

Detaljplan för NEDRA GLUMSLÖV 2:8 M. FL., Glumslöv, Landskrona

Upprättad av Westerström planarkitekter AB, Helsingborg och Stadsbyggnadskontoret, Landskrona
2001-01-29, reviderad 2001-03-22

PLANBESKRIVNING**HANDLINGAR**

Planförslaget består av följande handlingar:

- * planbeskrivning
- * plankarta med planbestämmelser och illustrationsplan
- * genomförandebeskrivning
- * samrådsredogörelse
- * utlåtande

BAKGRUND

Fastigheten Nedra Glumslöv 2:8 har varit föremål för planläggning 1986 men fastigheten och intilliggande gatumark (del av Birkavägen) undantogs vid det tillfället från antagande. Nedra Glumslöv 2:8 saknar nu plan och ägaren önskar nu bebygga fastigheten som därför ska detaljplanläggas.

DETALJPLANENS SYFTE

Syftet är att i detaljplan ge möjlighet att bygga hus, dvs totalt 5 bostäder. I planområdet (Ålabodsvägens södra sida) saknas nu detaljplan. Öster om Nedra Glumslöv 2:8 finns detaljplan som bör ändras i enlighet med befintlig plan.

PLANDATA

Planområdet ligger i Glumslöv i anslutning till torps gård. Det omfattar östra delen av fastigheten och intilliggande parkmark. Områdets östra gräns ligger i anslutning till Birkavägen.

Den för bostadsbebyggelse avsedda marken ägs av Landskrona kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

För området gäller översiktsplan för Landskrona kommun fullmäktige 1990. Planförslaget strider inte mot denna plan.

Marken för den planerade bostadsbebyggelsen är inte tidigare detaljplanlagd.

För den allmänna platsmarken gäller "Detaljplan för Nedra Glumslöv 2:104, 2:107, 2:108 m fl" som vunnit laga kraft 1989-04-04. Planen redovisar gata och park inom den berörda delen.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Marken för de planerade bostäderna är obebyggd och gräsbevuxen. Den allmänna platsmarken utgörs av Birkavägen, en asfalterad gång- och cykelväg samt gräsbe-

* Glumslöv Nedra 2:3 och 2:8, 12-GLU-432 (Stingakt 1421)

Eva!

Det är 12-GLU-432
som gäller. Blivit
ett saktel.

1988-10-21 - bga

kraft datum för

1282-P36 enligt

Lars. Han har tittat

det datumet bland

deras papper.

/KB

samt 3 samman-
r om fastigheten
aktuella planom-
gällande detalj-

träster om Anne-
l av Birkavägen

edan övrig mark

jits av kommun-

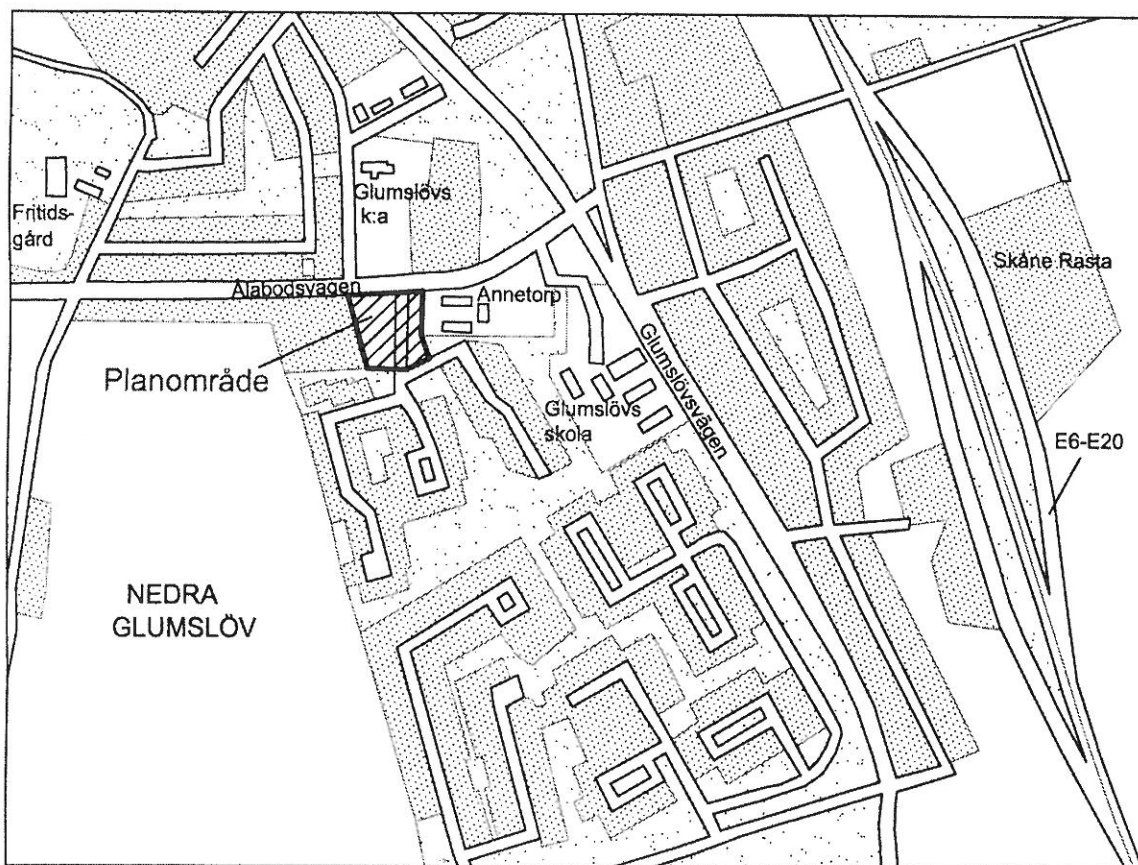
17881021

• regeringsbeslut 1989-02-03 (Stingakt 1522)

1282-P36 undantaget fr
fastställelse

DETALJPLAN FÖR NEDRA GLUMSLÖV 2:8 M.FL., Landskrona

Upprättad 2001-01-29, reviderad 2001-03-22



Detaljplan för NEDRA GLUMSLÖV 2:8 M. FL., Glumslöv, Landskrona

Upprättad av Westerström planarkitekter AB, Helsingborg och Stadsbyggnadskontoret, Landskrona
2001-01-29, reviderad 2001-03-22

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av följande handlingar:

- * planbeskrivning
- * plankarta med planbestämmelser och illustrationsplan
- * genomförandebeskrivning
- * samrådsredogörelse
- * utlåtande

BAKGRUND

Fastigheten Nedra Glumslöv 2:8 har varit föremål för planläggning 1986 men fastigheten och intilliggande gatumark (del av Birkavägen) undantogs vid det tillfället från antagande. Nedra Glumslöv 2:8 saknar därmed detaljplan. Ägaren önskar nu bebygga fastigheten som därför ska detaljpaneläggas.

DETALJPLANENS SYFTE

Syftet är att i detaljplan ge möjlighet att uppföra 2 friliggande villor samt 3 sammanbyggda hus, d v s totalt 5 bostäder. För ett mindre markområde norr om fastigheten (Ålabodsvägens södra sida) saknas också detaljplan och ingår i det aktuella planområdet. Öster om Nedra Glumslöv 2:8 utgör marken allmän plats, där gällande detaljplan bör ändras i enlighet med befintlig gatas sträckning.

PLANDATA

Planområdet ligger i Glumslöv i anslutning till Ålabodsvägen och väster om Anne-torps gård. Det omfattar östra delen av ett bostadskvarter samt del av Birkavägen och intilliggande parkmark. Områdets area är cirka 4250 m².

Den för bostadsbebyggelse avsedda marken ägs av Eksjöhus AB, medan övrig mark ägs av Landskrona kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För området gäller översiktsplan för Landskrona kommun som antagits av kommunfullmäktige 1990. Planförslaget strider inte mot översiktsplanen.

Marken för den planerade bostadsbebyggelsen är inte tidigare detaljpanelagd.

För den allmänna platsmarken gäller "Detaljplan för Nedra Glumslöv 2:104, 2:107 m fl" som vunnit laga kraft 1989-04-04. Planen redovisar gata och park inom den berörda delen.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Marken för de planerade bostäderna är obebyggd och gräsbevuxen. Den allmänna platsmarken utgörs av Birkavägen, en asfalterad gång- och cykelväg samt gräsbe-

vuxna ytor däremellan. Norr om Nedra Glumslöv 2:8 finns en markremsa som även den innehåller en gång- och cykelväg. Gatubelysning är utbyggd.

Bebyggelsen runt planområdet utgörs huvudsakligen av villor. I öster ligger Annetorps gård, en större f. d. bondgård som restaurerats och som innehåller bibliotek, skollokaler samt lokaler för distriktssköterska.

Avståndet till livsmedelsbutik och skola är kort – 400 respektive 200 meter.

Glumslöv och även planområdet har en mycket bra tillgänglighet till kollektivtrafik. Pågatåg trafikerar linjen Helsingborg – Malmö med hållplats i Glumslöv. En regional busslinje förbinder Glumslöv med Landskrona centrum respektive Helsingborg/Högnäs. Avståndet till tågstationen är ca 800 m och till närmaste busshållplats ca 200 m.

Trafikmängden på Ålabodsvägen har uppskattats till cirka 465 fordon per årsmedeldygn och på Birkavägen cirka 200.

En utförd trafikbullerberäkning visar att maximinivån för vägtrafikbuller enligt proposition 1996/1997:53 överskrids för det planerade bebyggelseområdet.

Planområdet berör Glumslövs gamla bytomt som är registrerad fornlämning. Alla markgrepp kräver Länsstyrelsens tillstånd i enlighet med bestämmelserna i KML 2 kap.

Med ledning av den grundundersökning som gjorts för det näraliggande Hagaområdet kan man anta att det aktuella planområdet har goda grundförhållanden för markbostäder och att det är ett lågriskområde med hänsyn till markradon. Tillkomsten av de nya grannhusen i väster indikerar samma förhållanden. En detaljerad grundundersökning måste dock göras innan byggstart.

El- och telekablar finns utmed den västra planområdesgränsen. Telekablar förekommer även utmed den norra och södra gränsen samt i Lokegatan och parkområdet öster därom.

Upprättande av ett särskilt planprogram har inte bedömts vara nödvändigt med hänsyn till förändringarnas begränsade omfattning och konsekvenser.

PLANFÖRSLAGET

Planen tillåter uppförande av 5 bostäder i 1½ plan, varav 2 är tänkta som friliggande hus och 3 är sammanbyggda. Det blir möjligt att använda en del av byggnaden för kontorsverksamhet. Tomtstorleken varierar mellan drygt 400 och 575 m².

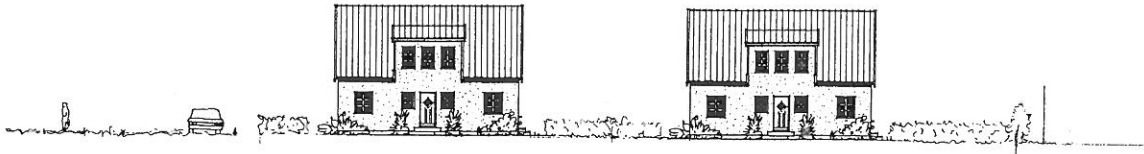
Byggnaderna ska till form, stil och storlek anpassas till bebyggelsen i omgivningen. Landskrona kommuns basanpassningsprogram bör tillämpas vid såväl utformningen av ute- som inomhusmiljö.

Samtliga byggnader avses uppföras utan källare. Garage skall placeras minst 1 meter från tomtgräns.

Avsikten är att plantera häckar i tomtgränsen mot omgivande gator.



Fasad mot Birkavägen



Fasad mot Ålabodsvägen

För att tillgodose de rekommenderade maximinivåerna för vägtrafikbuller utomhus kan man exempelvis uppföra ett 2,0 meter högt bullerplank i tomtgränsen mot Ålabodsvägen, men alternativa åtgärder kan vidtas. Fasaderna till bostadshusen måste ha förbättrad ljudisolering för att klara motsvarande riktvärden inomhus.

I tomtgränsen mot Birkavägen måste bostadshusens fasader också ha förbättrat bullerskydd.

Området ska trafikmatas från Birkavägen och tomtutfart mot Ålabodsvägen är inte tillåtet. Bilparkering ska lösas på kvartersmark med två bilplatser per fastighet.

Den allmänna platsmarken (gator, gc-vägar och parkmark) är redan utbyggd.

Villorna kopplas till kommunalt VA. Dagvattnet ska tas om hand lokalt om utrymmet medger detta, i annat fall avleds det till det kommunala VA-nätet.

Uppvärmning kommer att ske via elpanna med vattenburet system eventuellt i kombination med elradiatorer. Även naturgas kan bli aktuellt.

Planförslaget är utarbetat i enlighet med hushållningsreglerna i Miljöbalken.

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

MILJÖKONSEKVENSER

I proposition 1996/1997:53 anges riktvärden för vägtrafikbuller. **Maximinivån utomhus** (70 dBA) överskrids i höjd med husfasaderna mot gatorna - vid Ålabodsvägen med 7 dBA och vid Birkavägen med 13 dBA. För att tillgodose riktvärdet måste, som framgår av avsnittet "PLANFÖRSLAG", bullerskyddande åtgärder vidtas för tomterna vid Ålabodsvägen. För tomtplatserna vid Birkavägen ger de planerade huskropparna ett tillräckligt skydd.

Även husfasaderna måste ha bättre bullerskydd än "normalt" (-25 dBA) – vid Ålabodsvägen ytterligare 7 dBA och vid Birkavägen ytterligare 13 dBA för att uppfylla den rekommenderade maximinivån *inomhus* 45 dBA.

De rekommenderade **ekvivalenta ljudnivåerna** uppfylls utan behövliga åtgärder.

Tillskottet i trafikmängden i och till planområdet är så begränsat att det inte medför överskridande av miljökvalitetsnormerna för svaveldioxid, kvävedioxid eller blyutsläpp.

REVIDERINGAR

Planbeskrivningen har kompletterats med hänsyn till konstaterat trafikbuller. Den har även kompletterats med redogörelse för grundförhållandena samt har tillförts arkeologiska uppgifter.

Planbestämmelserna har fått ett tillägg avseende krav på bullerskydd samt kompletterats med ett område för underjordiska allmänna ledningar. De har även förtydligats rörande byggnads avstånd till tomtgräns.

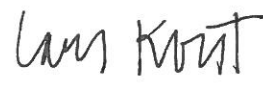
Redaktionella ändringar av mindre omfattning har också utförts.

Westerström
planarkitekter AB



Jerry Westerström
arkitekt SAR

Stadsbyggnadskontoret



Lars Kvist
planchef