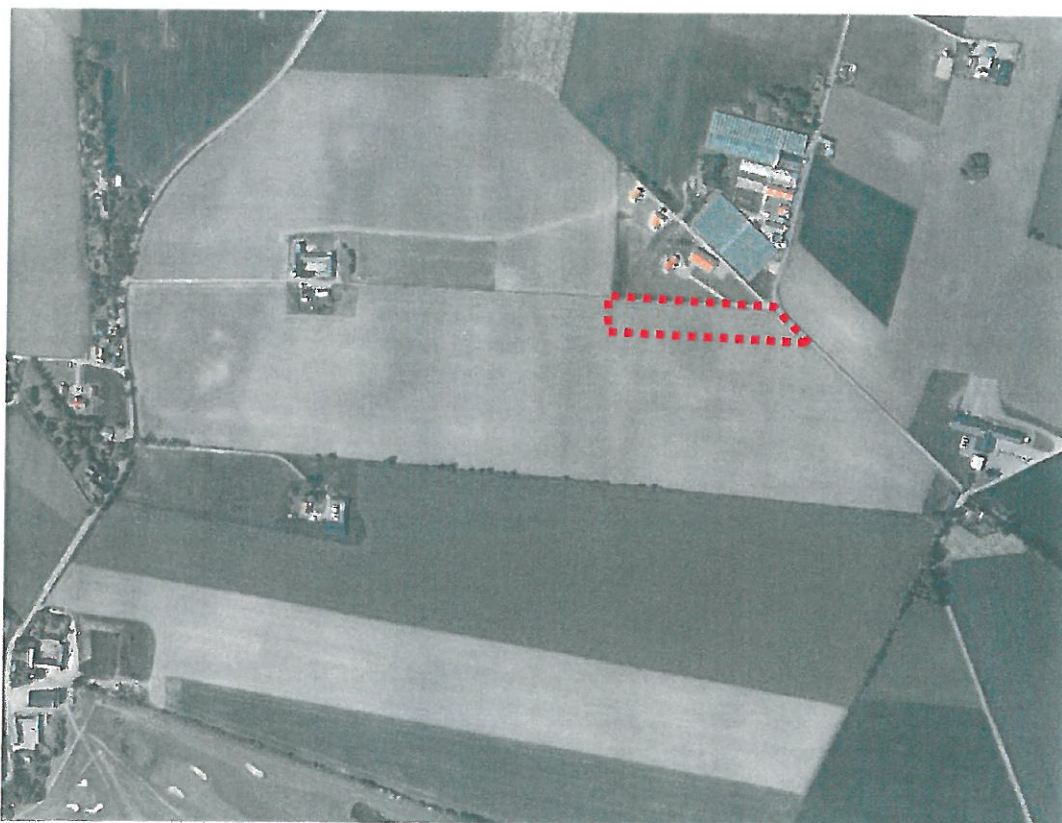


Detaljplan för del av Övra Glumslöv 7:10, Landskrona stad

Planbeskrivning



2010-08-16

ANTAGANDEHANDLING

Landskrona stad
Teknik- och 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

HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Utlåtande
- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning

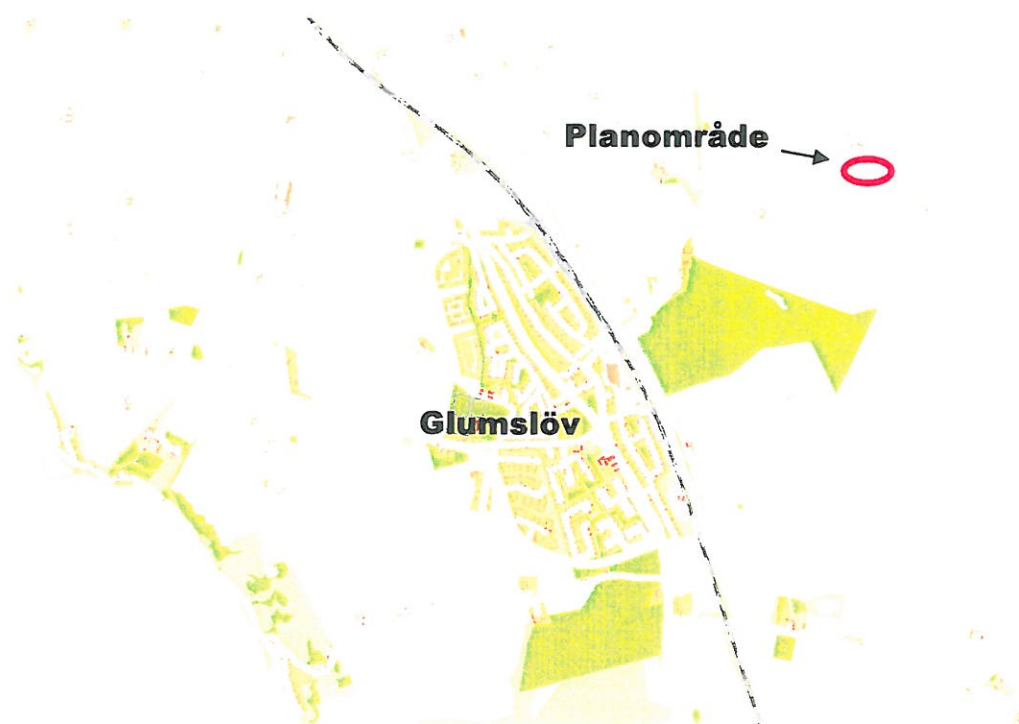
DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att uppföra bostäder inom del av Övra Glumslöv 7:10 enligt tidigare godkänt planprogram för Övra Glumslöv enligt önskemål från markägare. Detaljplanen ryms inom planprogram för Övra Glumslöv antaget 2009-04-14 och bedöms kunna tas som enkelt planförfarande.

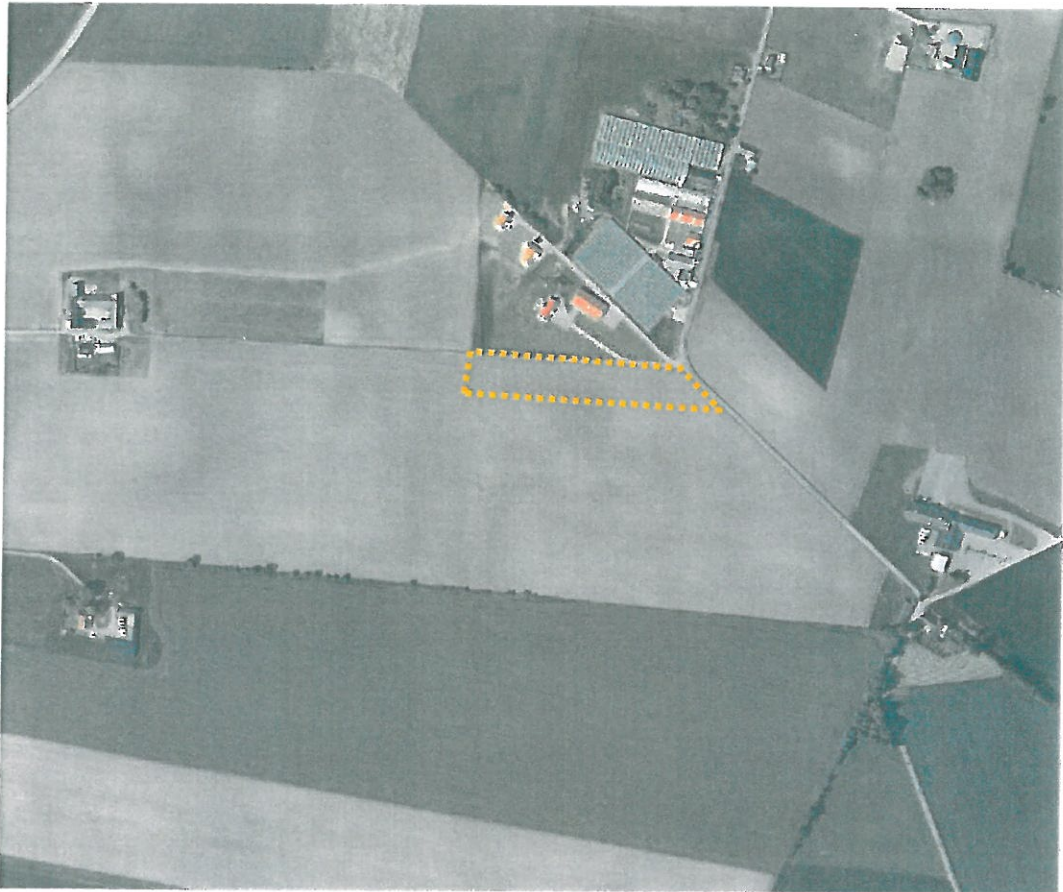
FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Planområdet ligger i nordöstra delen av Landskrona stad strax öster om Övra Glumslöv och gränsar i öster till Helsingborg stad och Aspavägen. Området omfattar drygt en hektar. Planområdet innefattar fastigheterna Övra Glumslöv 7:10 samt del av vägservitut Övra Glumslöv S:6.

*Översiktskarta***Markanvändning**

Området används idag i huvudsak för jordbruksändamål och angränsar även till största del till befintlig jordbruksmark. Norr om planområdet finns ett antal nybyggda bostadshus.

*Markanvändningskarta*

Markägoförhållanden

Övra Glumslöv 7:10 är privatägd. Övra Glumslöv s:6 är en samfällighet som de båda fastigheterna Övra Glumslöv 7:9 och 7:10 har del i. Samfälligheten är belastad med ett officialservitut till förmån för en gemensamhetsanläggning, Övra Glumslöv ga:2, med fyra deläggande fastigheter. Gemensamhetsanläggningens ändamål är väg.

Geoteknik

Enligt Landskrona stads övergripliga geotekniska kartering består planområdet av morän. Grundläggningsförhållanden, skred eller översvämningsrisk anses inte vara ett problem inom planområdet. Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för kulturmiljövården

Området berörs av riksintresseområdet Rååns dalgång (M:K10) enligt 3 kap 6§ miljöbalken.

Att ett område är av riksintresse 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.

De kvaliteter som pekas ut i riksintresset för Rååns dalgång är framförallt det svagt kuperade öppna odlingslandskapet med en stark skifteskaraktär. Där ett det karakteristiskt historiska landskapet går att avläsa med hjälp av bevarade väg- och hägnadssystem och alléer samt spritt bebyggelsemönster.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt Översiktsplan 2000 +, godkänd 2002-03-13, för Landskrona ska området användas för Golfbana.

Detaljplaner

Planområdet ligger som en del i detaljplan för Nedra Glumslöv 25:66 m.fl. Landskrona kommun med bestämmelse Golfanläggning.

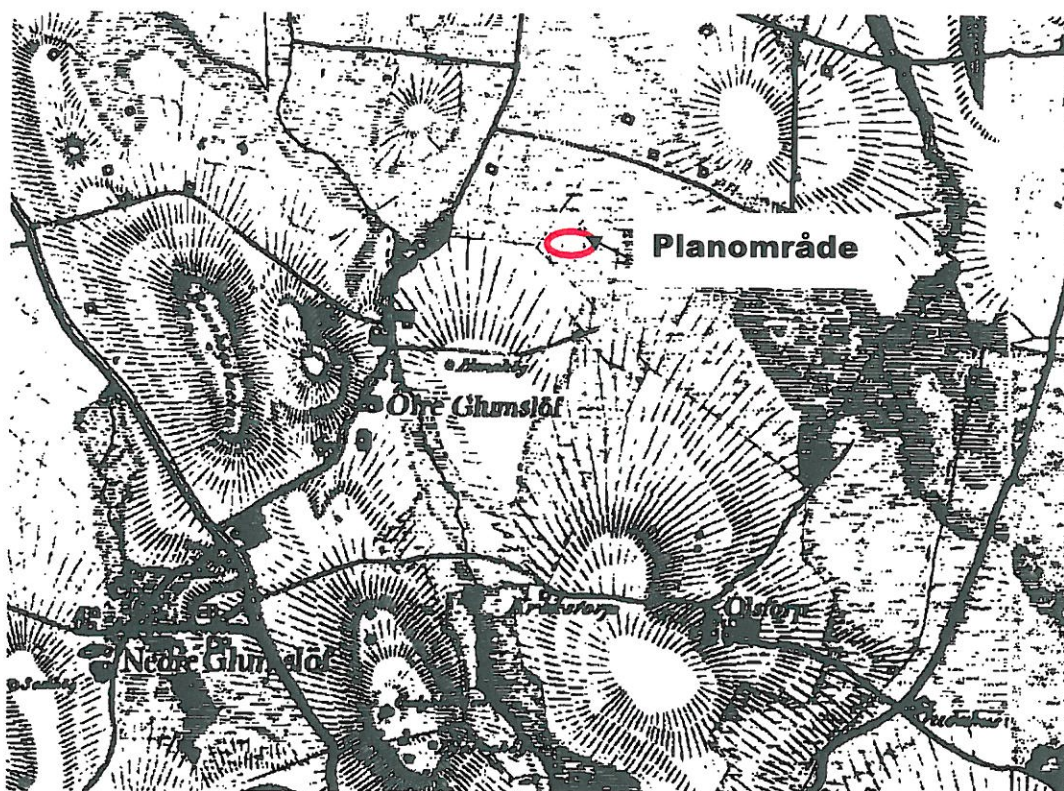
Planprogram

I *planprogram för Övra Glumslöv*, antaget 2009-04-14, pekas det föreslagna området ut som område för bostadsbebyggelse.

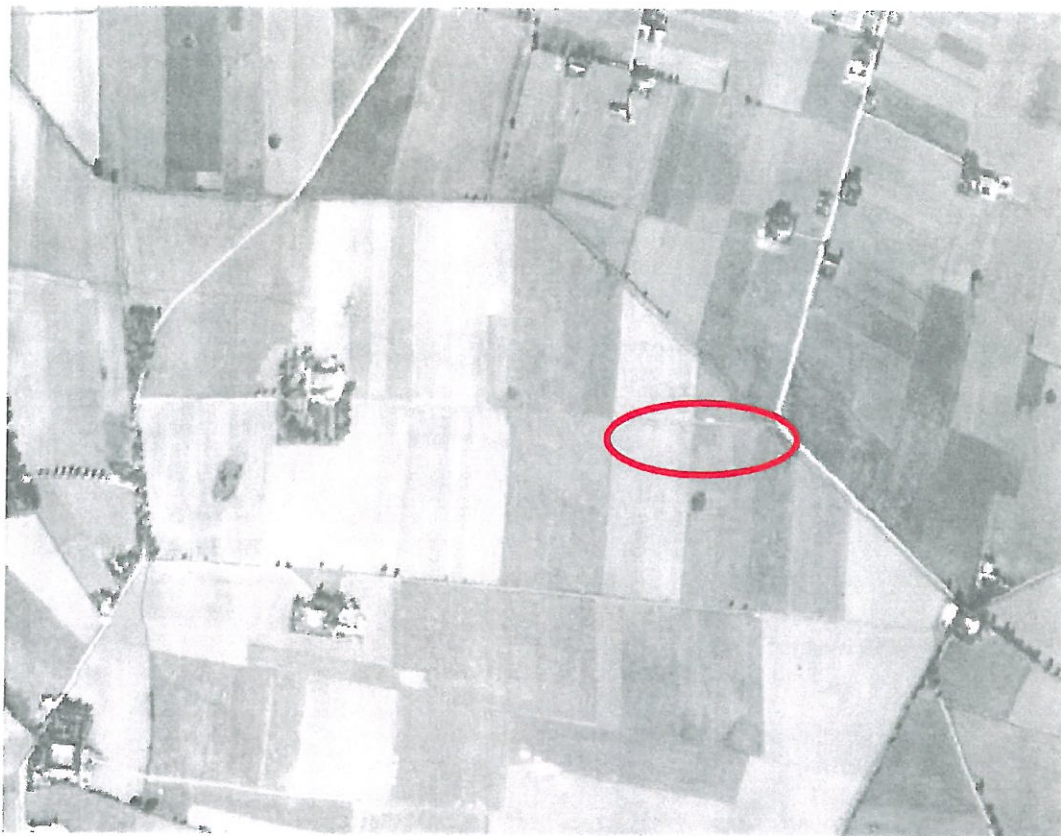
Kulturmiljö och arkeologi

Historik

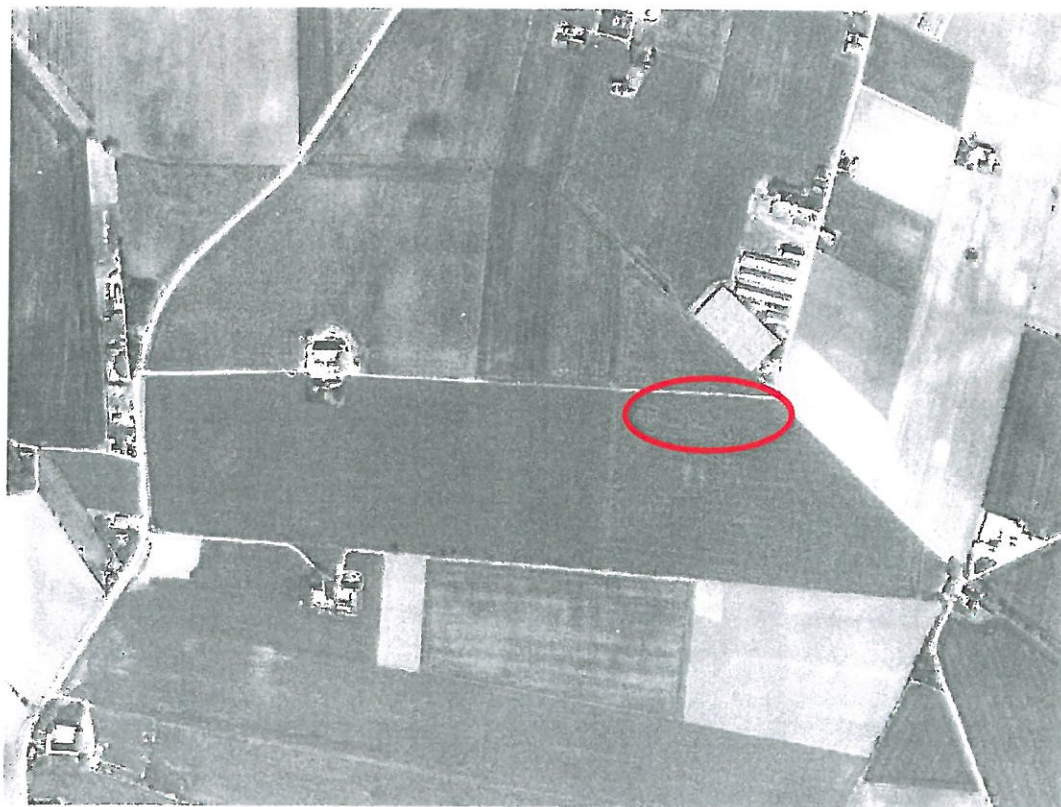
Planområdet har en väldigt lång hävd som jordbruksmark. Före enskiftet som utmarker och efter som del i de större åkrarna som skapades då gårdarna flyttade ut från byarna.



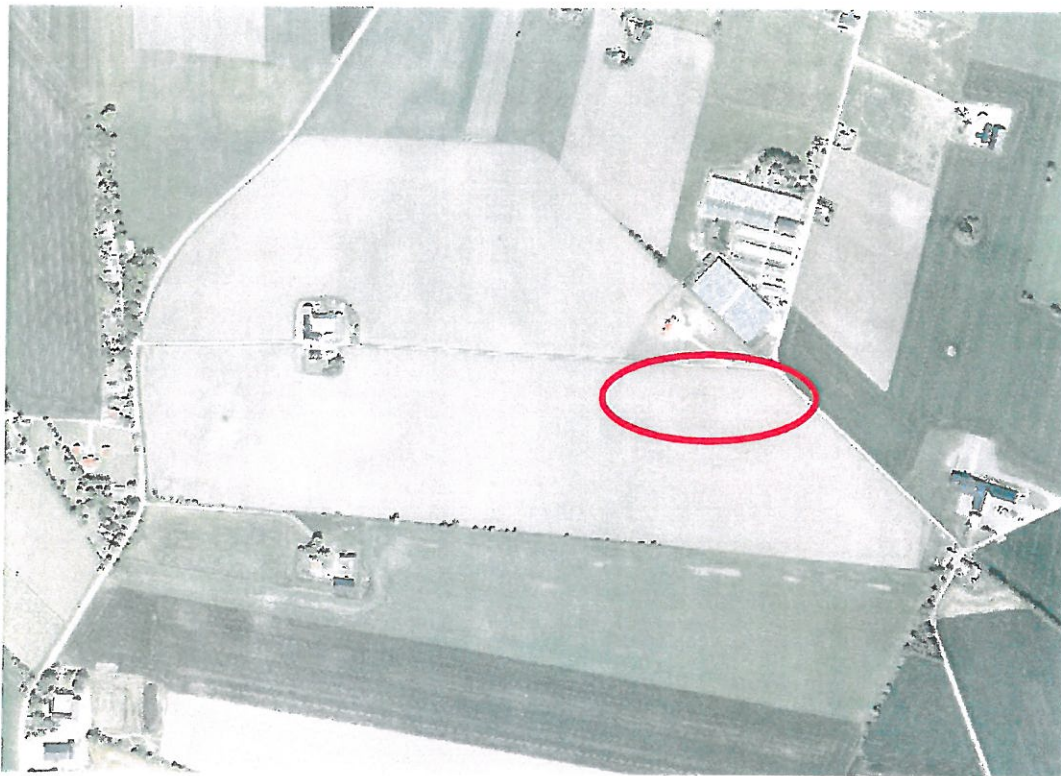
Skånska rekognoseringskartan från 1812



Flygfoto från 1940-talet



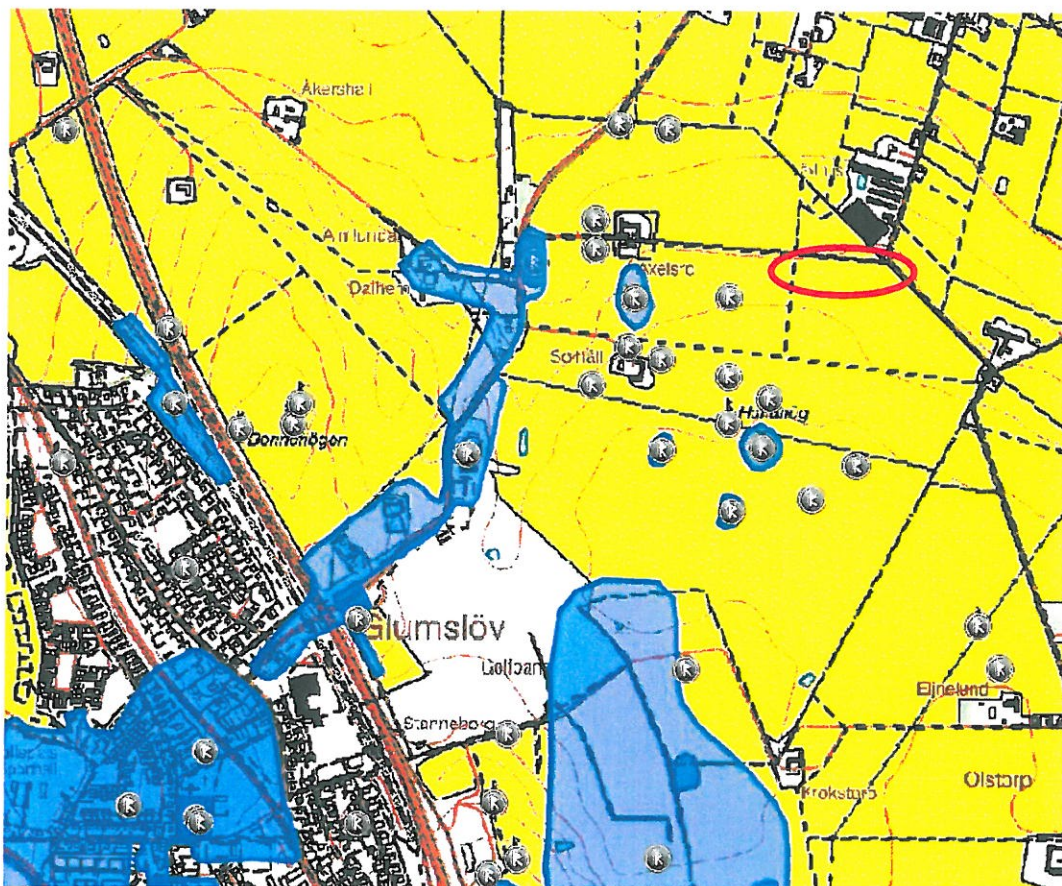
Flygfoto från 1984



Flygfoto från 2004

Arkeologi

Den planerade exploateringen berör inga kända fornlämningar.



Registrerade fornminnen, karta från Riksantikvarieämbetet 2009-09-15

Då gällande detaljplan inom området togs fram gjordes en arkeologisk undersökning, 1991, av UV Syd. Utredningen utfördes i form av en arkeologisk provgrävning inom och i anslutning till de inom golfbaneområdet registrerade fornlämningarna. Även andra ur fornlämningssynpunkt topografiskt lämpliga partier undersöktes. Dock har inga provschakt grävts inom det aktuella planområdet under denna utredning.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Natur

Mark och vegetation

Idag består planområdet till största del av öppen åkermark, klass 9 (enligt EU-klassificering, klass 10 är den högsta klassen).

På grund av att planområdet idag består av ett öppet aktivt jordbruk finns det ingen bestående vegetation inom området.

Service

Skola och förskola

Skola och förskola finns i Glumslöv, Glumslövs skola har förskoleklass till årskurs 9.

Handel

Även dagligvaruhandel finns i Glumslöv så även annan typ av service så som bibliotek och idrottsplats finns här.

Gator och Trafik

Idag passerar Aspavägen strax öster om planområdet. I norra delen av planområdet ligger den tidigare nämnda servitutsvägen, en grusväg, som idag har en väldigt låg dignitet och används väldigt lite.

Kollektivtrafik

De kollektiva transportmöjligheterna är små i området. Närmsta kollektivtrafikled finns i Glumslöv där det finns både tågförbindelse med övriga Skåne samt regionbussar mot Landskrona och Helsingborg.

Störningar

Hästgårdar

Hästhållning finns registrerat i gården väster om planområdet enligt Landskrona stads miljöförvaltning. Dock ligger planområdet enligt Länsstyrelsens riktlinjer för skyddsavstånd till hästar på ett acceptabelt avstånd från befintliga beteshagar och stallbyggnader (50 meter från hage, 100 meter från stall och gödselplatta).

Teknisk försörjning

I dag finns ingen försörjning av vatten- och avloppsledningar till planområdet. Intilliggande bostäder norr om planområdet försörjs av ett mindre system som är kopplat till det kommunala nätet i Södra Kvistoftavägen.

PLANFÖRSLAG**Områdets gestaltning och disposition**

Huvudidén med planen är att skapa ett fåtal nya bostäder i anslutning till befintlig bebyggelse i god samverkan med landskap och utan att påverka riksintressets värden.

Föreslagna åtgärder

Planförslaget innefattar:

- Skapa attraktivt boende på landsbygden.
- Skapa en säker och funktionell trafiklösning.

Bebyggelse*Bostäder*

Planförslaget innefattar 5-6 bostäder inom drygt en hektar föreslagen kvartersarea (kvartermark samt försörjande gator).

Trafik*Biltrafik*

Planområdet trafikmatas från Aspavägen och kommer att försörjas med en återvändsgata vilket även skulle kunna tjäna den befintliga bebyggelsen.

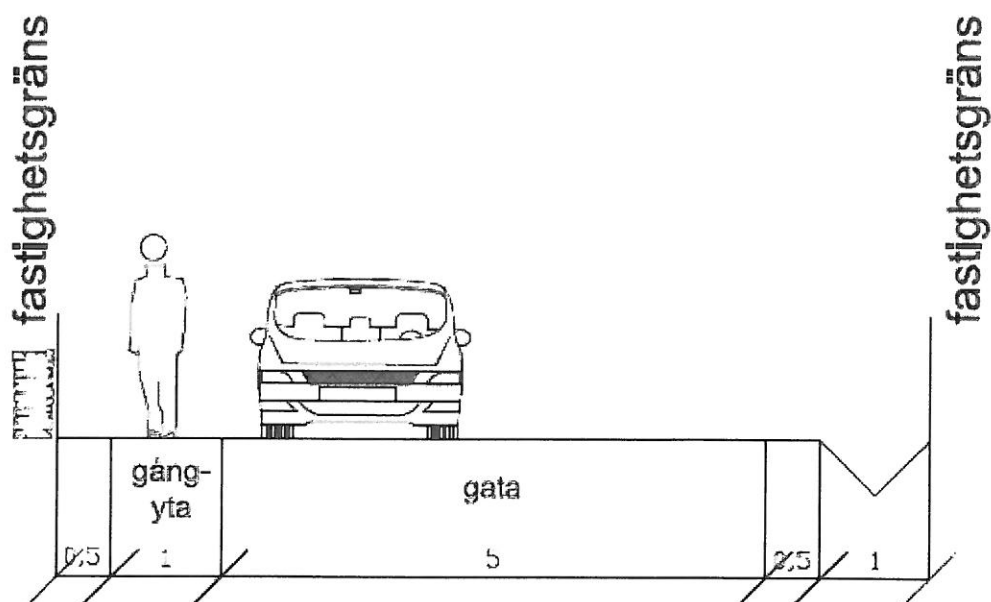
Gång- och cykeltrafik

Idag finns inga planer att anlägga gång- och cykelväg som skall kunna försörja planområdet.

Utformning av gator

Gatans körbana är dimensionerad för möte mellan en personbil och en lastbil vid hastigheten 30 km/h och har bredden 5 meter. Längs den södra sidan lämnas utrymme till en gångyta för fotgängare på 1 meter. Längs gatans båda sidor finns en 0,5 meter bred yta som kan användas till exempelvis gatlyktor.

Vändzonens radie är 10 meter vilket är kravet för att avfallshämtning ska kunna ske på lämpligt sätt.



Gatusektion (måttenheter i meter)

Parkering

Enligt Landskrona stads parkeringsnorm antagen 2009-05-12 skall varje fastighet ha plats för två bilar. På grund av det få antalet bostäder inom planen genereras inga besöksparkeringar.

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**

Idag finns ingen lämplig vatten- och avloppsanslutning till planområdet. Detta löses av exploatören enligt direktiv från Landskrona stad. Anslutning skall ske till befintliga ledningar i Södra Kvistoftavägen. Vattenburna uppvärmningssystem som ger flexibilitet rekommenderas om enskild uppvärmning erfordras.

Dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen skall lösas på egen fastighet.

Geotekniska förhållanden

Byggherren ansvarar för eventuella geotekniska utredningar, så som geoteknisk, hydrologisk eller radon utredningar.

Renhållning

Avfall från området skall sop- och källsorteras och tas om hand av renhållningsbolaget.

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 bygglovplikten föreslås ej.

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:

Teknik- och 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 5 kap 18 § plan- och bygglagen. Behovet av miljöhänsyn vid genomförande av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

Mark, luft och vatten

Geoteknik

Enligt Landskrona stads övergripande geotekniska undersökningar bör grundförhållanden 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 överskrids inte miljökvalitetsnormerna inom Landskrona kommun. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

Miljökvalitetsnormer för vatten enligt 5 kap miljöbalken gäller för ytvatten- och grundvattenförekomster.

Planområdet ligger inom grundvattenförekomst, Helsingborgssandstenen. Området är cirka 225 kvadratkilometer och här ingår delar av Landskrona kommun, Bjuvs kommun, Helsingborgs kommun och Svalövs kommun. Området har idag en god kemisk grundvattenstatus. Planförslaget innebär att max sex hus för bostadsändamål byggs inom planområdet. Den bebyggda ytan av hela planområdet utgör cirka 16 % vilket är en väldigt liten andel. Dagvattnet från tomterna är från ordinära bostadshus och bedöms därmed ej påverka grundvattnet negativt. Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp vilket medför en mycket liten risk att otjänligt vatten kommer ut i marken. Dessutom minskar jordbrukets negativa inverkan på vattenområdet då en mindre del av jordbruksmarken försvinner.

Markradon

Baserat på genomförda radonmätningar klassificeras planområdet som lågriskområde. (Lågriskmark 0-10 kBq/m³, normalriskmark 10-50 kBq/m³ och högriskmark >50 kBq/m³.)

Lågriskområden innebär att inga speciella åtgärder mot markradon krävs.

Hälsa och säkerhet

Vägrafikbuller

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

bostäder, vård- och undervisningslokaler

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

Landskrona stad har inte genomfört några egna trafikräkningar i anslutning till planområdet. Angränsande väg, Aspavägen, ligger i Helsingborgs kommun och är en statlig väg med Vägverket som väghållare. Under 2000 genomförde Vägverket trafikräkning på Aspavägen. Då inga större förändringar i bebyggelse har skett som skulle kunna generera ett ökat trafikflöde längs vägen antas dagens trafikflöde kunna räknas fram utifrån den genomsnittliga trafikökning som sker i landet.

Beräknat Framtida trafikflöde

Persontrafik: 1 % per år

Tung trafik: 1,4 % per år

Genomsnittlig trafikökning för persontrafiken baseras upp uppgifter från Statens institut för kommunikationsanalys (SIKA) rapport *"Kort om prognoser för person- och godstransporter år 2020"*. Den genomsnittliga persontrafikökningen i Sverige med bil beräknas vara ca 0,8 % per år. Genomsnittlig trafikökning för tung trafik baseras på uppgifter från SIKAs rapport *"Prognoser för godstransporter år 2020"*.

År	Total trafik (ÅDT)	Tunga fordon (antal)	Tunga fordon (%)
2000	170	10	5,8
2009	186	11	5,9
2020	208	13	6,3

Risker (farligt gods m m)

Området avses nyttjas för bostadsbebyggelse, vilket inte innebär någon större störning eller risker för miljö, hälsa och säkerhet.

De trafikleder som rekommenderas för transporter av farligt gods ligger på ett så långt avstånd från planområdet att det inte innebär någon risk.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Befintlig natur inom planområdet är ensartat och tillhör ett aktivt jordbruk. Idag finns inga vegetationsridåer eller annan vegetation vilket innebär att en exploatering i området kommer få en mycket liten påverkan på naturmiljön och den biologiska mångfalden.

Hushållning med naturresurser

Idag består planområdet till största del av öppen åkermark, klass 9 (enligt EU-klassificering, klass 10 är den högsta klassen).

Planområdet tar en väldigt liten andel jordbruksmark i anspråk vilket inte kan anses påverka en fortsatt jordbrukshävd i omkringliggande områden.

Kulturmiljö

Idag finns ingen bebyggelse inom området som klassas som bevaransvärd ur kulturmiljö synpunkt. Dock innefattas planområdet i riksintresse för kulturmiljövård. Detta har studerats noga i det föregående planprogrammet som även har kommunicerats med Länsstyrelsen. I planprogrammet har man väl tagit tillvara på de värden som riksintresset står för och här har man även tagit ställning till den tilltänkta exploateringen inom aktuellt planområde.

Sociala konsekvenser*Befolkning och service*

Planområdet kommer att innefatta 5- 6 bostäder vilket medför en befolkningsökning på cirka 21 individer, om man räknar med 3,5 individer/hushåll. Med tanke på den tilltänkta bostadstypen kan man förutsätta att en hög andel barnfamiljer kommer att bosätta sig i området.

Barnperspektivet

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits.

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 tillgodoseas avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovprövning och bygganmälan.

Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven enligt ovan kan uppfyllas.

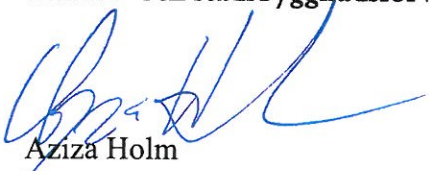
Säkerhet och trygghet

Inom planförslaget kommer en säker och trygg trafikmiljö tillskapas. Den nya exploateringen läggs i anslutning till befintlig bebyggelsestruktur vilket innebär en ökad trygghetskänsla.

Medverkande

I planarbetet har planchef Cecilia Bergström, TSB, planarkitekt Aziza Holm, TSB, planarkitekt Daniel Eklund, TSB, trafikplanerare Emilia Löfgren, TSB, TSB, ledningsplanerare Olle Johannessen, TSB, VA-ingenjör Lars Horrdin, TSB, stadsantikvarie, Lena Hector, TSB, André Bengtsson, Räddningstjänsten, Annika Wågsäter, Strategikontoret medverkat.

Teknik- och stadsbyggnadsförvaltningen



Aziza Holm

Planarkitekt



Per Fredrik von Platen

Stadsarkitekt