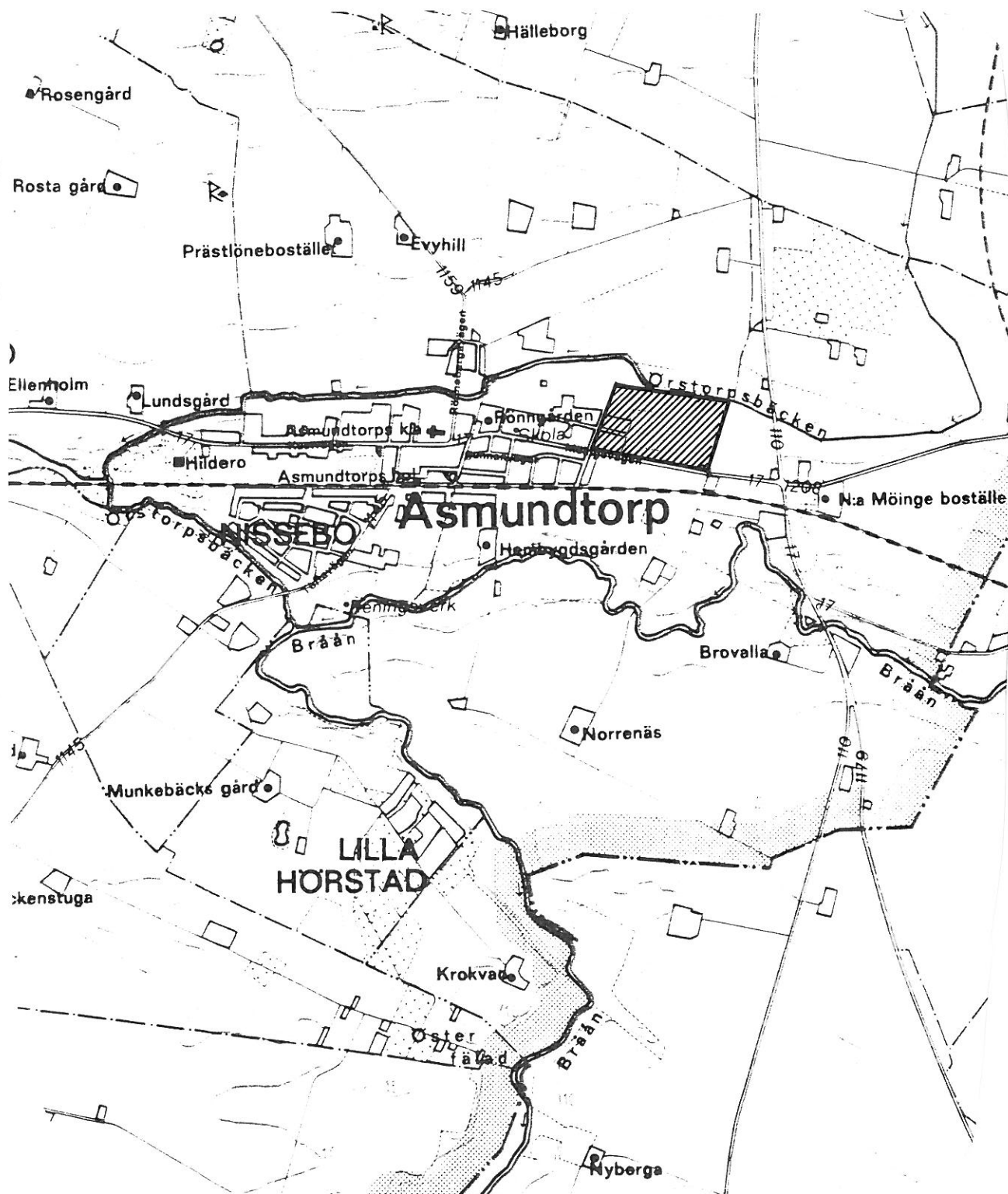


Detaljplan för kvarteret
ODALMANNEN MM
inom kommundelen Asmundtorp
i Landskrona



Detaljplan för kvarteret
ODALMANNEN MM
inom kommundelen Asmundtorp
i Landskrona

Upprättad på stadsbyggnadskontoret
Landskrona den 22 december 1989

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av följande handlingar:

- * plankarta
- * planbestämmelser
- * planbeskrivning med illustrationsskiss
- * genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Enligt detaljplan är planområdet avsett för småhusbebyggelse i en tämligen okonventionell form, som bl a förutsätter varierade upphandlingsformer, gruppvis brukarinflytande, bostadsanknuten verksamhet samt omfattande gemensamhetsanläggningar. Planen, som ursprungligen var tänkt bli genomförd 1978-79 har av olika skäl inte förverkligats.

Då kommunen har brist på tomter för enskilt byggda småhus av traditionell typ, föreslås detaljplanen ändras inom ramen för fastställda plangränser så att sådan bebyggelse blir möjlig att genomföra.

PLANDATA

Planområdet är beläget i östra delen av Asmundtorp och begränsas i norr av Örstorpsbäcken, i öster av fastigheten Norra Möinge 13:10, i söder av Möingevägen samt i väster av Smedvägen och del av fastigheten Asmundtorp 1:275. Planområdets totala areal är ca 11,5 ha. Av arealen är ca 1,2 ha bebyggt med småhus. Föreslaget exploateringsområde omfattar ca 6,0 ha.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Enligt översiktsplaneringen skall området bebyggas med bostäder.

För planområdet gäller detaljplan nr 351 fastställd den 14 september 1978.

För angränsande område vid Smedvägen öster ut gäller detaljplan nr R 3 fastställd den 19 juli 1957. För angränsande områden söder om fastigheterna Odalmannen 1 och 2 gäller detaljplanen nr 350, fastställd den 2 augusti 1978. Övriga angränsande områden har ej detaljplan.

För samliga detaljplaner har genomförandetiden gått ut. (17 kap 4 § andra stycket PBL).

Byggnadsnämnden beslöt den 11 november 1980 § 289 att under vissa förutsättningar medge avvikelser från bestämmelser om gatuhöjder i samband med att kommunen önskade sälja grusöverskott från området innan det exploaterades.

Täktverksamheten som skedde under åren 1981-83 har medfört att detaljplanen inte kunnat genomföras på avsett sätt.

Med tiden har det visat sig att den speciella typ av gruppvis exploatering som förutsattes enligt detaljplanen inte längre efterfrågas. I stället har det uppstått en ökad efterfrågan på tomter för enskilt uppförda egnahem.

Eftersom planhinder föreligger måste detaljplanen ändras. Genom att alla områdesgränser hålles intakta i förhållande till gällande detaljplan och jämte kommunen endast ett fåtal markägare är berörda (och dessa i princip inte blir föremål för några förändringar i förhållande till gällande plan) kan detaljplanen upprättas genom s k enkelt planförfarande.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Områdets naturförhållanden beskrives noggrannt i gällande detaljplan. Den tidigare kraftigt markerade höjdförskjutningen inom områdets centrala del har utslätats genom ovan beskrivna täktverksamhet. De östra delarna av området har återställts och användes för jordbruksändamål medan övrig mark ligger i träda. Vegetationsbältena finnes kvar i stort sett oförändrade mot tidigare.

Detaljplanen innebär exploatering av jordbruksmarken varvid all överbliven matjord skall läggas upp inom grönområdena i den norra och västra delen av planområdet.

Geoteknik

Översiktlig geoteknisk undersökning är utförd inom byggnadsområdet.

Ett tunt mullager underlagras av sand, som kan vara siltig eller grusig. I vissa partier finns också ytlig lermorän. Grundvattenytan ligger stundtals ytnära.

Vid val av grundläggningssätt och utförande av dräneringar skall grundvattenförhållandena beaktas. Schaktning under grundvattenytan kan göras efter avsänkning, schaktslätten kan behöva erosionsskydd vid nederbörd.

Mer omfattande geoteknisk detaljundersökning är nödvändig före arbetets igångsättande.

Den översiktliga geotekniska undersökningen finns tillgänglig på stadsbyggnadskontorets planavdelning.

Arkeologisk undersökning utfördes 1980 inför den då aktuella täktverksamheten i området. Området omfattar fornlämning nr 19 inom Asmundtorps socken enligt länsstyrelsens fornminnesförteckning. Fornlämningen har undersökts och borttagits inom en yta om ca 4,6 ha. Norr om planområdet finns fornlämning nr 23 som undersöktes i samband med utbyggnaden av väg 17.

Inga byggnadsminnen förekommer inom området.

Bebyggelseområden

I planområdets västra del inom kvarteren Rättaren och Förvaltaren finns 11 enbostadshus uppförda. För dessa 11 fastigheter föreslås inga förändringar i förhållande till gällande detaljplan.

I planområdets sydöstra del finns två bostadsfastigheter (kvarteret Odal mannen 1 och 2). Bostadshusen på dessa båda fastigheter är olämpligt placerade nära Möingevägen med hänsyn till skyddszoner och trafikbullerförhållanden. Att tomterna har sina utfarter mot Möingevägen är också olämpligt.

Av dessa anledningar föreslås att de båda fastigheterna utökas mot norr och att den framtida byggnadszonen kommer att förläggas på samma avstånd från Möingevägen som för nytillkommande. Vidare föreslås att framtida utfarter anslutes norrut till den där föreslagna bostadsgatan och att utfart mot Möingevägen inte tillåtes.

Enligt detaljplanen blir det möjligt att uppföra ca 55 enbostadshus i en våning. Den här föreslagna utbyggnaden motsvarar en bebyggelsetäthet om ca 10 lg pr ha vilket är normalt för ifrågavarande typ av egnahemsområden.

Planområdets behov av offentlig service såsom skola, barnstuga, fritidslokal mm tillgodoses inom 500-700 meters gångavstånd. Enligt socialtjänstens övergripande mål bör barnomsorgen ske så nära bostaden som möjligt. Vid samråd med socialchef och barnomsorgsassistent har dock konstaterats att det - med tanke på det korta avståndet till befintliga anläggningar - inte är aktuellt med en ny barnstuga inom här föreslagen småhusbebyggelse.

Planområdets behov av kommersiell service (butiker, post, bank mm) tillgodoses inom 900-1000 meters gångavstånd.

Friytor

Inom planområdet finns ca 4 ha fria arealer i form av naturområden, dels utefter Örstorpsbäcken i norr, dels i ett centralt beläget lågparti. Dessa gröna arealer står i sin tur i direkt förbindelse med ett idrottsområde omedelbart väster om planområdet. I grönområdets nordvästra del skall anläggas en större gräsyta att användas som fotbollsplan medan övrig mark avses för fria aktiviteter, där befintliga trädridåer kommer att kompletteras så att området får naturmarkskaraktär.

Gator och trafik

Området förses med ett traditionellt lokalgatusystem som anslutes till Möingevägen via en kort uppsamlingsgata. Varje fastighet nås direkt av angörande biltrafik och området utformas så att grön standardnivå enligt TRÅD uppnås för hela området.

Området har kollektivtrafikförbindelse med Landskrona resp Svalöv-Teckomatorp med 17 dagliga förbindelser. Busshållplats anlägges direkt vid entrén till området.

Områdets behov av parkering skall tillgodoses inom varje tomt. Minst två bilplatser per tomt skall redovisas.

Störningar

Trafikbuller från omgivande vägnät överstiger inte på någon punkt 55 dB(A).

Teknisk försörjning

Området anslutes till befintliga och utbyggda nät för va el och tele. Transformatorstation kommer att byggas inom ett parkområde i områdets östra del.

Avfallshantering sker i kommunal regi.

Administrativa frågor

Då kommunen äger all obebyggd mark i området och planen endast innebär en förändring av innehållet inom gällande plan- och områdesgränser föreslås detaljplanen upprättas med s k enkelt planförfarande.

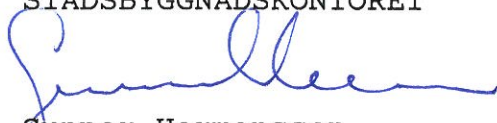
Blivande tomter kommer att upplåtas av kommunen enligt avtal.

Fastighetsplan behövs ej. I övrigt hänvisas till genomförande-beskrivningen.

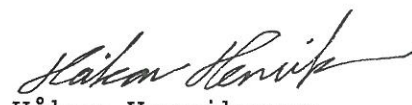
ÖVRIGT

Medverkande tjänsteman kartingenjör Doris Drivmo.

STADSBYGGNADSKONTORET



Gunnar Hermansson
Stadsarkitekt



Håkan Henriksson
Byråingenjör