

Detaljplan för Poppeln 12, Landskrona kommun

PLANBESKRIVNING



2008-09-05, REV 2008-10-27

ANTAGANDEHANDLING

INNEHÅLL

DETALJPLAN FÖR POPPELN 12.....	2
Handlingar.....	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Planens läge och avgränsning	2
Tidigare ställningstagande	3
Restriktioner och rekommendationer.....	3
Planeringsförutsättningar	3
PLANFÖRSLAG	6
Bebyggelse.....	6
Förslag till ny fastighetsindelning.....	6
Trafik.....	7
Geotekniska förhållanden och markföroreningar	7
Teknisk försörjning.....	7
Administrativa frågor	7
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN	7
MILJÖBEDÖMNING ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN	7
KONSEKVENSER	7
Riksintresse och andra restriktioner.....	7
Bebyggelse.....	8
Trafik.....	8
Hälsa och säkerhet	8
Teknisk försörjning.....	8
Grönytor och rekreation.....	8
Fornlämningar.....	8
Miljömål.....	8
Sociala frågor	8
Nollalternativ	9
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	9

DETALJPLAN FÖR POPPELN 12.

Handlingar

Planen består av följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser och illustrationskarta
- Genomförandebeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att skapa en ny byggrätt inom fastigheten Poppeln 12 samt att stycka fastigheten i två delar. Inom fastigheten finns ett befintligt bostadshus samt carport och förråd. Bostadshuset består av två byggnadskroppar i tegel som binds samman av en trädel. Denna skall delvis rivas och bostadshuset delas upp i två fastigheter.

I planarbetet har även möjligheten att utöka fastigheten söderut på befintlig parkmark studerats.

Planens läge och avgränsning

Kvarteret Poppeln ligger strax norr om Exercisfältet. Planen omfattar fastigheten Poppeln 12. Fastigheten har utfart mot Holmgatan.



Planområdet.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

I Landskrona kommuns programförslag till översiktsplan 2008-02-25 är kvarteret Poppeln m.fl. omgivande kvarter redovisade som en del av den befintliga stadsbebyggelsen bestående av framförallt bostäder, service och kontor.

Detaljplan

Gällande detaljplan "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Kv. Poppeln m.m. i Landskrona, laga kraft 26 oktober 1964" anger att fastigheten skall användas för bostadsändamål, fristående hus. Det är tillåtet att uppföra tvåvåningsbyggnader med en maximal byggnadshöjd på 6,5 meter. Se kartbilaga. Marken intill är reglerad som park enligt gällande detaljplan "Förslag till stadsplan för område vid Västervångskolan (del av stg 250 m.fl.) i Landskrona", laga kraft 29 april 1975.

Inom Poppeln 12 finns en byggrätt i fastighetens nordvästra del. Övrig mark är prickad d.v.s. att den inte får bebyggas. Befintliga byggnader är belägna inom byggrätten samt till viss del på den prickade marken.

Fastighetsplan

Kvarteret Poppeln omfattas av en tomtindelning (numera benämnd fastighetsplan), 1282K-1/1407, fastställd 1975-03-11. I planförslaget föreslås att fastighetsplanen upphör att gälla inom planområdet. Förfarande och processen med ändring av tomtindelningen kommer att ske parallellt med samrådet för detaljplanen.

Restriktioner och rekommendationer

Riksintresse

Planområdet omfattas av riksintresset för kustzon enligt Miljöbalken 4 kap. Riksintresset är bl.a. till för att säkra allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdet. Riksintresset utgör dock inget hinder för utveckling av befintliga tätorter, det lokala näringslivet eller för utförande av anläggningar som behövs för totalförsvaret.

Planeringsförutsättningar

Befintlig bebyggelse

I kvarteret Poppeln och omgivande kvarter finns bebyggelse från 1960- 70- talen. Här finns även viss nyare bebyggelse. Några äldre patriciervillor finns utmed Strandvägen, bland annat inom Poppeln 13 som gränsar till Poppeln 12.

Inom Poppeln 12 finns ett 1½ -plans hus som uppfördes 1976. Denna byggnad har sedan byggts till i flera omgångar. Bland annat gjordes en större tillbyggnad 1979, då en ny byggnadskropp uppfördes i vinkel mot den ursprungliga.



Befintliga byggnader inom planområdet. I förgrunden syns den ursprungliga byggnadskroppen. Längre bort, med gaveln mot gatan syns byggnaden som byggdes till 1979.

Markägförhållande

Fastigheten Poppeln är privatägd. Fastigheten är ca 1211 m² stor och den är taxerad som småhusenhet, helårsbostad för 1-2 familjer.

Trafik och kommunikationer

Fastigheten ligger i anslutning till korsningen Holmgatan-Kalendergatan. Infart sker via Holmgatan.

Busshållplats för stadsbusstrafiken finns på Strandvägen. Busslinje 1 trafikerar denna sträcka och går till centrum i ena riktningen och till Borstahuset i den andra.

Gång- och cykelväg i både nordlig och sydlig riktning finns längs Strandvägen.

Hälsa och säkerhet

Buller

För vägtrafikbuller vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur gäller riktvärden antagna av riksdagen (Infrastrukturpropositionen 1996/97:53).

Ekvivalentnivån är genomsnittet av bullernivån under ett dygn, maximalnivå är den högsta nivå som inträffar under en kort tidsperiod, exempelvis när ett tungt fordon passerar.

Gällande riktvärden för vägbuller för bostäder

Inomhus	30 dbA ekvivalent nivå	45 dBA maximal nivå (nattetid)
Utomhus vid fasad	55 dBA ekvivalent nivå	-
Utomhus på uteplats	-	70 dBA maximal nivå

Några specifika trafikmätningar eller bullerberäkningar för gatorna kring planområdet finns ej. Trafikbelastningen på omgivande gator kan antas vara så låg att riktvärdena ej överskrids inom planområdet.

Luftföroreningar

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft enligt Miljöbalken 5 kap gäller för kvävedioxid, partiklar (PM10), svaveldioxid, kolmonoxid och bly (bensen och ozon år 2010). Mätningar görs i centrala Landskrona. Några mätningar av luftkvaliteten i närområdet har inte genomförts. Halterna av föroreningar antas inte överskrida gällande riktvärden.

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde/lågriskområde för markradon enligt en översiktlig radonriskkartering för Landskrona kommun utförd av J&W Bygg och anläggning AB, 1993. I denna rapport rekommenderas vid byggande i normalriskområde att byggnader utförs radonskyddade. Det kan vara en kombination av ett konstruktionssätt som inte har uppenbara otätheter mot mark, tätning vid rör genomföringar i husets bottenplatta, samt åtgärder som förhindrar att sprickor uppstår i golv och källarytterväggar pga. sättningar eller andra rörelser.

Geotekniska förhållanden och markföroreningar

Någon geoteknisk utredning för planområdet finns ej. Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

Teknisk försörjning

Byggnaderna på fastigheten är kopplade till befintligt ledningsnät för vatten- och avlopp, eldistribution och fjärrvärme. Inom parkytan söder om fastigheten finns ett ledningsstråk med flera typer av ledningar.

Grönytor och rekreation

I närheten av planområdet finns strandpromenaden, småbåtshamn (Lindshamn) samt bollplaner på Exercisfältet. Exercisfältet är avsatt som naturreservat genom beslut av kommunfullmäktige 2005-10-24. Fältet är den sista resten av Landskrona norra fälad. Vegetationen utgörs av ogödslad ängsvegetation. Delar av området betas. Området är geologiskt värdefullt genom den markerade strandvall från Litorinatiden, som löper i den västra delen. Namnet Exercisfältet har området fått eftersom det utnyttjades som övningsfält för de militära enheter som fanns stationerade i Landskrona. Exercisfältet har ett betydande kulturhistoriskt värde samtidigt som det är av mycket stor betydelse som närrekreationsområde.

Service

Dagligvarubutik, bank, vårdcentral och apotek m.m. finns på Västra Fäladen. Skola och förskola finns i närområdet. Övrig service finns i centrala Landskrona.

Fornlämningar

Planområdet berörs inte av några kända fasta fornlämningar som är registrerade i Riksantikvarieämbetets fornlämningsregister. Strax söder om planområdet på Exercisfältet finns två kända fornlämningar som enligt Riksantikvarieämbetet beskrivs som en hög respektive en stenåldersboplats (RAÄ-nummer Landskrona 21:1 och Landskrona 21:2). Påträffas fast fornlämning under byggskedet skall anläggningsarbeten avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas enligt kulturminneslagen 2 kap 10 § lagen om kulturminnen m.m.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

Detaljplaneförslaget innebär att en utökad byggrätt ges i fastighetens södra del. Hela detaljplaneområdet får beteckningen B som anger att det skall användas för bostadsbebyggelse. Där det i dag finns befintliga bostadshus sätts byggnadshöjden till högst 6,5 meter och byggnadernas totalhöjd får vara högst 7,5 meter. Husen får vara i två våningar. Dessa bestämmelser baseras på gällande detaljplan. För den tillkommande byggrätten sätts planbestämmelser som reglerar att en byggnad får uppföras i två våningar med en totalhöjd på 6,5 meter. I den södra delen av den nya byggrätten får byggnaden endast vara i en våning och ha en totalhöjd på 4 meter. Fasadmaterialet för byggnaderna skall i huvudsak utgöras av tegel eller puts.

Vidare innebär detaljplaneförslaget att det finns möjlighet att riva den befintliga trädelen mellan byggnadskropparna. Byggnader får placeras i fastighetsgräns där byggrätt finns och detta regleras med en placeringsbestämmelse. Byggnadsdelar som placeras närmare än fyra meter från varandra eller annan bostadsbebyggelse skall uppfylla de krav som gäller för brandskydd och detta regleras med en utförandebestämmelse. För bygglov skall kunna lämnas krävs att byggnadskropparna förses med brandsäkra väggar där avståndet mellan dessa är under fyra meter.

Eftersom fastigheten ligger inom normalriskområde för radon gäller att byggnader skall vara radonskyddade. Marken närmast Holmgatan får ej bebyggas för att följa övrig bebyggelsestruktur i området och regleras med prickmark. Bakom bostadshuset får endast balkong, uthus och garage uppföras vilket regleras med kryssmark.

Förslag till ny fastighetsindelning

Gällande fastighetsplan upphävs och detta regleras i en administrativ bestämmelse. Fastigheten föreslås delas i två delar genom avstyckning. På illustrationen visas var den framtida fastighetsgränsen kan gå.

Att utöka fastigheten till parkmarken söder om fastigheten är inte lämpligt eftersom ett flertal ledningar för vatten- och avlopp samt el finns i området.

Trafik

Biluppställning för två bilar finns kvar i den norra delen och en ny biluppställning för minst en bil tillkommer på den södra fastigheten. Infart och utfart till denna föreslås ske från Holmgatan.

Geotekniska förhållanden och markföroreningar

Byggherren ansvarar för eventuella behövliga utredningar.

Teknisk försörjning

Vatten-, el-, tele- och fjärrvärmeledningar finns framdraget till fastigheten. Ny bostadsbebyggelse kan kopplas till det befintliga ledningsnätet. Sopor tas i vanlig ordning omhand på varje fastighet. Om möjligt ska dagvattnet omhändertas lokalt.

Administrativa frågor

Detaljplaneprocessen genomförs som enkelt planförfarande eftersom förslaget är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och är förenligt med översiktsplanen samt länsstyrelsens granskningsyttrande enligt 4 kap. 9 § PBL. Genomförandetiden för detaljplanen är fem år från det datum planen vunnit laga kraft. Fastighetsplan upphör att gälla inom planområdet.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget är förenlig med Miljöbalkens krav om hushållning med naturresurser i kapitel 3, 4 och 5.

MILJÖBEDÖMNING ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN

Enligt 5 kap 18 § PBL ska de bestämmelser om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar av planer och program som finns i 6 kap 11-18 och 22 §§ miljöbalken tillämpas, om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning ska göras enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningen, bilaga 4.

Genomförandet av denna detaljplan bedöms inte ha sådan miljöpåverkan som avses i 5 kap 18 § PBL respektive 6 kap 11 § miljöbalken eftersom planen inte medför någon betydande påverkan på t.ex. trafiksystemet, kulturmiljön eller hälsa och säkerhet.

KONSEKVENSER

Riksintresse och andra restriktioner

Planområdet omfattas av riksintresset för kustzonen enligt Miljöbalken kap 4. 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.

Bebyggelse

Bebyggelsen i omgivningen är främst från 1960- 70- talen men området har trots det ett ganska brokigt utseende. En byggnad med nutida arkitektur kan därför infogas på fastigheten.

Trafik

Planen medför ingen betydande trafikökning på omgivande gator och ger därmed inte upphov till ökat trafikbuller eller luftföroreningar. En utfart från den nya fastigheten tillkommer mot Holmgatan.

Hälsa och säkerhet

Planen innebär inga försämringar för människors hälsa och säkerhet i området.

Planbestämmelse som reglerar brandskydd finns.

Teknisk försörjning

Befintligt nät för vatten- och avlopp, dagvatten, fjärrvärme och tele har tillräcklig kapacitet för utbyggnaden.

Grönytor och rekreation

Omgivande grönytor eller allmänhetens möjlighet till rekreation påverkas inte negativt av planen.

Fornlämningar

Planen bedöms inte ha någon negativ inverkan på kända fornlämningar söder om planområdet.

Miljömål

Detaljplaneområdet är en redan ianspråktagen miljö och förtätningar som inte stör befintlig bebyggelsestruktur är därför positiv. En förtätning innebär att befintlig infrastruktur (gator, VA, kollektivtrafik m.m.) kan utnyttjas. Planen innebär en ytterst marginell trafikökning på gatunätet. Planförslaget bedöms utifrån dessa aspekter vara förenligt med riksdagens 16 miljömål.

Med tanke på klimatförändringarna kan Landskrona i ett längre perspektiv dock drabbas av stigande havsnivå vilket i så fall kommer att påverka planområdet.

Sociala frågor

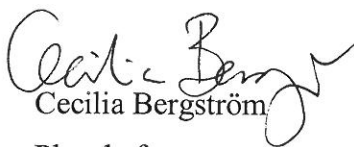
Detaljplanen ger möjlighet att avstycka fastigheten i två delar. Detta har mycket begränsad inverkan på sociala strukturer i närområdet.

Nollalternativ

Konsekvenserna av ett nollalternativ, d.v.s. att planen inte genomförs innebär att ingen ny byggrätt tillskapas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har Cecilia Bergström planchef, Lisa Lindekranz planarkitekt, Örjan Ekström stadsantikvarie, Tommy Lundell bygglovchef, Annika Cronsioe stadsarkitekt och Philip Cedergren praktikant TSB medverkat.


Cecilia Bergström
Planchef


Lisa Lindekranz
Planarkitekt