

Detaljplan för del av Nedra Glumslöv 13:7, 4:4, 4:19 och Strandnäs vägen, Landskrona

Planbeskrivning



2012-11-27

ANTAGANDEHANDLING

Landskrona stad
Stadsbyggnadsförvaltningen
261 80 Landskrona
Besöksadress Drottninggatan 7

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

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

HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankartor med planbestämmelser, illustrationer och bygglovsritningar
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande
- Samrådsredogörelse
- Dispenser och tillstånd från Länsstyrelsen och Trafikverket
- Program med tillhörande samrådsredogörelse

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att bygga om befintliga ekonomibyggnader till bostäder samt att uppföra en ny bostadsbyggnad i området kring Strandnäs vägen väster om Glumslöv. Ett planprogram, godkänt av byggnadsnämnden 2010-03-30, ligger till grund för detaljplanen.



Fig.1. Översiktskarta

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Planområdet omfattar fastigheterna Nedra Glumslöv 13:7 och 4:4 samt den samfälliga vägen Strandnäs vägen. Området omfattar drygt 35 000 m².

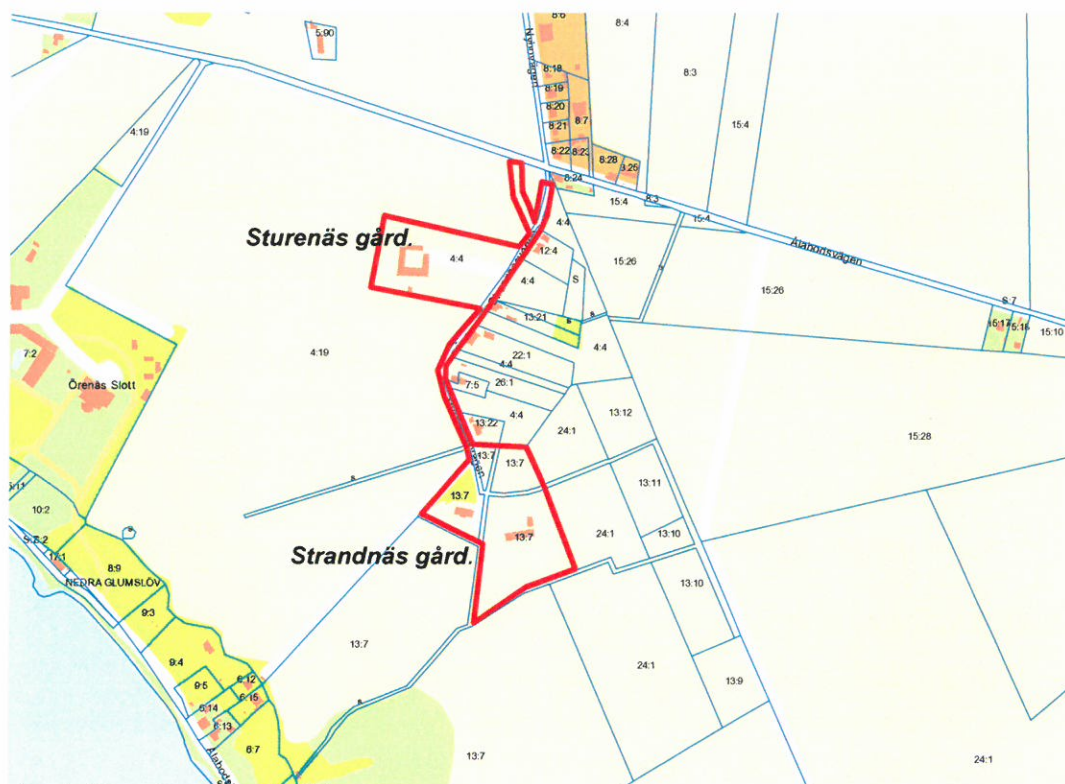


Fig.2. Karta över planområdet.

Markägförhållanden

Alla fastigheter inom planområdet är privatägda. Sånekärrs vägsamfällighet sköter och bekostar underhållet av Strandnäs vägen.

Geoteknik

Enligt Landskrona stads övergripande geotekniska kartering består jordarterna inom planområdet till största delen av morän och moränlera med inslag av sand, silt, lera och organiska jordarter inom vissa delar. Grundläggningsförhållanden inom området bedöms som goda. I intilliggande torvmosse där organiska jordarter förekommer är grundläggningsförhållandena sämre. Torvmossen dikades ut i början av 1900-talet. Skred eller översvämningsrisk anses inte vara ett problem inom planområdet. Inga kända markföroreningar finns inom planområdet. Området ligger inom lågriskområde för markradon.

Riksintressen och förordningar

Riksintressen

Att ett område är av riksintresse, enligt 3 kap Miljöbalken, innebär att det bedöms ha så höga värden att det är av vikt för hela landet. I planeringen skall därför dessa värden ges företräde framför motstående intressen, förutsatt att inte även dessa är av riksintresse.

Riksintresse för kulturmiljövård, Rååns dalgång (M:K10)

Hela planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården, Rååns dalgång [M:K10]. Områden av riksintresse för kulturmiljövården ska spegla hur människan utnyttjat tillgängliga naturresurser, samhällets utveckling, näringsliv, sociala villkor, byggnadsskick och olika estetiska ideal m.m. Riksintresset Rååns dalgång sträcker sig över tre kommuner; Helsingborg, Landskrona och Svalöv. Merparten av riksintresset ligger inom Landskrona kommun.

Till området räknas dalgångsbygden kring Råån och det svagt kuperade öppna odlingslandskap samt Råå fiskeläge med dess koppling till omgivande jordbruksbygd liksom dalgångens rika lerfyndigheter, lämningar efter stenkols- och lerbrytning samt betydande tillverkning av tegel och lergods fr.o.m. 1800-talets slut. Även fiskelägena Ålabodarna och Sundvik är uttryck för riksintresset, liksom Örenäs slott från 1800-talet. Kvaliteterna inom den del av riksintresseområdet som ligger inom Landskrona kommun är det svagt kuperade öppna odlingslandskapet med stark skifteskaraktär, såsom bevarat väg- och hägnadssystem och alléer samt spritt bebyggelsemönster. Riksintresset syftar även på förekomsten av fornlämningar som vittnar om bosättningskontinuitet alltsedan stenåldern.

Riksintresse för naturvård, Hildesborg – Ålabodarna (M:N7)

Hela planområdet berörs av riksintresseområde för naturvården. Riksintressets huvuddrag, knutet till aktuellt område sammanfattas nedan; Området från Hildesborg över Glumslöv till Ålabodarna och Fortuna är uppbyggt av djupa, lösa avlagringar. Olika skikt illustrerar olika isrörelser, issjö- och deltabildningar i samband med den senaste inlandsisens avsmältning. Vissa lager innehåller huvudsakligen lera medan andra består av sand, mo och mjåla. Såväl moräner som isälvsmaterial och sediment förekommer. Det högsta partiet utgörs av Glumslövs backe, en drumlinform 100 meter över havets nivå. Nedanför backen utbreder sig en slätt som avslutas med en abrasionsbrant (erosionsbrant) vid havsstranden, så kallat backafall. Landskapet tillhör samma formation som Ven. I södra delen öppnar sig ett 500 meter brett och cirka 50 meter djupt dalsystem mot havet, Hillesjögs dalar. Dalsystemet tordes ha bildats vid isavsmältningen. Flytbenägna markskikt medför fortfarande ras i strändernas backafall kombinerat med en ständigt pågående erosion från havet. Alla plana ytor innanför stranden är i princip uppodlade som åker. Sluttningarna mot havet och de betade sidorna av dalen hyser emellertid en extremt rik torrängsvegetation av mellaneuropeisk typ. Där vatten bryter fram i sluttningarna finns kärrvegetation med rikindikerande arter. I övrigt

förekommer igenväxningsområden där successionerna löper mot almskog. Den totala artförekomsten närmar sig 400 arter. Området är rikt på gravhögar och utgör idag en intressant kulturbygd. Längs stranden har brutits lera. Tegel har tillverkats i numera rivna bruk. De övergivna lertagen ansluter som naturföreteelser tämligen väl till de naturliga backafallen.

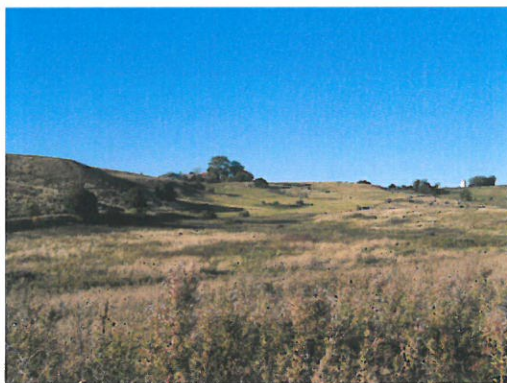


Fig. 3 och 4. Hilleshög's dalar samt kustlinjen med backafall.

Riksintresse för kustzonen

Längs hela Skånes kust ligger ett mellan 3-5 kilometer brett bälte som är riksintresse för kustzon. Ny bebyggelse ska prövas restriktivt så att allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena inte påverkas negativt. Kustzonen är också av riksintresse ur häcknings- och rastningssynpunkt för fågel. Riksintresset ska även se till att friluftslivet och turismen utvecklas på ett sådant sätt att områden som är särskilt känsliga för slitage, eller med hänsyn till florin och faunan, skyddas så att erforderlig hänsyn tas till naturvårdsintressena. Det finns undantagsbestämmelser i 1 §, sista stycket i miljöbalken som lyder ”Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret”.

Naturreservat

Enligt beslut av Länsstyrelsen 1987-02-25 ingår ett område väster och norr om Glumslövs samhälle i Glumslövs naturvårdsområde. Naturvårdsområden bildades enligt 19 § naturvårdslagen och enligt lag 1998:811 om införande av miljöbalken ska naturvårdsområden vid tillämpningen av miljöbalken anses som naturreservat. Beslut om naturvårdsområden ska anses vara meddelande med stöd av motsvarande bestämmelser i miljöbalken. Syftet med Glumslövs naturreservat är att bevara det öppna jordbrukslandskapet med hänsyn till dess värde för landskapsbild och kulturhistoria. Från Glumslövs backar med sin högsta punkt cirka 100 meter över havet utbreder sig ett öppet jordbrukslandskap ned mot Öresund. Från Glumslövs samhälle och från motorvägen har man en vidsträckt utsikt med Öresund, Ven och Själland som bakgrund.

Enligt beslut från 1987-02-25 om bildandet av Glumslövs naturvårdsområde är det för att trygga ändamålet med naturvårdsområdet förbjudet att utanför på karta, se figur 7, skrafferat område uppföra nybyggnad eller anläggning.

Innanför skrafferat område är det utan Länsstyrelsens tillstånd förbjudet att uppföra nybyggnation. Skrafferingen gjordes kring då befintliga bostadshus och gårdar. Länsstyrelsens beslut, 1987-02-25, överklagades av ägarna till Strandnäs gård, då man önskade att en större markyta kring gården skulle utgöras av ett s.k. skrafferat område. Länsstyrelsen föreslog i ett yttrande till regeringen 1988-01-18 att den skrafferade ytan kring Strandnäs gård skulle utökas i enlighet med markägarens önskemål och regeringen beslutade 1988-05-26 att utöka det skrafferade området.



Fig. 5 och 6. Utsikt över Glumslövs naturreservat.



Fig. 7. Karta tillhörande Länsstyrelsen beslut 1988-05-26 ang. förordnande av Glumslövs naturvårdsområde i Landskrona kommun. Områden där förfrågningar om att bygga har inkommit är markerade med rött.

Sammanfattning av naturvårdsföreskrifterna för delar av Övra och Nedra Glumslöv enligt Länsstyrelsens beslut 1987-02-25.Inom hela naturreservatet råder förbud att

- vidtaga täkt eller annan verksamhet som förändrar områdets topografi och landskapet allmänna karaktär t ex genom schaktningar och utfyllnader
- anordna upplag anbringa tavla, plakat, affisch, skylt, inskrift eller därmed jämförlig anordning – informationstavlor undantagna
- utanför skrafferat område på beslutskartan uppföra nybyggnad eller anläggning*

*undantag gäller för uppförande helt ny byggnad eller anläggning för jordbrukets behov, se vidare under tillstånd.

Dispens kan endast meddelas från föreskrifter för naturreservatet om särskilda skäl finns och upphävande av ett beslut om naturreservat endast kan meddelas om det finns synnerliga skäl (7 kap § 7 miljöbalken). Exploatering för ny bebyggelse är inte att anse som ett synnerligt skäl.

Inom hela naturreservatet är det förbjudet att utan länsstyrelsens tillstånd

- uppföra helt ny byggnad eller anläggning och att anordna upplag annat än tillfälliga för jordbrukets behov
- framdraga luftledning
- så eller plantera träd utanför tomtmark

Dessutom är det förbjudet att utan länsstyrelsens tillstånd

- inom skrafferat område på beslutskartan uppföra nybyggnad
- utanför skrafferat område på beslutskartan avverka eller röja träd.

Tillstånd inom skrafferade områden för ny bebyggelse meddelas restriktivt av länsstyrelsen. Nybyggnation inom skrafferade områden på plankartan ställer stora krav på att hänsyn tas till landskapbild, naturvärden och kulturmiljön.

Tidigare ställningstaganden*Översiktsplan*

Området kring Strandnäs vägen finns omnämnt i gällande översiktsplan, Översiktsplan 2000+, godkänd 2002-03-13 under rubriken utbyggnadsmöjligheter i mindre byar/ landsbygd. I detta avsnitt studeras ett antal områden på landsbygden som har diskuterats för utbyggnad. För Strandnäs anges att en utbyggnad av området kan komma i konflikt med andra värden så som bl.a. riksintresset för kulturmiljövård.

Ny översiktsplan

En ny översiktsplan är under utarbetande. I samrådsförslaget 2009-09-01 visas området kring Strandnäs gård som ett utredningsområde.

Detaljplaner

Området är inte detaljplanlagt.

Planprogram

I planprogram för Nedra Glumslöv, Strandnäs vägen och Nybovägen, Landskrona stad, godkänt av BN 2010-03-30, pekas delar av planområdet ut som område för bostadsbebyggelse.

Planprogrammet ligger till grund för fortsatt planarbete inom aktuellt område. I planprogrammet fastslås att för området kring Strandnäs gård och Sturenäs gård krävs detaljplanläggning för att på bästa sätt styra och genomföra föreslagna förändringar. Även Strandnäs vägen och ombyggnaden av korsningen med Ålabodsvägen m.m. skall ingå i planarbetet.

I det fortsatta planarbetet skall ingå en inventering av befintlig bebyggelse. I den mån kulturhistoriskt intressanta miljöer och byggnader detaljplanläggs skall lämpliga varsamhetsbestämmelser införas i detaljplanen.

Vid utarbetande av detaljplaner skall naturreservatets bestämmelser beaktas och inarbetas i planen.

Parallellt med planarbetet skall dispenser för uppförande av nya byggnader sökas hos Länsstyrelsen. Andra dispenser som ev. kan bli aktuella skall också sökas parallellt med planarbetet.

Kulturmiljö och arkeologi

Historik

Planområdet ligger i en bygd som har varit bebodd sedan lång tid tillbaka. Rika fyndigheter från sten- och bronsåldern visar på en kontinuitet i markanvändningen. Jordbrukstraditionen går långt tillbaka och redan under bronsåldern, ca 1500 f.Kr hölls landskapet relativt öppet genom boskapsskötsel. Under yngre järnålder inriktades näringen mot spannmål.

Området öster om Strandnäs vägen utgjordes tidigare av en torvmosse. Fastighetsindelningen i området utgörs därför av smala tegar.

I samband med att Glumslövs by enskiftades etablerades Strandnäs gård i mitten av 1800-talet. Gården bestod då av en fyrlängad gård. Fastigheten omfattade ca 15 ha. Då Strandnäs tegelbruk anlades på 1880-talet kom verksamheten på gården att inriktas på tegeltillverkningen. År 1899 uppfördes den nya mangårdsbyggnaden som även innehöll kontor. Den gamla fyrlängade gården revs först på 1940-talet delvis för att ge plats åt ett fort, som enligt uppgift fungerat som ett slags sambandscentral. Fortet tillkom i samband med 2:a världskriget. I slutet av 1900-talet erbjöd sig fortifikationsverket att ta bort vissa fort längs kusterna. Ägarna till Strandnäs gård valde då att fortet skulle tas bort. På platsen för den gamla gården står idag två ekonomibyggnader, båda uppförda på 1930-talet. Tegelbruket lades ned 1970.



Fig. 8. Strandnäs tegelbruk vid sekelskiftet 1800 / 1900. Bilden är hämtad ur boken "Från Glumslövs backar" av Alfred Andersson.

Gården Sturenäs inom fastigheten Nedra Glumslöv 4:4 flyttades ut från Glumslövs by i samband med att byn skiftades. Gården är en kringbyggd fyrlängad gård, uppförd 1850.

Strax nordost om gården finns ett skyddsrum som uppfördes under andra världskriget. Skyddsrummet framstår som mycket välbevarat med intakt interiör. Skyddsrummen i Glumslöv är en relativt okänd företeelse jämfört med Per Albin-linjen längs kusten som har fått större uppmärksamhet.

Arkeologi

Inom planområdet finns inga kända fasta fornlämningar. Väster om gården på fastigheten Nedra Glumslöv 4:4 finns en stenåldersboplats. Här finns även en bronsålders eller järnålders hög. Planområdet ligger inom en fornlämningsrik trakt. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.



Fig. 9. Fornlämningar i planområdets närhet.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet ligger inom ett öppet jordbrukslandskap som ligger i en västsluttning mot Öresund. Den högre vegetationen är sparsmakad och förekommer framförallt kring bebyggelsen. De vida vyerna över landskapet är karaktäristiskt för området.

Befintlig bebyggelse

Längs vägen

Bebyggelsen i planområdet utgörs dels av enfamiljshus och dels av gårdar. Vid Strandnäsvägen ligger bostadshusen längs med vägens östra sida. Här finns både äldre gathus och nyare byggnader. Mellan husen finns obebyggda ytor där naturreservatets bebyggelseförbud gäller. Strandnäs gård är ursprungligen utskiftad och ligger ensam ute i landskapet, en bit från vägen liksom gården på Nedra Glumslöv 4:4, Sturenäs gård. Husen längs Strandnäsvägen är sex till antalet och ligger spridda utmed den ringlande grusvägen. Husen har varit relativt enkla till sin karaktär och har ofta bebotts av tegelbruksarbetare som tjänstgjorde på något av alla de tegelbruk som låg vid kusten. Husen ligger med långsidan mot vägen med undantag från Nedra Glumslöv 7:5, där gaveln vetter mot vägen.



Fig. 10. Claras hus.

Det första huset i vägkorset kallas Claras hus och är förmodligen uppfört någon gång i slutet av 1800-talet. Huset är byggt i gult tegel i kryssförband vilket fortfarande är synligt på husets norra fasad. Den södra fasaden är putsad och är idag inte avfärgad. Längs denna fasad har det senare tillkommit en förstukvist. Sadeltaget var tidigare klätt med tjärpapp som har ersatts av ett korrugerat plåttak. Huset är sammanbyggt med två uthus, ett putsat med korrugerat plåttak det andra ett "halvt" hus i gulrött tegel. Här finns ett stallfönster med murad valvbåge.

Det andra huset längs Strandnäsvägen, Nedra Glumslöv 12:4, är ett typhus uppfört 2004. Huset har en ljusgrå puts och ett halvvalmat tak klätt med gula betongpannor. På framsidan finns en större takkupa med balkong. Till huset hör ett dubbelgarage med samma fasad- och takmaterial som på boningshuset. På fastigheten låg tidigare ett äldre hus.



Fig. 11. Hus byggt 2004 på fastigheten Nedra Glumslöv 12:4.



Fig. 12. Hus på fastigheten Nedra Glumslöv 13:21

Inom fastigheten Nedra Glumslöv 13:21 uppförde tegelbruksarbetaren, senare postbudet, Janne Nilsson ett hus. Med fru och dotter flyttade de in i det nybyggda huset 1898. Huset är uppfört i gulgrått tegel i kryssförband. Fasaden har dekorlinjer i form av rött tegel. Entrépartiet är markerad med rött tegel. Sadeltaget är klätt med eternit. Fönstren är idag brunmålade två- och trelufts-fönster. Huset var tidigare klätt med eternit vilket tagits bort i samband med pågående renovering.



Fig. 13. Hus på fastigheten Nedra Glumslöv 22:1.

Huset på fastigheten Nedra Glumslöv 22:1 uppfördes i slutet av 1800-talet. På 1950-talet gjordes en mindre tillbyggnad inåt trädgården och 1987 gjordes en större tillbyggnad av husets längd utmed vägen. Huset har idag en vitmålad tegelfasad, gavlerösten är klädda med brun panel. På den södra gaveln finns ett burspråk. Sadeltaget är klätt med plåt. Fönster är spröjsade och brunbetsade.

Näst sista huset längs Strandnäs vägen, Nedre Glumslöv 7:5, beboddes i början av förra seklet av tegelbruksarbetaren Arvid Larsson. Huset uppfördes 1845 i tegel klätt med svart papptak. Idag har huset en rosa puts med gavlerösten i brun tandad panel. Sadeltaget är klätt med svarta betongpannor och här finns takfönster samt en mindre takkupa.



Fig. 14. Hus på fastigheten Nedra Glumslöv 7:5



Fig. 15. Hus på fastigheten Nedra Glumslöv 13:22

Det sista huset före Strandnäs gård, Nedra Glumslöv 13:22, är byggt runt 1990. Huset är ett gulputsat 1 ½-plans hus med sadeltak klätt med svarta betongpannor. På framsidan finns en större takkupa med en balkong i trä. Fönstren är vita en- och tvålufts-fönster. På fastigheten stod tidigare ett hus i gulgrått tegel i kryssförband med mönstermurningar ovan fönster och dörr. Sadeltaket var klätt med papptak med trekantslist. Det äldre huset revs inför nybyggnationen.

De flesta husen längs Strandnäs vägen är om- och tillbyggda i olika etapper. Det hus som framstår som mest välbevarat är huset på fastigheten Nedra Glumslöv 13:21 som i dagsläget är under renovering.

Strandnäs gård

Boningshuset

Mangårdsbyggnaden är uppförd 1899. Huset är byggt i gult tegel i kryssförband. Teglet kommer ifrån Strandnäs tegelbruk. Huset har frontespis mot både norr och söder. Den södra frontespisen har tvålufts-fönster, oxögon och balkong. På den södra frontespisen syns även gårdsnamnet Strandnäs. Fönsterbänkarna är släta. Hörnkedjor och fönsteromfattningar med slutsten är utförda i sprit- och slätputs. Taket är ett sadeltak klätt med rött enkupigt lertegel. Taket har två skorstenar i gult tegel. Fönstren är grönmålade med korspost. Entré dörren är en trädörr av modernare typ. På den östra gaveln finns en köksentré. Fritrapporna är gjutna och har gjutna räcken. På den södra sidan finns en veranda förmodligen byggd på 1950-talet. Tidigare fanns glasverandor på både fram- och baksida. På husets norra sida ligger trädgården medan entrésidan är vänd mot söder.



Fig. 16, 17, 18. Strandnäs gård.

Ekonomibyggnad

Den stora ekonomibyggnaden uppfördes 1933. Byggnaden är uppförd i gult tegel i kryssförband och långsidorna är även klädda med röd locklistpanel. Mönsternurning finns ovan fönster och dörrar. Raka tegelbänkar under fönstren. Sadeltaket är klätt med korrugerad eternit. Fönstren är av typen stickbågefönster med järnspröjsar. Byggnaden har två stycken dubbla röda plankportar med vitmålad omfattning. Dessutom finns en enkel stickbågeformad plankdörr och en dito dubbel.

Drängkammare

I vinkel till ekonomibyggnaden ligger en byggnad som tidigare rymt drängkammare och även fungerat som bakstuga, byggnaden är förmodligen uppförd på 1930-talet. Byggnaden är uppförd i gulrött tegel i kryssförband. Ovan dörrar ligger rullskift. Sadeltaket är klätt med korrugerad eternit. Skorsten är i gulrött tegel. Till huset hör en dubbel röd plankport samt två enkla trädörrar. På den norra gaveln finns två igenmurade öppningar och tre blinderingar på gavelröstet.



Fig.19, 20, 21. Drängkammare och ekonomibyggnad på Strandnäs gård.



Sturenäs gård

Boningshuset

Boningshuset är sammanbyggt med stallet och utgör gårdens norra länga. Huset är i 1^{1/2} - plan med frontespis uppfört i tegel i kryssförband där fasaden är vitmålad, teglet var tidigare synligt. Fönstren är dels brunmålade, sidhängda tvålufts-fönster med spröjs, dels sidhängda vita tvålufts-fönster. Den ena dörren är en fiskbensmönstrad dubbeldörr som är brunmålade. Den andra dörren är en enkeldörr. Sadeltaket är klätt med enkupiga lertegelpannor. Taket har tidigare varit klätt med spån och papp. I takfallet finns ett takfönster.

Den västra längan

Denna länga fungerade ursprungligen som kostall. Uppförd i tegel i kryssförband, fasaden vitmålad. Ovan fönster syns rullskift. Sadeltaket är klätt med korrugerade eternitplattor. Mot gården finns två inlastningsluckor. Mot gården finns en dubbel, delad, brunmålade bräddörr. Fönstren är en blandning från olika tider varav några stallfönster, några tvåluft med spröjs och några tvålufts-fönster utan spröjs. På längans västra sida är fönster utbytta till tvålufts-fönster. Här syns rullskift ovan fönster. Här finns en enkel trädörr. Längan verkar vara ombyggd i omgångar och enligt byggnadsinventeringen från 1974 så brann längan på 1880- talet. Tidigare

fanns här en inkörsel. Taket var tidigare klätt med tjärpapp och spån. I längans norra ände finns ett uterum som hänger ihop med boningshuset.

Den södra längan

Den södra längan återuppfördes på 1930-talet efter en brand. Fasaden är teglad i kryssförband, numera vitmålad. Sadeltaket är klätt med korrugerade eternitplattor. Mot gården finns tre större brunmålade portar i trä. Även mot söder finns tre större portar varav den mittersta är en mer modern port i metall.

Den östra längan

Den östra längan används som magasin har en körport. Byggnaden är, liksom övriga byggnader, uppförd i tegel i kryssförband. Ovan fönster finns rullskift. Längan har stallfönster med järnspröjs. Mot gården finns en dubbel brun plankdörr och en enkel trädörr. Enligt inventeringen låg körporten tidigare i andra änden av byggnaden.



Fig. 22, 23, 24. Sturenäs gård östra längan, boningshuset och västra längan.

Service

Livsmedelsbutik, bibliotek, skola och förskola m.m. finns i Glumslöv ca 1,5-2 km bort. Distriktssköterskemottagning och barnavårdscentral med begränsat öppethållande finns också i Glumslöv.

Gator och Trafik

Strandnäs vägen förvaltas och sköts av Sånecärns Vägsamfällighet och en gemensamhetsanläggning finns, Glumslöv Nedra ga:5. Enligt anläggningsförättning 16 april 1957 skall vägen vara hårdgjord till minst 3,0 meters bredd. Vägen är grusad och dess bredd varierar mellan 3 och 4,5 meter. Strandnäs vägen har ingen omfattande trafik utan används som tillfartsväg för de boende längs vägen. En trafikräkning har gjorts och denna visar att vägen trafikeras av 25-30 fordon / dygn. Det finns varken gångbanor eller cykelbanor inom planområdet. Det finns inte heller någon gång- och cykelväg som kopplar området till Glumslöv eller till Ålabodarna. Strandnäs vägen ansluter till Ålabodsvägen där Trafikverket är väghållare. Högsta tillåtna hastighet är 70 km/h på vägen. Enligt Trafikverkets trafikflödeskarta trafikeras Ålabodsvägen av ca 1200 fordon/dygn. Sikten i korsningen Ålabodssvägen Strandnäs vägen är dålig för att förbättra överblickbarheten har en spegel satts upp.

Kollektivtrafik

Bebyggelsen kring Strandnäs vägen ligger ca 2,5 km från centrala Glumslöv. Från Glumslöv tar man sig enkelt norr och söder ut med både tåg- och busstrafik. Regionbuss 220 (Höganäs - Helsingborg - Landskrona) går via Glumslöv med en turtäthet på ungefär en avgång per timme under vardagar. Tåg stannar vid Glumslövs station minst en gång per timme under större delen av dygnet. Under för- och eftermiddagarna utökas stoppen till två per timme.

Ålabodsvägen trafikeras av busstrafik mot Glumslöv morgon och eftermiddag på vardagar. Turerna körs som taxi och måste beställas 2 timmar i förväg.

Hälsa och säkerhet

I planområdets närhet finns djurhållning denna ligger dock mer än 500 meter bort.

Teknisk försörjning

Kommunalt vatten finns i området. Avloppsledning går en bit in på Strandnäs vägen. Övriga fastigheter har enskilda avloppsanläggningar. Dagvattnet avvattnas till omgivande diken i åkermarken. Bl.a. finns ett dike intill ekonomibyggnaderna på Strandnäs gård. Detta dike avvattnar den förre detta mossen som torrlades 1927. Diket sträcker sig i den dalgång som finns i landskapet öster om Nybo- Strandnäs vägen. Diket är dimensionerat för en markavvattning på 1- 1,5 l/s och hektar. Vid bildandet var man även överens om att översvämningar kunde ske med några års mellanrum.

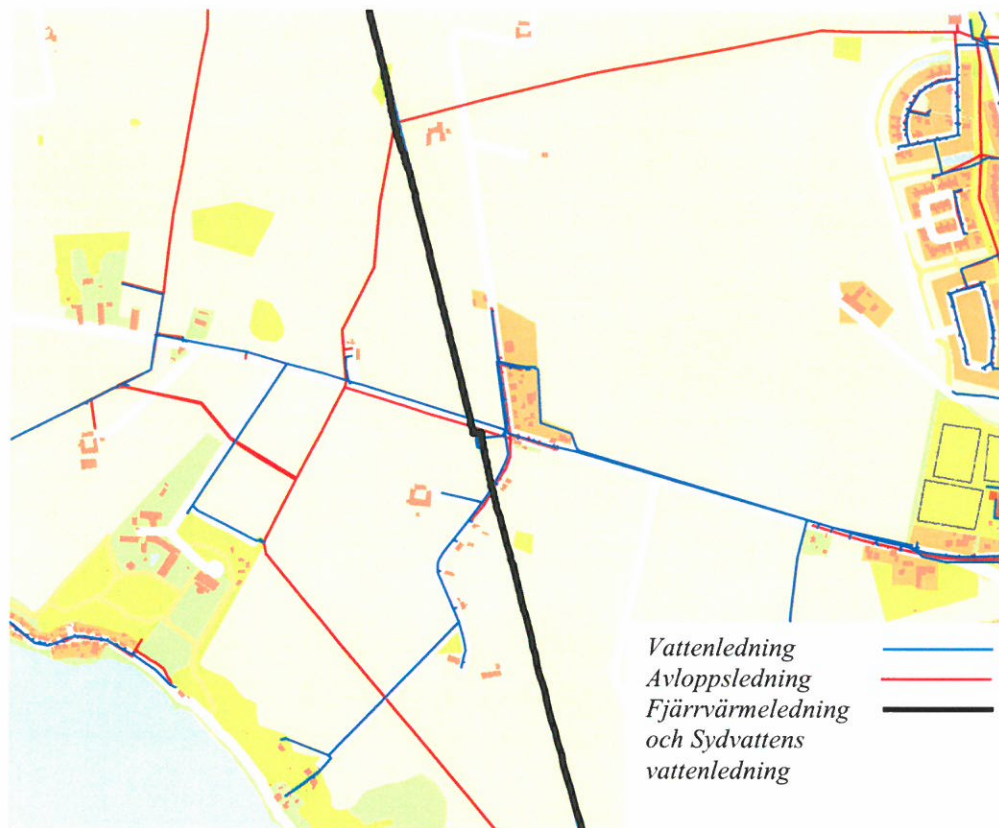


Fig. 25. Ledningar i närområdet.

Överföringsledningen för fjärrvärme mellan Landskrona och Helsingborg går i närheten liksom Sydvattens regionala ledning från Bolmen. Byggnader får ej placeras närmre Sydvattens regionala ledning och fjärrvärmeledningen än 10 meter. Schakt eller fyllning får ej förekomma närmare än 5 meter från ledningarna utan att Sydvatten resp. Landskrona Energi kontaktas och ger tillstånd.

E.ON. elnät står för elförsörjningen i området. I Strandnäs vägen går lågspänningsjordkabel. Vid gården på Nedra Glumslöv 4:4 finns en högspänningsjordkabel som väster om gården övergår till att bli en högspänningsluftledning. För elledningar som ligger inom detaljplanelagt område gäller generellt att en bebyggelsefri zon med bredden 4 meter med ledningen i mitten skall finnas. Luftledningarna i närheten av planområdet är utförda enligt klass B vilket innebär att de inte är tillåtna inom detaljplanelagt område. Vid Strandnäs gård finns elledning som anslöt till det fort som tidigare låg på platsen.

Bredbandsnät ligger i samma ledningsstråk som fjärrvärmeledningen. Det finns möjlighet att koppla de nya bostäderna till detta.

PLANFÖRSLAG

Områdets gestaltning och disposition

Föreslagna åtgärder

Huvudidén med planförslaget är att ge möjlighet att omvandla befintliga ekonomibyggnader till bostäder samt att där det så är möjligt med hänsyn till landskapsbild, natur, bebyggelsemönster m.m. komplettera med ny bebyggelse. Korsningen Strandnäsvägen och Ålabodsvägen behöver få förbättrade siktförhållanden därför planläggs även denna.

Bebyggelse

Bostäder

Planförslaget innebär att ekonomibyggnaderna på Strandnäs gård omvandlas till bostäder. Den gamla ekonomilängan föreslås rymma 6 lägenheter i varierande storlekar vars dimensioner är ett resultat av befintliga värden som bjälkkonstruktionens indelning och dispositionen mellan ladugårdsdel och maskindel. I den gamla drängstugan planeras för en bostad samt utrymme för sopsortering. En ny byggnad föreslås också uppföras mitt för befintlig ekonomibyggnad. Denna föreslås inrymma 6 lägenheter. Denna byggnad skall i volym och materialval samspela med befintlig ekonomibyggnad, så att byggnaderna uppfattas som likvärdiga i storlek och form. Det är därför angeläget att de båda byggnaderna placeras på samma markhöjd. Detta skall studeras i bygg- och projekteringsskedet.

Huvudbyggnaden på Strandnäs gård byggs om till 2 lägenheter. Huvudbyggnaden kompletteras även med en ny garagebyggnad / förrådsbyggnad i trädgårdens västra del. För att nå fram till detta garage krävs att Strandnäs gård sluter ett servitutsavtal med ägaren till fastigheten Nedra Glumslöv 4:4 som ansvarar för vägen väster om Strandnäs gård. Entrén till manngårdsbyggnaden föreslås ske från norr, där den ursprungliga entrén låg och här ges en byggrätt för detta. Nuvarande entré föreslås tas bort och ersättas med altan och balkong i ursprunglig stil.

För Strandnäs gäller att uthus kan placeras i anslutning till manngårdsbyggnaden samt inom den gård som skapas mellan befintlig ekonomibyggnad och nytt bostadshus. Övrig mark får ej bebyggas



Fig. 26. Fasad mot norr på Strandnäs gård. Foto Jonathan Gertson 2011 ©.

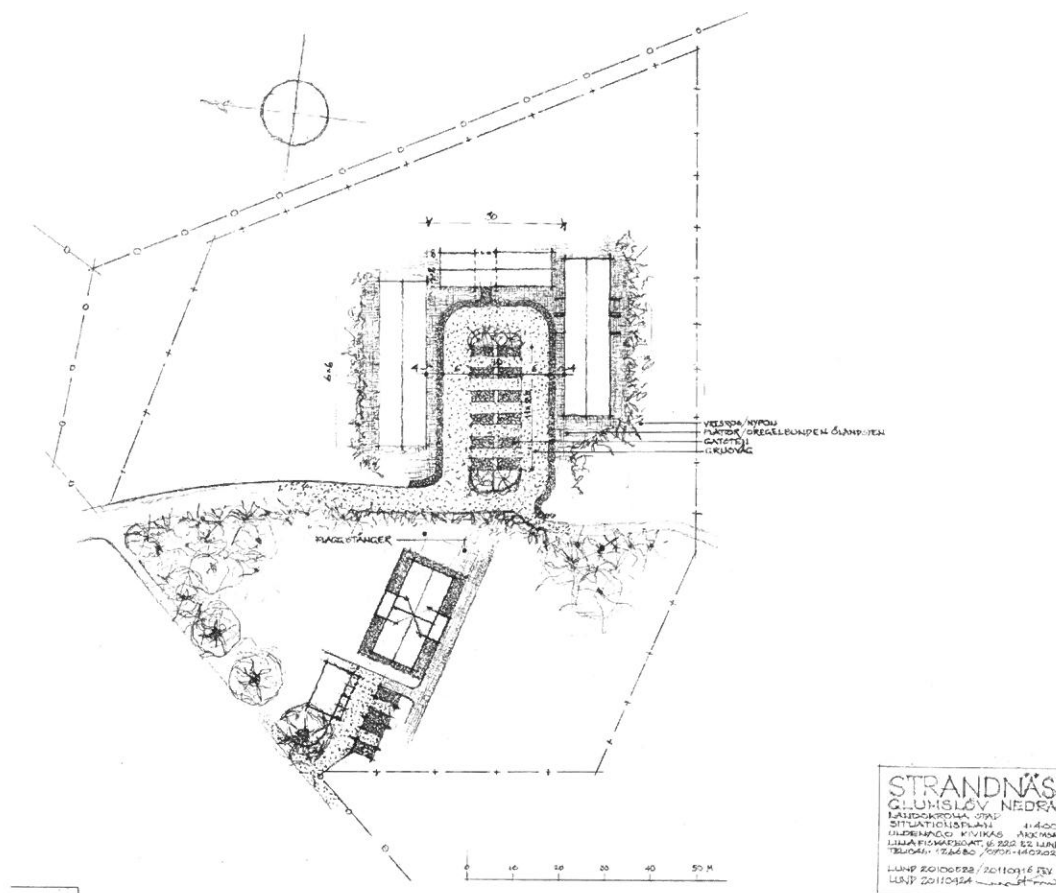


Fig. 27. Förslag till nya byggnader vid Strandnäs gård.

På Sturenäs gård omvandlas befintliga ekonomibyggnader till 9 lägenheter i två plan. På Sturenäs tillåter detaljplanen att ett hus för sopsortering placeras öster om gården. Förrådsutrymme etc. ryms inom befintlig byggnadskropp. Möjlighet ges också till utbyggnad av en veranda på mangårdsbyggnaden. I trädgården norr om mangårdsbyggnaden är det möjligt att bygga uthus och garage. Här finns redan i dag ett växthus. Inne på den kringbyggda gården är det önskvärt att gårdsrummet hålls öppet och obebyggt och att t.ex. ett vårdträd planteras. Önskemål har dock funnits om att möjliggöra för en gemensam byggnad på gården mitt därför ges även här möjlighet att bygga uthus/ garage. Övrig mark är ej tillåten att bebygga.

Sammanlagt tillkommer 23 nya lägenheter inom planområdet.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Strandnäs gård, huvudbyggnaden samt befintliga ekonomibyggnader är kulturhistoriskt intressanta och skyddas med olika q- bestämmelser, vilket bl.a. innebär att byggnaderna inte får rivas. Även boningshuset på Sturenäs gård får en q-bestämmelse liksom det underjordiska skyddsrum som finns på Sturenäs. För skyddsrummet gäller att den militära karaktären skall bevaras.

Mangårdsbyggnaderna får också olika varsamhetsbestämmelser, k.

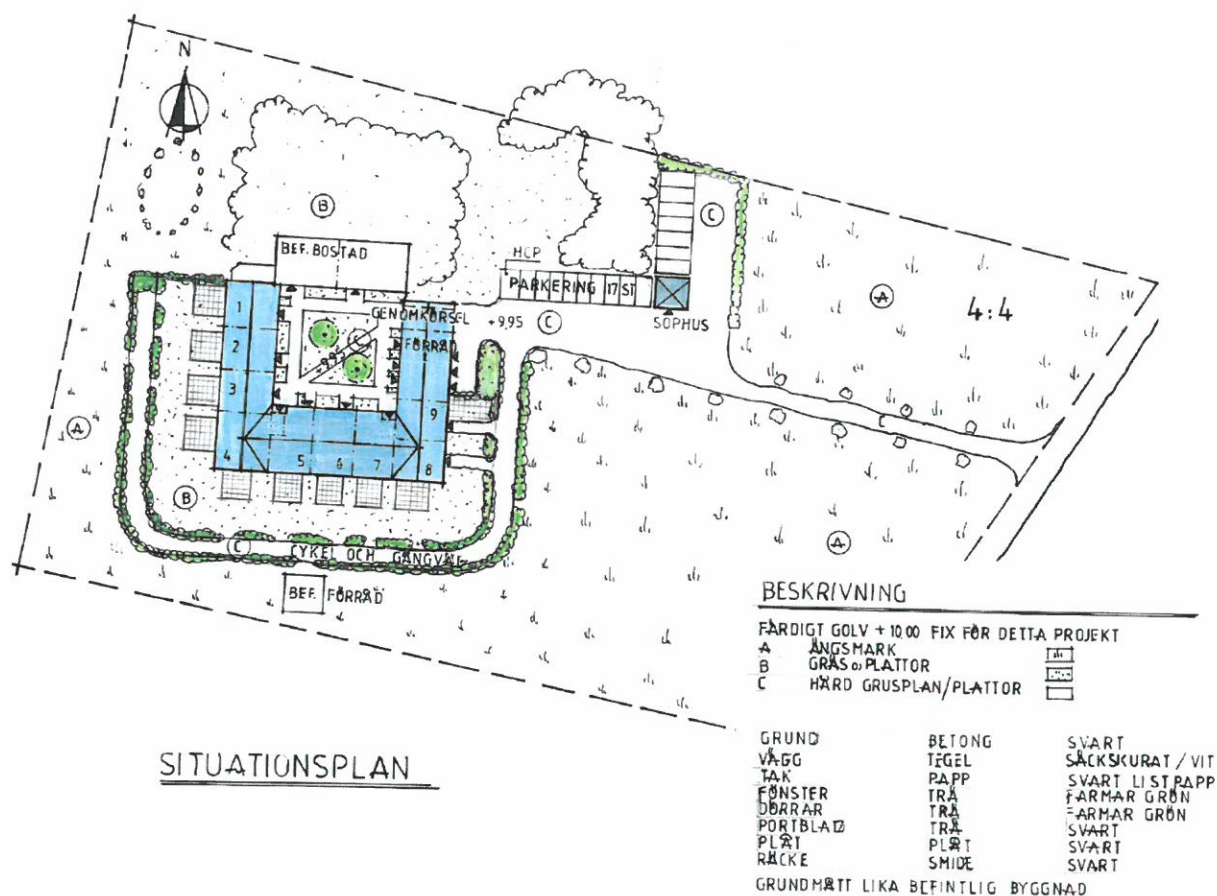


Fig. 28. Förslag till ombyggnad av Sturenäs gård.

Ekonomibyggnaderna i området präglas av enkelhet och enhetlighet och för att bibehålla denna karaktär bör takfallen och fasaderna inte tillföras allt för många nya öppningar. Den nya användningen kräver emellertid ljusinsläpp och öppningar av ett slag som tidigare användning inte krävt. Byggnaderna får därför i planförslaget varsamhetsbestämmelser som reglerar hur och på vilket sätt det är möjligt att förändra byggnaderna exteriört, k. Bland annat innebär k-bestämmelserna att kupor på Sturenäs bara får utföras i enlighet med bifogade fasadritningar. På Strandnäs gäller att takkupor inte får utföras ut mot landskapet. Enstaka frontespis/kupa eller högre port kan dock vara tänkbart ut mot landskapet.

För att bevara de befintliga husens karaktär är det viktigt att göra noggranna materialval och lägga stor vikt vid utformning av detaljer. I figur 30 a,b,c visas föreslagen fönsterutformning på Sturenäs gård samt fasader för planerat sophus. Ur kulturmiljösynpunkt är det viktigt att komplementbyggnader underordnar sig befintlig bebyggelse avseende volym, färg, form och placering.



Fig. 29. Förslag till ombyggnad av ekonomibyggnaden på Strandnäs. Överst visas fasaden som möter det omgivande landskapet och nederst fasaden in mot gården



Fig. 30. Förslag till ny bostadsbyggnad på Strandnäs. Överst visas fasaden som möter det omgivande landskapet och nederst fasaden in mot gården

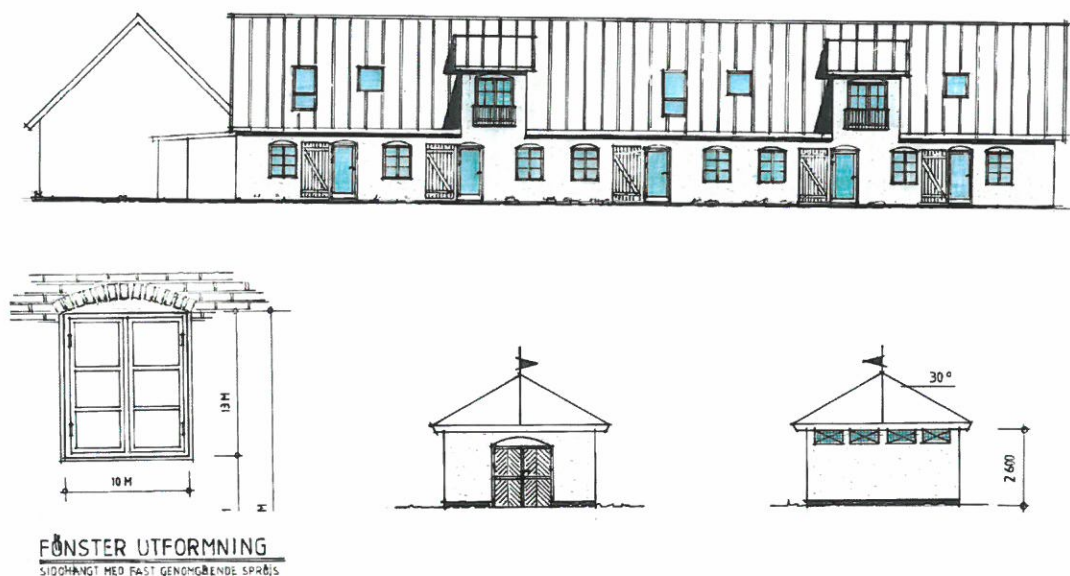


Fig. 31 a, b, c. Fasad mot väster på Sturenäs gård efter ombyggnad. Förslag till fönsterutformning vid ombyggnad av befintlig ekonomibyggnad samt fasader för planerat sophus.

Grönytor och rekreation

En allmänt tillgänglig yta föreslogs i planprogrammet för området. Då området redan är skyddat enligt naturreservatets föreskrifter bedöms en detaljplanläggning som obehövlig.

Den stig som idag förbinder Strandnäs gård och kusten föreslås förbättras för att kunna fungera för det rörliga friluftslivet.

Strandnäs gård har i dag en trädgård norr om mangårdsbyggnaden som inramas av högre växtlighet bestående av buskar och träd. I det öppna landskapet utgör träd och grönska ett viktigt element och signalerar var gårdsbebyggelsen finns. För att skydda och bevara denna grönska krävs marklov vid trädfällning av de större träd i tomtgräns som markerats på plankartan. Om trädfällning medges bör fällda träd ersättas.

Befintliga ekonomibyggnader ligger i ett öppet jordbrukslandskap med den brukade jorden alldeles inpå. För att bevara denna karaktär när byggnaderna omvandlas till bostäder är det viktigt att uteplatser med staket och möblemang etc. inte får en alltför framträdande utformning. I detaljplanen föreskrivs därför att uteplatser inte får avskärmas med plank, staket eller dylikt. Tydliga gränser mot landskapet och grannen bör undvikas och ytor med gemensam karaktär är att föredra. Det är även angeläget att respektive gård får en gemensam och enhetligt utformad utemiljö och detta bör beaktas vid val av markbeläggning eventuella planteringar m.m.

För den åkermark som kommer att ligga inom detaljplanen föreskrivs att det skall bedrivas odling som är förenlig med föreskrifterna för Glumslövs naturreservat. Delar av dessa ytor kan vid behov användas även för dagvattenhantering.

Vid Strandnäs gård, norr om den nya byggrätten finns en äldre s.k. skiftesväg. Vägen syns inte i dag utan marken utgörs av jordbruksmark. Skiftesvägen ingår i en samfällighet som reglerar diken och vägar i området. Då den kommer att ligga vid det nya husets uteplatser bör denna mark i samband med att planen antas lösas in genom en lantmäteriförrättning.

Trafik

Biltrafik

Strandnäs vägen kommer att användas som tillfartsväg till befintliga och nyplanerade bostäder. Korsningen med Ålabodsvägen föreslås byggas om för att förbättra siktförhållandena. I dag trafikeras Strandnäs vägen av 25-30 fordon / dygn. Med 23 nya bostäder i området blir det ca 140 ytterligare fordonsrörelser per dygn om man beräknar att varje hushåll alstrar 6 fordonsrörelser / dygn.

Gång- och cykeltrafik

Vägen förutsätts få blandtrafik d.v.s. fordonstrafik, cykeltrafik och gångtrafik samsas på samma yta. Planer finns att anlägga en gång- och cykelväg längs Ålabodsvägen mellan Glumslöv och Ålabodarna. Diskussioner har förts med Trafikverket som är väghållare för vägen. I dagsläget finns ännu ingen finansiering för denna nya gång- och cykelvägen utan en sådan satsning måste ses på längre sikt.

Utformning av vägen

Strandnäs vägen föreslås även i fortsättningen att vara en samfälld väg som förvaltas av Sånckärrs vägsamfällighet. Vägen får beteckningen LOKALGATA i detaljplanen. I detaljplanen föreskrivs att det skall vara enskilt huvudmannaskap. Vägområdet får i detaljplanen en bredd på 7 meter. Inom detta utrymme skall vägbana på minst 4,5 meter samt vägren rymmas. Med en vägbredd på 4,5 meter kan två personbilar mötas i 30 km/h. Om vägen ges denna bredd måste några mötesplatser planeras in. Vägbanan kan också ges en bredd på 5 meter och då kan en lastbil och en personbil mötas i låg hastighet. Bredden för vägsamfällighetens verksamhetsområde måste utökas från 3,56 meter till 4,5 eller 5 meter. Vägområdet kommer då att beröra fastigheten Nedra Glumslöv 4:19. Vägen bör utformas enligt ortens sed, d.v.s. den bör vara grusad eller eventuell belagd med asfaltgrus. I Länsstyrelsens beslut om dispens från föreskrifter för Glumslövs naturreservat 2012-06-07 medges vägbeläggning med grus.

Korsningen med Ålabodsvägen ska flyttas enligt fig. 32. Korsningspunkten flyttas ca 40 meter västerut för att siktförhållandena skall förbättras. I detaljplanen ges utrymme för detta. Diskussioner har förts med Trafikverket angående flytt av korsningen och Stadsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att med tanke på Glumslövs naturvårdsområde och det känsliga kulturlandskapet bör vägen flyttas

så lite som möjligt. Valt alternativ är en kompromiss där sikten förbättras och flyttningen inte innebär ett alltför stort intrång i närmiljön. Utformningen av den nya korsningen har också anpassats efter befintlig kulle som ligger väster om vägen samt det ledningsstråk som passerar intill. Befintlig vägkorsning stängs av för biltrafik i planområdets gräns ca 15 meter in på Strandnäs vägen. Detta säkras på plankartan med en bestämmelse om utfartsförbud. Trafikverket kräver att Strandnäs vägen skall asfalteras ca 5 meter ifrån korsningen för att grus och småsten inte skall dras ut på Ålabodsvägen.

Under samrådet har önskemål inkommit om att sänka hastigheten på Ålabodsvägen. För att åstadkomma att bilisterna sänker hastigheten behöver hastighetsbegränsande åtgärder göras på vägen. Det pågår en översyn av hastighetsbegränsningarna nationellt och på sikt kan 70 vägar omvandlas till 60 vägar. Landskrona stad ser positivt på en hastighetssänkning, men det kan endast komma till stånd på efter godkännande av Trafikverket och beslut från Länsstyrelsen.

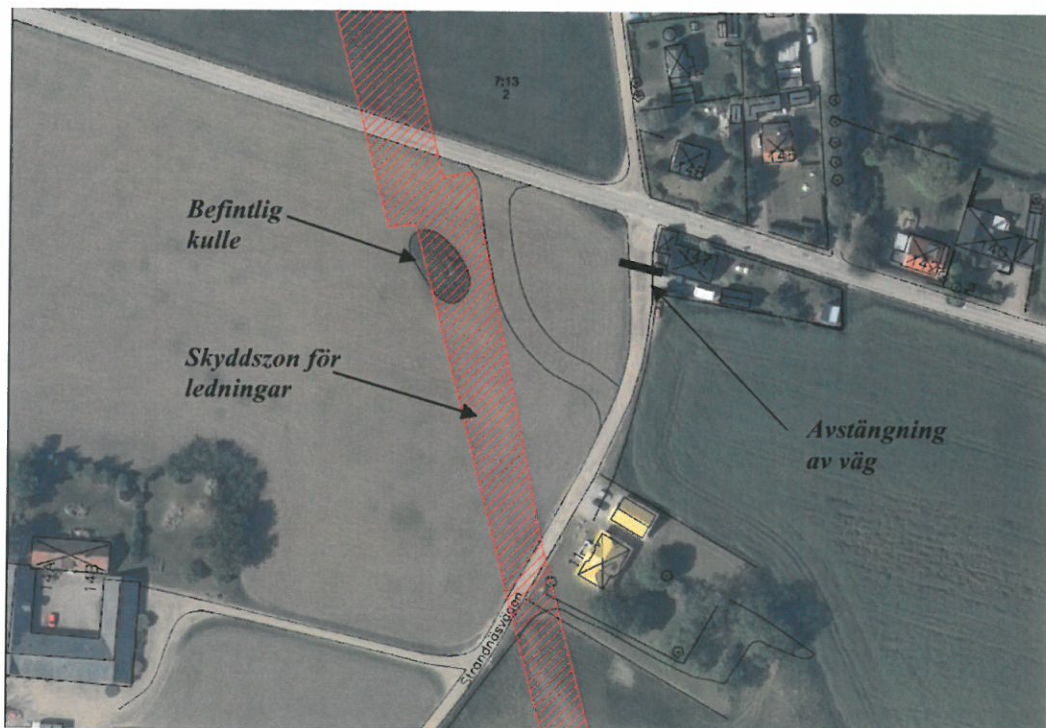


Fig. 32. Förslag till ombyggnad av korsningen Strandnäs vägen Ålabodsvägen.

Sopbil och andra större fordon bedöms kunna vända runt parkeringen på Strandnäs gård. En vändzon med en radie på 10 meter behövs vid Sturenäs gård. Denna kan anordnas intill planerat sophus genom att vägen breddas till en grusplan.

Parkering

Enligt Landskrona stads parkeringsnorm antagen 2009-05-12 gäller för flerbostads hus i stadens ytterområden med gemensam parkering att 1,1 p-plats (inklusive besöksparkering) per lägenhet skall finnas. Då kollektivtrafiken i närområdet är

ringa och det inte finns någon gång- och cykelväg till Glumslöv bedöms 1,5 parkeringsplatser behövs per lägenhet inom planområdet. Besöksparkering utöver detta bedöms inte behövas. Detta innebär att om 13 lägenheter tillskapas vid Strandnäs gård behövs 20 parkeringsplatser på den gemensamma parkeringsytan på gårdsplanen. Utöver detta behövs 3- 4 platser för lägenheterna i mangårdsbyggnaden. För Sturenäs innebär det vid byggande av 9 lägenheter att 14 bilplatser fodras. För befintliga lägenheter behövs också platser, 3- 4 stycken. Vid båda gårdarna gäller att en parkeringsplats skall vara anpassad för funktionshindrade.

I detaljplanen avsätts ytor för parkering. En ny garagebyggnad samt p-platser för bilar föreslås väster om huvudbyggnaden vid Strandnäs gård för att tillgodose parkeringsbehovet för de lägenheter som inryms i huvudbyggnaden. Övriga parkeringsplatser placeras på den gård som bildas mellan befintlig ekonomibyggnad och nytt bostadshus.

Vid Sturenäs placeras p-platserna intill befintlig grönska och föreslås ramar in av nyplanterade häckar. Parkeringsytorna skall beläggas med genomsläppligt material för att inte öka dagvattenutflödet i området.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele samt vatten och avlopp

Vid en utökning av antalet lägenheter i området måste eventuellt vattenledningen i området få en utökad kapacitet. Vad gäller avloppsnätet måste detta byggas ut fram till Strandnäs gård. Vid Strandnäs kommer det även att krävas en ny pumpstation för att pumpa avloppsvatten. Pumpstationen kommer till största del att ligga under mark och sticker bara upp 0,5 meter. För att förse pumpstationen med el behövs även ett elskåp. Pumpstation och elskåp placeras lämpligen i en lågpunkt i fastighetens södra del. Elskåpet bör placeras på lämplig plats där landskapsbild eller utsikt inte störs.

Även inom Sturenäs gård behövs en pumpstation av samma typ som på Strandnäs. Denna placeras lämpligen i fastighetens sydöstra del där marken är som lägst. Ett elskåp behövs också, men detta behöver inte placeras i anslutning till pumpstationen utan kan läggas intill byggnader eller växtlighet där det inte får ett så framträdande läge i landskapet.

Omkringliggande bostäder med enskilda avlopp förutsätts kopplas till ny avloppsledning.

För uppvärmning av bostäderna föreslås enskilda anläggningar. Vattenburna uppvärmningssystem ger flexibilitet och är därför att rekommendera. Möjligheten att ansluta området till fjärrvärmenätet kan också övervägas. Att utnyttja bergvärme kan också vara ett alternativ.

Befintliga underjordiska ledningar skyddas i detaljplanen med u-områden. Även det dike som finns vid Strandnäs gård skyddas med u-område. Dikets exakta läge är i dagsläget ej känt. Landskrona stad har via Länsstyrelsen tagit del av digitalt material som visar dikets troliga sträckning samt dess båtnadsområde. Utifrån denna sträckning har ett u-område med bredden 10 meter lagts in och diket förutsätts ligga i mitten av detta stråk. Befintliga brunnar förutsätts ligga kvar i sitt nuvarande läge.

Dagvattenhantering

Generellt gäller att dagvattenhanteringen i området skall lösas på egen fastighet. I första hand genom infiltration, i andra hand genom fördröjning och avledning till befintliga diken. Icke genomsläppliga markbeläggningar skall undvikas för att underlätta infiltration av dagvatten.

På Sturenäs gård tillskapas endast en byggrätt för ett sophus. Markbeläggningen på parkeringsytorna skall vara grus och till viss del kan hårdgöring med t.ex. plattor bli aktuell på uteplatser etc. Sammantaget innebär inte planförslaget någon större ökning av dagvattenavrinningen från Sturenäs gård.

På Strandnäs gård tillskapas nya byggrätter för ett bostadshus och ett garage. Befintlig drängstuga byggs också ut till dubbel storlek. Den nya gårdsplanen m.fl. ytor skall till största del beläggas med grus. Planförslaget innebär att dagvattenavrinningen i området ökas något. För att hantera dagvattnet föreslås dagvattenkassetter att anläggas intill och ca 5 meter från, i riktning mot befintligt dike för den nya bostadsbyggnaden och befintliga ekonomibyggnader. Dagvattenkassetter är utvecklade för lokalt omhändertagande av dagvatten och kan fördröja, infiltrera, magasinera och jämna ut dagvattenflödet innan det rinner ut i recipienten. För att rena dagvattnet från parkeringsplatsen på Strandnäs föreslår exploatören att en oljeavskiljare anläggs. Exakt placering och dimensionering av dessa anläggningar kommer att fastställas i samband med detaljprojekteringen inför byggandet. Exakt läge för befintligt dike skall även undersökas i detta skede.

Vatten från mark som ligger inom avrinningsområdet har rätt att rinna dit det naturligen ska. Om dagvattenutsläppet till befintligt dikningsföretag utökas krävs dock att det upprättas en överenskommelse med dikningsföretaget och där ska regleras utsläppspunkt, ev. magasin innan utsläpp, kostnader mm. Befintligt dikningsföretag i området skall omprövas. Detta ska ombesörjas av exploatören. Den som bygger eller anlägger något intill diket som fördyrar underhållet av diket får stå för de kostnader som detta medför. Vid ändringar av markhöjder inom området i samband med byggskedet skall avrinningsmöjligheterna beaktas. Inom område betecknade med L ger planen möjlighet till dagvattenhantering.

Geotekniska förhållanden

Byggherren ansvarar för eventuella geotekniska utredningar, så som geotekniskutredning, hydrologiskutredning eller radonutredning.

Renhållning

Avfall från området skall sop- och källsorteras och tas om hand av renhållningsbolaget. På båda gårdarna iordningsställs utrymmen där sopsortering i olika fraktioner kan ske.

Lovplikt

Bygglov

Inom planområdet gäller utökad bygglovplikt för fönsterbyte och för ändringar av fasader och tak. Trädgården kring Strandnäs har en högre vegetation i fastighetsgräns som är viktig för hur gården uppfattas i det öppna jordbrukslandskapet därför krävs marklov för trädfällning av några större träd vid Strandnäs gård.

För Sturenäs gäller att bygglov inte behöver sökas för ombyggnaden om den utförs i överensstämmelse med de ritningar som bifogas planförslaget. Detta gäller även för föreslagna parkeringsplatser. Planförslaget innebär således att även bygglovet för Sturenäs godkänns i samband med att detaljplanen antas. Något särskilt samråd med grannarna kring bygglovet kommer således inte att genomföras. För framtida förändringar eller om man önskar bygga på annat vis gäller att detta prövas med bygglov i vanlig ordning. För Strandnäs gård gäller att bygglov kan sökas efter att planen vunnit laga kraft.

Dispens från naturvårdsföreskrifterna

I samband med upprättandet av detaljplanen har dispens sökts från naturvårdsföreskrifterna hos Länsstyrelsen. En ansökan har lämnats in för Sturenäs gård och en för Strandnäs gård och båda har godkänts. Dispens krävs för ändrad användning av byggnader, nybyggnad, breddning av väg, ombyggnad av vägkorsning, anläggande av parkeringsplatser m.m.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det datum då planen vunnit laga kraft.

KONSEKVENSER

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.

Riksintressen och andra restriktioner

Området berörs av riksintresse för kustzonen, riksintresse för kulturmiljövård och riksintresse för naturvård. Vidare ligger området inom Glumslövs naturreservat.

Riksintresse för kustzonen

Riksintresset syftar övergripande till att säkra allmänhetens tillgänglighet och tillgång till strandområdena utmed kusten och värnar människors möjlighet att uppleva natur-, kultur- och friluftsvärden kopplade till kusten. Bestämmelserna utgör dock inget hinder för utveckling av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Då utbyggnaden ligger inom befintlig bebyggelse och inte påverkar allmänhetens möjlighet att röra sig i kustzonen bedöms planförslaget inte ha någon negativ effekt på detta riksintresse.

Riksintresse för kulturmiljövården

Riksintresset syftar övergripande till att värna om de värden som visar hur människor levtt, brukat och nyttjat landskapet. Riksintresset avser skydda de inslag och synliga spår som tiden lämnat i landskapet.

I detaljplanen föreslås endast ny bebyggelse inom den befintliga bebyggelsegrupp som finns kring Strandnäsvägen och Nybovägen. Utanför denna struktur skall inte nya byggnader uppföras och inte heller ekonomibyggnader omvandlas till bostäder. För ekonomibyggnader som omvandlas till bostäder anges i detaljplanen att dess karaktär som ekonomibyggnad skall bibehållas.

Sturenäs gård och Strandnäs gård kommer även i fortsättningen att upplevas som ensamgårdar ute i landskapet då endast en varsam ombyggnad av befintliga ekonomibyggnader föreslås.

Parkeringsplatserna föreslås infogas mellan husen vid Strandnäs gård för att bilarna inte skall få en framträdande placering i landskapet.

Vid Sturenäs gård föreslås parkeringarna placeras till höger om infarten till gården invid befintlig grönska. Denna plats är relativt exponerad i landskapet, men här kan med fördel en häck planteras kring ytorna så att bilarna bäddas in i grönskan.



Fig. 33. Placering av parkeringsplatser vid Sturenäs gård.

Kring Strandnäs gård föreslås en ny byggnad i anslutning till befintlig ekonomibyggnad, d.v.s. i samma läge som den ursprungliga Strandnäs gården. Förslaget innebär att det även fortsättningsvis finns en öppen yta mellan Strandnäs gård och bebyggelsegruppen invid Strandnäs vägen. Strandnäs gård bedöms därför även i fortsättningen upplevas som en ensamgård i landskapet. Att bevara det öppna landskapet med ensamliggande gårdar är ett av syftena med riksintresset för kulturmiljövården. I detaljplanen föreskrivs att den nya byggnaden skall vara av karaktären ekonomibyggnad dels för att inte konkurrera med befintlig mangårdsbyggnad, men även för att smälta in i det agrara landskapet. Skyddsbestämmelser föreslås för Strandnäs gård. På så sätt säkerställs även värden inom riksintresset för kulturmiljövård. Med föreslagna riktlinjer för nya byggnader och ombyggnader bedöms riksintresset för kulturmiljövård inte påtagligt skadas.

Riksintresse för naturvården

Riksintresset för naturvård syftar till att bevaka förutsättningarna för bevarande och fortsatt möjlighet till naturupplevelser. Området representerar en del av huvuddragen i svensk natur och belyser landskapets mångfald och utveckling med en artrik flora, insektsfauna och speciellt skyddsvärda arter. Enligt riksintressets intention är det eftersträvaransvärt att nya exploateringsföretag lokaliseras till redan ianspråktaga områden och att oexploaterade partier fortsättningsvis bör försöka hållas fria från ytterligare bebyggelse. Detaljplanen omfattar ett område som sedan tidigare är ianspråktaget för bostadsbebyggelse och riksintresset bedöms därför inte påverkas påtagligt.

Med ett ökat antal boende i området blir det ett ökat antal människor som i rekreationssyfte rör sig ute i landskapet. Från Strandnäs gård finns en gångstig ner till havet som avses bevaras och utvecklas. Detta bedöms vara i enlighet med riksintressets intensifieringar.

Glumslövs naturreservat

Syftet med reservatet är att bevara ett öppet jordbrukslandskap med hänsyn till dess värde för landskapsbild och kulturhistoria och dess botaniska och geologiska värden.

Genom att kompletteringsbebyggelse endast föreslås inom reservatsområdets skrafferade ytor bedöms inte naturreservatet påverkas. Med föreslagna riktlinjer för nya byggnader och ombyggnader bedöms inte landskapsbilden störas.

De parkeringsytorna som föreslås vid gårdarna kommer delvis att ligga utanför de i naturreservatet skrafferade ytorna. På Sturenäs gård delas parkeringsytorna upp i två bitar och omgärdas av växtlighet. På Strandnäs placeras parkeringen på gårdsplanen vilket innebär att bilarna inte blir synliga i landskapet. Detta intrång bedöms inte påverka naturreservatets syfte menligt. Andra ytor inom skrafferat område blir i planförslaget prickade vilket innebär att dessa inte får bebyggas.

Breddning av Strandnäs vägen och ombyggnaden av korsningen med Ålabodsvägen gör ett visst intrång på åkermarken, men bedöms inte påverka de värden som avses bevaras inom naturreservatet.

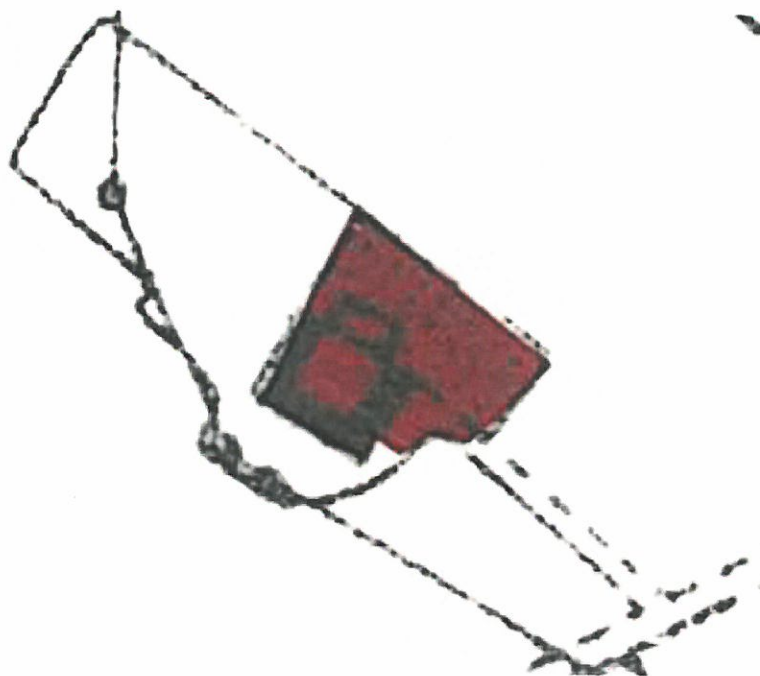


Fig. 34. Avgränsning av det skrafferade området vid Sturenäs gård enligt Länsstyrelsens beslut, 1986-11-24.

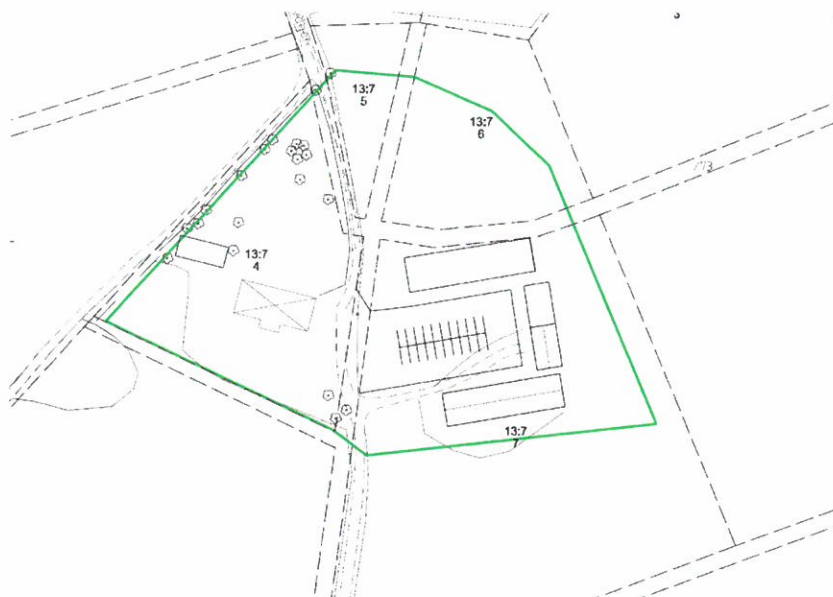


Fig. 35. Ungefärlig avgränsning av det skräfferade området vid Strandnäs gård.

Miljömål

Planförslaget innebär att de boende blir bilberoende, vilket inte är förenligt med miljömålet om begränsad klimatpåverkan. Att anlägga gång- och cykelväg till Glumslöv är därför angeläget. Denna fråga behandlas i Landskronas stads cykelplan.

Planförslaget bedöms inte motverka övriga miljömål.

Mark, luft och vatten

Geoteknik

Enligt Landskrona stads övergripande geotekniska undersökningar bör grundförhållandena inom planområdet vara goda.

Luft- och vattenföroreningar

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

Enligt miljöförvaltningens uppgifter överskrider inte miljökvalitetsnormerna inom Landskrona kommun. Luftföroreningarna bedöms därför ligga inom godtagbara nivåer inom planområdet. Trafiktillskottet från den nya bebyggelsen som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna i någon större utsträckning.

Genomförandet av planförslaget bedöms inte påverka miljökvalitetsnormer för ytvatten- och grundvattenförekomster enligt 5 kap miljöbalken.

Markradon

Området ligger inom lågriskområde för markradon enligt en översiktlig radonriskkartering för Landskrona kommun utförd av J&W Bygg och anläggning AB 1993-04-20. Lågriskmark innebär att inga speciella åtgärder mot markradon krävs.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns i området.

Hälsa och säkerhet

Vägrafikbuller

När området byggs ut enligt förslaget kommer trafiken att öka på Strandnäs vägen.

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

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

Utfraån prognostiserad trafikutveckling har bullerförhållandena bedömts på Strandnäs vägen. Tillkommande trafik bedöms medföra ökade ekvivalenta bullernivåer. Nivån bedöms dock ligga under riktvärdena. Maxnivåer uppstår vid enstaka tillfällen.

Störningar och risker

Planområdet ligger i en ostörd miljö och bedöms ej vara stört av buller från vägtrafik, tågtrafik eller industrier. Inte heller djurhållning finns på nära håll. De trafikleder som rekommenderas för transporter av farligt gods ligger på ett så långt avstånd från planområdet att det inte innebär någon risk.

De nya bostäderna kommer att ligga intill åkrar som brukas, vilket kan medföra att de boende kan störas av jordbruksverksamheten vid vissa tidpunkter på året. Läget i ett brukat åkerlandskap med vida vyer och sikt mot havet bedöms dock utgöra en fördel större delen av året.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Inga känsliga biotoper bedöms påverkas av planförslaget.

Hushållning med naturresurser

Planförslaget innebär ingen större påverkan på jordbruket då endast mindre ytor tas i anspråk för ny bebyggelse, ny korsning och breddning av befintlig väg.

Kulturmiljö

Idag finns bebyggelse inom området som bedöms som bevaransvärd ur kulturmiljösynpunkt. Denna bebyggelse föreslås skyddas med varsamhetsbestämmelser och i vissa fall rivningsförbud. Med tanke på riksintresset för kulturmiljövård och för att ny bebyggelse skall harmonisera med den äldre bebyggelsen införs även bestämmelser för hur ny bebyggelse skall utformas.

Likaså innebär ombyggnaden av korsningen med Ålabodsvägen en förändring av det äldre vägnätet.

Fornlämningar

Förslaget bedöms inte ha någon negativ inverkan på kända fornlämningar.

Sociala konsekvenser

Befolkning

Planområdet kommer att inrymma 23 nya bostäder vilket medför en befolkningsökning på cirka 46 individer, om man räknar med 2 individer/hushåll. Med tanke på att den tilltänkta bostadstypen kommer att vara i form av lägenheter med liten uteplats kan målgruppen antas vara en- och tvåpersoners hushåll utan barn.

Barnperspektivet

De boende inom området kommer att ha närhet till omgivande rekreationsområden i Ålabodarna och Glumslöv. Avsaknaden av cykelväg till Glumslöv där det finns förskola och skola innebär att barn boende inom planområdet inte kommer att få någon trafiksäker skolväg om man önskar gå eller cykla. Ny cykelväg väg mellan Ålabodarna och Glumslöv finns med i Landskrona stads cykelplan och avses lösas på längre sikt.

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 bygganmälan. Staden Basanpassningsprogram 2007 skall då tillämpas. I samband med bygglovgranskningen av Sturenäs gård har tillgänglighetens granskats.

Hälsa och säkerhet

I och med planförslaget ökar trafiken på Strandnäs vägen. Idag trafikeras vägen ca 25 till 30 fordon / dygn. Med ett tillskott på 23 bostäder bedöms ca 140 fordonsrörelser på ett dygn tillkomma. Denna trafikmängd inklusive befintliga trafikrörelser är jämförbart med en lågt trafikerad gata i ett villaområde. Vägen föreslås ha blandtrafik med tanke på den måttliga trafiken bedöms detta vara en trafiksäker lösning.

Trygghet

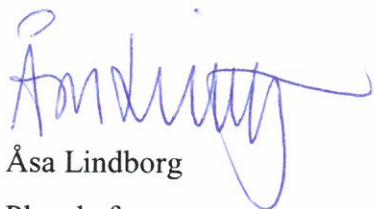
Med ett större antal boende kan området upplevas som något tryggare.

Nollalternativ

Konsekvenserna av ett nollalternativ, d.v.s. att detaljplanen inte genomförs innebär att inga nya bostäder tillskapas inom planområdet. Glumslöv och dess omgivningars tillförs inte lägenhetsboende för dem som inte önskar bo i villa. Nuvarande markanvändning fortsätter. Befolkningen ökar inte i området. Inga investeringar krävs i VA-nätet. Inga trafikåtgärder behövs i korsningen med Ålabodsvägen m.m.

Medverkande

I planarbetet har planarkitekt Lisa Lindekranz, planchef Åsa Lindborg, bygglovsarkitekt Kristina Simonsson, stadsarkitekt Petter Eiring, TF planchef Caroline Dahl, utredningschef / trafikplanerare Emilia Löfgren på stadsbyggnadsförvaltningen medverkat. Även mark- och exploateringschef Mårten Olsson på stadsledningskontoret, VA-ingenjör Lars Horrdin på NSVA och stadsantikvarie Lena Hector på fritids- och kulturförvaltningen har medverkat.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Åsa Lindborg

Planchef



Lisa Lindekranz

Planarkitekt