

LAGA KRAFT 2017-02-15

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för HANDELSMANNEN 1, M. FL, Glumslöv Landskrona



*Bebyggelse och gatustruktur i Glumslöv.
Planområdet inringat på kartan.*

Landskrona stad
Stadsbyggnadsförvaltningen
261 80 Landskrona
Besöksadress Drottninggatan 7

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

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

PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESS

Denna detaljplan handläggs med normalt planförfarande. Det innebär att förslaget kommer att ställas ut för granskning innan godkännanden av stadsbyggnadsnämnden och antagande kan ske i kommunfullmäktige.



PLANSAMRÅD GRANSKNING ANTAGANDE LAGA KRAFT GENOMFÖRANDE

Denna handling har status antagande.

HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, upprättad 2015-10-20
- Illustrationsplan, upprättad 2015-10-20
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling), upprättad 2015-10-20
- Samrådsredogörelse upprättad 2015-03-30
- Granskningsutlåtande, upprättat 2015-10-20

Utöver dessa har följande utredningar tagits fram som underlag till detaljplanen:

- *Behovsbedömning*, upprättad 2013-09-04
- *Fastighetsförteckning*, upprättad 2015-04-21
- Bullerutredning (Tyréns), Kv. Handelsmannen, Glumslöv, Trafikbullerutredning från vägar och tåg vid planerad ny bebyggelse , upprättad 2015-03-27, reviderad 2015-10-15
- Riskanalys (Tyréns), "Handelsmannen, Glumslöv, Landskrona", upprättad 2013-06-07
- *PM-1-Va & Mark*, Kv. Handelsmannen, Glumslöv, Landskrona kommun (Marklaget), upprättad 2013-03-08.
- *Utredning magasinsvolym Handelsmannen* (Tengbom), upprättad 2015-03-30
- *Översiktlig geoteknisk rapport för planändamål å Handelsmannen 1 i Glumslöv, Landskrona kommun* (Geosyd), upprättad 2012-04-18
- *PM över utförd markradonmätning för planerade flerbostadshus å Handelsmannen 1 i Glumslöv, Landskrona kommun* (Geosyd), upprättad 2013-10-04
- *Glumslövsvägen, förslag till förändring av gatustruktur* (Tengbom), upprättad 2013-05-03
- *Glumslöv Mitt – Skiss för gestaltning av området kring korsningen Heimdalsgatan-Glumslövsvägen-Ålabodsvägen* (Tengbom), upprättad 2013-10-15
- *Översiktlig markundersökning i samband med planarbete, rapport (WSP)*, upprättad 2015-03-05

BAKGRUND

Exploatören har till stadsbyggnadsförvaltningen, Landskrona stad ansökt om detaljplan för att uppföra bostäder inom fastigheten Handelsmannen 1 i Glumslöv. Byggnadsnämnden beslutade i oktober 2012 att stadsbyggnadsförvaltningen ska upprätta förslag till detaljplan.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten av att bygga flerbostadshus i fyra våningar rymmande ca 30 lägenheter, centrumverksamhet och vård, dock inte slutenvård och kriminalvård samt garage. Den nya bebyggelsen bör anpassas till omgivande bebyggelse och Glumslövs skala och karaktär. Planen möjliggör även utbyggnad av cirkulationsplats i korsningen Glumslövsvägen-Heimdalsgatan-Ålabodsvägen och föreslår ett nytt torg i anslutning till bostadsbebyggelsen.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Planområdet ligger i centrala Glumslöv, cirka en mil norr om Landskrona centrum, och berör fastigheten Handelsmannen 1 och till viss del fastigheterna Nedra Glumslöv 5:47, 2:40 och 25:66 samt samfälligheten Nedra Glumslöv s:7. Området begränsas av Biblioteksvägen i norr, Heimdalsvägen i öster, markområdet kring korsningen Heimdalsgatan-Glumslövsvägen- Ålabodsvägen i söder och Glumslövsvägen i väster. Glumslöv har ca 2400 invånare och orten domineras av villabebyggelse i en till två våningar. Många personer pendlar till arbeten på andra orter.

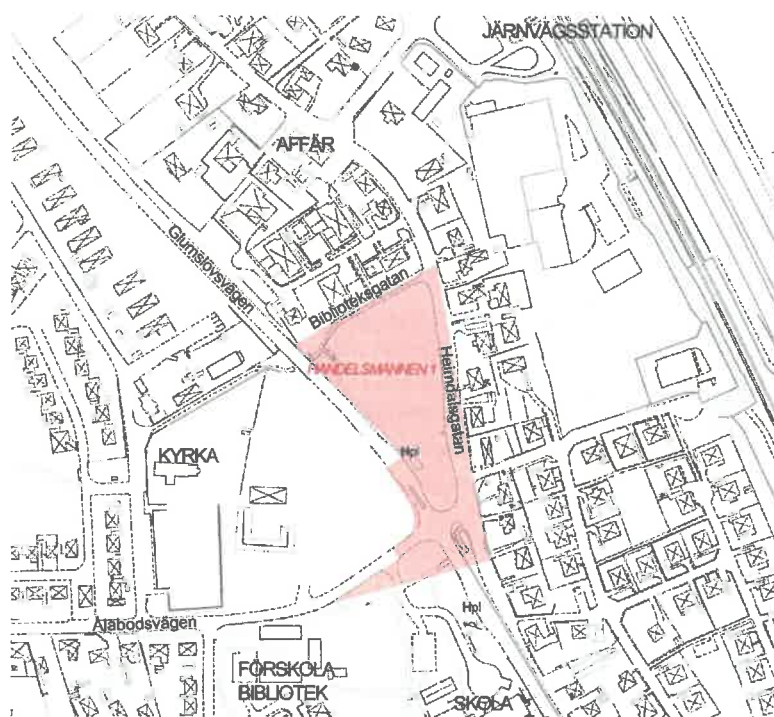
Markägoförhållanden

Fastigheten Handelsmannen 1 ägs av en privatperson. Vidare ägs fastigheterna Nedra Glumslöv 2:40 och 5:47 av Landskrona Stad och Nedra Glumslöv 25:66 (inbegriper även delar av Glumslövsvägen) av en privatperson. Planområdet omfattar även Nedra Glumslöv s:7, en samfällighet gemensamt ägd av fastigheter inom Nedra Glumslövs bys skifteslag.

Markanvändning

Planområdet utgörs av obebyggd mark med ängsliknande växtlighet och träd, asfalterade gång- och cykelvägar samt gatumark. Området är cirka 2 ha stort och har en höjdskillnad om 5 meter mellan Heimdalsgatan och Glumslövsvägen.

Under sommarmånaderna finns dagtid en vagn i anslutning till Heimdalsvägen där man säljer frukt och grönsaker. Periodvis används fastigheten för skyltning av olika evenemang som sker i Glumslöv.



Orienteringskarta med aktuellt planområde.



Ortofoto med aktuellt planområde



Området sett mot söder.

Riksintressen och andra förordningar

Riksintresse

Planområdet, liksom hela Landskrona stad, berörs av riksintresse för kustzon enligt 4 kap 1,4§ MB. Detta innefattar ett mellan 3-5 km brett område längs Skånes kust, inom vilket prövning enligt Miljöbalken 4 kap 1 och 4§ skall ske. Riksintresset är bl.a. 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.



Glumslöv ligger inom riksintresse för kustzon. Planområdet är inringat på kartan.

Tidigare Ställningstagande

Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan, Översiktsplan 2000+ för Landskrona, antagen 2002-03-13. Enligt denna ligger Glumslöv strategiskt ur ett kollektivtrafikläge och utbyggnaden inom orten bör koncentreras till dess centrala delar då exploateringsmöjligheter utanför befintligt bebyggelseområde är begränsade, då markområdena kring Glumslöv berörs av riksintresse för kulturmiljövård och naturvård samt naturreservat.

En ny översiktsplan för kommunen har varit ute på granskning (Landskrona 2030 - Översiktsplan för Landskrona stad, granskningshandling 2015-03-02) och beräknas antas under 2015. Avseende Glumslöv är de övergripande intentionerna detsamma som i den gällande översiktsplanen. Planområdet är utpekade som utbyggnadsområde för stadsbebyggelse och den södra delen dessutom utmärkt som målpunkt/centrumutveckling.

Utvecklingsmål för Glumslöv är (i urval):

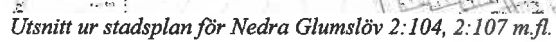
- I enlighet med strukturbild Landskrona skall Glumslöv i första hand förtätas i byns centrala delar.
- Ortens centrala delar skall utvecklas t.ex. genom att tillskapa ett torg, trädplanteringar, förbättrad tillgänglighet för gående och cyklande.
- Orten behöver tillföras fler boendelalternativ och upplåtelseformer. Ny bebyggelse med olika hustyper, blandade upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar ökar äldre och yngres möjlighet att bo kvar på orten.

Fördjupad översiktsplan

En fördjupad översiktsplan, antagen 2004-05-24, gäller också för Glumslöv. I denna anges att kvarteret Handelsmannen skall användas för handel samt som grönområde. Denna kommer att släckas ut då den nya översiktsplanen antas.

Detaljplan

Planområdet berör två planer. *Detaljplan för Övra Glumslöv 10:35, 10:135 m.fl.* (Dp 1282-P83 1282K-1543 407) innehåller en byggrätt med bestämmelser för detaljhandel och vård. Planen medger en byggnad om 1000 kvm LOA (lokalarea = invändig uthyrningsbar yta) med en byggnadshöjd om 4 meter. Planen antogs 26 februari 1990 och genomförandetiden har löpt ut. *Stadsplan för nedra Glumslöv 2:104, 2:107 m.fl.* (SPL 1282-P36 1282K-1522 395) omfattar det södra planområdet och ytterligare områden söderut. Planen reglerar förtätning och komplettering av bostadsbebyggelse i anslutning till Ålabodsvägen samt planläggning av Glumslövsvägen som allmän väg och anslutande zoner av parkmark. Planen antogs av kommunfullmäktige 25 maj 1987. Genomförandetiden för detaljplanen har löpt ut.





Planlagd mark inom området.

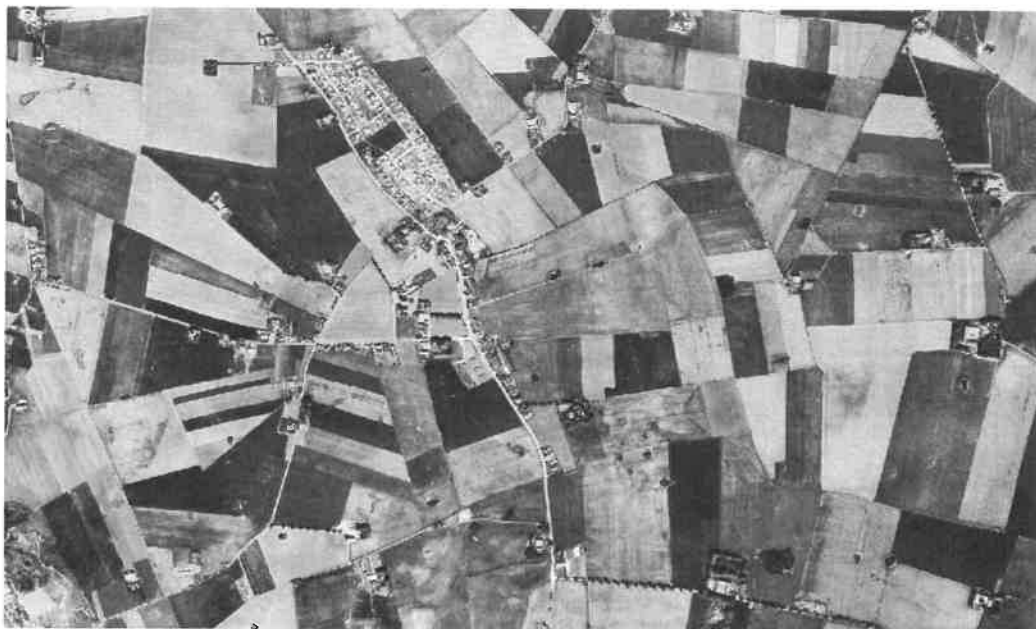
Kulturmiljö och arkeologi

Historik

Ursprungligen utvecklades Glumslöv kring jordbruket. Länge dominerade de öppna jordbruksmarkerna med pilalléer längs vägarna. Under 1940- och 50-talen byggdes samhället ut med friliggande villor. Denna tidiga bostadsbebyggelse anknöt till den äldre bystrukturen och låg utmed de äldre bygatorna, nuvarande Heimdalsgatan och Ålabodsvägen.

Den första utbyggnaden av mer gruppvisst sammanhängande bostadsområden påbörjades under 1950-talet i form av egna hem, då framför allt i ortens nordöstra delar samt i anslutning till Heimdalsgatan.

På 1960- och 70-talet byggdes fler bostäder men även nya vägar, motorvägen (E6:an) och Glumslövsvägen. I samband med det revs de äldre gårdarna och jordbruksmark försvann. Motorvägen skapade en barriär från norr till söder.



Flygfoto över Glumslöv taget år 1962.

Arkeologi

Glumslöv ligger inom ett område rikt på historiska spår, bl.a. fornlämningar. Planområdet ligger inom Nedra Glumslövs bytomt, registrerad som fornlämning nr 80 i Glumslövs socken. Samråd enligt 2 kap. kulturmiljölagen genomfördes 2011-01-19 för Nedra Glumslöv 25:67 (äldre fastighetsbeteckning för planområdet). Vid samrådet meddelade Länsstyrelsen att krav på arkeologiska insatser inte kommer ställas, men att särskilt tillstånd enligt 2 kap. kulturmiljölagen måste inhämtas innan exploateringen påbörjas.

Befintlig bebyggelse

Biblioteksgatans norra och Heimdalsgatans östra sida kantas av modern villabebyggelse i en till två våningar. Ett av husen längs Heimdalsgatan tros vara en gammal rusthållargård, som är betydelsefull ur ett historiskt perspektiv. Detsamma gäller den gamla Missionskyrkan från början av 1900-talet, som också ligger längs Heimdalsgatan. I väster, på motsatt sida Glumslövsvägen, ligger en av de äldsta gårdarna med anor från 1860-talet. Gården är med sitt centrala läge ett kännetecken för orten. Mellan gården och Glumslövsvägen finns en öppen hage. Norr om denna ligger Glumslövs kyrka med prästgård. Kyrkobyggnaden har anor från 1100-talet, då långhuset av sten byggdes. Större tillbyggnadsarbeten har genomförts under 1400- och 1800-talet. Sammantaget har centrumområdet en glesare struktur än övriga Glumslöv.



Glumslövs kyrka, Kvistofta församling.

Topografi, landskap och vegetation

Landskapet sluttar från E6:an i öster mot sundet i väster. Landskapet består av öppen jordbruksmark. Vegetationen är främst koncentrerad till dungar kopplade till de gamla gårdsbildningarna samt i form av alléer. Landskapet väster om Glumslöv ingår i Glumslövs naturreservat, vars främsta syfte är att värna det öppna landskapet.

Norr om Glumslöv ligger Rydebäck, ett modernt villasamhälle som under de senaste årtiondena har utvecklat ett centrum med hög och tät bebyggelse i anslutning till järnvägsstationen. I övrigt dominerar låg bebyggelse, enskilt placerad eller i mindre grupper. Vyerna över landskapet är vidsträckta. De höga husen kan ses från långt håll, även från Glumslöv.

Lek och rekreation

Det finns bra möjligheter till lek och rekreation kring planområdet. Det finns allmänna lekplatser inom orten samt en idrottsplats, cirka 500 meter från planområdet. Det finns även ett större natur- och kustområde kring Glumslöv, som nås till fots, med cykel och till viss del även med bil.

Service och handel

I centrala Glumslöv finns skola och förskola, kyrka, församlingshem, bibliotek, distriktssköterskemottagning, pizzeria, postutlämning, närbutik och idrottsplats. Längs Ålabodsvägen ligger även ett mindre brandbilsgarage för det lokala räddningsvärdet. De båda bensinstationerna längs E6:an har förutom drivmedel både livsmedelsbutik och restaurangverksamhet.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till planområdet är god med anslutande gång- och cykelvägar samt etablerad kollektiv- och biltrafik.

Inom planområdet sluttar marken kraftigt och i kombination med vegetationen är det inte särskilt tillgängligt.

I Glumslöv erbjuds ett fåtal bostäder i lägenhetsform särskilt anpassade för äldre. Dessa drivs både i privat och i offentlig regi.

Gator och trafik

Buss

Längs Glumslövsvägen, och inom planområdet, finns busshållplats trafikerad av regionbuss 220. Bussen går mellan Landskrona och Höganäs via Helsingborg. Under de mest frekventerade tiderna går bussen i 30-minuterstrafik, i vardera riktningen. Övriga tider på dygnet avgår bussen med timmestrafik.

Tåg

På Glumslövs tågstation, ca 300 meter från planområdet, stannar Pågatåg med ungefär två avgångar per timme under högtrafik och en avgång per timme under lågtrafik i vardera riktningen.

Bil

Glumslövsvägen förbinder orten med Helsingborg och Landskrona. Enligt mätningar från Trafikverket trafikeras vägen dagligen av cirka 3300 fordon, varav andelen tung trafik är cirka 5 %. Prognosen för 2030 är cirka 4175 fordon/dygn. Heimdalsvägen trafikeras, enligt mätningar från Landskrona stad (sammanställda 2013-07-09), dagligen av cirka 1350 fordon, varav andelen tung trafik är cirka 3 %. Prognosen för 2030 är cirka 1690 fordon/dygn. På Ålabodsvägen uppmättes för 2013 cirka 950 fordon/dygn och prognosen för 2020 är cirka 1050 fordon/dygn. På Glumslövsvägen förbi planområdet gäller 40 km/h som hastighetsbegränsning. Många bilister antas köra snabbare än så vilket bl.a. kan beror på vägrummets utformning.

Gång- och cykel

En gång- och cykelväg mellan Glumslöv och Landskrona löper på östra sidan av Glumslövsvägen. Den gör uppehåll strax söder om planområdet då man cyklar i blandtrafik och innanför ett vitmålat streck längs Heimdalsgatan. Gång- och cykelvägen återupptas längre norrut i höjd med Hällstorp (i Glumslövs norra delar). Inom planområdet finns två gång- och cykeltunnlar under Glumslövsvägen. Dessa används sällan och är inte anpassade för cykeltrafik. Det finns inga trottoarer för gångtrafik inom området.



En av gång- och cykeltunnlarna under Glumslövsvägen.

Teknisk Försörjning***Vatten och avlopp***

Snett över planområdets nordvästra del löper ledningar för vatten, spill- och dagvatten. De omfattas av ett u-område i gällande plan.

Värme

Ledningsnät för fjärrvärme är utbyggt i vissa delar av Glumslöv, närmaste möjliga anslutningspunkt för fjärrvärme ligger väster om Glumslöv.

E/

Elnät finns framdraget i området. Ny bebyggelse kan anslutas till detta nät och sker i samråd med Eon.

Stadsnät

Fibernät som ger anslutningsmöjlighet till Landskrona stads öppna stadsnät finns i anslutning till området.

Avfall

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

PLANFÖRSLAG

Områdets gestaltning och disposition

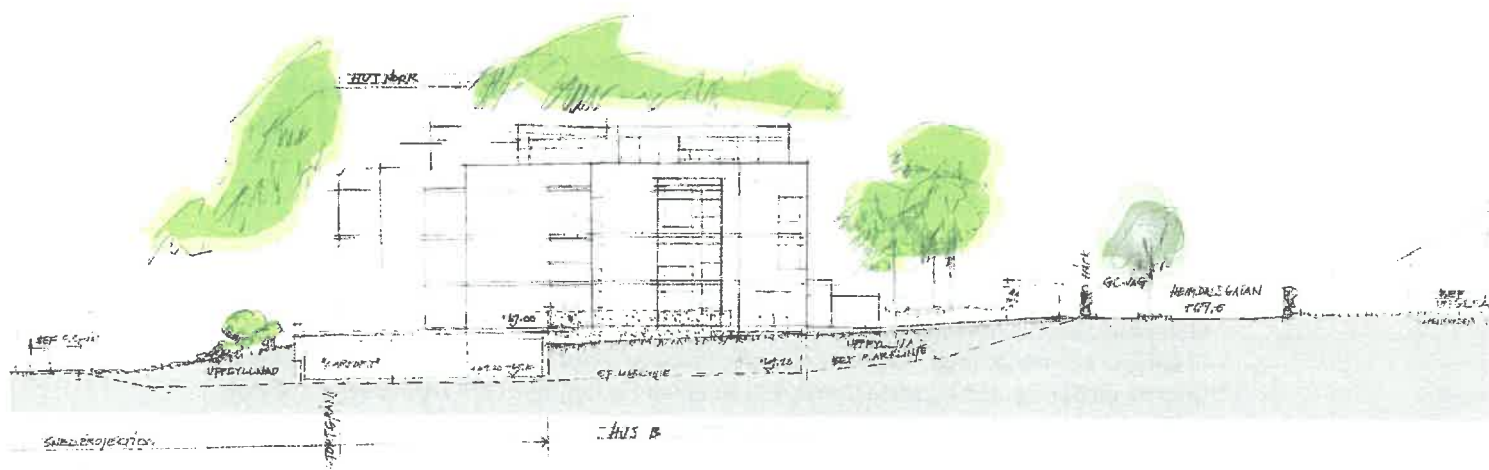
Planförslaget är baserat på ett förslag till bebyggelse av Magasin A Arkitekter och består av tre punkthus i fyra våningar med vardera 11 lägenheter.

Bostäder och verksamheter

Huvudändamålet för bebyggelsen är bostad, men även centrumverksamhet och vård tillåts, dock inte slutenvård eller kriminalvård. Planförslagets intention är att i detta centrala läge i Glumslöv möjliggöra etablering av mindre verksamheter i form av vård och service.

Gestaltning och placering

Husen föreslås placeras en bit in på tomten från Heimdalsgatan. Genom att uppföra husen som punkthus möjliggörs siktlinjer genom tomten från Heimdalsgatan till Glumslövsvägen. Genom markens lutning kommer husen placeras på något olika höjd. Punkthusen föreslås få en T-form för att skapa genomgående lägenheter med bra solförhållanden. Husen har tre våningar och en indragen översta fjärde våning, vilket regleras i planbestämmelse. I den norra delen av planområdet regleras att bebyggelsen får uppföras i högst fyra våningar. I den södra delen av planområdet får husen uppföras i lägst tre våningar och högst fyra våningar. Sockelvåning kan göras med en högsta höjd av 1,5 meter utan att det bedöms som en extra våning. Bostadsvåningarna beräknas bli cirka tre meter höga. Byggnaderna beräknas därför bli mellan 13 och 14 meter höga. Planens norra del får bebyggas med maximalt 600 kvm byggnadsarea och planens södra del får bebyggas med maximalt 1200 kvm byggnadsarea fördelat på maximalt 600 kvm per hus. Taklutningen är begränsad till 15 grader. Utformningen regleras i planbestämmelserna och styrs av ambitionen att bevara siktlinjer mellan befintlig bebyggelse längs Heimdalsgatan och kusten.



Skissektion genom byggnaden, Magasin A arkitekter.

Fasadmaterialet regleras i detaljplanen och det anges att bostadshusens fasader i huvudsak ska vara i tegel. Inslag av andra material så som natursten, puts, skiffer, fasadskivor, trä m.m. får förekomma. Avvikande material kan också användas på den indragna fjärde våningen för att ge denna en lättare karaktär. Fasaderna föreslås ha varma kulörer. Komplementbyggnader ska ges en utformning som samspelar med huvudbyggnaderna.



Skissförslag, Magasin A arkitekter

Garage och förråd

Planen ger möjlighet till att husen förbinds med ett gemensamt underjordiskt garage, halvt nedgrävt i marken. På garagetaket ska det växa sedum eller liknande växtmaterial, vilket regleras i planbestämmelse. Garaget föreslås avgränsas i väster av en cirka 1,2 - 1,5 meter hög gabionmur. Väster om denna tar en grässlänt vid som ansluter till parkområdet mellan bebyggelsen och vägen. Längs Heimdalsgatan får marken endast bebyggas med förråd och miljöhus. Plank får ej uppföras inom prickad mark mot Heimdalsgatan och Biblioteksgatan. I bebyggelseförslaget finns hus för avfallshantering placerat mot Heimdalsgatan.

Utemiljö

Väster och öster om bebyggelsen iordningställs kvartersmarken med planteringar och utemöbler. Mot Heimdalsgatan är ambitionen att skapa dungar som anknyter till den historiska grönstrukturen. Vegetationen ska placeras så att de inte hindrar de utblickar som skapats mellan husen. Lägenheterna på bottenplan får möjlighet till uteplatser i anslutning till bostaden.

Lekytor

De planerade dungarna och mönstret av häckar erbjuder tillsammans med ytan i väst möjlighet till fri lek i naturlika förhållanden.

Trafik och offentlig miljö

På initiativ av Landskrona stad har parallellt med planarbetet, två skisser för trafikmiljön och det offentliga rummet utarbetas, *Glumslövsvägen, förslag till förändring av gatustruktur samt Glumslöv Mitt – Skiss för gestaltning av området kring korsningen Heimdalsgatan-Glumslövsvägen-Ålabodsvägen* (Tengbom). Ambitionen har varit att skapa en gemensam referens för hur det offentliga rummet kan göras attraktivare samt hur trafikmiljön kan förbättras. Skissen föreslår ett flertal åtgärder:

- trädplanteringar öster om Glumslövsvägen
- avsmalning av körbanebredder på Glumslövsvägen samt Heimdalsgatan
- cirkulationsplats i korsningen Heimdalsgatan-Glumslövsvägen-Ålabodsvägen
- nya övergångsställen
- ny sträckning av cykelvägen parallellt med Glumslövsvägen
- ett stenbelagt torg, "bytorget" med trädplanteringar
- trottoar längs Heimdalsgatans västra sida samt intill korsningen
- kantstensparkering kombinerad med trädplanteringar längs Heimdalsgatan

Med trädplanteringarna, cirkulationsplats och avsmalning av Glumslövsvägen är ambitionen att skapa en tydligare bygata där bilister håller begränsad hastighet och upplever Glumslövs "mitt". Detaljplanen möjliggör utrymme för en cirkulationsplats. Torget i söder blir en plats som knyter samman ett antal funktioner som busshållplats, cykelparkering, cykelväg, sittplatser, frukt- och grönsakshandel och skyltning. Över torget löper cykelvägen och fortsätter vidare norrut genom ett grönt parkrum. Cykelvägen kopplas även söderut mot befintligt cykelstråk. I parken övergår vägen till en kombinerad gång- och cykelväg. Avgränsning i öster, mot den föreslagna bebyggelsen, sker genom ett gräsklätt dike för dagvatten. Utformningen visas på illustrationsplanen.

Vidare smalnas Heimdalsgatan av och förses med trottoar, kantstensparkering och träd längs dess västra sida. Kantstensparkeringen skapar parkeringsplatser centralt i Glumslöv och ger möjlighet till gästparkering för de nya bostäderna och eventuella verksamheter. De hjälper även till att minska gaturummet. Gatan får därmed en tydligare avgränsning och blir tryggare för alla trafikslag.

De planbestämmelser som i plankartan reglerar allmän platsmark och utformning är:

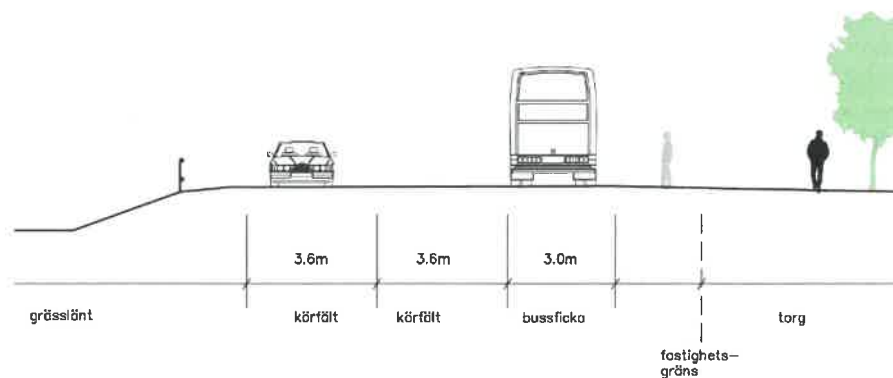
- HUVUDGATA
- LOKALGATA
- TORG
- PARK

Genom en generell egenskapsbestämmelse för gång- och cykelväg möjliggörs dragning av nya cykelvägar genom parkstråket och över torget.

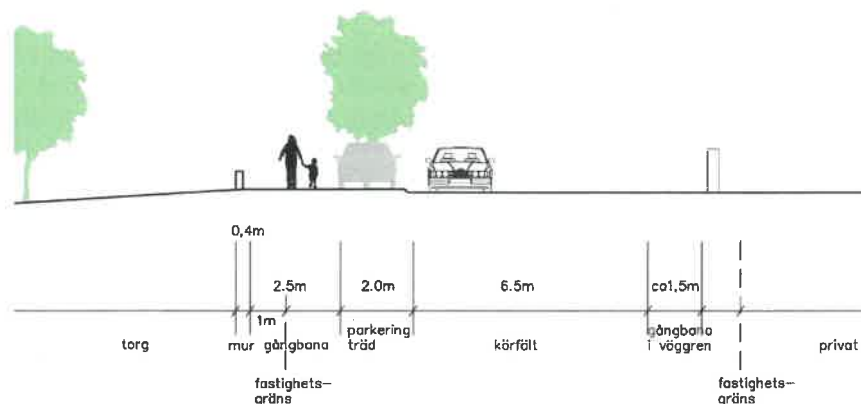
Detaljplanen möjliggör en cirkulationsplats med en ytterradie på 14,5 meter och innerradie på 7,5 meter. Innanför innerradien föreslås en 2 meter bred överkörningsbar zon med avvikande beläggning. Mittcirkeln med en radie på 5,5 meter föreslås inte vara överkörningsbar. Cirkulationsplatsen är dimensionerad för att klara omledning av tung trafik från E6 vid olyckor.

En dialog har under planprocessens gång inletts med Trafikverket som är väghållare för Heimdalsvägen och Glumslövsvägen. Landskrona stad är huvudman för allmän plats och diskussion med Trafikverket kring utformningen av vägar och trafikplatser pågår. Förslaget kan sedan delas upp i ett par etapper som realiseras efterhand. Innan slutgiltigt

beslut om ombyggnad av trafikplatsen kommer en åtgärdsvalsstudie tas fram som kommer att visa vilken typ av förändring som är optimal för korsningen. Åtgärdsvalsstudien görs av Trafikverket i samråd med Landskrona stad.



Sektion Glumslövsvägen enligt förslaget



Principsektion genom Heimdalsgatan enligt förslaget

Parkering – bil och cykel

Byggnadsnämnden antog 2009-05-12 en parkeringsnorm för Landskrona stad. Gällande parkeringsnorm ska tillämpas. Planområdet ingår i zon B enligt normen.

Parkeringsnorm för bil

Zon B

ppl/1000 m2 BTA

	anställda	besökande	totalt
Kontor*	16,5	2	18,5
Handel	8,5	25	33,5

*För särskilt bilorienterade lägen rekommenderas ett tillägg för besöksparkering på 4 bilplatser/1000 m2 BTA.

ppl/lgh

	boende	besökande	totalt
Flerbostadshus	0,95	0,15	1,1

Planförslaget 33 lägenheter ger enligt normen ett behov av 32 parkeringsplatser för boende och 5 besökande. Boendeparkeringen ryms i det delvis nedgrävda garaget.

Besöksparkeringen kan lösas genom att nyttja kantstensparkeringen som anordnas på Heimdalsgatan. För tillgänglighet inom 25 meter från entré och vid etablerande av verksamhet som behöver besöksparkering kan även ett mindre antal parkeringsplatser anläggas på kvartersmark som markparkering. Vid eventuell etablering av verksamheter och vård löses parkeringsbehovet inom fastigheten.

Parkeringsnormen för cykel är 2,1 plats per lägenhet, vilket ger 70 platser för planförslaget. Det finns gott om plats att lösa dem på kvartersmark, men även möjlighet för skyddad cykelförvaring i garage.

Teknisk Försörjning

Dagvattenhantering

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planprocessen, *PM-1-Va & Mark, Kv. Handelsmannen*, Glumslöv, Landskrona kommun (Marklaget), som föreslår åtgärder i enlighet med kommunens dagvattenpolicy. Utredningen visar på ett behov av att fördröja 80 m³ vatten inom Handelsmannen 1. För att ta hand om även det vatten som tillförs från parkstråket mellan Glumslövsvägen och torget krävs en magasinsvolym på ytterligare 35 m³, d.v.s. totalt 115 m³ beräknat på ett årsregn med ett utsläpp på 1,5 l/s och ha utifrån *Utredning magasinsvolym Handelsmannen* (Tengbom), upprättad 2015-03-30.

Enligt planförslaget föreslås vatten från delar av planområdet ledas via en rännal som övergår i ett gräsklätt svackdike till ett öppet dagvattenmagasin. Magasinet är utformad som en oval damm med ett djup på en halv meter. Dammen ligger inom kvartersmark. Övrig fördröjning planeras till garagets växtförsedda tak.

Dagvatten från torget (kommunens mark) leds över till dagvattenmagasinet då det rinner mot norr. Det kan fastställas genom servitut mellan kommun och fastighetsägare.

Vatten och avlopp

Området ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

U-området för ledningar för vatten, spill- och dagvatten upphör i och med den nya planen och vid byggnation i närheten av eller ovan ledningarna måste de flyttas eller ersättas, något som i så fall ska bekostas av exploatören.

E/

Om byggrätterna kopplas samman via ett halvt nedgrävt garage kan bebyggelsen betraktas som en byggnad sett ur ett elförsörjningsperspektiv. I det fallet behövs endast en anslutning till elnätet. Elrum ska anordnas mot yttervägg, alternativt placeras ett kabelmätarskåp utanför byggnaderna inom kvartersmark. För elförsörjning för ny bebyggelse behövs en ny transformatorstation. Genom en generell bestämmelse kan transformatorstationen placeras inom parkytan samt inom kvarteret Handelsmannens norra del. Exakt placering regleras i bygglovskedet. Minsta avstånd mellan nätstation och brännbar byggnadsdel ska vara 5 meter. Stationen ska kunna nås med tungt fordon.

Avfall

Planen medger miljöhus i kvartersgränsen mot Heimdalsgatan. Utrymmena blir lättillgängliga för både boende och sopbilar. Ett par parkeringsplatser bör skyltas för korttidsparkering/lastzon så att det finns utrymme att angöra med sopbil.

Lovplikt***Bygglov***

Enligt 5 kap 26 § PBL ska de överväganden som ligger till grund för omfattningen av kravet på bygglov redovisas i planbeskrivningen.
Någon minskning av bygglovsplikten föreslås inte.

Arkeologi

Planområdet ligger inom Nedra Glumslövs bytomt, registrerad som fornlämning nr 80 i Glumslövs socken. Krav på arkeologiska insatser finns inte, men att särskilt tillstånd enligt 2 kap. kulturmiljölagen måste inhämtas från Länsstyrelsen innan exploateringen påbörjas. Vidare gäller även att om fornlämningar påträffas i samband med markarbetena ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

KONSEKVENSER

Överensstämmelse med tidigare ställningstagande

Förslaget följer avsikterna i både den gällande översiktsplanen och granskningsförslag till ny översiktsplan. Den fördjupade översiktsplanen kommer att ersättas av den nya översiktsplanen.

Miljökonsekvenser

Miljöbedömning enligt plan- och bygglagen

Bestämmelserna i plan- och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Detaljplaner ska miljöbedömas och MKB upprättas, om man vid en behovsbedömning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

Vid den behovsbedömning som utförts har följande ställningstagande gjorts efter samråd med Länsstyrelsen:

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11 – 18 §§ miljöbalken och i 4 kap 34 § plan- och bygglagen. Behovet av miljöhänsyn vid genomförande av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

Landskapsbild

Föreslagen bebyggelse har en högre byggnadshöjd än omgivande befintlig bebyggelse, men med låglutande tak är totalhöjden inte så mycket högre än byggnadshöjden. Marken lutar mot väster och därigenom ligger de flesta befintliga byggnader på en högre markhöjd än föreslagen ny bebyggelse. Befintlig bebyggelse har generellt sadeltak vilket medför att totalhöjden generellt är motsvarande en våning högre än byggnadshöjden. Bebyggelsens höjd trappas ner mot Heimdalsgatan med en entrévolym i två våningar. Närmast gatan tillåts miljöhus med en totalhöjd på fyra meter. Markens naturliga topografi med en sluttning från Heimdalsgatan till Glumslövsvägen medger att garaget till stora delar kan infogas under husen. Volymernas placering innebär också att en del av de siktlinjer som finns mellan bebyggelsen öster om Heimdalsgatan och det öppna landskapet i väster bibehålls. Byggnaderna placeras mitt på tomten, vilket skapar en distans till både befintlig bebyggelse utmed Heimdalsgatan och till kyrkan och gården väster om Glumslövsvägen.

Utblickarna mot Öresund och det lägre liggande öppna landskap kommer även fortsättningsvis vara vida sett från Glumslövsvägen, E6:an samt järnvägen, då husen ligger öster om respektive nedanför dessa.

En komplettering av bebyggelsen centralt i Glumslöv bidrar också till att stärka ortens bykärna som i nuläget är mindre tydlig. Risken är liten att Glumslöv i ett vidare perspektiv kommer att domineras av hus av samma typ som de förslagna.

Naturmiljö och biologisk mångfald

Inga särskilda naturmiljövärden, särskild biologisk mångfald eller skyddsbestämmelser, finns som hindrar en exploatering av platsen. Dock knyter föreslagen placering av träd an till en historisk vegetationsstruktur med träd i grupper intill husen.

Riksintresse för kustzon

En förtätning i bebyggt område inom tätorten är förenlig med de undantagsregler som finns för bestämmelser om riksintresse för kustzon.

Lek och rekreation

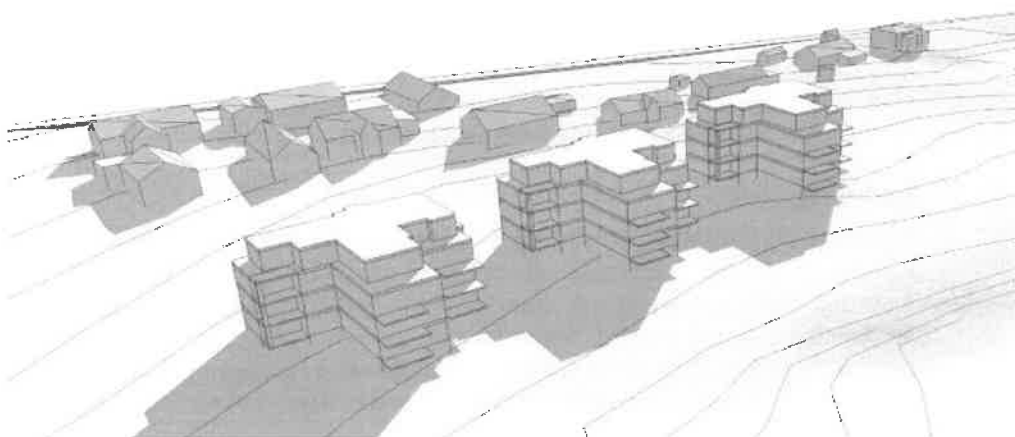
Möjligheterna till bostadsnära lek och rekreation skapas inom fastigheten. Det offentliga rummet rustas upp vilket bidrar till att Glumslöv får en tydlig mötesplats.

Tillgänglighet

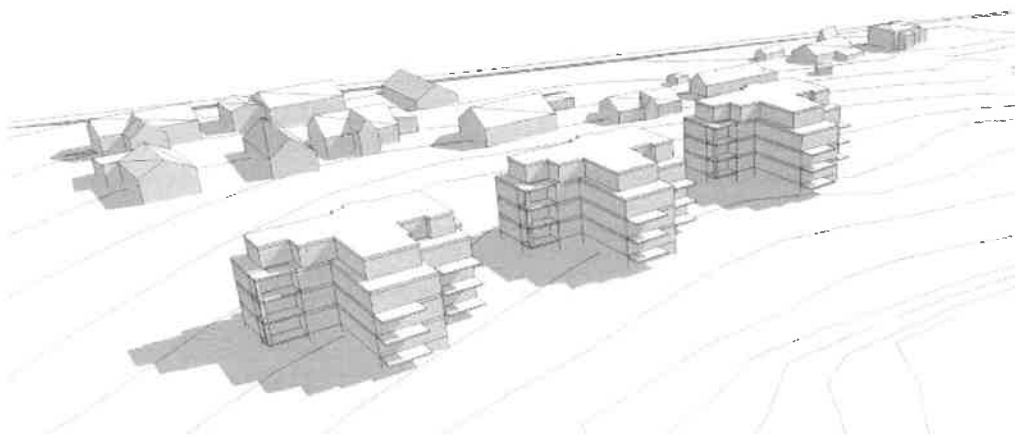
Tillgängligheten till- och från området förbättras till viss del då mark runt bebyggelsen iordningställs som torg- och parkyta och gång- och cykelvägar skapas. Inom kvartersmarken anpassas området enligt gällande tillgänglighetskrav.

Solstudier

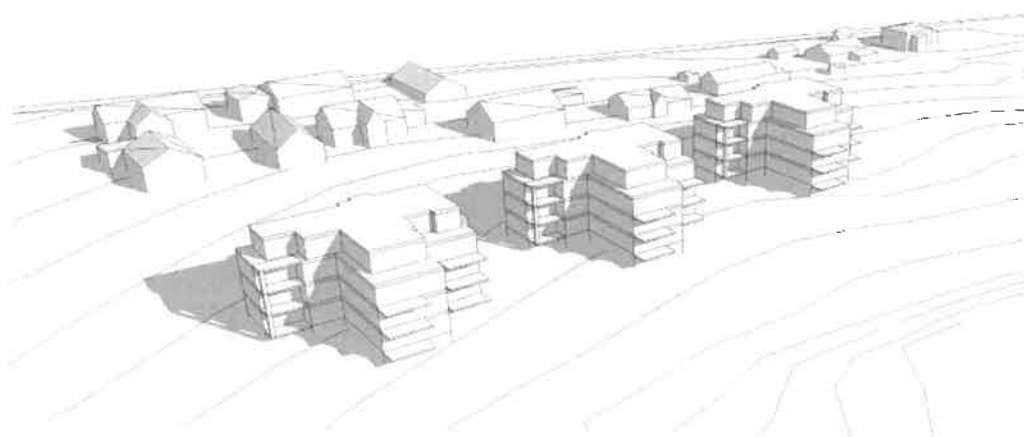
Solstudierna visar att ny bebyggelse inte skuggar bebyggelsen öster om Heimdalsgatan förutom klockan 18 i mars och september. Vid morgonsol skuggar byggnaderna varandra något.



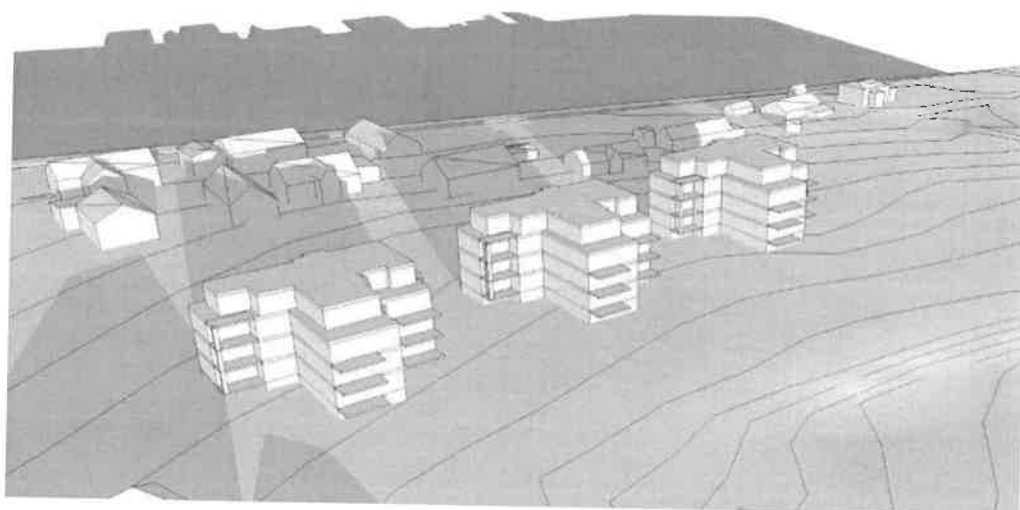
KI 09.00 30 mars



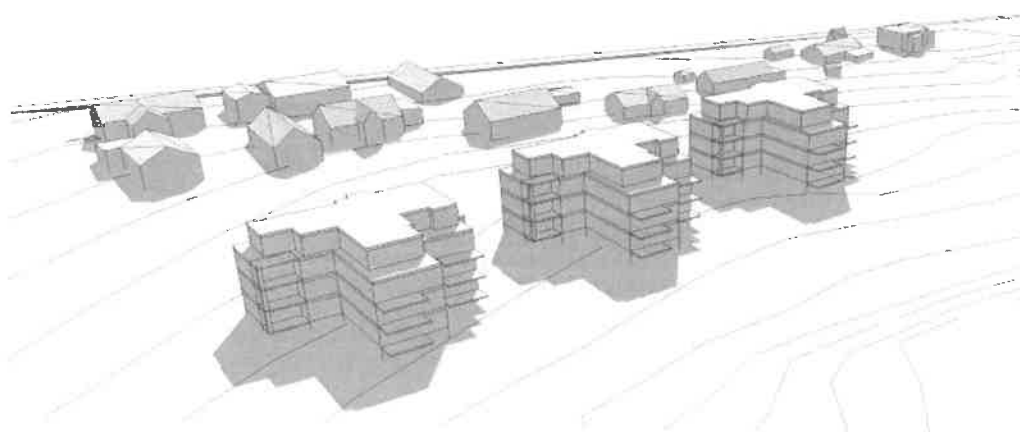
KI 12.00 30 mars



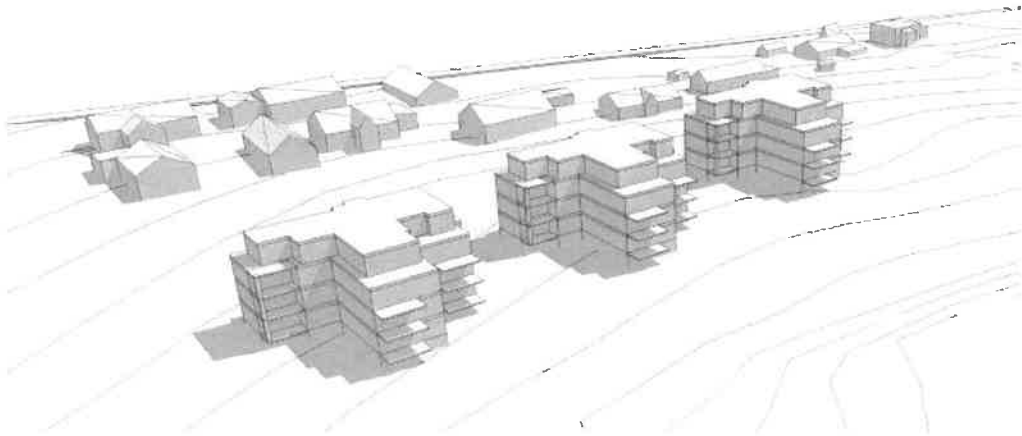
KI 15.00 30 mars



KI 18.00 30 mars



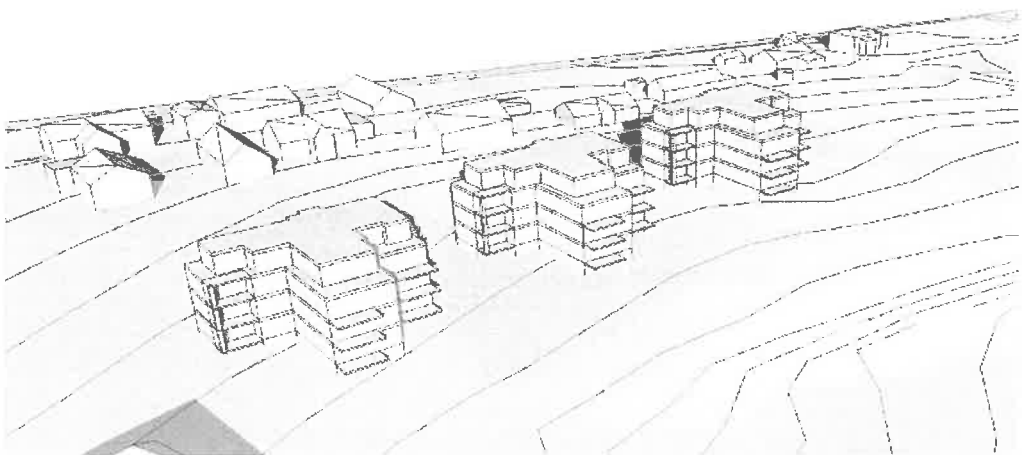
KI 09.00 30 juni



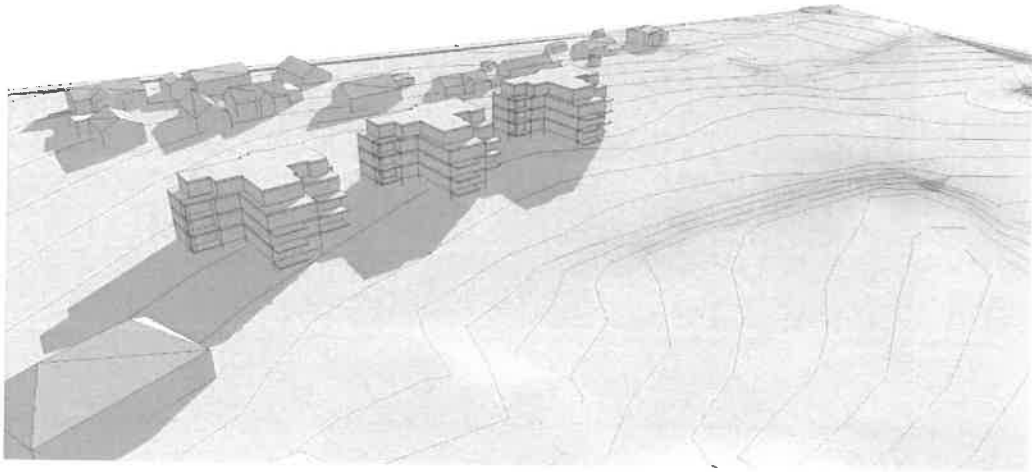
KI 09.00 30 juni



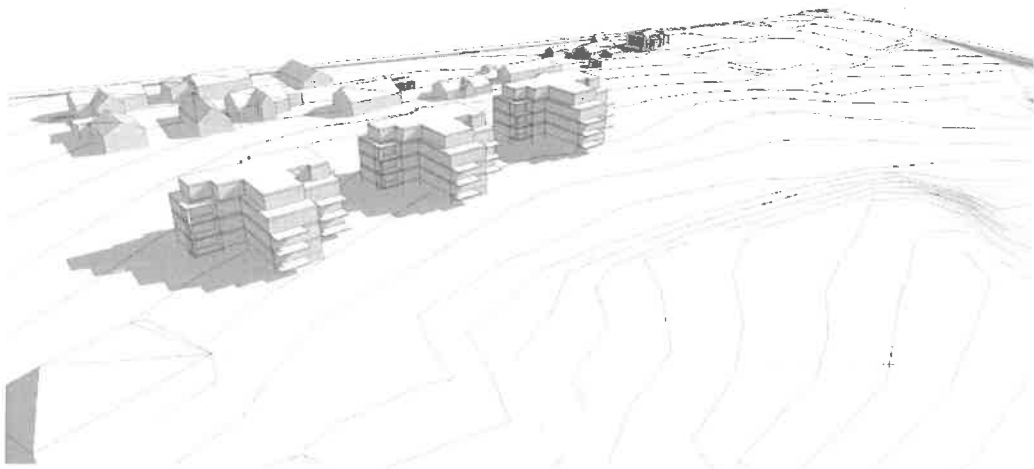
KI 15.00 30 juni



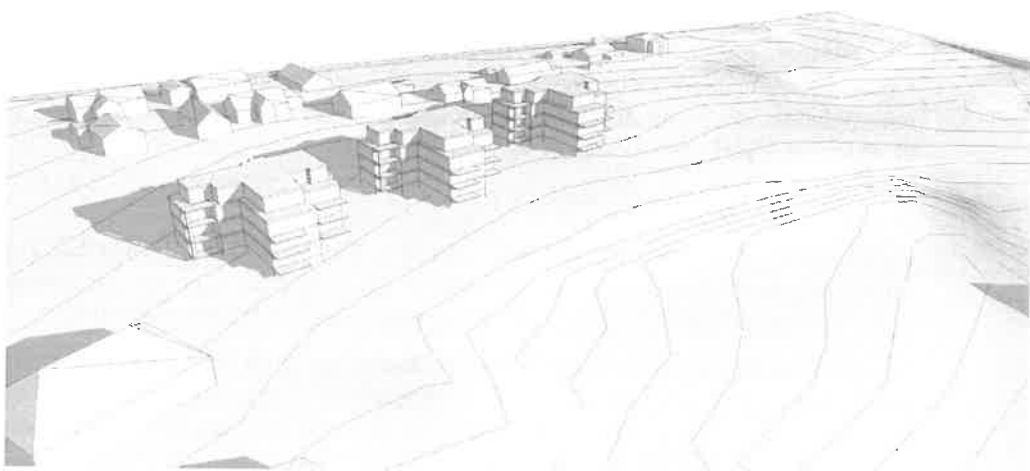
KI 18.00 30 juni



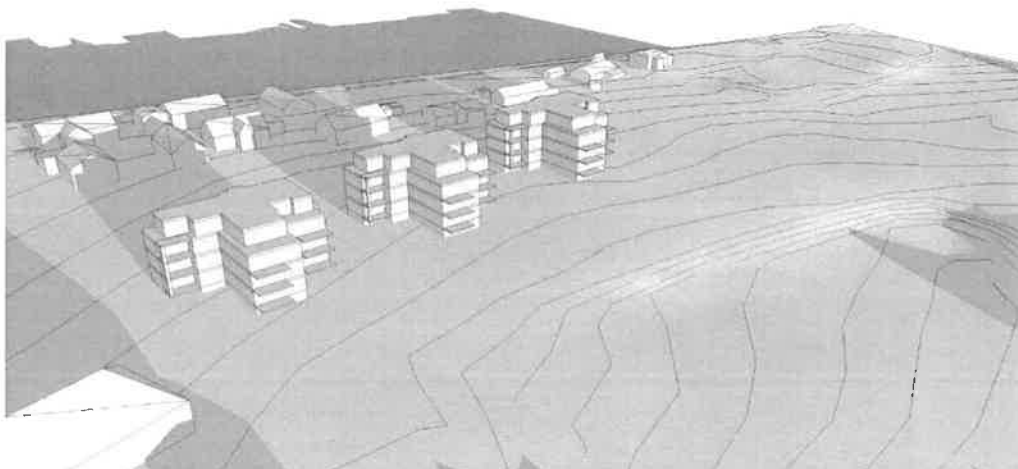
KI 09.00 30 september



KI 12.00 30 september



KI 15.00 30 september



KI 18.00 30 september

Mark, luft och vatten

Luftföroreningar

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. Trafiktillskottet från den förändring som aktuellt planförslag innebär bedöms inte förändra föroreningshalterna i luft i sådan omfattning att miljökvalitetsnormen för luft överskrids.

Vattenföroreningar

Miljökvalitetsnormen för vatten finns beskrivna och reglerade i olika förordningar beroende på vilken typ av vattenförekomst det gäller. Miljökvalitetsnormer för ytvatten- och grundvattenförekomster enligt 5 kap miljöbalken bedöms inte påverkas negativt. Målet är att alla vattenförekomster ska uppnå god kemisk, ekologisk och kvantitativ status år 2015.

Aktuellt planområde tillhör grundvattenförekomsten FFZ med huvudavrinningsområde Saxån. Enligt vattenmyndigheten är den kemiska och kvantitativa statusen god. Dock har myndigheten bedömt att det finns risk att den kvantitativa statusen inte uppnås 2015 då uttag kan medverka till att saltvatten dras till vattenförekomsten.

Markföroreningar

En översiktlig markundersökning har tagits fram 2015-03-05 (WSP). Det har vid fältmätningar och laboratorieanalyser av jord- och grundvattenprover inte påvisats några halter av föroreningar som överstiger tillämpade rikt- och jämförande-värden.

Sammanfattningsvis tyder inte utförd markundersökning på att det föreligger några oacceptabla miljö- eller hälsorisker med avseende på markmiljö varken vid nuvarande eller vid planerad markanvändning. I grundvattenrören påträffas nivå av grundvattenytan mellan ca 0,6 – 1,2 m under markytan. Vid en av provpunkterna påträffas grundvattenytan relativt djup på ca 1,2 m under markytan vilket kan bero på närheten till en gång- och cykeltunnel som sannolikt fungerar som en dränerande struktur för lokalt grundvatten.

Dagvattenhantering

Enligt kommunens dagvattenpolicy, antagen 2012-05-21, föreskrivs lokalt omhändertagande av dagvatten. En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planprocessen, PM-1-Va & Mark, Kv. Handelsmannen, Glumslöv, Landskrona stad (Marklaget), som föreslår åtgärder i enlighet med policyn. Utredningen visar på ett behov av att fördröja 80 m³ vatten inom Handelsmannen 1. För att ta hand om även det vatten som tillförs från parkstråket mellan Glumslövsvägen och torget krävs en magasinvolym på ytterligare 35 m³, d.v.s. totalt 115 m³ beräknat på ett årsregn med ett utsläpp på 1,5 l/s och enligt *Utredning magasinvolym Handelsmannen* (Tengbom), upprättad 2015-03-30. Utrymme för damm ges inom prickmark på kvartersmark i den västra delen av fastigheten, vilket säkras genom planbestämmelse.

Geoteknik

I den geotekniska rapporten, Översiktlig geoteknisk rapport för planändamål Handelsmannen 1 i Glumslöv, Landskrona stad daterad 2012-04-12 (Geosyd), framkom att de översta lagren inom Handelsmannen 1 består av matjord och därunder mer eller mindre lerig och siltig morän. Lokalt finns lermorän. Detta innebär att fastheten är relativt låg ner till 2,5 meters djup. Grundläggning av ny bebyggelse ska därför föregås av utgrävning till fastare lager alternativt utskiftning av lösare lager mot friktionsmaterial.

Markradon

Erhållna markradonvärden ligger, enligt PM över utförd markradonmätning för planerade flerbostadshus å Handelsmannen 1 i Glumslöv, Landskrona kommun, (Geosyd), inom normalradonintervallet. Grundläggning av bostadshus ska göras radonskyddat, något som fastställs i planbestämmelse. Inga markföroreningar har påträffats i samband med den geotekniska utredningen.

Hälsa och säkerhet

Riskhänsyn (farligt gods m m)

En riskanalys har gjorts, *Handelsmannen, Glumslöv, Landskrona (Tyréns)*. I riskanalysen framkom att individrisken är låg men viss hänsyn kan visas då Glumslövsvägen används som omledningsväg för E6:an vid ett par tillfällen per år. Åtgärderna som föreslås (obrännbart fasadmateriäl, dike mellan väg och bebyggelse samt infiltrerbar markyta) bör enligt analysen ses som rekommendationer och ej skall-krav i planen. I aktuell plan anses det vara tillräckligt med rekommendationer då dessa på naturlig väg följs; planförslaget har en bestämmelse för fasadmateriäl som säger att denna ska utformas huvudsakligen av stenmateriäl, marken sluttar från bebyggelsen ner mot vägen vilket bildar ett naturligt dike och ytan mellan väg och bebyggelse är och planeras bestå av gräs och planteringar vilket medverkar till att pölar inte lätt kan bildas.

Väg- och tågtrafikbuller

Följande riktvärden för trafikbuller, enligt regeringens proposition 1996/97:53, ligger till grund för planeringen.

bostäder och vårdlokaler

ekvivalentnivå	ute	frifältsvärde 55 dBA
	inne	30 dBA
maxnivå	ute	frifältsvärde 70 dBA (vid uteplats)
	inne	45 dBA (nattetid)

Då planområdet ligger nära järnväg och motorväg samt i anslutning till en huvudled har bullersituationen utretts, Kv. *Handelsmannen, Glumslöv, Trafikbullerutredning från vägar och tåg vid planerad ny bebyggelse, 2015-03-27, reviderad 2015-10-15(Tyréns)*. Utredningen är gjord med utgångspunkt i det förslag som ligger till grund för planförslaget och för trafik för prognosår 2030 med beräkning av skärmning av befintlig bebyggelse samt med ett 2 meter högt bullerskydd placerat utmed järnvägen. Där planket slutar söderut går järnvägen in i tunnel. Planket skärmar för tågbullret, men ej för bullret på motorvägen då motorvägen ligger högre.

Tabell 1. Uppgifter om tågtrafiken i dagsläget

Tågtyp	Antal tåg / dygn	Tåglängd, m (medel / max)	Hastighet km/h
Snabbtåg	14	150 / 250	200
Interregionala (öresundståg X31)	20	160 / 240	200
Regionala (nya pågatåg X61)	28	150 / 160	160
Pågatåg (gamla pågatåg X11)	40	100 / 150	130

Tabell 2. Uppgifter om tågtrafiken år 2030

Tågtyp	Antal tåg / dygn	Tåglängd, m (medel / max)	Hastighet km/h
Snabbtåg, X2	16	150 / 250	200
Öresundståg, X31	80	160 / 240	160
Nya pågatåg, X61	96	150 / 160	160
Godståg	2	500 / 750	90

Tabell 3. Uppgifter om vägtrafiken i dagsläget

Gata	Antal fordon / dygn	Andel tung trafik, %	Hastighet, km/h
E6:an	39 670	15	110
Glumslövsvägen	3 300	5	40
Heimdalsvägen	1 350	3	40

Tabell 4. Uppgifter om vägtrafiken år 2030?

Gata	Antal fordon / dygn	Andel tung trafik, %	Hastighet, km/h
E6:an	51 710	19	110
Glumslövsvägen	4 175	6	40
Heimdalsvägen	1 690	4	40

Bullerutredningen visar att Leq 55 dBA överskrider utmed fasaden mot Heimdalsgatan. Den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad ligger generellt i intervallet 56-60 dBA, endast tre mätvärden är upp till 61 dBA, med Lmax på upp mot 79 dBA. Vid de lägre våningsplanen erhålls de lägre värdena och med stigande våningsantal ökar bullerpåverkan.

Boverkets avstegsprinciper (enligt Boverkets allmänna råd 2008:1) bör kunna tillämpas för planområdet eftersom den nya bebyggelsen är "ny tätare bebyggelse i större tätort". Denna bedömning har gjorts tillsammans med Länsstyrelsen. Enligt Boverket bör nya bostäder kunna medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgår till 55-60 dBA, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45dBA vid fasad) eller i varje fall en luddämpad sida (45-50 dBA vid fasad). Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör vara vända mot tyst eller luddämpas sida.

En utgångspunkt har varit att gällande riktvärden för vägtrafikbuller inte skall överskridas. Då gällande riktvärden, enligt utredningen, överskrider i vissa punkter ska planförslaget följa de avstegsprinciper som finns för gällande riktlinjer.

Det innebär att:

- Minst hälften av bostadsrummen liksom uteplats ska vändas mot luddämpad sida, Leq <50 dBA (helst Leq <45 dBA).
- Inga enkelsidiga lägenheter får finnas mot bullerstörd sida.
- Varje lägenhet ska ha tillgång till en luddämpad uteplats med Leq 50 dBA.
- Ljudklass C inomhus, d.v.s. Leq 30 dBA resp. Lmax 45 dBA ska innehållas.

Majoriteten av lägenheterna (30 av 33) är genomgående med utformning så att minst hälften av bostadsrummen är mot luddämpad sida. I det sydligaste huset uppnås inte kravet att minst hälften av bostadsrummen är mot en luddämpad sida då endast ett av tre rum har en luddämpad sida (där högst 50 dBA vid fasad erhålls). Trafikbullerutredningen föreslår att detta kan vara ett acceptabelt avsteg alternativt att balkongen förlängs så att ytterligare ett av bostadsrummen skärmas av balkongen.

I förslaget har samtliga lägenheter balkong där Leq 50 dBA/ Lmax 70 dBA innehålls. I förslaget till bebyggelse kan även en gemensam uteplats lokaliseras i väster i vinkel mellan byggnadskropparna. Här innehålls Leq 50 dBA/ Lmax 70 dBA inklusive fasadreflexer utan kompletterande åtgärder. Trafikbullerutredningen rekommenderar att kontroll av förväntade nivåer liksom om eventuellt mindre avskärmningar erfordras kontrolleras då uteplatsernas läge preciserats.

Inomhusnivåer

Trafikbullerutredningen rekommenderar att fönster väljas med en ljudisolering mellan R_w 34 – 40 dB beroende placering. Förslagsvis markerar akustiker ljudkrav på fönster till arkitekt.

Vind

Beräknade nivåer gäller under väderförhållanden som innebär vindstilla eller medvindsförhållanden. Detta innebär att förekommande trafikbullernivåer oftast är lägre utanför någon del av byggnadernas fasader. För fasaderna mot öster gäller att här erhålls högst trafikbullernivåer då vi har ostliga vindar, medan övriga vindriktningar innebär lägre trafikbullernivåer. Anledningen är att det är trafiken på motorvägen som dominerar den sammanlagda trafikbullernivån. Trafikbullernivån vid den västra fasaden mot Glumslövvägen påverkas ej lika påtagligt av vindriktningen, då vägen är på så kort avstånd att vindens inverkan är begränsad.

Befintlig bebyggelse

Kontrollberäkningar visar att den planerade bebyggelsen kommer att öka den ekvivalenta ljudnivån orsakat av trafiken på Heimdalsvägen med ca 0.5 – 0.9 dB, p.g.a. reflexer. Höjden på byggnaderna har betydelse då det gäller skärmningen av trafikbullret från Glumslövvägen, då en högre höjd ökar skärmningen. Trafikbullret från den mer trafikerade Glumslövvägen beräknas minska med ca 3 dB genom att den nya bebyggelsen delvis skärmar mot Glumslövvägen.

Fasaden i de nya husen är oregelbunden och med tanke på att avståndet till den närliggande Heimdalsvägen är mycket kortare än avståndet till motorväg/ järnväg och fasaden är oregelbunden, bedöms att trafikbullernivåerna endast påverkas marginellt av eventuella reflexer i den planerade bebyggelsen. Trafiken på motorvägen och järnvägen orsakar högst nivåer på den befintliga bebyggelsens östra sida, då den befintliga bebyggelsens västra sida skärmas av den egna byggnaden. På den östra sidan finns ingen ny bebyggelse varför några reflexer i ny bebyggelse ej kan påverka trafikbullernivån här. Sammanfattningsvis kan konstateras att påverkan på befintlig bebyggelse blir marginell och beräknas uppgå till högst ca 0.5 dB, d v s är ej märkbar. Totalt sett påverkar således inte utbyggnaden trafikbullernivån för den befintliga bebyggelsen.

Trafikmiljö

De 33 bostäder som planeras tillkomma ger en viss ökning av trafikmängderna på orten. Detta tillskott bedöms dock som marginellt och bör inte påverka bullersituationen i stort på orten. I planförslaget föreslås åtgärder för att förbättra trafikmiljön för främst oskyddade trafikanter.

Räddningstjänst

Befintliga brandposter i Heimdalsvägen bedöms ha kapacitet att täcka behovet för den föreslagna bebyggelsen.

Sociala och ekonomiska konsekvenser

Befolkning och service

Planförslaget innebär en förtätning av Glumslövs centrala delar med flerbostadshus. Tillägget av lägenheter i Glumslöv, som idag domineras av villabebyggelse, bidrar till en ökad variation av bostadstyper inom orten. Det ger människor i olika livssituationer möjlighet att bo i Glumslöv oavsett om de söker större eller mindre bostad. Området har närhet till service, i form av handel och skola, samt kollektivtrafikförbindelser. Detta utbud får ett ökat underlag i och med förslaget. De 33 lägenheterna som tillförs Glumslöv bedöms dock inte medföra särskilda behov av utbyggnad av befintliga förskolor eller skola i Glumslöv. Det utmärkta kollektivtrafikläget är väsentligt och en god anledning till att bygga med en högre exploatering. Och eftersom Glumslöv på grund av natur- och kulturvärden samt bullerpåverkan har begränsade utbyggnads- och förtätningmöjligheter är det viktigt att möjliga lägen för nya bostäder utnyttjas väl med en högre exploatering än omgivande bebyggelse.

Tillgänglighet

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § BVF (byggnader) samt 3 kap 15 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovprövning och byggnämnan.

Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven enligt ovan kan uppfyllas.

Barnperspektiv

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Planförslaget innebär en förbättring av trafiksäkerheten i ett område där många skolbarn rör sig. Bostadsmiljön gestaltas för att uppmuntra till naturlig lek med väl omhändertagna ytor. Skola finns i närheten av planområdet. Sammantaget ses detta som en utveckling till gagn för både barn och vuxna.

Jämställdhetsperspektiv

Ur jämställdhetsperspektiv bör föreliggande planförslag inte medföra negativa förändringar. En utbyggnad av lägenheter i Glumslöv kan påverka jämställdheten positivt på så vis att fler, män som kvinnor, gamla som unga, får tillgång till ett bredare utbud av boende att välja på inom orten.

Säkerhet och trygghet

Med föreliggande förslag blir en tidigare obebyggd fastighet i centrala Glumslöv bebyggd med bostadshus. Detta antas öka den upplevda tryggheten, bland annat för de som rör sig till och från busshållplatserna, samt bidra till en attraktivare bymiljö.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas att bli antagen under hösten 2015 enligt följande process:

Samråd	sept/ okt 2014
Granskning	maj/juni 2015
Godkännande SBN	november 2015
Antagande KF	december 2015

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fyra veckor efter antagandet.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås vara 5 år från det datum då planen vinner laga kraft. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas. (4 kap 40 § PBL).

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Trafikverket är väghållare för Heimdalsgatan och Glumslövsvägen. Landskrona stad är huvudman för all allmän plats, även om trafikverket är väghållare i området. Diskussion förs mellan Landskrona stad och Trafikverket om väghållaransvar för Heimdalsgatan i relation till ombyggnad av korsning vid Glumslövsvägen. All kvartersmark är privatägd. Allmän platsmark ägs av Landskrona stad eller är i privat ägo.

Exploatören samt Landskrona stad samordnar genomförandefrågorna angående marköverlåtelse och fastighetsbildning. Exploatören och dess entreprenörer ansvarar för kontakt med ledningshavare och anläggningsägare inom planområdet inför projektering och genomförande av planen.

E. ON ansvarar för att nätstationer uppförs enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter och allmänna råd ELSÄK-FS 2010:1.

Landskrona Energi ansvarar för att kopplingspunkter till fjärrvärmenät läggs fram till kvartersmark i det fall området ska försörjas med fjärrvärme.

NSVA ansvarar för allmänna vatten- och avloppsledningar.

Avtal och avgifter

Avtal

Avtal för planarbetet har reglerats mellan Landskrona stad och exploatören.

Avtal ska upprättas mellan exploatören och Landskrona stad kring genomförandet av detaljplanen för reglering av marköverlåtelse mellan Handelsmannen 1 och anslutande kommunala fastigheter, ombyggnad och anläggande av allmänna tekniska anläggningar före ett antagande av planen. (Exploateringsavtal)

Avtal ska upprättas mellan exploatören och NSVA gällande dagvattenhantering och stadens rätt att fördröja dagvatten från torget till exploatörens svackdike och damm.

Avfallshanteringen löses i avtal mellan fastighetsägaren och LSR (Landskrona Svalöv Renhållnings AB).

Exploatören har ansvaret för all utbyggnad och anläggning inom kvartersmark såsom gemensamma kommunikationsytor, parkeringsgarage, grönytor, ledningar samt lektytor och ska bekosta dessa. Allt arbete ska ske i samråd med Landskrona stad.

Ett genomförande- och finansieringsavtal behöver tecknas mellan Landskrona stad och Trafikverket rörande framtida väghållaransvar och eventuella ombyggnader på gatumark.

Avgifter

VA- och bygglovsavgift utgår enligt kommunens taxor.

Eventuell omläggning av befintliga ledningar inom den egna kvartersmarken, föranlett av exploateringen, bekostas av exploatören i samråd med ledningsinnehavare.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplaneförslaget berör fastigheterna Handelsmannen 1 och till viss del fastigheterna Nedra Glumslöv 5:47, 2:40 och 25:66 samt samfälligheten Nedra Glumslöv s:7. För att möjliggöra ett genomförande av detaljplanen och bilda fastigheter vars användning överensstämmer med detaljplanen krävs fastighetsreglering. Ansökan om fastighetsbildning görs till Lantmäterimyndigheten i Landskrona. Fastighetsbildning sker på initiativ och bekostnad av fastighetsägaren i samråd med Landskrona stad. Erforderlig fastighetsbildning ska vara genomförd innan bygglov medges. Område för transformatorstation kan säkerställas genom ledningsrätt alternativt servitutsavtal. I det fall det finns markavtal mellan kommunen och eldistributör som reglerar hur ledningar får dras inom allmän platsmark kan marken för transformatorstation upplåtas utan att ledningsrätt bildas eller servitutsavtal upprättas. Vid placering på kvartersmark kan området säkerställas genom ledningsrätt eller servitutsavtal alternativt avstyckas till egen fastighet.

Servitut

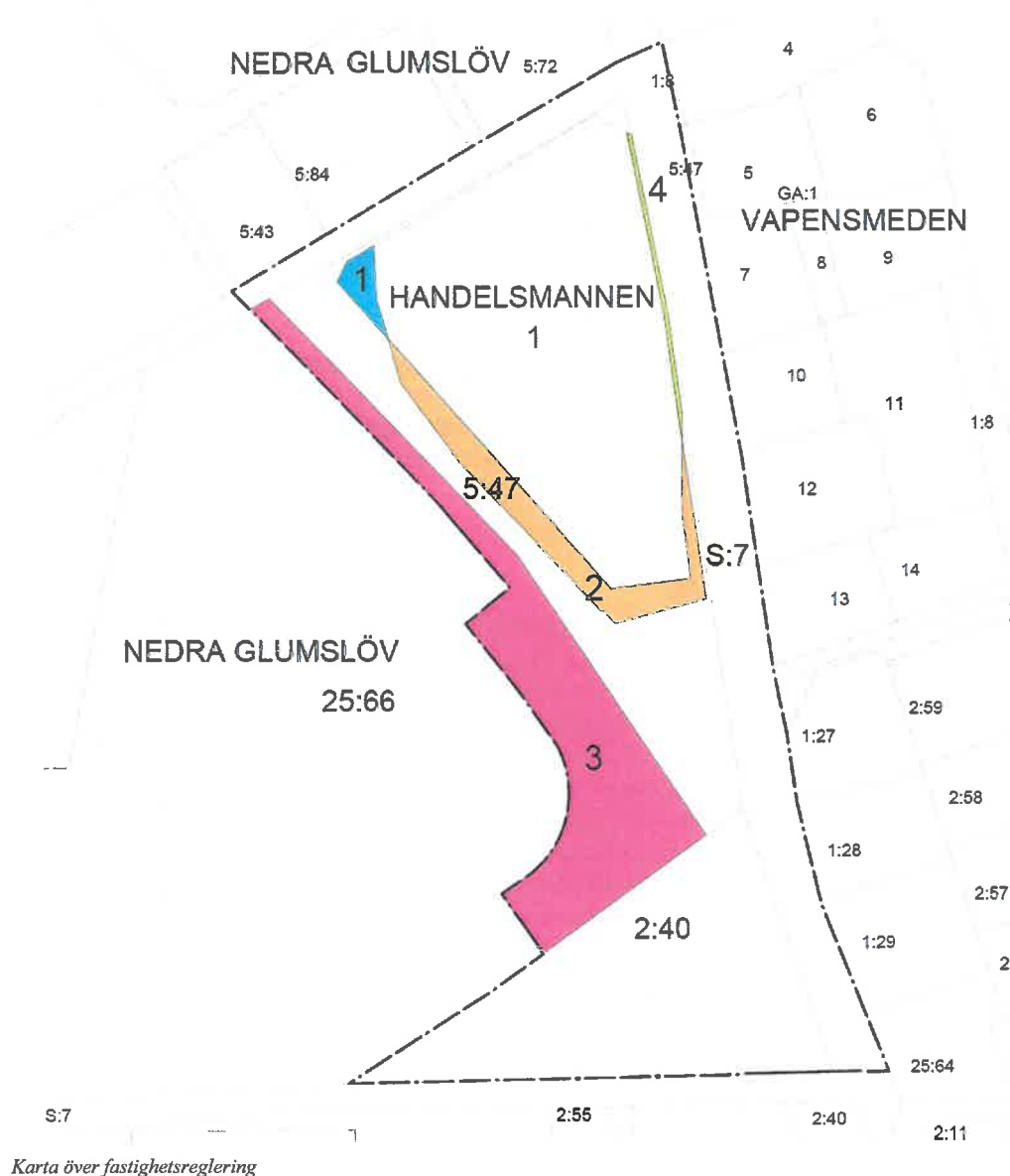
Staden ska ges rätt att fördröja dagvatten från torgplatsen till svackdike och damm inom blivande kvartersmark. Detta kan säkras genom servitut.

Det finns två servitut för befintliga VA-ledningar inom Handelsmannen 1. Om befintliga ledningar behöver läggas om så behöver befintliga servitutsavtal ses över.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Nedan redovisas konsekvenserna av detaljplanens genomförande avseende dess fastighetsrättsliga frågor. Beskrivningen är gjord i enlighet med föreliggande detaljplaneförslag och är inget ställningstagande från Lantmäterimyndighetens sida.

I planen föreslås 5720 kvm bli kvartersmark.



Nedan redovisas konsekvenser för respektive fastighet:

FASTIGHETSBETECKNING	ÄGARE	FÖRÄNDRING
Handelsmannen 1	Privatägd	Ca 105 m ² planläggs som allmän platsmark och kan överlåtas till Nedra Glumslöv 5:47. (område 1)
		Ca 665 m ² av Nedra Glumslöv 5:47 planläggs som kvartersmark och kan tillföras Handelsmannen 1. (område 2)
		Ca 70 m ² planläggs som allmän platsmark och kan överlåtas till Nedra Glumslöv 5:47. (område 4)
Nedra Glumslöv s:7	Samfällighet gemensamt ägd av fastigheter inom Nedra Glumslövs bys skifteslag	Samfälligheten kan överföras till Nedra Glumslöv 5:47.
Nedra Glumslöv 5:47	Landskrona stad	Ca 665 m ² planläggs som kvartersmark och kan överlåtas till Handelsmannen 1. (område 2)
		Ca 105 m ² av Handelsmannen 1 planläggs som allmän platsmark och kan tillföras Nedra Glumslöv 5:47. (område 1)
		Ca 2409 m ² av Nedra Glumslöv 25:66 planläggs som allmän platsmark och kan tillföras Nedra Glumslöv 5:47. (område 3)
		Ca 70 m ² av Handelsmannen 1 planläggs som allmän platsmark och kan tillföras Nedra Glumslöv 5:47. (område 4)
Nedra Glumslöv 25:66	Privatägd	2410 m ² planläggs som allmän platsmark och kan överlåtas till Nedra Glumslöv 5:47. (område 3)
Nedra Glumslöv 2:40	Landskrona stad	Fastigheten planläggs för park och gatan, oförändrad fastighetsindelning.

Angivna arealer är preliminära och fastställs först vid lagakraft vunnen lantmäteriförrättning.

Ledningsrätt, rättigheter

För Trafikverket kan skötselområdena för Heimdalsgatan bli förändrade om staden övertar väghållaransvaret. Diskussioner pågår mellan Landskrona stad och Trafikverket. Frågan regleras inte av detaljplanen. För Glumslövsvägen gäller att del av den mark som planläggs som huvudgata ligger inom fastigheten Nedra Glumslöv 25:66. Den är dock i gällande plan redan till största del planlagd som parkmark och allmän väg. Område för transformatorstation kan säkerställas genom ledningsrätt alternativt servitutsavtal. I det fall det finns markavtal mellan kommunen och eldistributör som reglerar hur ledningar får

dras inom allmän platsmark kan marken för transformatorstation upplåtas utan att ledningsrätt bildas eller servitutsavtal upprättas. Vid placering på kvartersmark kan området säkerställas genom ledningsrätt eller servitutsavtal alternativt avstyckas till egen fastighet.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Vid genomförandet av föreliggande detaljplaneförslag ska hänsyn tas till resultatet av de utredningar som ligger till grund för planförslaget:

- Bullerutredning (Tyréns), Kv. Handelsmannen, Glumslöv, Trafikbullerutredning från vägar och tåg vid planerad ny bebyggelse, upprättad 2015-03-27, reviderad 2015-10-15
- Riskanalys (Tyréns), "Handelsmannen, Glumslöv, Landskrona", upprättad 2013-06-07
- PM-1-Va & Mark, Kv. Handelsmannen, Glumslöv, Landskrona kommun (Marklaget), upprättad 2013-03-08.
- Utredning magasinvolym Handelsmannen (Tengbom), upprättad 2015-03-30
- Översiktlig geoteknisk rapport för planändamål å Handelsmannen 1 i Glumslöv, Landskrona kommun (Geosyd), upprättad 2012-04-18
- PM över utförd markradonmätning för planerade flerbostadshus å Handelsmannen 1 i Glumslöv, Landskrona kommun (Geosyd), upprättad 2013-10-04

Ledningar

Genomförande av planförslagets norra del kan kräva omläggning av befintliga ledningar. Vid schaktning och markarbeten kan hänsyn till befintliga ledningar behöva tas. Eventuell omläggning av befintliga ledningar inom den egna kvartersmarken, föranlett av exploateringen, bekostas av exploitören i samråd med ledningsinnehavare och anläggningsägare. Nyanläggning av vatten- och avloppsledningar inom kvartersmark anläggs och ägs av respektive markägare.

Dagvatten

Exploitören förbinder sig att följa Landskrona Stads dagvattenpolicy gällande dagvattenhantering. Innan byggnation påbörjas ska samråd ske med NSVA för att finna lämpliga åtgärder och lösningar på dagvattenhanteringen. Alla dagvattenlösningar skall godkännas av NSVA.

Geoteknik

För grundläggning av hus rekommenderas utgrävning till fastare lager alternativt utskiftning av lösare lager mot friktionsmaterial.

Trafik

Kör- och gångvägar anläggs i samråd med Teknik- och serviceförvaltningen. I samband med byggnadsmålan ska byggherren redovisa detaljerade bullerberäkningar för att säkerställa att erforderliga riktvärden följs.

Arkeologi

Skulle under marken dolda lämningar påträffas i samband med markarbeten omfattas dessa av anmälningsplikt enligt fornminneslagen (KML) 2kap. §5. Åtgärder som föranleds av arkeologiska hänsynstaganden i samband detaljplanens genomförande skall betalas av fastighetsägare.

Avfall

Miljöhus ska placeras i anslutning till bostadshusen. Avståndet mellan husens entré och miljöhus får uppgå till maximalt 25 meter.

MEDVERKANDE

Planhandlingarna har tagits fram av Tengbom, genom Tora Broberg, Ulrika Lundquist, Gärda Sjöholm och Erik Lönnerholm, i samverkan med stadsbyggnadsförvaltningens handläggare Lisa Lindekranz samt representanter från övriga berörda förvaltningar inom Landskrona Stad.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Lisa Lindekranz
Planarkitekt
Landskrona Stad



Johan Nilsson
Planchef
Landskrona Stad

