



Detaljplan för del av Nedra Glumslöv 13:7, 4:4, 4:19 och Strandnäsvägen, Landskrona stad

G E N O M F Ö R A N D E B E S K R I V N I N G

2011-11-29

UTSTÄLLNINGSHANDLING

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

Planförslaget beräknas antas av stadsbyggnadsnämnden under 2012.

Dispens från naturreservatet

En förutsättning för att planen skall vara genomförbar är att dispens från naturreservatets föreskrifter kan medges. Dispensansökningar hanteras av Länsstyrelsen. Processen med att behandla dispenserna kommer att göras parallellt med planarbetet, så att dispenserna är godkända vid planens antagande.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det att den har vunnit laga kraft.

När planen vunnit laga kraft kan erforderliga fastighetsbildningsåtgärder och bygglov sökas. För att vara garanterad att få bygga enligt detaljplanen måste bygglov sökas innan genomförandetiden går ut. När genomförandetiden gått ut fortsätter detaljplanen att gälla, men kommunen har möjlighet att ersätta, ändra eller upphäva detaljplanen utan att outnyttjade rättigheter behöver beaktas.

Bygglov krävs inte under genomförandetiden för ombyggnad av befintlig byggnad i enhetlig med till planen hörande fasad- och planritningar för Sturenäs gård.

Ansvarsfördelning

Blivande byggherre är huvudman för den planerade nybebyggelsen inom blivande kvartersmark. För allmänplatsmark gäller enskilt huvudmannaskap.

Avtal

Planavtal

Planavtal har träffats mellan Landskrona stad och fastighetsägarna till Nedra Glumslöv 13:7 och 4:4.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan Landskrona stad och fastighetsägarna till Nedra Glumslöv 13:7 och 4:4 innan planen antas.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Inom fastigheten Nedra Glumslöv 13:7 bildas en eller flera nya fastigheter för bostadsändamål kring befintlig gårdsbyggnad och ekonomibygnad. Inom Nedra Glumslöv 4:4 bildas en eller flera fastigheter för bostadsändamål.

Beroende på upplåtelseform kan gemensamhetsanläggning behöva bildas för tillfart till Strandnäs gård samt tillfart till Sturenäs gård. Det bör i detta fall även bildas samfällighetsföreningar för förvaltning av dessa gemensamhetsanläggningar. Beroende på placering av garagebyggnad på Strandnäs kan servitut för angöring behövas.

Vid Strandnäs finns en äldre samfällighet som bland annat innefattar en s.k. skiftesväg. I samband med att planen antas bör denna mark lösas in genom en lantmäteriförrättning. Fastighetsbildningen initieras av exploatören. Ansökan om fastighetsbildning sker hos Lantmäterimyndigheten.

Breddning av Strandnäs vägen liksom ombyggnad av korsningen Ålabodsvägen / Strandnäs vägen kräver en omprövning av gemensamhetsanläggningen. Exploatören ansöker om och bekostar en sådan förrättning.

Servitut och ledningsrätter

Rätten till ledningar inom allmän plats skall säkras genom servitut eller ledningsrätt vid lantmäteriförrättning. Flytt av ledning bekostas av den som så begär. Mark för ledningsdragningar skall upplåtas till stadens VA-bolag, NSVA utan kostnad.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Den kostnad som uppstår för att upprätta en ny detaljplan och förfarandet med de fastighetsrättsliga åtgärderna kommer att tas ut av exploatören. Några kommunala ekonomiska åtaganden för genomförandet av detaljplanen finns inte.

Följande kostnadsposter utöver tidigare nämnda uppstår:

- Ombyggnad av vägkorsning
- Förbättringsåtgärder och breddning av befintlig väg.
- Ledningsdragningar och anslutning av nya bostäder.
- Fastighetsbildning.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Översiktlig geoteknisk utredning och radonundersökning finns för planområdet. Ytterligare eventuella utredningar bekostas av exploatören.

Exploatören ansvarar för att erforderliga utredningar om vatten, spillvatten och dagvatten genomförs. Utredningarna ska visa lämpliga lägen, kapacitet,

anslutningar och dimensioner för ledningar, pumpstationer, fördröjningsmagasin m.m. Samråd ska ske med stadens VA-bolag, NSVA.

Arkeologisk utredning

Arkeologisk utredning kan erfordras i samband med byggskedet. Detta bekostas av exploatören.

Lokalgatan

Korsningen med Ålabodsvägen skall byggas om. Naturmark och gång- och cykelväg skall också finnas. Strandnäs vägen skall ha en bredd på minst 4,5 meter och mötesplatser alternativt en bredd på 5 meter och inga mötesplatser. För utbyggnaden av trafikytor gäller att dessa skall vara genomförda senast då 25% av de nya lägenheterna inom planområdet är inflyttningsklara. Exploatören initierar ombyggnaden och står för kostnaderna.

Tillfarter till gårdarna

De gemensamma vägarna till Strandnäs respektive Sturenäs bör utföras med en standard som överrensstämmer med omkringliggande vägnät. Exploatören bekostar utförandet av vägarna. Önskas vägbelysning bekostas detta av exploatören och görs i samarbete med EON.

Anslutningar

De nya fastigheterna ska anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät. I samband med utbyggnad av VA-nätet förutsätts befintliga fastigheter längs Strandnäs vägen anslutas till detta. Anläggning av ledningar samt anslutningsavgift för tillkommande bostäder bekostas av exploatören. Anslutningsavgift för befintliga bostäder bekostas av dess ägare enligt särskild taxa. Inför utbyggnaden av VA-nätet skall kontakt tas i god tid med stadens VA-bolag, NSVA. Behov av pumpstationer för vatten- och avlopp finns inom planområdet. Exploatörerna skall upplåta mark till NSVA för pumpstation utan ersättning. Hänsyn skall tas till de boendes utsikt vid placering av pumpstationer och elskåp.

Anslutning kan ske till befintligt el- och telenät som passerar planområdet. Eventuella flyttningar av elledningar bekostas av exploatören.

Dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen inom planen skall lösas lokalt. I första hand genom infiltration på tomtmark i andra hand genom fördröjning på tomtmark och därefter avrinning till bef. diken. Nya fastigheter ansluts lämpligen till bef. diktningföretag, Glumslöv nr. 15, 8 och 14 m.fl. av år 1927. Diket är dimensionerat för en markavvattning på 1- 1,5 l/s och hektar och detta bör ej överstigas. Om dagvattenavrinningen i området bedöms öka eller underhållskostnaderna fördrivas skall en överenskommelse göras ang. detta med diktningföretaget. Exploatören initierar detta.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMEN

I arbetet med genomförandebeskrivning har planarkitekt Lisa Lindekranz, planchef Åsa Lindborg, TF planchef Caroline Dahl på stadsbyggnadsförvaltningen medverkat. Även mark- och exploateringschef Mårten Olsson på stadsledningskontoret, VA-ingenjör Lars Horrdin på NSVA har medverkat.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Åsa Lindborg

Planchef

Lisa Lindekranz

Planarkitekt