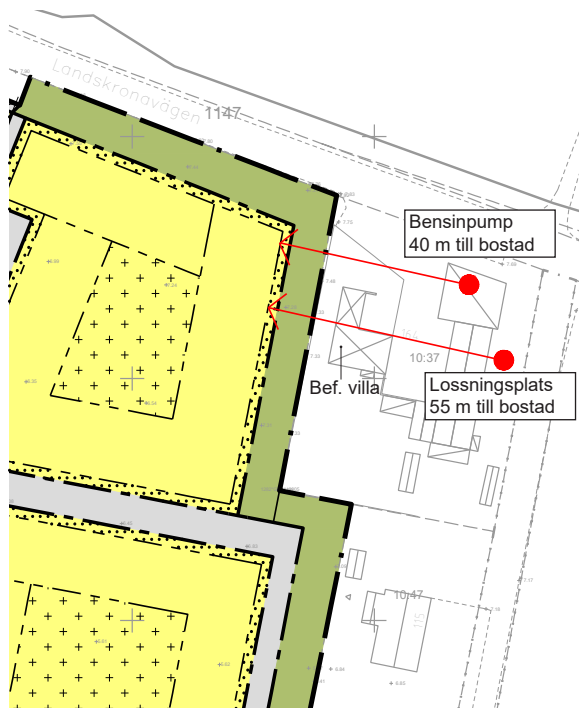
Även samtliga påvisade halter i grundvatten underskrider SGUs bedömningsgrunder klass 5, mycket hög halt (motsvarar dricksvattennormen och sammanfaller med befintliga riktvärden för grundvatten).

RISKER

Angränsande till planområdet i nordöst finns en bensinmack med drivmedelsförsäljning. Verksamheten är anmälningspliktig och har möjlighet att hantera 1000 m³ bränsle årligen. Inom fastigheten finns även en bilverkstad samt en villa som nyttjas som privatbostad. I övrigt hanteras inga ämnen eller sker annan hantering som kan ge upphov till risker för boende.

Inom fastigheten finns en lossningsplats för bränsle med ett avstånd till föreslagen bostadsbebyggelse på 55 meter samt en bensinpump med ett avstånd på 40 meter till föreslagen bostadsbebyggelse.

En analys och bedömning av risksituationen utifrån bränslehantering har gjorts i samråd med Landskrona räddningstjänst. Räddningstjänsten bedömer föreslaget avstånd till bostäder som mer än acceptabelt. Det dimensionerande bedöms för den aktuella fastigheten vara lossningsplatsens läge. Denna bedöms ha ett tillräckligt avstånd samt vara placerad öster om befintliga byggnader. Därutöver är den förhärskande vindriktningen från sydväst.



Bensinmackens läge och avstånd till ny bebyggelse.

MILJÖKVALITETSNORMER

VATTENKVALITET

MKN ytvatten

I framtagna dagvattenutredning (*Dagvattenutredning för Saxtorp 10:19 mfl, Häljarp, Landskrona stad, Afry 2024-01-30*) har översiktliga föroreningsberäkningar utförts i programmet Stormtac för koncentrationer och mängder i dagvattnet från planområdet före och efter planerad bebyggelse samt efter planerad bebyggelse med rening i form av dike respektive dagvattendamm.

Enligt SMHI är normalnederbörden för Landskrona 582 mm vilket har baserats på mätvärden mellan år 1960–2020. Utgående koncentrationer jämförs med Landskrona stads riktvärden för dagvattenutsläpp. De översiktliga föroreningsberäkningar som har gjorts tar inte hänsyn till transport av eventuella föroreningar i grundvatten. Tidigare utredning för området har dock visat att grundvattnet inte är förorenat (*Översiktlig miljöteknisk markundersökning, WSP 2020-11-18*). Genomförda laboratorieanalyser har visat att samtliga halter i grundvattnet underskrider SGUs bedömningsgrunden klass 5.

Beräkningen i dagvattenutredningen visar att planerad situation med rening minskar föroreningsbelastningen för samtliga ämnen jämfört med planerad situation utan rening. Samtliga ämnens koncentrationer understiger befintlig situation och även Landskrona stads riktvärden. Det bedöms att föreslagen åtgärd för att hantera dagvatten från den västra delen av planområdet ger en god föroreningsreduktion som uppfyller krav för kvalitet.

Eftersom tillräckliga fördröjnings- och reningsvolymmer kan tillskapas genom planerat dikessystem och dagvattendamm, bedöms detaljplanen inte medföra någon försämring av vattenförhållandena i Lundåkrabukten. Möjligheterna att uppnå gällande miljökvalitetsnormer för vattenfö-

rekomsten begränsas inte.

Vidare ska området utformas i enlighet med Landskronas dagvattenpolicy (2012-05-21) och Landskronas dagvattenplan (2018-01-17)

Det ska ingå i verksamhetens egenkontroll att ha kontroll över sitt dagvatten. Verksamheten ska ha nödvändiga rutiner för att förebygga att dagvatten förorenas och är ansvarig för att rena vattnet innan det når kommunens ledningsnät.

MKN grundvatten

Den befintliga sanden i området underlagras av moränlera, vilken kan antas vara mer eller mindre tät. Planerat schaktdjup blir som högst ca 2,25 meter vilket innebär att den underliggande moränleran inte kommer att beröras i någon större omfattning. Därför görs bedömningen att planerad dagvattenanläggning inom den aktuella grundvattenförekomsten SV Skånes kalkstenar (SE615989-133409) inte får någon påverkan på grundvattnet. Djupet ner till berggrunden är mellan 30-50 meter. Föroreningar från bostads- och skolområdet kommer att fastläggas på botten av dagvattendammen, som kommer att behöva rensas kontinuerligt för att uppnå bland annat djupkravet.

Den statusklassade grundvattenförekomsten SE619107-132376, som utgör en sand- och grusförekomst, sträcker sig in i planområdet. Planerad dagvattendamm är dock belägen utanför grundvattenförekomsten, och bedöms därmed inte påverkas av anläggningen.

Möjligheterna att uppnå gällande miljökvalitetsnormer för grundvattenförekomsterna begränsas inte.

PÅVERKANSOMRÅDE GRUNDVATTEN

Grundvattenpåverkande åtgärder

Centralt i det östra planområdet planeras en dagvattendamm ner till nivån +2,0, vilket innebär att botten hamnar cirka 2,2 meter under befintlig markyta. Mät punkt 2103 för mätning av grundvatten är närmast belägen den planerade dammen och här

har grundvattennivån +3,93 uppmätts i april 2023. SGU bedömer att det råder normala grundvattennivåer i små magasin under denna period. Befintlig marknivå är ca +4,20.

För att skapa ett minsta vattendjup på 0,6 meter har föreslås en utloppsnivå på +2,6 från dammen till anslutande dike väster om planområdet. Det innebär att dammen kommer att hålla en vattennivå på +2,6. Det innebär att grundvatten ovan denna nivå kommer att avsänkas. Som ett resultat av den planerade dagvattendammen avsänks grundvattennivån med cirka 1,4 meter, från cirka +4 (+3,93) till +2,6, i läget för dammen.

Dammen i den mest östra delen (torrdammen) kommer anläggas med en avvattningsfåra med botten på nivån +3,5. Detta medför en grundvattenavsänkning på cirka 0,5 meter.

I området finns idag ett utbyggt täckdikningssystem som dränerar området så att marken kan odlas. Det antas att befintlig dränering ligger på nivån 0,6 till 1,2 meter under befintlig marknivå. Det bedöms mycket troligt att den befintliga täckdikningen avsänker den normala grundvattennivån i området med det saknas uppgifter om den faktiska kapaciteten hos täckdikningen. Om befintlig täckdikning bortrives utan att ersättas av annan dränering, antas grundvattennivån i området stiga ytterligare upp till nivån +4,3. En högre grundvattennivå, och därmed större avsänkning skulle medföra ett större påverkansområde.

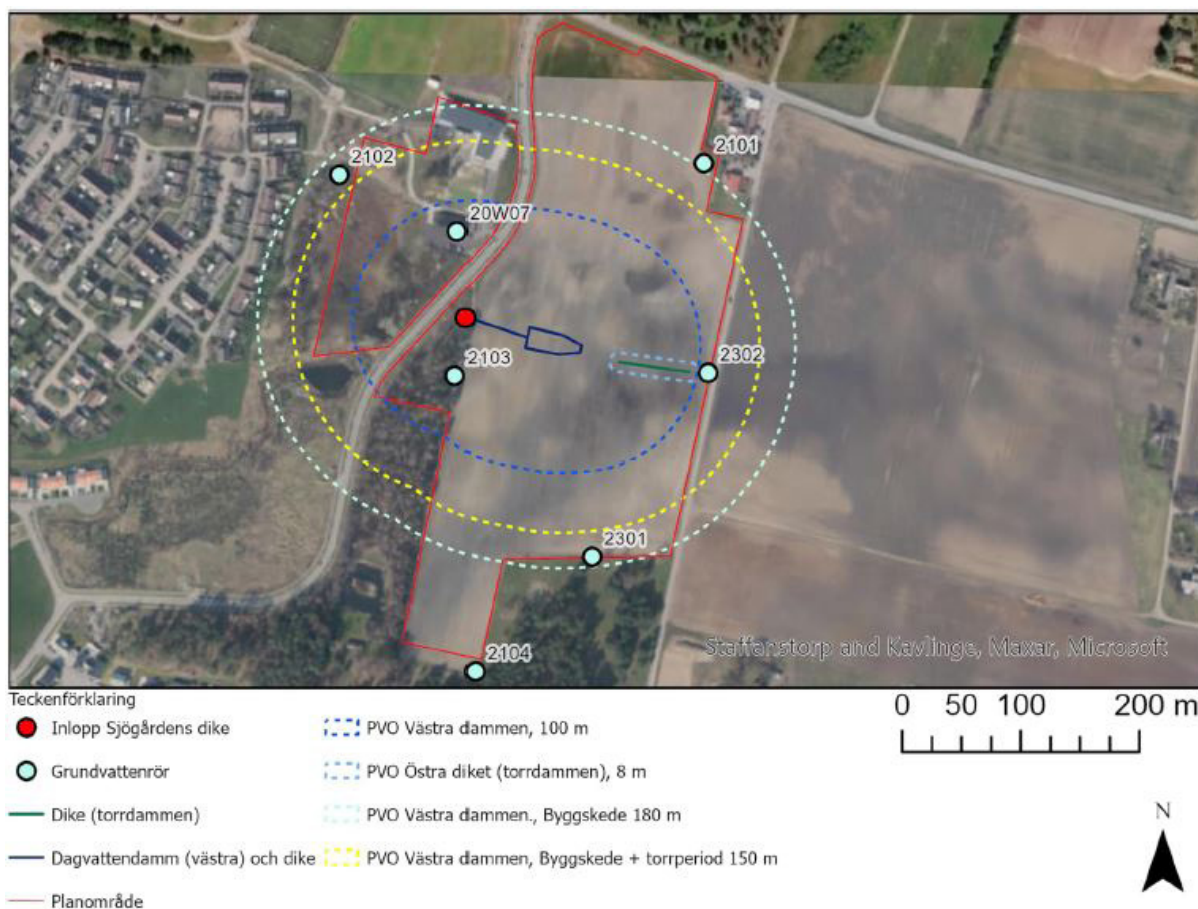
Bedömning av påverkansområde

Vid ett antagande att exploateringen av området med anlagd dränering för byggnader och gator motsvarar den befintliga täckdikningens kapacitet att bortleda grundvattnet, beräknas påverkansområdet av grundvattenbortledningen i driftskede till 90-100 meter. Variationen är beroende av den årliga grundvattenbildningen som bedöms vara 250-300 mm/år (Rohde et al. 2006). I praktiken kommer det huvudsak-

liga påverkansområdet breda ut sig vinkelrät mot schakten varför det får en längre utbredning i öst-västlig riktning. Påverkansområde för avsänkning i torrdammen uppskattas till 7-8 meter från avvattningsfåran, och kommer i praktiken innefattas i påverkansområdet från den västra dagvattendammen.

Om dräneringsledningar för byggnader och gator, särskilt i den södra delen som fylls upp med 0,2–0,5 meter, inte får samma bortledande effekt som den befintliga täkdikningen, beräknas påverkansområdet av grundvattenbortledningen i driftskede istället till 130-140 meter för den västra dagvattendammen. Påverkansområdet för torrdammen blir då cirka 30 meter.

I byggskede (konstruktionen av den västra dagvattendammen) när grundvattennivån avsänks från ca +4,0 till +2,0 meter beräknas påverkansområdet temporärt uppgå till som mest 170-180 meter. Om byggnation sker under torrperiod (september - oktober) bedöms grundvattennivåerna under normalår ligga ca 0,2 m lägre. Bedömningen baseras på uppmätta nivåer i rör 20W07, SGU:s fyllnadsgradskartor för små magasin, samt uppmätta säsongsmässiga nivåvariationer i referensrör Flädie 5. En avsänkning från ca +3,8 till +2,0 beräknas ge ett temporärt påverkansområde på som mest 140-150 meter.



Påverkansområden utifrån grundvattenpåverkande åtgärder. Bild: Afry

LUFTKVALITET

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10).

Enligt miljöförvaltningens uppgifter överskrids inte miljökvalitetsnormerna inom Landskrona kommun. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet. Trafiktillskottet med cirka 1800 tillkommande fordon från nya bostäder bedöms inte påverka dagens nivåer mer än mycket marginellt.

SOCIALA KONSEKVENSER

BEFOLKNING OCH SERVICE

Intentionen är att planen ska ge möjlighet att stärka dagens bostadsutbud inom Landskrona och specifikt Häljarp. En naturligt följd av att fler människor kommer att bo i Häljarp är att ortens underlag för olika former av service kan stärkas. Ett ökat underlag innebär att det ges bättre förutsättningar för etablering av privat service i Häljarp. Det innebär även att Landskrona stad får motiv att bygga ut offentlig service såsom förskola, äldreboende, nya gång- och cykelstråk och nya rekreationsområden för både nya och befintliga invånare.

TRYGGHET

En grundläggande utgångspunkt för planförslagets utformning är att ge förutsättningar för trygga och säkra miljöer för både barn, ungdomar och vuxna. Bostadsgator, grönstråk och gemensamma gårdar är tänkt att ge förutsättningar för socialt aktiva boendemiljöer med fokus på oskyddade trafikanter. Detta i kombination med entréer och bebyggelse nära gator, gena stråk samt en genomtänkt belysning bidrar till en trygg miljö.

BARNPERSPEKTIVET

En bärande idé för områdets utformning är att barn i olika åldrar ska kunna röra sig fritt i en trafiksäker miljö. I parkområdet och på gemensamma gårdar inne i kvarterten föreslås lekplatser och lekanordningar. En stor del av bostadsgatorna är tänkta att utformas som shared-space miljöer där barn kan leka och röra sig fritt. Gatumiljön, parkområdet och omkringliggande naturområde ger goda förutsättningar för äldre barn och ungdomar till en varierad fritidsmiljö. Samtidigt planeras för lättillgängliga gång- och cykelstråk att röra på egen hand mellan planområdet, Saxtorpsskogen och centrala Häljarp samt tågstationen.

TILLGÄNGLIGHET

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för människor med funktionsnedsättning beaktats.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Landskrona genomgår sedan en tid en stor positiv förändring. Från en kommun med en djupgående problematik och stagnation, till en dynamisk stad med kraft och förmåga att driva utvecklingen i positiv riktning.

Nya bostäder och bostadsområden har kommit till, över 1000 nya bostäder har byggts sedan 2010, vilket har gett påtagliga, positiva effekter.

Den nu aktuella detaljplanen möjliggör att stadens goda trend, för vilken lades grunden genom stadens strategiska inriktning i styrdokumentet *Vägval 2010* och *Vägval 2020* kan fortsätta. Utvecklingen av planområdet är också tydligt i linje med stadens långsiktiga målsättning om en bostadsmarknad i balans som det uttrycks bland annat i stadens *Mark- och boendeprogram* och i kommunens översiktsplan.

Med en utbyggnad i Häljarp förväntas nya attraktiva småhus och radhus tillkomma samtidigt som Häljarps bostadsutbud breddas med fler bostäder i flerbostadshus. Inom planområdet skapas förutsättningar för varierade upplåtelseformer i Häljarp som idag präglas till stor del av privatägd småhusbebyggelse.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Genomförandefrågorna redovisar de administrativa, organisatoriska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för ett samordnat genomförande av detaljplanen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande och är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) från den dag planen vinner laga kraft.

UTÖKAD BYGGLOVSPLIKT

Ingen utökad bygglovsplikt tillämpas inom planområdet.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Detaljplanen förväntas kunna antas av Kommunfullmäktige under år 2025.

HUVUDMANNASKAP

Landskrona stad är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för utbyggnaden av denna. För kvartersmark kommer de enskilda fastighetsägarna att vara huvudmän.

AVTAL

Vid en framtida exploatering inom planområdet kommer ansvars- och kostnadsfördelning att regleras genom avtal med framtida fastighetsägare, ledningsrättshavare med flera.

EKONOMISKA FRÅGOR

ANSVARSFÖRDELNING

Staden ansvarar, som huvudman, för drift och iordningsställande av allmän platsmark inom planområdet. Kostnader för flytt

eller omläggning av befintliga ledningar kommer att fördelas mellan staden och ledningsinnehavare enligt olika gällande markavtal alternativt kommande separata avtal/överenskommelser

Framtida exploatörer ansvarar för kostnader inom kvartersmark. Dessa är till exempel byggnation, anläggningsavgifter, bygglovsavgift mm.

VA och bygglovsavgifter debiteras i enlighet med, av Landskrona stad, antagna taxor.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Följande fastighetsrättsliga konsekvenser bedöms uppkomma av planförslaget. Beskrivningen är gjord i enlighet med förslag till detaljplan och innebär inget ställningstagande från Lantmäterimyndighetens sida.

FASTIGHETSBILDNING

Mark inom planområdet är utlagd som kvartersmark för bostäder, skola, centrumverksamhet mm samt allmän platsmark, gata och park. Planområdet omfattar hela fastigheten Saxtorp 10:34 och del av Saxtorp 10:35 och 100:77.

Mark inom planområdet som är utlagd som allmän platsmark kan antingen fortsätta ingå i Saxtorp 10:35 alternativt överföras till en av stadens gatu- och parkmarksfastigheter i närheten, se kartskissen figur a – b samt figur c som Saxtorp 100:77 avstår. Avstyckning från Saxtorp 10:35 för att bilda nya fastigheter för bostäder, skola, centrumverksamhet mm är enligt kartskissen markerad som A-Ä. Saxtorp 10:35 avstår vidare figur 1 i kartskissen, som genom fastighetsreglering överförs till Saxtorp 10:34.

För ovan nämnda kvartersmark gäller att områdena även kan styckas upp i mindre fastigheter beroende på ägandeform. I det fall områdena delas upp i flera mindre fastigheter bör gemensamhetsanläggningar

bildas för att säkerställa skötsel och drift av gemensamma ytor såsom interngator och parkering. Prövning av gemensamhetsanläggning sker enligt anläggningslagen.

Ansökan om fastighetsbildning görs till Lantmäterimyndigheten i Landskrona och initieras och bekostas av berörd fastighetsägare.

SERVITUT OCH LEDNINGSRÄTT

Avtalsservitut 1282IM-09/5703.1 1282IM-09/5705.1 avseende elledningar gäller till förmån för de E.ON ägda fastigheterna Olofström Hallandsboda 1:82 och Härnäs 1:94. Ledningarna är belägna i norra delen av området för detaljplanen.

Avtalsrättigheter kan förordnas att fortsätta gälla även efter genomförd fastighetsbildning.

Vägservitutet 12-SAX-452.1 2 belastar Saxtorp 10:35 och gäller till förmån för Saxtorp 10:34. Vid genomförande av detaljplanen kommer figur 1 överföras till Saxtorp 10:34 och fastigheten erhåller utfart direkt mot allmän gata. Servitutet bör upphävas.

Något u-område är inte utlagt inom planområdet och därmed kan inte befintliga eller nya underjordiska ledningar säkerställas med ledningsrätt. Rätt att framdra ledningar kan regleras med servitut eller avtal. Rätt att uppföra elnätstation inom E-område kan regleras med ledningsrätt, alternativt kan området styckas av och bilda en egen fastighet.

I kartan och tabellen nedan redovisas detaljplanens konsekvenser som i dagsläget kan bedömas för planområdet vad avser markens indelning i fastigheter och fastighetsrättsliga aspekter. Beskrivningen är gjord i enlighet med förslag till detaljplan och innebär inget ställningstagande från Lantmäterimyndighetens sida.

Fastighet	Område	Åtgärd
Saxtorp 10:34	1	Saxtorp 10:34 erhåller figur 1 från Saxtorp 10:35 genom fastighetsreglering.
Saxtorp 10:35	1	Saxtorp 10:35 avstår figur 1 till Saxtorp 10:34 genom fastighetsreglering.
Saxtorp 10:35	A-Ä	Saxtorp 10:35 avstår figur A-Ä för bostäder, skola, centrumverksamhet mm genom avstyckning.
Saxtorp 10:35	a-b	Saxtorp 10:35 avstår figur a-b till kommunal gatu- och parkmarkfastighet genom fastighetsreglering.
Saxtorp 100:77	c	Saxtorp 100:77 avstår figur c till kommunal gatu- och parkmark fastighet genom fastighetsreglering.

MEDVERKANDE

Planhandlingarna har upprättats av
planarkitekt Anette Andersson.

Lantmäterimyndigheten i Landskrona har
tagit fram underlaget för avsnittet *Fastig-
hetsrättsliga frågor* i genom förandebe-
skrivningen.

Grundkartan har upprättats av MBK och
GIS-avdelningen.

Genomförandebeskrivningen har framta-
gits i samråd med mark- och exploaterings-
avdelningen.

Lisa Lindekranz
Planchef

Anette Andersson
Planarkitekt

Upprättad av
Planavdelningen
2024-09-27