

Detaljplan för del av fastigheten Borstahusen 1:1 (Landsbyn) LANDSKRONA STAD



2018-10-01

Plan- och genomförandebeskrivning
ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att inom planområdet pröva lämpligheten att uppföra bostadsbebyggelse och skola/förskola samt att planlägga delar av Säbybäcken och naturområdet intill denna för allmänt ändamål. Mindre parkområden ska även tillskapas inom bostadsbebyggelsen.

ÖVERGRIPANDE FÖRUTSÄTTNINGAR

Landsbyn ingår i utbyggnadsområdet Norra Borstahusen och beräknas rymma ca 150 nya bostäder i blandad stadsbebyggelse.

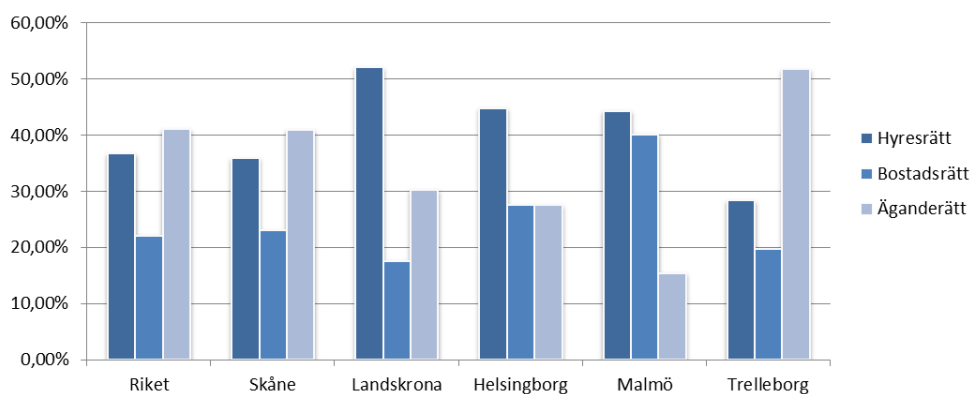
Planområdet är den sjunde detaljplanen inom utvecklingsområdet Norra Borstahusen. Planen möjliggör en fortsatt tätortsutveckling.

Bakgrund - Landskrona Vägval

Styrdokumentet Landskronas Vägval antogs i kommunstyrelsen (2010-03-11) anger åtgärder för att förbättra stadens struktur och utveckling. Den övergripande målsättningen är att bygga nya attraktiva bostäder som kan skapa en positiv inflyttning och lägga grunden för en infrastruktur som attraherar ett modernt näringsliv. Norra Borstahusen är det först startade planeringsprojektet i linje med styrdokumentet.

Bostadsbeståndet

Under en lång period i Landskronas stads (tätorten) historia framförallt 1960 – 2000 fanns en brist på tomter för villabebyggelse. Detta har tillsammans med strukturuomvandlingar inom industrin utgjort en stark drivkraft beträffande utflyttning från Landskrona. Bostadsbeståndet har resulterat i icke önskvärda socioekonomiska konsekvenser för staden (LA Vägval 2010). Genom nyproduktion sker en långsam utjämning av ägarstrukturen.



Upplåtelseform (andel) rikssnitt, länssnitt, Landskrona stad och tre jämförelsekommuner

Andel totalt (2012)	Hyresrätt	Privat ägande
Skåne	35,95%	64,05%
Landskrona	52,09%	47,91%

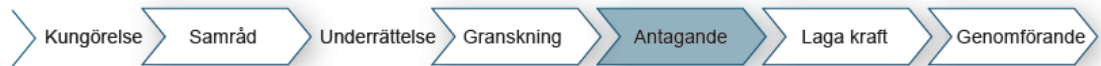
PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESS

Denna detaljplan handläggs med ett utökat förfarande i enlighet med 5 kap PBL.

Ett planuppdrag för denna detaljplan beslutades 2017-09-19.

Planförslaget har varit på samråd 2018-03-28 - 2018-04-27.

Granskning av planförslaget pågick mellan 2018-07-02 - 2018-08-31.



HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling), upprättad 2018-10-01
- Plankarta med planbestämmelser, upprättad 2018-10-01
- Illustrationsplan, upprättad 2018-10-01
- Granskningsutlåtande, upprättat 2018-10-01
- Samrådsredogörelse, upprättad 2018-06-07
- Fastighetsförteckning, upprättad 2018-10-04

Följande planspecifika utredningar har tagits fram:

- Dagvattenutredning Landsbyn, Structor, upprättad 2017-11-29, rev 2018-01-02
- Utlåtande om dagvattenhantering Landsbyn; Landskrona kommun, Ekologgruppen, upprättad 2018-04-03
- Förslag dagvattenfördröjning Landsbyn, Norra Borstahusen, Landskrona, Ekologgruppen, upprättad 2018-05-21
- Bullerutredning Borstahusen 1:1, Landskrona, Ramböll upprättad 2018-06-07
- Kvalitetsprogram Strandstaden och Landsbyn, Norra Borstahusen, Stadsbyggnadsförvaltningen Landskrona stad och JAIS arkitekter, upprättad 2018-06-04
- Gestaltungsprogram offentliga miljöer Norra Borstahusen, Stadsbyggnadsförvaltningen Landskrona stad och Fojab arkitekter, upprättad 2018-06-27
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Strandstaden och Landsbyn, Landskrona, Structor upprättad 2018-06-29

Följande utredningar har tagits fram för de tidigare detaljplanerna i Norra Borstahusen. Dessa ligger till grund även för detta planförslag:

- Planprogram för Norra Borstahusen, godkänt av Landskrona kommunfullmäktige, godkänt av KF 2012-03-26
- Miljökonsekvensbeskrivning MKB för planprogram för Norra Borstahusen, Tyréns, upprättad 2012-04-25
- Samrådsredogörelse del 1 (planprogrammet), Stadsbyggnadsförvaltningen, Landskrona stad, upprättad 2011-10-10
- Miljökonsekvensbeskrivning MKB för detaljplan för del av Borstahusen 1:1 (Ulkavallen/Löparegatan), Tyréns, upprättad 2014-10-29

- Miljökonsekvensbeskrivning MKB för detaljplan för Borstahusen 1:5 och del av Borstahusen 1:1, Tyréns, upprättad 2013-04-10
- Miljökonsekvensbeskrivning MKB för detaljplan för del av Borstahusen 1:1 "Strandbyn", Tyréns, upprättad 2013-09-02
- Landskapsanalys för norra Landskrona, Stadsbyggnadsförvaltningen Landskrona stad, upprättad 2011-09-09
- Arkeologisk utredning steg 1, Norra borstahusen, Riksantikvarieämbetet, UV rapport 2011:96
- Inventering av groddjur vid planområde Norra Borstahusen, Ekologgruppen, upprättad 2011-08-02
- Komplettering gällande större vattensalamander och grönfläckig padda vid planområde Norra Borstahusen i Landskrona, Ekologgruppen, upprättad 2011-12-22
- Inventering av två småvatten vid planområdet Norra Borstahusen i Landskrona 2012. Komplettering av inventering från 2011, Ekologgruppen, upprättad 2012-06-26
- Översiktlig inventering och bedömning av områden värdefulla för insekter, Naturcentrum AB, upprättad 2011-09-14
- Påverkan på potentiella insektsmiljöer, Norra Borstahusen, Naturcentrum, upprättad 2013-04-02
- Säbybäcken – förslag till restaurering av vattendraget och gestaltning av omgivande grönområde, Ekologgruppen, upprättad 2014-03-18
- Översvämningsutredning Norra Borstahusen del 1, DHI Sverige AB, upprättad 2012-10-10
- Översvämningsutredning Norra Borstahusen del 2, DHI Sverige AB, upprättad 2012-11-23
- Utredning av kapacitet för avloppsnät och anslutningsmöjligheter på VA system, NSVA, upprättad 2012-09-24
- Bullerutredning för Norra Borstahusen, Trivector, upprättad 2012-02-06
- Norra Borstahusen grund- och dagvattenutredning, Ramböll, upprättad 2012-04-13

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Planområdet omfattar del av fastigheten Borstahusen 1:1.

Området är beläget i norra Landskrona strax öster om området för detaljplan *Borstahusen 1:1 - Strandstaden*. Planområdet är uppdelat i två delar med en sammanlagd yta om ca 17,4 ha. Till största del är planområdet inte detaljplanerad mark idag. Området består idag främsta av jordbruksmark. Ytterligare en del av området innefattas av golfbana samt naturmark. Säbybäcken rinner genom planområdet i öst-västlig riktning.

Området avgränsas i norr av Erikstorpsvägen (öst-västlig riktning), i söder av det nyanlagda naturområdet och befintlig bebyggelse och i väster av Hälsingborgsvägen.

Planen är den sjunde detaljplanen inom utvecklingen av Norra Borstahusen och anses därför vara en fortsatt tätortsutveckling.



Detaljplaner i Norra Borstahusen. Blå linje markerar planområdet Landsbyn.

Markanvändning

Området består idag till största delen av jordbruksmark och till en mindre del av golfbana. Golfverksamheten har omlokaliserats norrut och på så vis har mark för bostadsutbyggnad skapats i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur. Ytterligare en liten del av området innefattas av naturmark.

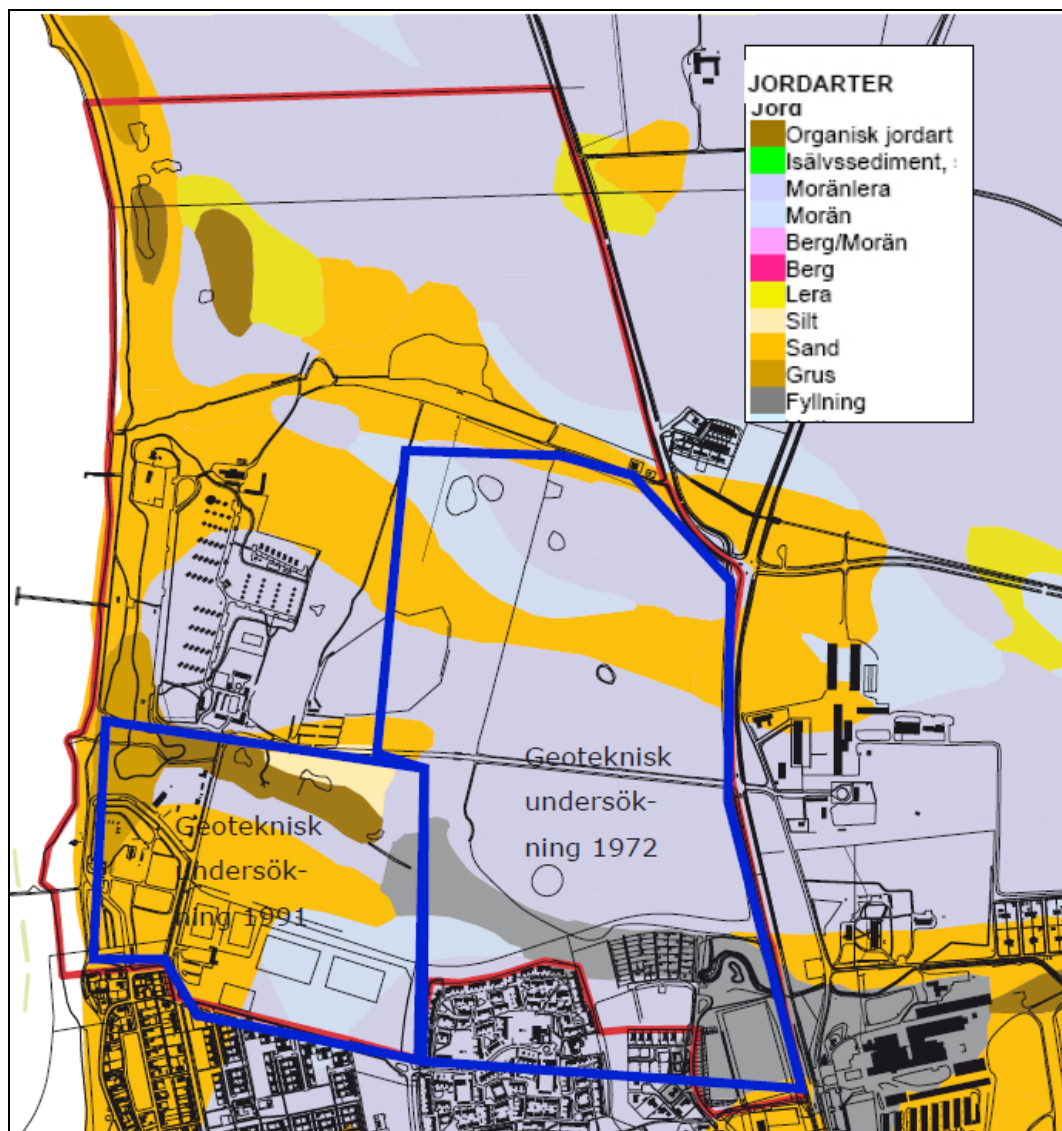
Markägoförhållanden

Landskrona stad är markägare.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning genomfördes av Säwab 1991-03-12. Utredningen konstaterar att jordlagren domineras av moränlera, morän samt fyllning. Fältundersökningar med provborrningar genomfördes våren 2011 vilka visade att jordlagerföljden stämmer väl överens med den tidigare utförda geologiska utredningen.

Enligt kommunens övergripande jordartskartering består planområdet av moränlera, morän och fyllnadsmaterial. Fyllnadsmaterial återfinns främst utmed Säbybäckens stäckning.

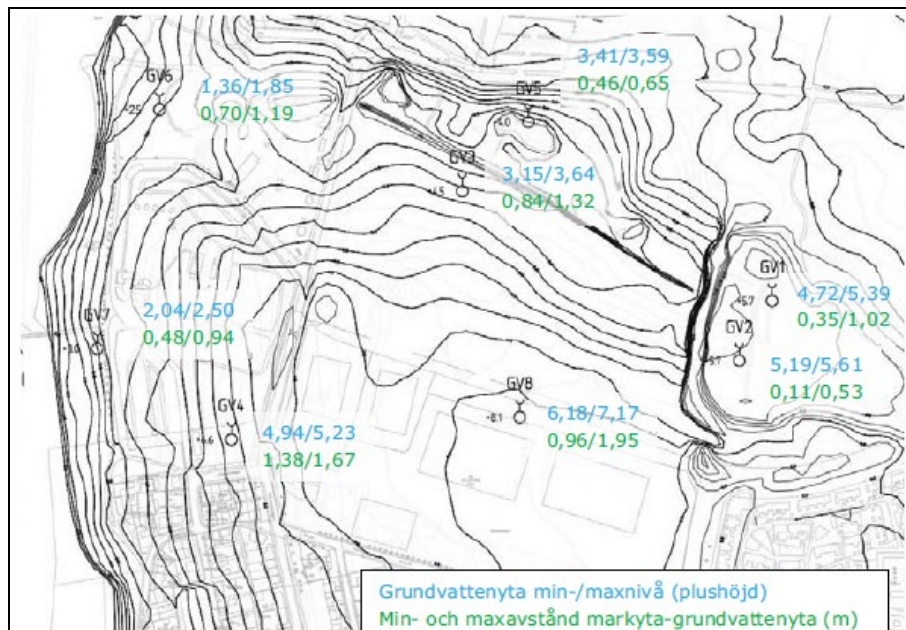


Geotekniska undersökningar och jordkartering. Planprogram för Norra Borstahusen, 2012-03-26

Grund- och dagvatten

Markhöjderna i aktuell plan ligger på mellan ca 9 till 12 meter över havet.

En grund- och dagvattenutredning för hela programområdet Norra Borstahusen har upprättats. (Ramböll, 2012-04-13) Grundvattenytans läge bedöms vara förhållandevis väl dokumenterat. Dock kan högre grundvattennivåer tillfälligt uppkomma vid extrema väderförhållanden eller höga havsvattenstånd. Ramböll föreslår att inget fortsatt arbete rörande grundvatten behövs förrän i projekteringsskedet. Då grundvattenytans läge bl.a. påverkar möjligheten att ta hand om dagvatten lokalt gjordes grundvattenmätningar på åtta platser söder om Erikstorpsvägen (öst-västlig riktning), under mars 2011 till mars 2012.



Läge för mätpunkter för grundvattenmätningar 2011-2012 samt resultatet efter 6 månaders mätning (Planprogram för Norra Borstahusen, 2012-03-26)

En planspecifik dagvattenutredning har tagits fram (Structor, 2017-11-29). I denna visar beräkningarna att tillräcklig fördröjning av dagvatten är möjligt att lösa inom planområdet utan att omgivande markområde behöver tas i anspråk. Grundvattnet bedöms ligga ca 1,5 m under befintlig markyta där fördröjningsytan planeras.

Grundvattens strömningsriktning följer i huvudsak markytans lutning. Utförda mätningar gav ett bra underlag för att bedöma grundvattnets fluktuationer för att därefter anpassa tilltänkt dagvattensystem. Inom aktuellt planområde bedöms nivåerna som godtagbara för fortsatt mer detaljerad projektering.

En dagvattenpolicy finns antagen för Landskrona stad 2012-05-21. Intentionerna föreskriver lokalt omhändertagande av dagvatten. Policyn kommer att ligga till grund för kommande val av system och utformning.

De geotekniska och hydrologiska förhållandena kommer att studeras mer ingående under förprojekteringen för att kunna uppnå en optimalt anpassad dagvattenhantering genom bl.a. utformning och placering av bräddammar. Dessa ska utformas för att både fungera och bidra till ett ökat ekologiskt, biologiskt samt estetiskt värde.

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för markradon enligt en översiktlig radonriskkartering för Landskrona stad (J&W Bygg och anläggning AB 1993). I denna rapport rekommenderas vid byggande i normalriskområde att byggnader utförs radonskyddade.

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för kustzon

Hela planområdet, liksom för övrigt hela Landskrona stad, ingår i riksintresset för kustzon, som är ett mellan 3-5 km brett område längs Skånes kust. Inom detta område skall prövning enligt Miljöbalken 4 kap 1 och 4 §, ske. Riksintresset syftar övergripande till att säkra allmänhetens tillgänglighet och tillgång till strand-områdena utmed kusten och värnar människors möjlighet att uppleva natur-, kultur- och friluftsvärden kopplade till kusten. Bestämmelserna utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet eller för utförande av anläggningar som behövs för totalförsvaret.

Riksintresset är uttömmade utrett i tidigare MKBer och då planområdet ingår i utvecklingen av Norra Borstahusen anses det vara en fortsatt tätortsutveckling.

Riksintresse för kulturmiljövården

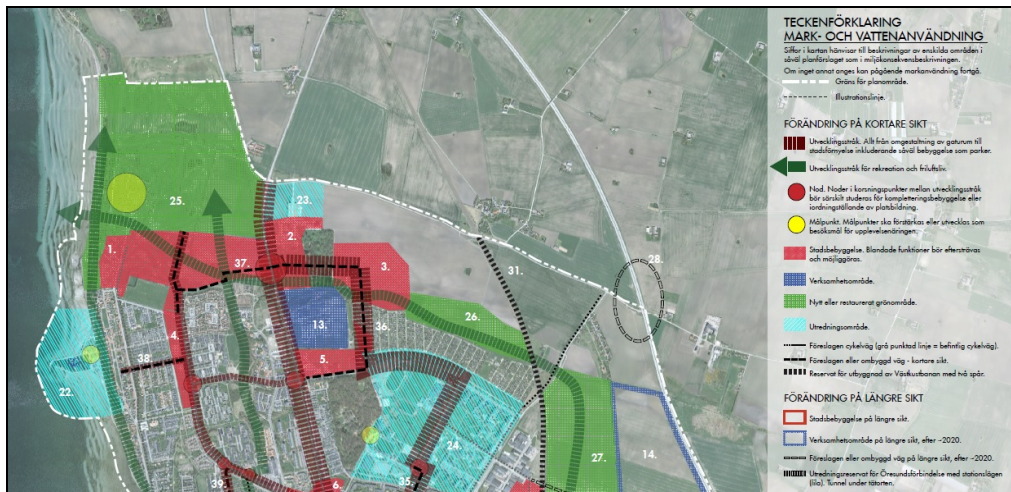
Planområdet berörs inte av riksintresse för kulturmiljövård.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Landskrona tätort berörs bara övergripande i översiktsplanen (antagen 2016-04-04). Säbybäcken är markerad som en del av ett sammanhängande grönstråk för rekreation och fritidsliv.

FÖP för Landskrona tätort



Utsnitt från karta över mark- och vattenanvändning, Fördjupad översiktsplan för Landskrona tätort, 2014-06-18.

Detaljplaneförslaget överensstämmer med FÖP för Landskrona tätort (antagen 2014-06-18) där området utpekats för stadsbebyggelse med huvudsakligen bostäder och blandade funktioner för service och verksamheter.

Säbybäcken i öst-västlig riktning är markerad som en del av ett sammanhängande grönstråk från havet i väster runt stadens norra bebyggelsekant till järnvägsstationen i öster.

Planprogram för Norra Borstahusen

Enligt planprogram för Norra Borstahusen (antagen kommunfullmäktige 2012-03-26) är den övergripande intentionen i planprogrammet att skapa ledig byggbar mark i direkt anslutning till befintlig bebyggelse- och infrastruktur.

Planprogramförslaget innebar strukturmässigt att golfbanan (G) flyttades upp norr om Erikstorpsvägen så att en större och mer sammanhållen bana skapades, vilket skedde under 2017. Campingen (C) placerades i anslutning till den befintliga stugbyn vid Erikstorp. Genom att dessa funktioner samlades skapades ett område för fritid och rekreation där de olika verksamheterna kan samverka och dra nytta av varandra.

Då campingen flyttades frigjordes ett strandskyddat område och förutsättningarna att skapa en sammanhållen strandpromenad från centrum förbi Lill-Olas skog och vidare mot Glumslövs backar förbättrades.

Då de befintliga verksamheterna flyttades frigjordes stora arealer mark som bebyggs med bostäder utan att strandskyddad mark ianspråktagits.

Idrottsplatsen är kvar på Ulkavallen samtidigt som delar av området föreslogs bebyggas. Markanvändningen effektiviseras då både bostäder, idrottsplats och skola har förlagts till Ulkavallen.



Omlokalisering av funktioner. C=camping, G=golf, F=Idrottsplats

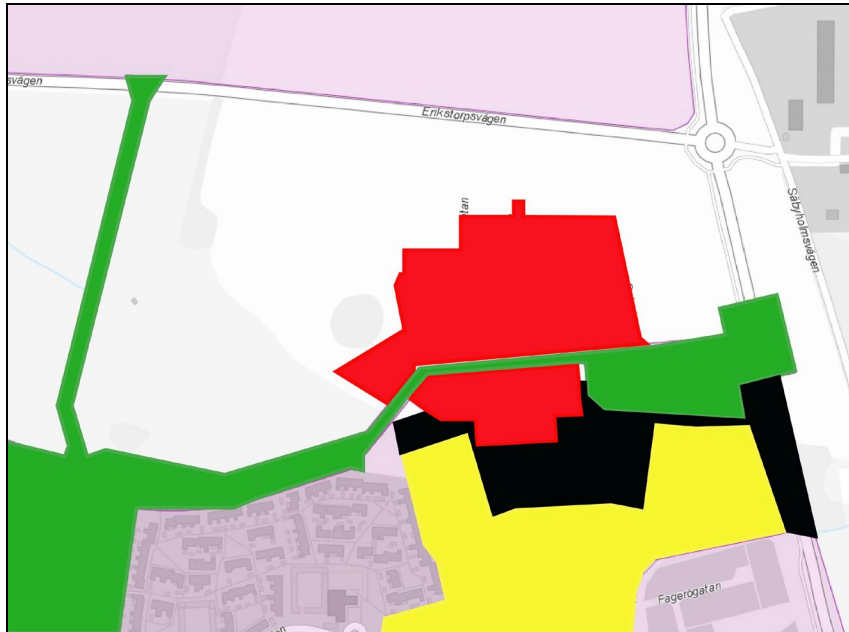
Detaljplaner

Planområdet är till största delen inte planlagt sedan tidigare. Mellan planens två områden (se karta nedan röd markering) ligger detaljplan 9/15, *del av Borstahusen 1:1, Bovieran - 1282K-P17/6*, (2017-01-30) som tillåter varierad bostadsbebyggelse, seniorboende samt förskola.

Genom planområdet i öst-västlig riktning (grönmarkering) sträcker sig detaljplan 13/7 *del av Borstahusen 1:1, Ulkavallen samt Löpargatans förlängning - 1282K-P1S/7* (2015-05-05). Denna reglerar Kung Hans väg som kopplar Hälsingborgsvägen med Löpargatan, Ulkavallens rekreationsområde, Engelska skolan i väster samt en yta för handelsändamål i öster utmed Hälsingborgsvägen.

Söder om de båda ovan nämnda planerna (svart markering) ligger *förslag till stadsplan för Kung Hans väg mm -12-LAN-451*. En stor del av planen har upphört att gälla, då den nyare planen ovan reglerar samma yta (vägen mellan Hälsingborgsvägen och Löpargatan). Fortsatt gällande planyta reglerar "område för fritidsändamål" direkt söder om planerna ovan.

Ytterligare längre söderut (gul markering) gäller detaljplan för *del av Borstahusen 1:1. Västra Fäladen, etapp 2 - 1282K-P03/208*. Denna reglerar naturmark och bostadsbebyggelse.



Gällande detaljplaner kring planområdet.

Kulturmiljö och arkeologi

Historik

Marken inom planområdet har till största del använts som jordbruksmark. En liten del har varit golfbana sedan 1960-talet och ytterligare en liten del innefattas av naturmark.

Kuststräckan utgör en del av den s.k. Per-Albin linjen, försvarsanläggningar som uppfördes under andra världskriget för att skydda den sydsvenska kustlinjen. Tre av fortifikationerna ligger på stranden. Under senare tid har strandområdet använts för camping, föreningsverksamhet, bad och rekreation.

Den närliggande Säbyholms gård ingår som ett av kärnvärdena inom riksintresseområdet kulturmiljö.

Inom planområdet har det i historisk tid inte rymts någon omfattande bebyggelse, vilket troligen är skälet till att det inte heller skrivits särskilt mycket historia rörande platsen. Några byar har inte varit kända inom området. Förutom de större gårdarna (Säbyholm och Erikstorp, se nedan) med tillhörande bebyggelse och fiskeläget Borstahusen, sydväst om planområdet, har omgivningarna runt planområdet enbart varit bebyggt av enstaka hus fram till runt 1960-talet då Landskrona stad började växa norrut med grupphusområden.

Säbyholms gård

Säby ladugård sedermera Säbyholm, bildades 1654. Säbyholms gård var kungsladugård under Landskrona slott. Det såldes 1791 från staten till dåvarande innehavaren överste Corfitz Cook. Godset köptes 1853 av Skånska sockerfabriks AB för odling av sockerbetor. Sedan råsockerfabriken i Landskrona 1875 förstörts av en eldsvåda, förlades den 1883 till Säbyholm. Efter att ha ingått i Svalöf

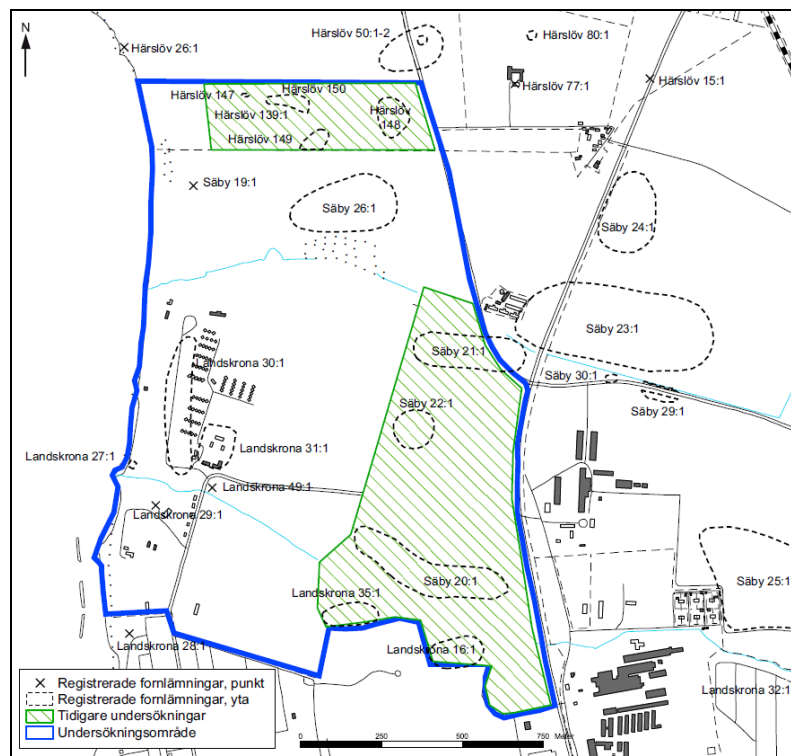
Weibulls utsädesodlingar såldes Säbyholm 2004. Gården med närliggande mark köptes av Landskrona stad. Byggnaderna såldes därefter till Säbyholms montessoriförening som driver förskola och skola i byggnaderna.

Erikstorps Kungsgård

Erikstorps kungsgård etablerades i början av 1400-talet av Erik av Pommern. Kungsgården, som den även kom att benämnas, skänktes till Landskrona stad av kung Hans 1505. Under de Svensk-danska kriget på 1600-talet blev gården illa åtgången. Idag finns här en konferens- och restauranganläggning.

Arkeologi

Planområdet ingick i den arkeologiska utredning steg 1 som genomfördes av Riksantikvarieämbetet 2011, rapport 2011:96. Utgångspunkten i kulturmiljölagen är att fornlämningar skall skyddas och bevaras. Detta gäller RAÄ 35 i Landskrona socken. Bevakningen av RAÄ 20 i Säby socken samt RAÄ 16 i Landskrona socken anses utagerad då dessa redan utretts och avförts. Utdrag följer nedan.



Registrerade fornlämningar, enligt FMIS, tidigare arkeologiskt undersökta områden.
Undersökningsområdet markerat med blå linje.

Landskrona 35:1, boplats

Den södra delen av besiktningsområdet utgörs av fast mark med omfattande vegetation i form av buskar, sly och högt gräs. Detta är också platsen för RAÄ 35 Landskrona (som vid tiden för inventeringen på 1980-talet noterades som åkermark), där alltså inga nya fältobservationer kunde göras.

I sydväst var marken bevuxen med högt, nu vissnat gräs. Marken sluttade mot norr, mot våtmarken, men någon intressant mikrotopografi kunde inte urskiljas. En arkeologisk utredning har berört detta område tidigare, utan nämnvärda resultat (Kriig 1994). Norr om boplatsläget breder en våtmark ut sig, som vid tiden för besiktningen var just mycket sumpig. Terrängen här är mycket låglänt och det stod

högt, vintergulgrått gräs och vass, jämte en del sly och buskar. Det ska understrykas att våtmarken möjligen har äldre anor, på så vis att Säbybäcken fordom slingrat fritt genom landskapet. Enligt uppgift nyttjade Säbyholm sockerbruk emellertid vattenflödet till att lägga dammar för betprocessandena, varefter dessa delvis fyllts med massor och våtmarken så småningom delvis återstälts - det är således oklart i vilken utsträckning våtmarken förändrats. Det är denna våtmark som också tillskrivs fyndplatsen för föremål i koppar, se ovan beskrivning av RAÄ 20 i Säby socken. Våtmarkens norra sida har berörts av en arkeologisk utredning som dock inte gav några resultat (Jacobsson 2007).

Potential

Den norra sidan har uppenbarligen ingen arkeologisk potential. Våtmarken har arkeologisk potential och det vore värdefullt om det kunde fastslås var de relativt ovanliga kopparföremålen hämtats. Den registrerade boplatsen RAÄ 35 i Landskrona har vid tidigare tillfällen inte kunnat undersökas men har arkeologisk potential.

Landskrona 16:1, boplats

Vid inventeringen noterades sporadisk förekomst av flintavslag, varav sju med retusch togs tillvara (FMIS). Boplatsen definierades till cirka 150×100 meter i öst-västlig riktning. Vid en arkeologisk utredning 1993 påträffades inga anläggningar eller fynd inom de sex schakt som grävdes inom fornlämningen (Kriig 1994). Läget är en svag nordsluttning, cirka 10 m.ö.h., ned mot sänkan kring Säbybäcken. Vid inventeringen låg marken i åker, men vid förundersökningen beskrivs platsen som trädbevuxet grönområde. Alven utgörs av moränlera.

Potential

Området bedöms på det hela taget ha ingen arkeologisk potential, utom möjligen delen inom själva kolonin som kan ha arkeologisk potential.

Säby 20:1, boplats

Vid inventeringen preliminärt bedömd som en stenåldersboplats, cirka 500×100 meter i öst-västlig riktning, med måttlig förekomst av bearbetad flinta (FMIS). På platsen har tillvaratagits en tunnackig slipad flintyxa, knacksten av flinta, nackparti av tjockackig slipad flintyxa, nackpartiet av slipad flintmejsel med rektangulärt tvärsnitt, borrh, skrapor, fragment av halvmånformig flintskrapa samt retuscherade flintavslag, vilket indikerar en datering till tidigneolitikum – mellanneolitikum (Karsten 1994, s. 219).

Möjligen skall hit även hänföras fynden av en skafthålsyxa, en spjutspets av koppar samt ett stycke av ett kopparsvärd, med angiven fyndplats "torfmosse på Säbyholm" (FMIS).

Vid en arkeologisk förundersökning 1993 inom området drogs 22 sökschakt (Kriig 1994). Merparten schakt gav inga resultat, men i fornlämningen södra del, nära våtmarken påträffades sex anläggningar i form av gropar, stolphål, en ränna och hårdar. I ett par anläggningar förekom bränd lera samt keramikskärvor med rabbig yta. Boplatsen uppskattades till ca 150×50 meter i öst-västlig riktning.

Vid en särskild arkeologisk utredning år 2007 drogs tre schakt med cirka 100 meters mellanrum, från den fornlämningens södra kant och 20–25 meter in i våtmarken (Jacobsson 2007).

I våtmarken var lagerdjupet sammanlagt cirka 2–2,5 meter och av likartad karaktär. Inga arkeologiska observationer förekom emellertid.

Jordmånen består av moränlera och terrängen sluttar svagt från norr till söder/sydväst, mellan cirka 8-11 m.ö.h. I fornlämningsområdets västra halva finns en mörkelgrav. Marken nyttjas som åker.

Länsstyrelsen har tidigare gjort bedömningen att området är tillräckligt utrett och att inga ytterligare arkeologiska undersökningar behövs.

Natur

Mark och vegetation

Genom planområdets norra del rinner Säbybäcken. Planområdet och till stor del även jordbruksmarken uppströms avvattas av bäcken. Bäcken har meandrats och tillför ett högt värde för rekreationen i området. Bäcken utgör stommen i det nya rekreativstråket som planeras och projekteras i öst-västlig riktning genom stadsdelen Norra Borstahusen. Inom planområdet sker inga förändringar i bäckens närhet utan å-fåran ligger kvar i nuvarande dragning. Säbybäcken har en rik vattenvegetation och bitvis kantas bäcken av pil och hagtorn.



Biotopskyddade områden inom planområdet

I planområdets sydvästra del finns en damm och en mörkelgrav vilka fungerar som bo- och lekplats för olika arter av groddjur. Mörkelgraven är c:a 10*10m stor, håller en vattenspiegel hela året och omgärdas av b.l.a. tall och fläder. Småvatten såsom dammar och mörkelgravar belägna inom jordbruksmark omfattas av biotopskydd enligt 7 kap 11 § miljöbalken. Varsam restaurering och skötsel bör ske i samarbete med kommunekolog eller annan sakkunnig.

Insektsinventering och groddjursutredning

I den översiktliga inventeringen (Översiktlig inventering och bedömning av områden värdefulla för insekter, Naturcentrum AB 2011) som gjordes hösten 2011, pekades följande tre områden ut som potentiellt värdefulla för insektslivet:



1. den strandnära sand- och blomrika miljön

2. strandskogen med bäckmiljö

3. de gamla trädmiljöerna runt golfbanans klubbhus

Rödmarkerade områden har bedömts som värdefulla insektsmiljöer. Planområdets södra del ingick i utredningen, inga men potentiellt intressant område för insekter har pekats ut.

En särskild inventering av groddjur inom hela planprogramsområdet Norra Borstahusen genomfördes av Ekologgruppen sommaren 2011. Vid investeringstillfällena påträffades fyra arter av groddjur; vanlig groda, vanlig padda, mindre vattensalamander och större vattensalamander. Dock bör noteras att den större vattensalamandern påträffades enbart norr om Erikstorpsvägen (öst-västlig riktning).

En kompletterande undersökning avseende större vattensalamandrar landmiljöer och möjliga övervintringsplatser, gjordes av Ekologgruppen hösten 2011. Utifrån de tidigare utredningarna har den större vattensalamandern sin huvudförekomst norr om Erikstorpsvägen (öst-västlig riktning). Enda fyndet söder om vägen är ett vandrande exemplar på land observerat av kommunekologen 2007. Detta fynd gjorde att Länsstyrelsen begärde ytterligare en inventering kopplad till detaljplanen för Ulkavallen och Löpargatan, vilken genomfördes under våren 2014. Syftet var att komplettera resultatet från samma typ av inventering från 2011, bl.a. genom att eftersöka den skyddsvärda större vattensalamandern i aktuella vattenmiljöer. Inte heller vid denna inventering, som omfattade området söder om Erikstorpsvägen (öst-västlig riktning), påträffades den större vatten-salamandern. Hävning utfördes i mangelgraven inom planområdet, men inga fynd påträffades. Man konstaterade att skuggningspåverkan och gravens allmänna karaktär gör den oattraktiv för groddjur.

Rödlistade arter

Nära Säbybäckens mynning har det observerats Jättemöja. Arten är en undervattensväxt som är starkt hotad enligt rödlistan och är även fridlyst. I Sverige finns arten enbart i Skåne. Miljöförvaltningen har i uppdrag att utreda förutsättningarna för införandet av ett handlingsprogram och åtgärdsprogram för Jättemöjans bevarande i Säbybäcken.

Även öring finns i bäcken och ål har observerats, som enligt rödlistan är akut hotad.

Igenväxning, grumling, skuggning och övergödning är de starkaste hoten mot bäckmiljön. En effektiv hantering av dagvattnet genom fördröjningsmagasin är därför den viktigaste åtgärden för att begränsa påverkan i förhållande till dagens situation.

Landskapsanalys

En landskapsanalys (Landskapsanalys för norra Landskrona, 2011-09-09) som omfattar hela planprogramsområdet Norra Borstahusen har tagits fram. Analysen behandlar backlandskapet norrut mot Glumslöv, stadens randzon och strandområdena.

Kring planområdet finns det inga stora volymer som bryter av landskapet eller skapar rum förutom vegetation och topografi. Snarare domineras det kringliggande landskapet av små sammanhängande öar av vegetation kring gårdarna eller grupper av enstaka hus.

Golfbanan är en av de mest påtagliga landskapskaraktärerna norr om Landskrona. De stora grönytorna med semioffentlig karaktär är mycket mindre än de man finner i det omgivande produktionslandskapet. Karaktären är relativt öppen och kuperad men de naturligt böljande kullarna har kompletterats med en artificiell topografi och med många uppvuxna miljöer som gränsar till att ha parkkaraktär.

På banan hittar man små dungar, dammar och en hel del ensamstående träd och alléer, framförallt längs de angränsande vägarna. Den ovanligt uppvuxna växtligheten ger en avskildhet till golfbanan och skärmar av mot tätorten vilket gör att förnimmelsen av kusten och dalarna blir större. Eftersom karaktären är mer heterogen och något artificiell är den inte lika känslig för exploatering eller angränsande sådan. Ett värde för banan, och en aspekt som gör den populär är dess anslutning till Hilleshögs dalar och havet. En förändring norrut skulle vara mer känslig än i sydlig och östlig riktning. Detta speciellt då golfbanans egen bebyggelse är placerad i de riktningarna där topografin också är relativt flack och marken mer bevuxen.

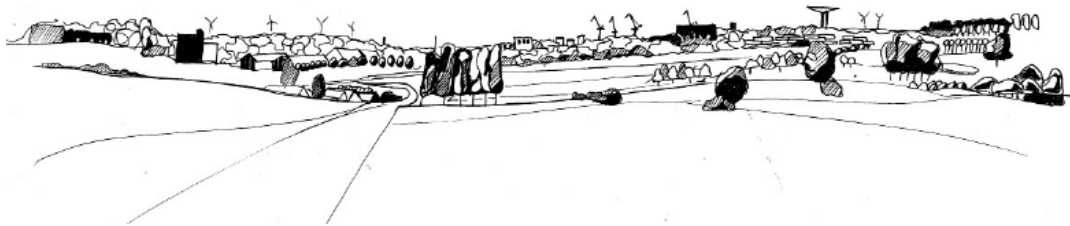
På medeltiden utgjordes Landskronas stadsrand av en hög mur. Den gav det första intrycket av staden och vad som fanns innanför visste man inte förrän man tog sig genom portarna. Idag har den tydliga gränsen mellan stad och land försvunnit, men det finns fortfarande en kant som möter det omgivande landskapet och ger vårt första intryck av staden. Dagens stadsrand är, i jämförelse med den medeltida, varierad och påminner snarare om ett bryn där åkern sakta möts av lägre bebyggelse och växtlighet som sen höjs in mot stadens centrum. Den har också olika karaktär i olika riktningar och dessa skiljer sig även i stadsmässighet.

Norra Landskronas stadsrand är generellt sett grön då nästan all bebyggelse har någon form av växtlighet i framkant och ofta även insprängt i området. Eftersom jordbruksmarken är enhetlig och växtligheten följer en jämn kant blir randen extra tydlig. På ett par ställen är husen så höga att de sticker upp ovan träden, så som Karlslund och äldreboendet i kvarteret Gurkan, men husens fasader syns vanligen aldrig. Även kvarteret Drottningens hustak bryter av och skapar fält som i övrigt inte finns.

Strax norr om stadsranden reser sig Glumslövs backar och Hilleshögs dalar och vid ankomst norrifrån breder Landskrona stad ut sig direkt efter krönet. Utstickande ur den gröna randen syns Säbyholms gårds två lador, mestadels skymda i vegetation, och stadens gröna rand möter upp gården i bakkant. Även om ladorna inte är gårdens entré fungerar de som ett tydligt landmärke för staden. Det öppna jordbruks-landskapet runtomkring smalnar hastigt in och smiter förbi gården och man kan från höjden tydligt se vart Hälsingborgsvägen leder in trafiken.

Efter att ha passerat Säbyholm fortsätter Hälsingborgsvägen att upplevas som grön men med en helt annan karaktär. Vägen kantas av en lindallé; tvåradig på ena sidan och enkel på den andra. Marken omkring utgörs till större del av öppna gräsytor och det är förhållandevis långa avstånd till byggnaderna. Där husen är placerade närmre vägen har de ofta en grön buffert av buskar mot vägen vilket gör att vägen istället känns monoton och som en transportled; om än grön.

De stora transportvägarna, E6:an och Västkustbanan, skapar också skarpa barriärer men är olika tydliga visuellt. Västkustbanans räls utgör en fysisk barriär, men betraktat på håll i landskapet är den näst intill omärkbar, förutom de stunder ett tåg passerar. E6:an däremot upplevs som en tydligare gräns. Staden börjar inte vid E6:an men den definierar ett avstånd till vad som är närhet till staden och det är här många närmar sig Landskrona. Den blir på så sätt också en del av Landskronas stadsrand.



Vy mot Landskrona från Glumslövsvägen, Landskapsanalys för norra Landskrona, 2011-09-09.

Markföroreningar

En planspecifik utredning med tillhörande markprover har gjorts av Structor (2018-06-27). Syftet med undersökningen var att undersöka förekomst av eventuella markföroreningar och hur detta kan komma att påverka planprocessen.

Undersökningen har omfattat provtagning av jord, grundvatten och sediment.

Sammanfattningsvis visar undersökningen:

- Generellt var halterna av metaller och PAH låga i alla prover med ett undantag. Ett yligt i mulljord utanför området som ska bebygga uppmättes en arsenikhalt över Naturvårdsverkets generella riktvärde för MKM (mindre känslig markanvändning). Analysen gjordes på ett stickprov vilket gör att det inte går att uttala sig om någon utbredning.
- Det östra området, Landsbyn, består av utfylld mark och blandade material. Inga indikationer på föroreningar (så som rivningsrester, tegel, lukt etc.) noterades dock vid borrhning och provgrovsgrävning, inte heller några förhöjda halter metaller eller PAH. I ett grundvattenrör i utfyllnadsområdet uppmättes dock en förhöjd arsenikhalt.
- Inga bekämpningsmedel uppmättes i grundvatten.
- Sedimenten i bäcken innehåller låga föroreningshalter. Med undantag för arsenik understiger samtliga analyserade parametrar riktvärdena för KM. Det är liten variation i punkterna uppströms respektive nedströms vilket tyder på låg eller ingen påverkan från golfbaneområdet.

Sammanfattningsvis visar undersökningen generellt på låga föroreningshalter eller inga halter över rapporteringsgränsen. Undantaget är dels ett ytligt stickprov i ett grundvattenprov i fyllning (centralt Landsbyn) som tydligt avviker med höga halter (Skr1811). Proverna är tagna i områden där ingen bebyggelse planeras. Rapporten bifogas planhandlingarna i sin helhet.



Flygbild över Landsbyn, Landskrona. Provgrovar är markerade i gula fyrkanter, ytliga samlingsprov i gult och grundvattenrör i blått.

Bebyggelse

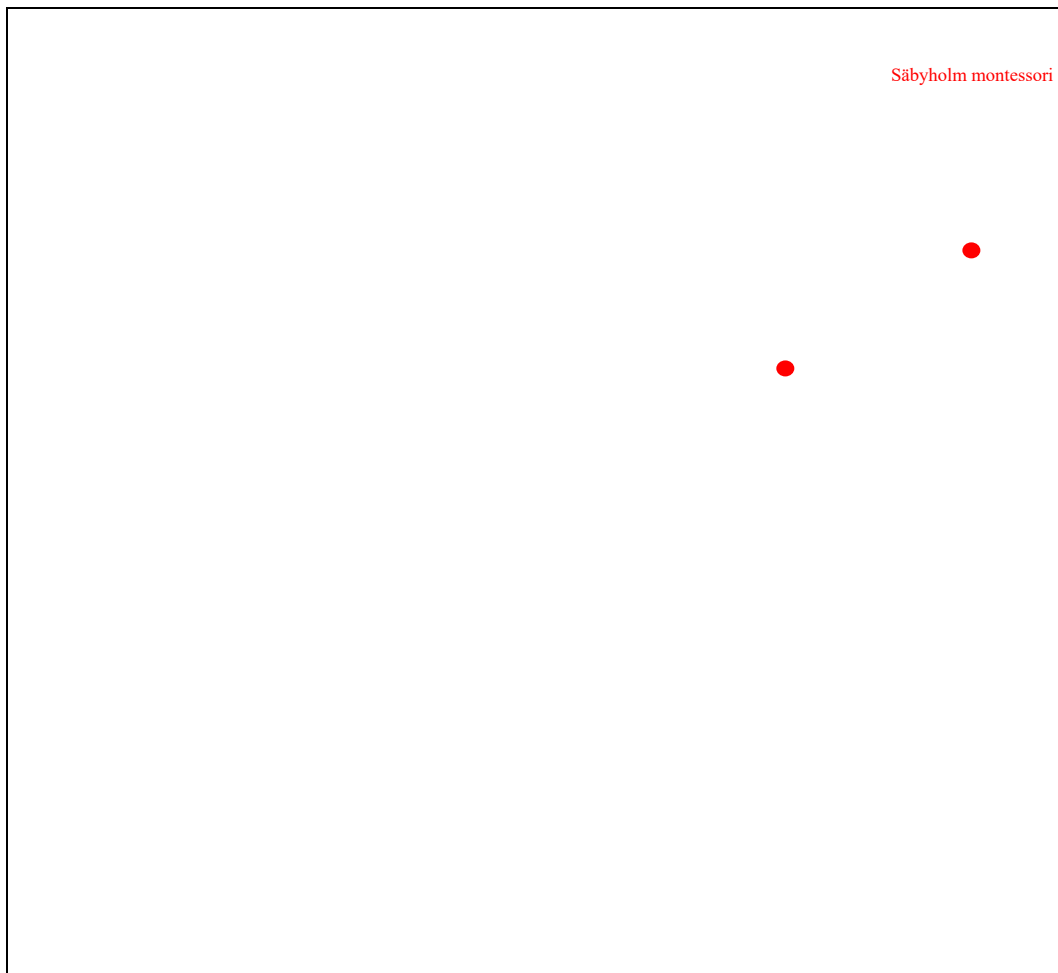
Inom planområdet finns idag begränsad bebyggelse i form av kolonistugor i områdets södra del. Dessa ska på sikt avvecklas.

Service

Skola och förskola

Västervångskolan är en F – 9 skola, som ligger söder om planområdet utmed Löpargatan. Inom Säbyholms gårds område, strax öster om Hälsingborgsvägen, bedrivs en Montessoriskola (fristående) från förskola till åk 9. Svaneholmsgården är en förskola söder om Borstahusen för 1-5 åringar.

Vid Lill-Olas finns Mullvadarna, en fristående förskoleverksamhet med ur- och skurinriktning (utanför bild). I stadsdelen Norra Borstahusen har en ny skola byggts, Engelska Skolan (F-9), som invigdes i augusti 2017.



Skolor och förskolor nära planområdet markerade med rött.

Handel, service och verksamheter

I Borstahusen finns en mindre livsmedelsbutik, Ankaret. Närmaste stadsdelscentrat ca 1,5 km bort är Västra Fäladen. Där finns matbutik, vårdcentral, apotek, frisör och servicehus för äldre samt äldreboende. Övrig service finns i centrala Landskrona på ca 3,5 km avstånd.

I och i anslutning till Borstahusen finns restaurang, camping, spa, museum och mindre butiker samt blandat föreningsliv. Genom att dessa funktioner har samlats har ett attraktivt område för fritid och rekreation skapats där de olika verksamheterna kan samverka och dra nytta av varandra.

Vid Erikstorps Kungsgård finns restaurang, golfshop och stuguthyrning. I stadsdelen Norra Borstahusen har ytor för större matbutik, mindre blandade verksamhetslokaler, idrottshall och äldreboende avsatts.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg finns idag längs med Erikstorpsvägen (nord-sydlig riktning) och Hälsingborgsvägen.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken är väl utbyggd i Landskrona.

Stadsbusslinje 5 (Borstahusen – centrum - stationen) trafikerar i med busshållplats på både Erikstorpsvägen (nord-sydlig riktning) och Kalkugnsgratan. Planområdet ligger ca 4 km från Landskronas tågstation. Stadsbusslinje 4 (Borstahusen – stationen) med busshållplats på Kalkugnsgratan fungerar som direktbuss till stationen från Borstahusen. På Hälsingborgsvägen går regionbuss 220 mot Helsingborg/Höganäs.

Biltrafik

Norr om planområdet löper Erikstorpsvägen (öst-västlig riktning), väster om planområdet är Löpargatans förlängning och öster om är Hälsingborgsvägen. Dessa gator utgör stommen i trafiknätet. Landskrona stad är väghållare i området. Hastigheten är i dag 40 km/h. Längs Löpargatan är hastigheten begränsad till 50 km/h.

Trafikmätningar har genomförts samlat för hela Norra Borstahusen (inför planprogrammet 2010) och är baserade på VMD (vardagsmedelsdygnstrafik). Trafikflödet längs gatorna varierar och högst flöde har Hälsingborgsvägen med ca 8600 f/d. Löpargatans södra del ca 2000 f/d. Erikstorpsvägen (öst-västlig riktning) har ca 1600 f/d. Erikstorpsvägen i nord-sydlig riktning, mellan Erikstorps kungsgård och centrum, har ett något högre flöde med ca 1800 f/d.

Trafikräkningar har även genomförts sommartid (sommaren 2010) då Borstahusen med badplats, småbåtshamn, golfbanan och camping utgör viktiga målpunkter i Landskrona som genererar trafik. Sommarmätning på Erikstorpsvägens norra del, vid Erikstorps kungsgård, visar att trafiken ökar med drygt 1500 bilar per dygn.

Landskrona stad har arbetat fram en parkeringspolicy (Parkeringspolicy för Landskrona stad, 2016-05-30). Aktuellt planförslag ligger i zon B. Se diagram på nästa sida.

Parkeringsstal

PARKERINGSTAL FÖR BIL

	Zon A			Zon B			Zon C		
	Boende/ansluttade	Besökande	Totalt	Boende/ansluttade	Besökande	Totalt	Boende/ansluttade	Besökande	Totalt
Enbostadshus (bpl/lgh)									
<i>Egen parkering</i>									
	2	0,15*	2 (2,15*)	2	0,15*	2 (2,15*)	2	0,15*	2 (2,15*)
<i>Gemensam parkering</i>									
Gruppshusbebyggelse/minire radhus (bpl/lgh)	1,2	0,15	1,3	1,2	0,15	1,4	1,25	0,15	1,4
<i>Gemensam parkering</i>									
	0,9	0,1	1,0	0,9	0,15	1,1			
Flerbostadshus (bpl/lgh)	0,7	0,1	0,8	0,8	0,1	0,9	0,95	0,15	1,1
Kontor** (bpl/1000 kvm BTA)	10,5	1,5	12	15	2	17	16,5	2	18,5
Industri (bpl/1000 kvm BTA)	4,5	-	4,5	7	2	9	7	2	9
Handel*** (bpl/1000 kvm BTA)	5,5	22,5	28	7,5	25	32,5	8,5	25	33,5
Särskilda besöksanläggningar****									

*Besöksparkering uppräknas i de fall denna inte kan ordnas genom kantstansparkering eller annan parkering

**I särskilt bilorienterade lägen rekommenderas ett tillägg för besöksparkering på 4 bilplatser/1000 kvm BTA

***För stora handelsanläggningar i särskilt bilorienterade lägen föreslås särskild utredning

****För särskilda besöksanläggningar som t.ex. hotell, restaurang, museum, sporthall, biograf/teater, sjukvård och omsorgsverksamheter samt skolor föreslås särskild utredning

PARKERINGSTAL FÖR CYKEL

	Zon A			Zon B		
	Boende/ansluttade	Besökande	Totalt	Boende/ansluttade	Besökande	Totalt
Flerbostadshus (bpl/lgh)	1,8	0,5	2,3	1,8	0,3	2,1
Kontor (bpl/1000 kvm BTA)	10,5	5	15,5	6	3	9
Industri (bpl/1000 kvm BTA)	4,5	-	4,5	2,5	-	2,5
Handel (bpl/1000 kvm BTA)	5,5	60	65,5	3	40	43

LÄNGSTA ACCEPTABLA GÅNGAVSTÅND TILL OLIKA VERKSAMHETER

Acceptabla gångavstånd	
Bostäder - nybyggnation	200 m
Bostäder - ombyggnation	300 m
Bostäder - besökare	200 m
Arbetsplatsparkering	500 m
Butiker - besökare	300 m

FLEXIBLA PARKERINGSTAL

Parkeringsstalen kan reduceras om byggherren kan redovisa att fastighetens läge har särskilt god koppling till kollektivtrafik, och att åtgärder görs för att skapa goda förutsättningar för andra resval än med bil (se även sidan 28). Exempel på sådana åtgärder kan vara: - erbjudna bilpool eller lastcykelpool, - lättillgängliga, väderskyddade och låsbara cykelparkeringar med hög standard och komfort, - underlätta för varniveranser och förvaring vid e-handel, - m.m.
--

Dikningsföretag för Säbybäcken

För Säbybäcken är de nedre fem kilometerna av diket reglerade genom Säbydikets dikningsföretag år 2001. Företaget är indelat i två avdelningar, en nedre (västlig) avdelning med Landskrona stad som ensam ansvarig och en övre (östlig) avdelning där jordbruksintresset dominerar. Gränsen mellan de två avdelningarna går vid Väst kustbanan. Hydrauliska beräkningar har utförts som visar att diket klarar att avbörda ett dimensionerande flöde motsvarande en specifik avrinning på 1,5 l/s/ha, förutsatt att diket är rensat. Hänsyn har tagits till tillstånd för dagvattenutsläpp från Vägverket och Banverket.

Säbybäcken lyftes 2014 upp ur kulvert och meandrades genom landskapet. Våtmarksterasser anlades längs med bäcken och ett nytt grönområde håller nu på att växa fram kring bäckfåran. För att ombyggnaden av bäcken skulle bli möjlig omprövades dikningsföretaget för bäcken av mark och- miljödomstolen 2014. Ingen påverkan på bäcken sker inom planområdet. Nuvarande å-fåra kommer att ligga kvar och dagvattensystemet dimensioneras med fördröjning att klara nuvarande flödesgränser på 1,5 l/ha/s.



Säbybäckens dikningsföretag i blått. Planområdet (Landsbyn) i orange. Planområde Strandbyn i mörkrött och planområde Strandstaden i rött.

Fjärrvärme

Inga befintliga fjärrvärmeledningar finns inom områdets gränser. Däremot finns det fjärrvärmeledningar i Erikstorpsvägen (nord-sydlig riktning) samt i den närläggna Havsgatan.

PLANFÖRSLAG

Områdets gestaltning och disposition

Övergripande vision för Norra Borstahusen

Visionen för den nya stadsdelen var att den skulle bidra till ett hållbart stadsbyggande i Landskrona både ekologiskt, ekonomiskt och socialt och med god arkitektur. Stor omsorg om detaljerna i det offentliga rummet och medvetenhet när det gäller gestaltning och materialval är en viktig ambition.

Det övergripande målet med planprogrammet för Norra Borstahusen var att skapa nya attraktiva bostäder i Landskrona med ett kustnära läge. Variationen ska vara stor, det ska finnas olika bostadskoncept, upplåtelseformer och utförande. En utbyggnad av staden bidrar till ett ökat underlag för handel och service i staden. Samtidigt stärks strand- och naturområdet med förbättrade möjligheter vad det gäller tillgänglighet och aktiviteter. Rekreatiomsområdet Lill-Olas, strandpromenaden, golfbanan, stugbyn är ett modernt och attraktivt samlat fritidsområde.

Här finns god kollektivtrafik i form av busslinjer som kopplar till både Landskrona station och till stadens centrum.

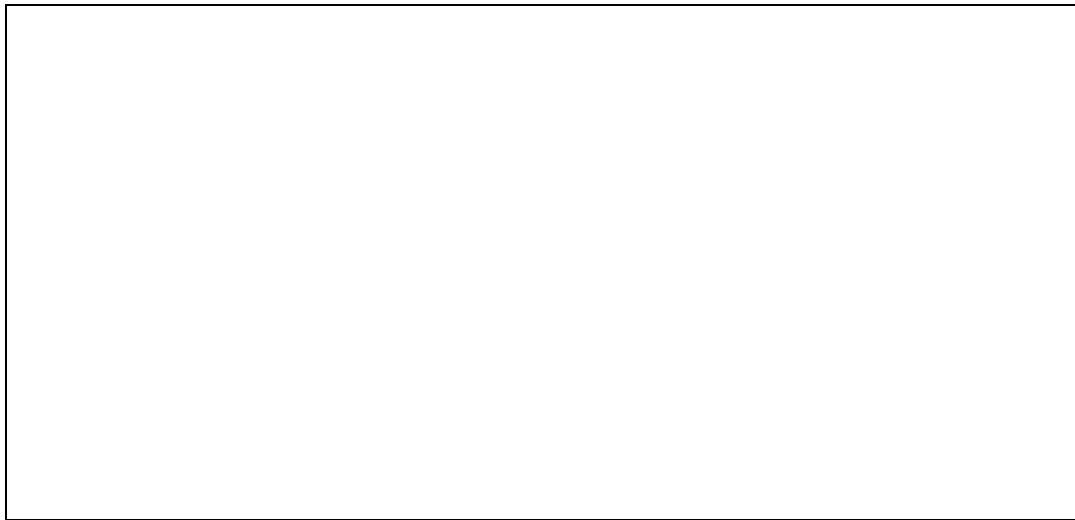
Dagvatten provas i detaljplan och hänsyn tas till de förväntade klimatförändringarna.

Utveckling av strukturplanen

Under processens gång har strukturplanen förändrats vilket nedanstående bilder visar. Bebyggelsen har koncentrerats, naturområdet har blivit större och bredare vilket främjar ekosystemtjänster och den biologiska mångfalden. Strandskyddet beaktades och bebyggelsen drogs längre österut vilket skapade ett 100 meter brett naturområde längs stranden.



Illustrationsplan, Tengbom, 2010-03-03.



Illustrationsplan, Planprogram för Norra Borstahusen, antagen 2012-03-26.



Uppdaterad strukturplan för Norra Borstahusen, Tengbom, 2016-10-12.

Föreslagna åtgärder

Rubricerat detaljplaneförslag innefattar:

- Ca 150 nya bostäder i blandad utformning med radhus, parhus och flerbostadshus.
- Flertalet kvartersparker.
- Skola/förskola.
- Planläggning av delar av Säbybäcken för naturändamål.
- Planområdet ansluts till befintligt vägnät för både kollektiv- bil-, gång- och cykeltrafik.

Bebyggelse

Bostäder

Planen är tänkt som en stadsdel med stor inbyggd variation och mångfald i arkitekturen. Arkitekturen kommer att varieras genom mångfald vilken säkras genom att olika byggherrar samsas inom planområdet. I norr tas stor hänsyn till öppenheten mot landskapet genom att huvuddelen av bebyggelsen i norr placeras med husgavlarna ut mot landskapet. Detta skapar tydliga siktlinjer som skapar en

mjuk övergång från stad till omgivande landskap och känslan av att stadsranden utgör en barriär mot landskapet undviks.

Husen ligger placerade utmed gatorna så att tydliga och väl avgränsade gaturum bildas. Bebyggelsen skapar på ett naturligt sätt privata tomter med omgärdade innergårdar som ger förutsättningar för ett bättre mikroklimat och vindskyddade uteplatser.

I planförslaget föreslås lägre bebyggelse i form av radhus, villor och flerbostadshus om 1-3 våningar. Detaljplanen reglerar nockhöjd, takutformning, placering mm. Ett kvalitetsprogram som gäller både för Landsbyn och Strandstaden, är framtaget och kommer att ligga till grund för kommande bygglov. Detta bifogas planhandlingarna i sin helhet. Kvalitetsprogrammet uttrycker en gemensam ambition, en kvalitetsnivå beträffande arkitektoniskt uttryck, material och utförande; byggnadsmaterial ska vara av gedigna naturmaterial som åldras vackert.

För att skapa ett levande byggnadslandskap ska val av material och kulörer på fasader variera, samtidigt ska ett materialmässigt släktskap med den äldre bebyggelsen i Borstahusen eftersträvas. Huvuddelen ska utföras i en färgskala av jordtoner i svart, brunt, rött, beige och gult. På enskilda fastigheter ska alla material som används harmoniera med varandra avseende kulör och struktur. Plåtdetaljer och taksäkerhet, såsom stegar, räcken, luckor mm i kulör lika takets färg. Skarpa färger och pastellkulörer ska undvikas.

Fasadmaterial som tillåts är tegel och puts. Inslag av trä, plåt och skrivmaterial får förekomma. Vid användning av tegel ska mönstermurning utföras i del eller hela fasader. Takmaterial som tillåts är takpannor, papp, band- och skivtäckt plåt, naturtak samt solceller.

Planförslaget innefattar totalt ca 150 bostäder inom ca 5,4 ha föreslagen kvartersmark. Föreslagen bebyggelsetäthet inom planområdet är således ca 28 bostäder/ha. Inom naturområde tillåts också bebyggelse som kan användas som ett komplement till rekreationsmiljön. Även dessa byggnader ska anpassas estetiskt till sin omgivning.

Skola/förskola

Möjligheten öppnas för en alternativ användning gällande bostäder/skola/förskola i planområdets mitt. Detta är en yta om ca 5500 m². Taket på skolan/förskolan ska vara vegetationsklätt och utformas med fördel med ett substratdjup som bidrar till ökad biologisk mångfald. Gröna tak absorberar stora mängder regnvatten vilket minskar trycket på dagvattennätet och inte överbelastar avloppssystemet. Takens tjocklek och massa gör att behovet av kylning och uppvärmning minskar, dessutom skyddas takmembranet från skadliga UV-strålar samt verkar bullerdämpande. Förutom de tekniska aspekterna finns det även ekologiska vinster (rikare växt- och insektsliv) och estetiskt värde. Även solceller och andra miljöfrämjande åtgärder tillåts.

Om behovet av skola inte finns kan skoltomten även nyttjas för bostäder.

Skoltomten inom planområde Bovieran utökas i detaljplanen för Landsbyn för att möta behovet av friyta. Totalytan blir med denna utökning ca 3600 m². Denna ökning motsvarar utbildningsförvaltningens ytkrav.

I båda de pågående detaljplanerna för "Strandstaden" samt "Landsbyn" avsätts mark för skola/förskola.

Grönstruktur och parker

Naturområdet ingår i ett 16 ha stort område som sträcker sig från havet i väster, via Säbyholm och vidare ut i landskapet.



Det nya grönområdet som håller på att anläggas kring Säbybäcken, är tänkt att fungera som en grön ryggrad genom den nya stadsdelen Norra Borstahusen. Grönområdet kommer att binda samman befintliga grönstråk och skapa en grön länk till havet och ut i landskapet för Landskronaborna.

För att främja ekosystemtjänster och för att redan i ett tidigt skede få en så uppvuxen karaktär som möjligt, sparas en stor del av den befintliga vegetationen inom naturområdet längs Säbybäcken. Både dammen och mägerlgraven är biotopskyddade och bevaras inom naturområdet vilket skapar möjlighet till biologisk och ekologisk restaurering och utveckling.

Säbybäcken ligger kvar i nuvarande sträckning och görs mer tillgänglig inom naturområdet. Utformningen av naturområdet är en betydelsefull del av det öppna dagvattenssystemet.

Inga förändringar som kräver dispens från biotopskyddet avses genomföras

Inom planområdet skapas flertalet kvartersparker och lekplatser, som kopplas samman med gång- och cykelstråk, för att underlätta kommunikationen inom området samt mot de starka målpunkterna: det sammanhängande naturområdet, havet i väster, skolan och idrott i söder och golf och restaurang i norr.

Offentliga miljöer

Ett gestaltungsprogram har tagits fram för de offentliga miljöerna i Norra Borstahusen. Här beskrivs ambitioner, intentioner och karaktärer för olika typer av

offentliga miljöer i stadsdelen så att målsättningar och kvaliteter för Norra Borstahusens långsiktiga utveckling nås. Programmet utgör underlag till gestaltning och projektering av parker, gator och torg. Programmet ska även fungera som ett stöd i kommunikation med byggherrar, driftansvariga och boende.

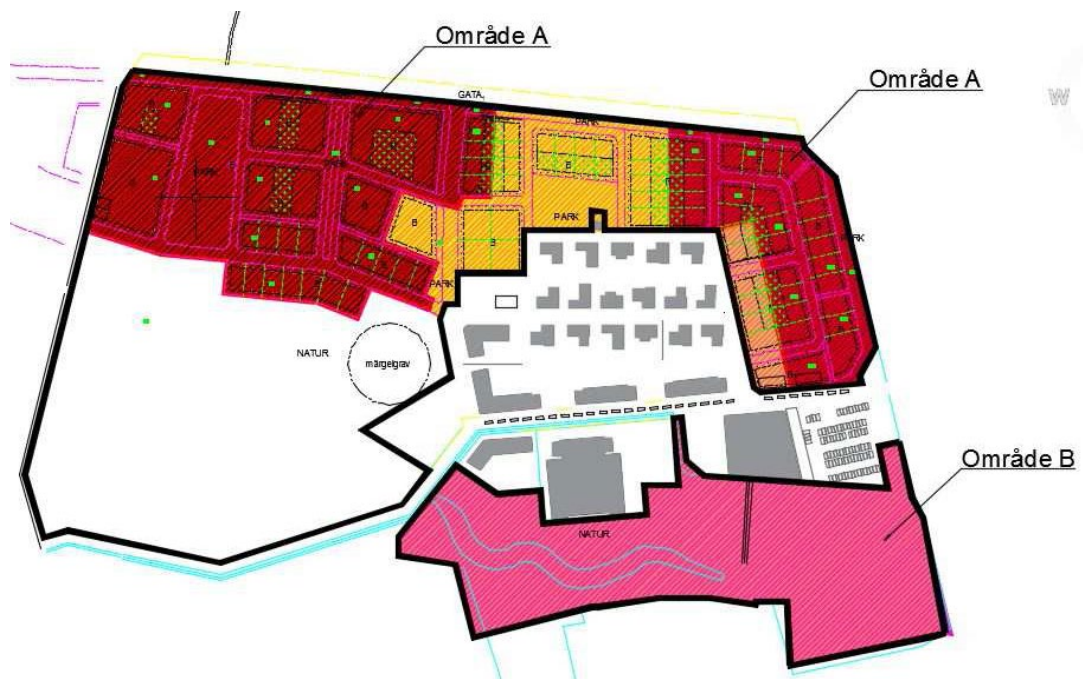
Dagvattenhantering

DHI Sverige AB har tagit fram två utredningar angående dagvattenhantering kopplat till grundvattensituation och framtida klimat med ökad nederbörd och stigande havsnivåer (Översvämningsutredning Norra Borstahusen – Hantering av dagvatten och effekter av framtida klimat 2012-10-10 samt etapp II 2012-11-23).

Utredningen konstaterar att ett framtida havsvattenstånd med 100 års återkomsttid bedöms i första hand påverka yt- och grundvattennivåerna närmast kusten. För att utreda och bedöma de specifika lösningarna som krävs för dagvattenhanteringen har en planspecifik dagvattenutredning upprättats (Structor 2018-01-02) se nedan.

Planspecifik dagvattenutredning

Planområdet har delats in i 2 delområden. Område A som är aktuellt för den nya planerade fördröjningsdammen genom ett dagvatten ledningssystem. Dagvatten omhändertas i en öppen fördröjningsdamm innan reglerat flöde leds till recipienten Säbybäcken.



Delområdesindelning för Landsbyn ang. dagvattenhantering

Avrinning från område B ska ledas beroende på områdesplaneringen till fördröjningsytor innan utsläpp mot Säbybäcken.

Orangemarkerat område mellan östra och västra sidan av område A planeras mot Bovierans ledningssystem eftersom fördröjningen av området är inräknat i projekteringen för denna.

Beräkningarna visar att fördröjning av dagvatten för 600 m³/reducerad hektar area med utsläppskrav på 1,5 l/s/ha är möjligt att lösa inom planområdet utan att

omgivande markområde behöver tas i anspråk. Säbybäckens reglering genom Säbydikets dikningsföretag är avvecklat år 2001.

Körbara åtkomlighetsytor till fördröjningsytorna ska projekteras för att lätt kunna komma åt dessa ytor med avseende på drift och underhåll. Höjdsättning utförs på ett sådant sätt att dagvatten kan fortsätta ta sin naturliga väg mot Säbybäcken enligt befintlig topografi för att klara större regn än vad fördröjningsmagasinen är dimensionerade för.

100-årsregn

Vid 100-års regn kommer den föreslagna fördröjningsdammen översvämmas och bräddning sker mot Säbybäcken om allt dagvatten leds genom ledningssystemet. Ska ett 100-års regn fördröjas måste större fördröjningsdammar planeras.

Om ledningssystemet inte klarar dessa flöden kommer avrinning från östra delen av område A att ske mot Kung Hans väg och Bovieran vidare mot Säbybäcken.

Sekundära avrinningsvägar bör planeras i projekteringsskedet och samordnas med befintliga lokalgator så att avrinningen sker via lokal- och huvudgator och vidare till Säbybäcken. Detta måste beaktas under projekteringsfasen.



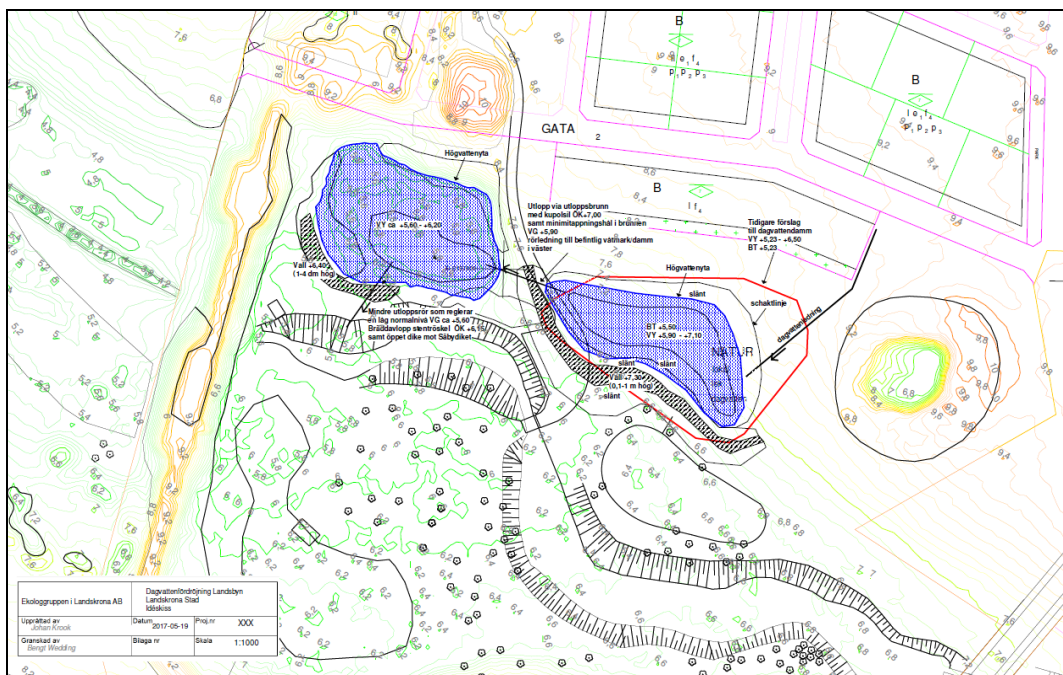
Dagvattenhanteringsplan för Landsbyn, Structor, 2018-01-02.

En fortsatt bearbetning av Structors dagvattenutredning och utformningen av dagvattendammar/fördröjningsmagasin har gjorts i samarbete med Ekologgruppen. Detta gjordes för att undersöka möjligheten att skapa en estetiskt tilltalande, rekreativ miljö som även främjar den ekologiska och biologiska mångfalden.

Dagvattnet utformas så det hanteras som en resurs vilken berikar bebyggelsemiljön med avseende på upplevelser, rekreation, lek, naturvärden och biologisk mångfald.

Ekologgruppen har presenterat ett förslag på utformning av dagvattenmagasin inom naturområdet. Bland annat föreslås att dammen/dammarna ska ge ett mervärde och bättre passa in i omgivningen genom följande åtgärder;

- uppta en mindre yta men med samma placering som föreslagits
- slänterna blir flackare
- få betydligt mer mjuka och avrundade ytterkonturer jämfört med ritningen i dagvattenutredningen
- en permanent vattenyta med ett djup på minst 0,4 m djup



Idéskiss på utformning av dagvattendammar i Landsbyn, Ekologgruppen, 2018-05-21

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Erikstorpsvägen (öst-västlig riktning) och Löpargatan har ett bredare gaturum där separerade gång- och cykelväg ansluter till befintligt system söderut och in mot centrum. Även Havsgatan/Kung Hans väg har avskild gång- och cykelväg som fungerar som viktig länk ner mot havet.

På de mindre lokalgatorna inne i stadsdelen sker cykeltrafik i gata. Cykelvägarna kopplas till befintligt övergripande nät som leder vidare till järnvägsstationen via Löpargatan och Ringvägen samt via Erikstorps-vägen (nord-sydlig riktning) och Strandvägen söderut mot Landskrona centrum. Hela gång- och cykelnätet kopplas mot befintligt nät längs Hälsingborgsvägen.

Trottoarer kommer finnas utmed samtliga bostads- och parkkvarter. Parkstråk för fotgängare finns genom kvarteren för att underlätta kommunikationen mot de starka målpunkterna: havet i väster, skolan och idrott i söder och golf och restaurang i norr.

Kollektivtrafik

En förlängning av befintliga stadsbusslinjer planeras i samband med att Norra Borstahusen byggs ut. Landskrona stad, Nobina och Skånetrafiken har tagit fram en linjenätsanalys. I denna rekommenderas att linje 4 och 5 till Norra Borstahusen kopplas ihop precis som idag, men att linjerna möter varandra på Erikstorpsvägen.

Landskrona stad förordar även att linje 1 förlängs vidare från Hjalmar Brantings väg via Hälsingborgsvägen – Kung Hans väg – Löpargatan – Erikstorpsvägen (nord-sydlig riktning) till Norra Borstahusen (Kungsgården).

Biltrafik

Från Hälsingborgsvägen leds trafiken vidare mot Erikstorpsvägen (öst-västlig riktning) i befintlig dragning. Trafiken till planområdet matas huvudsakligen via Erikstorpsvägen (öst-västlig riktning), Kung Hans väg och Löpargatan som kommer fungera som huvudstråk genom stadsdelen. Stadsplanen är uppbyggd i en rutnätsstruktur där lokalgatorna i öst-västlig riktning sammankopplas i nordsydlig riktning och fördelar trafiken. Lokala trafikföreskrifter kan användas för att leda trafik sommartid.

Landskrona stads parkeringspolicy ligger till grund för detaljplanen och ska tillämpas vid kommande bygglovgivning. Boendeparkering anordnas inom egna fastigheten. Inom planområdet utformas allmänna parkeringar med genomsläppligt material, kringgärdande av häckar och i mindre enheter med en maximal bredd om 15 meter.

Med tät kollektivtrafik och bilpooler skapas möjlighet att minska privatbilismen.



Parkeringsplatser i markplan under bostadshus skapar möjlighet till parkering utan att ta grönytor i anspråk (bild från Lomma, Google maps)

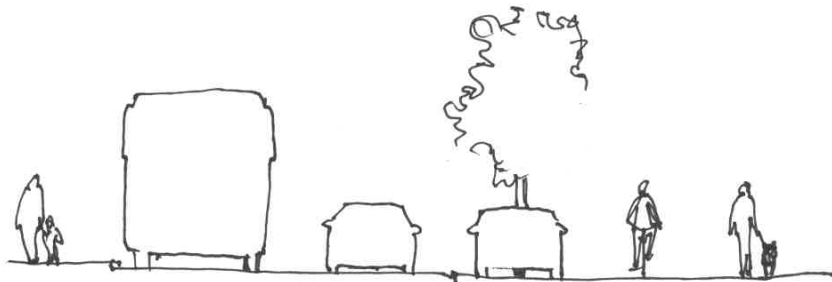
Trafikflöde och hastigheter

Till planprogrammet för Norra Borstahusen gjordes trafikberäkningar och flödesfördelning från utbyggnadsområdet i sin helhet. Trafikflödet är helt beroende av antalet bostäder som byggs. I utredningen förutsattes att tillkommande antal bostäder var 1500 inom hela stadsdelen. Aktuell detaljplan medger ca 150 bostäder.

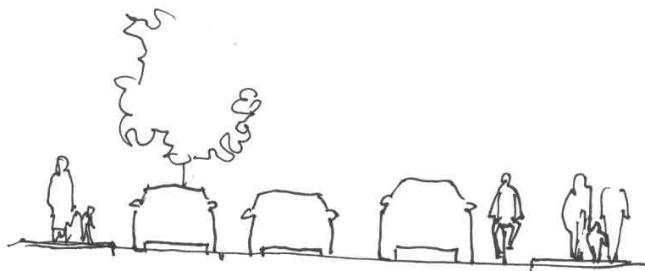
Tillkommande trafik kan, vid full utbyggnad av Norra Borstahusen, påverka flödet vid korsningen Hälsingborgsvägen/Tullstorpsvägen/Glumslösvägen. Denna korsning har vid ett möte (2018-05-03) mellan Trafikverket och kommunen redan konstaterats ingå i de korsningar i Skåne som kommer att vara föremål för åtgärdsvalsstudie (ÅVS) som ska vara klar våren 2019. En kontinuerlig dialog gällande beräknad framtida trafikallstring förs med Trafikverket och Landskrona stad kommer att delta i arbetet med ÅVS:en som finansieras av Trafikverket.

Erikstorpsvägen (50 km/h), Kung Hans väg och Löpargatan (40 km/h) samt Havsgatan (30 km/h) gestaltas som stadsgator med avskilda gång- och cykelvägar, trädplantering och sidoparkering. För övriga lokalgator planeras för 30 km/h. Hastigheterna regleras dock ej i detaljplan utan regleras genom lokala trafikföreskrifter.

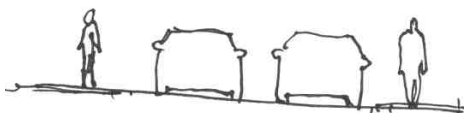
Anslutande vägar i området bedöms, enligt stadsmiljöavdelningens trafikavdelning, ha utformning och kapacitet att hantera den trafik som aktuellt planområde bedöms generera. För ytterligare information om förväntat trafikflöde för hela programområdet Norra Borstahusen se planprogramhandling.



Typsektion för huvudgata (gata¹) med en totalbredd på 13,7-17,2 meter; gångbana (1,5-2m*2) cykelbana (2,5-3m), flexibel zon (1,5-2,5m) samt körbana (6,7-7,5 m).



Typsektion för lokalgata (gata²) med en totalbredd på 11,5-13,5 meter; gångbana (1,5-2m*2), flexibel zon (3m) samt körbana (ca 5,5-6,5 m).



Typsektion för lokalgata (gata³) med en totalbredd på 7 meter; körbar gångyta (1,05m*2), körbana (4,9 m). Ena sidan kan användas som flexibel zon/parkering

Trafikbuller

Enligt förordning (2015:216 samt 2017:359) om trafikbuller vid bostadsbyggnader finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Förordningen innehåller även bestämmelser när det gäller beräkning av bullervärden vid bostadsbyggnader. Förordningen är meddelad med stöd av 9 kap. 12 § miljöbalken.

Riktvärden som anges i 3 § är följande;

30 dBA ekvivalentnivå inomhus

45 dBA maximalnivå inomhus nattetid

60 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)

50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximalnivå utomhus vid uteplats i anslutning till byggnad.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. (Förordning 2017:359).

Enligt 4 § gäller att om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 (60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad) ändå överskrids bör:

- minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
- minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

5 § Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Bullerutredningen (Trivector 2012-02-06) som upprättades i samband planprogramarbetet för hela Norra Borstahusen visar att bullernivåerna ligger under riktvärdena utmed Erikstorpsvägen.

Trafikmängden på Erikstorpsvägen kommer, efter att hela Norra Borstahusen är utbyggt, att uppgå till 2760 per dygn med 3 % andel tung trafik. Hastigheten begränsas till 40 km/h.

En planspecifik bullerberäkning har tagits fram av Ramböll, 2018-06-07. Slutsatsen är att de beräknade trafikbullernivåerna generellt visar på låga ljudnivåer inom planområdet. Det finns viss risk att riktvärdena vid bostadsfasad och uteplats överskrids utmed de större vägarna. Huruvida åtgärder behöver vidtas utmed dessa vägar varierar utifrån hur byggnader placeras och uppförs inom planområdet. Planförslaget anses ha bra förutsättningar för att skapa bullerskyddade uteplatser i gynnsamma lägen genom att bebyggelsen skärmar mot bullerkällan. En planbestämmelse rörande buller sätts inom kvarteren utmed Hälsingborgsvägen och Erikstorpsvägen. Genom god planering av bostädernas fasader, planlösningar mm kan således en tyst sida skapas.



Beräknad ljudutbredning 2 m ovan mark, ekvivalent ljudnivå år 2040, Ramböll 2018-06-07



Beräknad maximal ljudnivå 2 m ovan mark (tung trafik) år 2040, Ramböll 2018-06-07

Externa bullerberäkningar för befintlig bebyggelse

Bullerberäkningar har även utförts för framtida bullervärden utmed anslutande gator. Mätpunkter för Erikstorpvägen (nord-sydlig riktning), Löpargatan och Kalkugnsgränd har beräknats. Situationerna nuläge, 0-alternativ och att hela Norra Borstahusen blir utbyggt (planprogramområdet med 1500 bostäder) har beräknats.

Bullernivån ligger redan i dagsläget över 55 dBA. Som mest förväntas bullernivåerna på befintliga gator in i stadsstrukturen att öka med ca 2 dBA. För att en människa ska kunna uppfatta ljudförändring krävs 2,5-3 dBA i förändrad ljudstyrka. En förändring på 10 dBA uppfattar människan som en fördubbling av ljudstyrkan.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele samt vatten och avlopp

En utredning angående kapacitet och anslutningsmöjligheter i befintligt avloppsnät har tagits fram. (Utredning av kapacitet för avloppsnät och anslutningsmöjligheter NSVA 2012-09-24). Hela utbyggnadsområdet Norra Borstahusen omfattas. Utredningen konstaterar att det finns goda möjligheter att ansluta till befintligt system. Utmed Strandvägen, sydväst om planområdet, behövs en mindre dimensionsökning. Vattenförsörjningen till planområdet och övriga Norra Borstahusen är möjlig att lösa med befintligt system.

Spillvatten från detaljplanområdets östra del och Boviera kommer att avledas mot Hälsingborgsvägen via spillvattenpumpstationen belägen i Kalkstigen söder om planområdet (enlig NSVAs utredning). Spillvattenpumpstationen behöver uppdimensioneras innan den kan belastas ytterligare med spillvatten från nya exploateringsområden.

Bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmesystemet. Ledning med anslutningsmöjlighet ligger i Erikstorpsvägen (nord-sydlig riktning).

Nya transformatorstationer för elförsörjning uppförs inom området.

Renhållning

I planområdet föreslås ingen särskild miljöstation. Avfall från området skall tas om hand enligt gängse sophanteringskrav från renhållningsbolaget i Landskrona stad. Reserverad mark för återvinning finns vid Ulkavallen samt vid handelsetableringen vid Bovieran.

Lovplikt

Bygglov

Enligt 4 kap. 15 § PBL ska de överväganden som ligger till grund för omfattningen av kravet på bygglov redovisas i planbeskrivningen.

Någon minskning av bygglovsplikten föreslås inte.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Planförslaget beräknar antas av kommunfullmäktige hösten 2018.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är satt till 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Allmän plats

Landskrona stad är huvudman för angiven allmän platsmark enligt detaljplanen. Ett gestaltungsprogram har tagits fram för de offentliga miljöerna i Norra Borstahusen. Här beskrivs ambitioner, intentioner och karaktärer för olika typer av offentliga miljöer i stadsdelen så att målsättningar och kvaliteter för Norra Borstahusens långsiktiga utveckling nås. Programmet ska kunna utgöra underlag till gestaltning och projektering av parker, gator och torg. Programmet ska även fungera som ett stöd i kommunikation med byggherrar, driftansvariga och boende.

Kvartersmark

Blivande ägare av de fastigheter som skall bildas inom kvartersmarken, är ansvariga för anläggningarna inom respektive enskild fastighet.

Avtal

Uppdragsgivare och initiativtagare till planarbetet är Kommunstyrelsen i Landskrona stad.

Beslut om planuppdrag gavs av Stadsbyggnadsnämnden 2016-09-20.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Blivande tomter för enskilt byggande skall styckas av till egna fastigheter. Allmän platsmark enligt detaljplan bildar egen fastighet, alternativt sammanläggs med närliggande kommunal fastighet (i detta fall stamfastigheten Borstahusen 1:1). Kvartersgränser inom planområdet tolkas av Lantmäterimyndigheten vid kommande förrättningar.

Utmed Hälsingborgsvägen finns ledningsrätt (5 meter brett område) för befintlig fjärrvärme-, starkström- och fiberledning, akt 1282K-12/38.1-3, redovisning saknas på plankartan. U-område är lämpligt för att reservera området för ledningarna.

Vid gränsen mot Borstahusen 1:7 finns servitut för vattentäkt, akt 12-LAN-545.3. Enligt Lantmäterimyndigheten utnyttjas servitutet troligen inte längre och bör kunna upphävas.

Arrendeavtal

Jordbruksmarken arrenderas på 1-årskontrakt men kommer att avslutas i och med projekterings påbörjan.

Säbybäckens dikningsföretag

Dikningsföretaget för Säbybäcken har tidigare omprövats och inom planområdet avvecklats. Fastställt flöde till bäcken är 1,5 l/s/ha. Föreslagen dagvattenhantering i aktuell detaljplan kommer inte att påverka fastställt flöde till bäcken.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Nedan redovisas detaljplanens konsekvenser som i dagsläget kan bedömas för planområdet vad avser markens indelning i fastigheter och fastighetsrättsliga aspekter. Beskrivningen är gjord i enlighet med förslag till detaljplan och innebär inget ställningstagande från Lantmäterimyndighetens sida.

Hela planområdet är beläget inom fastigheten Borstahusen 1:1 och innefattar ca 173 700 m². Till största del är planområdet inte detaljplanerad mark idag. I den nya detaljplanen föreslås ca 48 700 m² bli kvartersmark för bostäder (gult på nedanstående fastighetskonsekvenskarta). Ca 7 000 m² föreslås avsättas till kvartersmark för skola/förskola (rött), ca 94 000 m² föreslås bli natur och park (grönt), ca 50 m² avsätts som e-område och resterande ca 24 000 m² föreslås bli allmän gata (vitt).



Fastighetskonsekvenskarta

grönt – park/naturmark, ca 94 000 m²

gult – kvartersmark bostad ca 48 700 m²

rött – kvartersmark skola ca 7 000 m²

blått – e-område ca 50 m²

vitt – gator/gång- och cykelbanor, ca 24 000 m²

För att genomföra detaljplanen i syfte att skapa fastigheter vars användning överensstämmer med detaljplanen krävs fastighetsbildning. Detaljplanen innebär att kvartersmarken delas upp i kvarter. Kvartersmarken föreslås indelas i fastigheter i huvudsak enligt detaljplanens illustration genom avstyckning från Borstahusen 1:1. Respektive kvartersindelning i enskilda fastigheter prövas efter ansökan. Den allmänna platsmarken kan lämpligen ligga kvar på stamfastigheten Borstahusen 1:1.

Angivna arealer är preliminära och fastställs först vid lagakraftvunnen lantmäteri-förrättning. Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäterimyndigheten i Landskrona. De ledningar som finns inom planområdet ska flyttas och förläggas i allmän platsmark, varför ledningsrätt ej är nödvändig.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Uppdragsgivare är Kommunstyrelsen Landskrona stad. Landskrona stad är huvudman och ansvarig för iordningställande av allmän platsmark.

Avgifter

VA-, dagvatten- och bygglovsavgift utgår enligt kommunens taxor.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Fastighetsägaren, Landskrona Stad, skall bekosta utbyggnad av planens infrastruktur vad gäller gata, vatten och avlopp samt dagvatten. Gällande kabeldragningar i området, skall eventuella flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa anläggningarnas funktion bekostas av exploatören.

Befintliga allmänna ledningar inom planområdet flyttas till allmän platsmark. Rätten till ledningarna kan säkras genom tidigare tecknade markavtal. Fjärrvärme och optoledning finns i Erikstorpsvägen (nord-sydlig riktning) ut mot Erikstorps Kungsgård och stugbyn. Även ledning för starkström finns i denna del av Erikstorpsvägen.

Gator, gång-, cykelvägar, lekplats, grönområden inom allmän platsmark, dagvattensystem samt va-ledningar kommer få den standard och utformning Landskrona stad föreskriver. Lokalt omhändertagande av dagvatten kommer ske inom planområdet innan anslutning till allmän ledning.

Brandvattenförsörjningen utformas i samarbete med Räddningstjänsten. Räddningstjänstens tillgänglighet till största delen av området är inom normal insatstid. Dock överstiger Räddningstjänstens insatstid 10 min i områdets nord-västra delar. Området behöver förses med ett brandpostsystem som uppfyller kraven i VAV P76 och VAV P83.

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 miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas, om man vid en behovsbedömning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer sammanfattningsvis med vägledning av angränsande, tidigare upprättade, miljökonsekvensbeskrivningar samt denna konsekvensbeskrivning, att genomförandet av planförslaget inte antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 3, 4 och 5 kap Miljöbalken samt 2 kap Plan- och bygglagen.

I detta planförslag hänvisas till följande MKB:er:

MKB till planprogram för Norra Borstahusen, upprättad 2012-04-25

När behovsbedömningen av planprogrammet som omfattar hela Norra Borstahusen togs fram under 2011, gjordes efter samråd med länsstyrelsen ställningstagandet att en miljökonsekvensbeskrivning skulle upprättas. En miljökonsekvensbeskrivning för hela programområdet togs därefter fram. Sammanfattningsvis konstaterar framtagna MKB för planprogramsområdet att problem som kan uppstå främst handlar om erosion i kustzonen, skyddade arter norr om Erikstorpssvägen (öst-västlig riktning) samt trafiken som planprogramsområdet i sin helhet kommer att alstra. Det föreslagna grönstråket längs Säbybäcken, beläget väster samt söder om det aktuella planområdet, bedöms som positivt ur naturmiljösynpunkt såväl som för rekreation och friluftsliv.

MKB till detaljplan för Borstahusen 1:5 och del av Borstahusen 1:1 (Fritiden), upprättad 2013-04-10

I samband med planarbetet för detaljplan 2012:4 togs en planspecifik MKB fram. De miljöaspekter som behandlades i denna var landskapsbild, kulturmiljö, naturmiljö och skyddade arter, strandskydd, friluftsliv, bebyggelse, trafik, risk, buller och vatten. De berörda riksintressena konsekvensbeskrevs.

Planalternativet bedömdes inte skada områdets natur- eller kulturmiljövärden påtagligt. Vidare bedömdes inte riksintresset för friluftsliv påverkas negativt av planalternativet, dessutom förbättrades möjligheten till rekreation och friluftsliv inom vissa delar av planområdet. Utbyggnad av campingen skedde inom området för stugbyn varmed ingen ny mark ianspråktogs. Utifrån detta bedömdes intrånget i riksintresset för kustzon sammantaget som godtagbart.

Ianspråktagande av högklassig jordbruksmark medför negativa konsekvenser ur naturresurshushållningssynpunkt. I framtiden finns dock möjlighet för marken att återgå till jordbruksmark. Totalt sett bedömdes planalternativet medföra små negativa konsekvenser för landskapsbilden.

MKB till detaljplan för del av Borstahusen 1:1(Strandbyn), upprättad 2013-09-02

I samband med planarbetet för detaljplan 2012:4/12 togs en planspecifik MKB fram. De miljöaspekter som behandlades i denna var landskapsbild, kulturmiljö,

fornlämningar, naturmiljö, strandskydd, friluftsliv, bebyggelse, trafik, risk, buller och vatten. De berörda riksintressena konsekvensbeskrevs.

Landskapsbilden påverkades då dåvarande campingen delvis ersattes av bebyggelse. I övrigt bedömdes att sandkustkaraktären, som är mycket känslig för exploatering, inte påverkades av planalternativet då strandzonen förblev tillgänglig.

Sammantaget bedömdes utbyggnaden av planområdet medföra små negativa konsekvenser för kultur- och naturmiljön. Inga konsekvenser för riksintresset för friluftsliv bedömdes uppstå eftersom intrång inte gjordes i riksintresseområdet och tillgängligheten generellt sett ökade inom strandzonen.

Påverkan på landskapsbilden, utpekad i riksintresse kustzon, ansågs inte bli påtagligt negativ då såväl visuella som funktionella kontakter mellan hav och land säkerställdes. Med fortsatta kopplingar, genom det föreslagna grönstråket, utökades sambanden inåt land, varpå tillgängligheten till kustzonen och spridningsmöjligheten för arter bedömdes kunna öka. Det större sammanhängande grönstråket mellan hav och land och tydliga passager genom föreslagen bebyggelse till den utökade strandzonen bedömdes som positiva för friluftsliv och turism. Då planalternativet inte bedömdes skada områdets natur- och kulturmiljövärden påtagligt ansågs intrånget i riksintresset för kustzon som godtagbart.

Trots att riktvärden för buller överskreds inom planområdet bedömdes inte planalternativet medföra negativa konsekvenser för buller då Boverkets riktlinjer avseende avsteg från riktvärden klaras.

Med föreslagna åtgärder avseende dagvatten bedöms det dimensionerande flödet till Säbybäcken inte att överskridas. Några negativa konsekvenser på naturvärden kopplade till vattendraget eller för miljö kvalitetsnormerna för Öresunds kustvatten bedömdes inte uppstå. Inte heller bedömdes någon påverkan på grundvattennivån inom planområdet ske efter utbyggnad av området.

MKB till detaljplan för del av Borstahusen 1:1(Ulkavallen/Löpargatan), upprättad 2014-10-29

I samband med planarbetet för detaljplan 1282K-P15/7, Ulkavallen och Löpargatans förlängning togs en planspecifik MKB fram. De miljöaspekter som behandlades i denna var landskapsbild, kultur - och naturmiljö, friluftsliv, bebyggelse, trafik, risk, buller och vatten. De berörda riksintressena konsekvensbeskrevs.

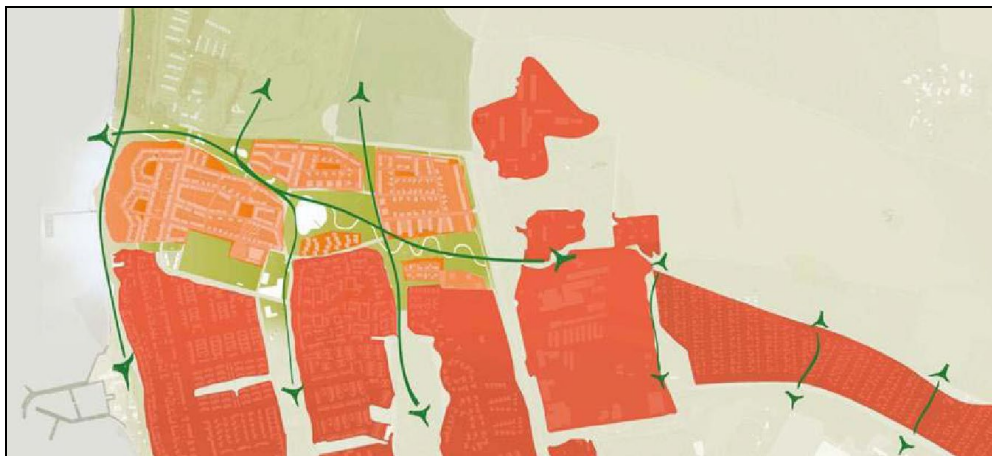
I MKB:n bedömdes konsekvenserna av planen vad gäller riksintresset för kulturmiljö som små, då inga strukturer kopplade till jordbrukslandskapet påverkades negativt. Vidare bedömdes inte Säbyholms gård, som utgör en del av godslandskapets uttryck och riksintressets värdekärna, påverkas negativt. Planalternativet bedömdes inte heller innebära några negativa konsekvenser för den skyddade arten större vattensalamander, och ingen dispens från Artskyddsförordningen bedömdes behövas. Utifrån de beskrivna effekterna för landskapsbild, kulturmiljö och naturmiljö bedömdes planalternativet inte innebära någon påtaglig skada för områdets natur- och kulturmiljövärden. Därmed bedömdes intrånget i riksintresset för kustzon sammantaget som godtagbart.

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för kulturmiljövården

Totalt sett bedöms planförslaget inte påverka kärnorna i riksintresset för kulturmiljövård negativt.

Den närliggande Säbyholms gård vilken ingår som ett av kärnvärdena inom riksintresseområdet bedöms fortsättningsvis att kunna upplevas som en egen enklav fritt placerad i landskapet och ha en framskjuten position i stadsranden. Planområdet överlappar i sydöst en liten del av riksintresseområde för kulturmiljövård, Rååns dalgång (M:K 10), men eftersom det finns en befintlig väg inom detta område så bedöms planen inte påverka riksintresset negativt.



En bild från den landskapsanalys som togs fram under arbetet med planprogrammet för Norra Borstahusen. Säbyholms gård ses i rött i nordöst. Den i planprogrammet planerade bebyggelsen ses i orange.

Riksintresse för kustzon

Utifrån de beskrivna effekterna för landskapsbild, kulturmiljö och naturmiljö bedöms planförslaget inte innebära någon påtaglig skada för områdets natur- och kulturmiljövården. Därmed bedöms intrånget i riksintresset för kustzon sammantaget som godtagbart. Planområdet ingår i utvecklingen av Norra Borstahusen anses det vara en fortsatt tätortsutveckling

Riksintresse för kommunikationer

Området berörs inte.

Strandskydd, vattenskyddsområde samt Natura 2000

Området berörs inte av något av ovanstående.

Mark, luft och vatten

Jordbruksmark

Planförslaget medför ett intrång på mindre bra arronderad jordbruksmark. På alla sidor om det aktuella planområdet finns begränsningar i form av väg, golfbana eller bebyggelse. Dessutom skapar planförslaget goda förutsättningar för fler människor att nyttja det goda kollektivtrafikläget vilket i sin tur kan leda till minskad biltrafik. Intrånget sker i direkt anslutning till befintlig samt kommande stadsbebyggelse och infrastruktur och bedöms inte försvåra brukandet av

omkringliggande större arealer av jordbruksmark norr om Säbyholm och öster om Hälsingborgsvägen.

Då påverkan på jordbruksmarken bedöms som begränsad och inga fler naturresurser bedöms påverkas negativt anses inte markanvändning och naturresurser vara en fråga som behöver utredas ytterligare.

Landskapsbild

Aktuellt planförslag medger en lägre bebyggelse om 1-3 våningar.

Genom att huvuddelen av bebyggelsen i norr, mot Erikstorpsvägen och golfbanan, placeras med husgavlarna ut mot landskapet skapas tydliga siktlinjer. Detta skapar en mjuk övergång från stad till omgivande landskap och känslan av att stadsranden utgör en barriär mot landskapet undviks. Bebyggelsestrukturen luckras upp genom tex parkmark, planteringar och lekplatser.

Naturvård och friluftsliv

De naturvärden som finns inom planområdet är främst kopplade till Säbybäcken samt befintliga småvatten. Planförslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för naturmiljön då naturområdet i stor utsträckning bevaras och tillflödet till bäcken inte avses förändras. Å-fåran avses lämnas orörd och därför bedöms djurlivet i bäcken inte påverkas av exploateringen. Vad gäller insekter och groddjur inom planområdet har konsulter (Ekologgruppen samt Naturcentrum) gjort bedömningen att påverkan på dessa arters livsmiljö kan betraktas som så pass marginell att ytterligare utredningar inte är nödvändiga.

Stommen i grönstråket, från Hälsingborgsvägen fram till havet, utgörs av Säbybäcken. Bäcken har till en del meandrats genom grönområdet. Längs med bäcken har ny vegetation planterats och skapar olika karaktärsområden för att både öka den biologiska mångfalden och öka rekreationsvärdet i området. Ytterligare plantering kommer att utföras.

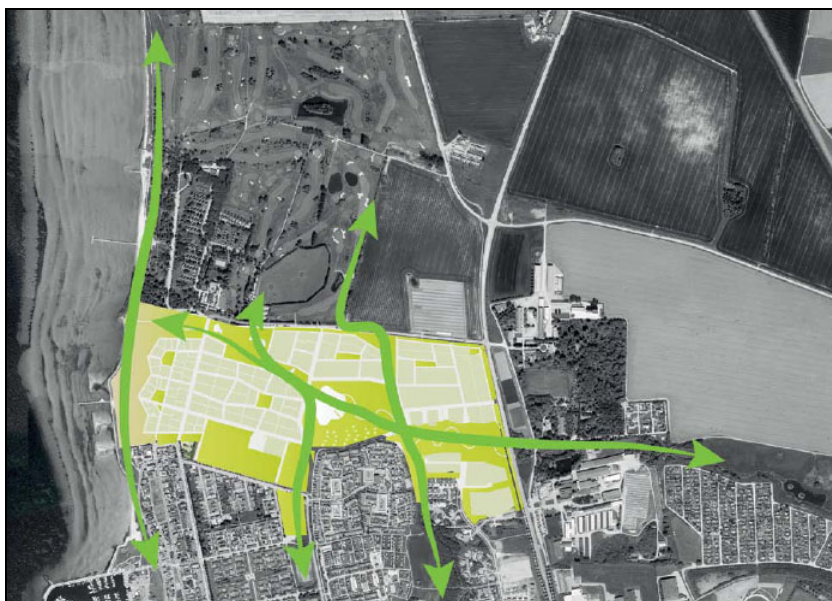


Illustration över det planerade sammanhängande grönstråket om 3,5 km längs Säbybäcken i öst-västlig riktning, kopplingar till befintliga grönstråk och naturreservat i nord-sydlig riktning samt förbättrad koppling längs kusten framför planområdet.

I nord-sydlig riktning kopplas grönstråket längs med bäcken samman med befintliga grönstråk in mot centrum samt vidare norrut mot naturreservatet Glumslövs backar. Då strandområdet blivit bredare har strandstråket längs kusten stärkts och tillgången till strandområdet bedöms ha ökat i och med Strandbyns genomförande då stadsdelen är perforerad med allmänna gångstigar och parkrum (allmän platsmark i detaljplan).

Utvecklingen av naturområdet inom Norra Borstahusen bedöms sammanlagt bidra till att skapa ett starkare och tydligare stråk mellan befintlig bebyggelse i norra och nordöstra Landskrona, det nya grönområdet och havet, vilket är positivt ur riksintressesynpunkt för friluftsliv.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning genomfördes av Säva 1991-03-12. Utredningen konstaterar att jordlagren domineras av lermorän/morän med inslag av sand, silt och lera. Organiska avlagringar förekommer utmed Säbybäcken. Fältundersökningar med provbörningar genomfördes våren 2011 vilka visade att jordlagerföljden stämmer väl överens med den tidigare utförda geologiska utredningen. Enligt kommunens övergripande jordartskartering består planområdet av moränlera, morän, sand och grus och fyllnadsmaterial.

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.

Säbybäcken rinner i öst-västlig riktning genom området. Bäcken avvattnar i huvudsak jordbruksmark som till naturen är lättroderad. Vid regnperioder kan därför mycket minerogent material transporteras i vattendraget, som då blir grumligt. När det minerogena materialet faller till botten kan det leda till att föröringen lämpliga lekbottnar slammas igen. Bäcken har också höga halter av näringsämnen och ett kraftigt varierande vattenflöde. Då bäcken rinner genom ett jordbrukslandskap och genom den tidigare golfbanan är omgivande strandvegetation idag sparsam. Enligt grund- och dagvattenutredningen (Ramböll, 2011) omfattas Säbybäcken av ett dikningsföretag (upphävt inom planområdet) som är dimensionerat för en avrinning på 1,5 l/s/ha. Säbybäcken är även recipient för dagvatten som, via fördröjningsmagasin, leds från befintligt bostadsområde i söder ut i bäcken.

Översvämning

Geotekniska utredningarna (Structor, 2018-01-02) visar på att grundvattenytan inom varierar mellan ca 1-2,5 m under markytan, men bedöms kunna variera kraftigt till följd av årstid och nederbörd.

Enligt Översvämningsutredning Norra Borstahusen etapp 1, DHI, 2012-10-10, samt etapp 2, 2012-11-23, är det stor skillnad mellan vinter- och sommarscenarierna. Sommartid är det stora områden som bedöms ha goda

Hälsa och säkerhet

Buller

Uti från tidigare framtagna bullerberäkningar för detaljplaner inom Norra Borstahusen bedöms bullervärdena klaras i området. En planspecifik bullerberäkning har tagits fram (*Ramböll 2018-05-24*). Denna konstaterar att de beräknade trafikbullernivåerna generellt visar på låga ljudnivåer inom planområdet. Det finns dock risk att riktvärdena överskrids utmed de större vägarna varför en planbestämmelse har införts på plankartan.

Risker (farligt gods m.m.)

Inga nya riskfaktorer tillförs i planförslaget. Räddningstjänstens insatstid överstiger 10 min i delar av området. Området behöver förses med ett brandpostsystem som uppfyller kraven i VAV P76 och VAV P83. Inför projekteringen kommer ett fortsatt samarbete att ske med Räddningstjänsten.

Naturmiljö

Naturmiljö, biotopskydd och biologisk mångfald

En bedömning av påverkan på Säbybäcken har tagits fram av Ekologgruppen. I rapporten beskrivs naturområdet Norra Borstahusen. Det ingår även ett förslag för utformning av Säbybäcken och inom planområdet för Landsbyn har bäcken redan meandrats i enlighet med rapporten.

Märgelgraven samt småvatten inom naturområdet är biotopskyddade och inga förändringar som kräver dispens från biotopskyddet avses genomföras.

Hushållning med naturresurser

Marken är redan ianspråktagen men görs mer tillgänglig och naturområdet vidareutvecklas.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Norra Borstahusens befolkning kommer att öka efter uppförandet av planerad bebyggelse. För området Norra Borstahusen finns redan antagna planer som medger handel och service och i tillkommande detaljplan för Strandstaden kommer ytterligare möjligheter att tillskapas.

Barnperspektivet

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits genom att planen innehåller trygga gång- och cykelvägar, flertalet små parker och del av ett 16 ha stort naturområde med plats för lek och rörelse. Planförslaget innehåller bostäder och förskola/skola med tillräcklig friyta.

Säkerhet och trygghet

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till trygghetsaspekten tagits på flera sätt. I planförslaget föreslås lokalgator med blandade trafikslag. Gatorna ansluter på ett strukturerat sätt med tydlig hierarki och korsningar till omgärdande gator. Utfarter mot gatorna inom planområdet sänker hastigheten och karaktären blir kvartersgata snarare än genomfartsgata.

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 tillgängligheten enligt ovan kan uppfyllas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna är framtagna av Landskrona stad av Gesa Hildebrand och Fredrik Karlsson, planarkitekter, i samarbete med mark- och exploateringsavdelningen, trafik- och serviceförvaltningen, miljöförvaltningen samt stadsmiljöavdelningen.

Stadsbyggnadsförvaltningen



Lisa Lindekrantz
Planchef



Gesa Hildebrand
Planarkitekt