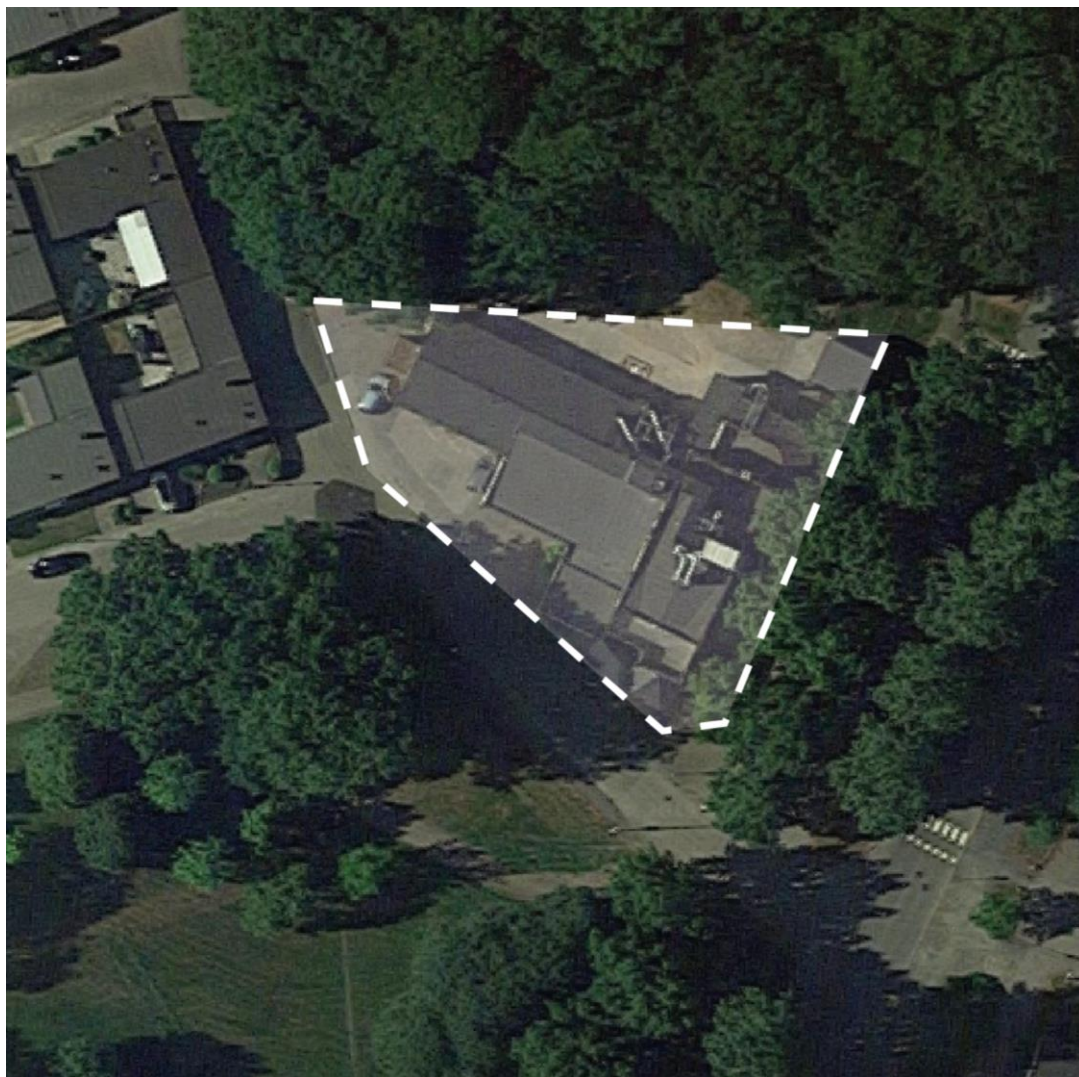


DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN PLANTAN 1

LANDSKRONA STAD



PLAN OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

LAGAKRAFTEHANDLING

ANTAGEN SBN: 2019-12-10

LAGA KRAFT:2020-01-16

Landskrona stad
Stadsbyggnadsförvaltningen
261 80 Landskrona
Besöksadress Drottninggatan 7

Tfn 0418-47 00 00
sb@landskrona.se
www.landskrona.se

Bankgiro 868-6123
Postgiro 12345-5
Org.nr 212000-1140

PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESS

Denna detaljplan handläggs med ett standard förfarande i enlighet med 5 kap PBL.
Ett planuppdrag för denna detaljplan beslutades 2016-04-26.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2016-10-03 PLAN § 5 att skicka rubricerade detaljplaneförslag på samråd. Stadsbyggnadsförvaltningen beslutade 2019-10-22 PLAN § 9 att skicka rubricerade detaljplaneförslag på granskning.

Denna handling har status antagande.



Här befinner vi oss i planprocessen

HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser 2019-12-03
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling) 2019-12-03
- Samrådsredogörelse 2019-10-25
- Granskningsutlåtande 2019-12-03
- Fastighetsförteckning 2019-10-22

Till detaljplanen finns följande utredningar:

- Rapport, riskbedömning, förslag till kontrollplan, COWI 2019-07-11

DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att ändra och reglera gällande markanvändning inom planområdet genom att C (centrum) utökas till att även omfatta S (skola), D (vård) och K (kontor). Markanvändning S (skola) bekräftar nuvarande markanvändning.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Planområdet är beläget i Karlslund, norra Landskrona, och omfattar fastigheterna Plantan 1. Huvudbyggnaden på tomten är i modernistisk stil från 1956/57 ritad av arkitekten A. Berggren, men har byggts ut under åren. Fastigheten gränsar till bostadsområde ritat av F. Jaenecke och Sten Samuelsson med envåningshus i kvarteret Lövet, Barken, Veden och Kvisten, tvåvåningskedjehus i kvarteret Trädet samt friliggande atriumhus i kvarteret Grenen och stammen. Planområdet gränsar även till grönområdet Karlslundsparken, den mindre stadsdelsgröningen Nyvångsparken och sportfaciliteter inom Karlsunds idrottsområde. Det finns ett stort anspråk på att tillgodose förskole behovet i området.



Markanvändning

Genom ett tidsbegränsat bygglov på fem år, beviljat 2015-03-17, bedrivs idag förskoleverksamhet i fastigheten inom planområdet.

Markägoförhållanden

Markägare är AB Landskronahem.

Geoteknik

Marken är sedan tidigare bebyggd och hårdgjord. De geotekniska förhållandena är sedan tidigare kända. Detaljplanen öppnar inte upp för nya större byggrätter.

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för kustzonen

Planområdet ingår i riksintresset för kustzonen, ett mellan 3-5 km brett område utmed Skånes kust, inom vilken prövning enligt Miljöbalken 4 kap 1 och 4 § skall ske. Riksintresset syftar bland annat till att säkra allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena. Bestämmelserna utgör dock inget hinder för en planändring av plantan 1.

I övrigt berörs fastigheten inte av några riksintressen.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

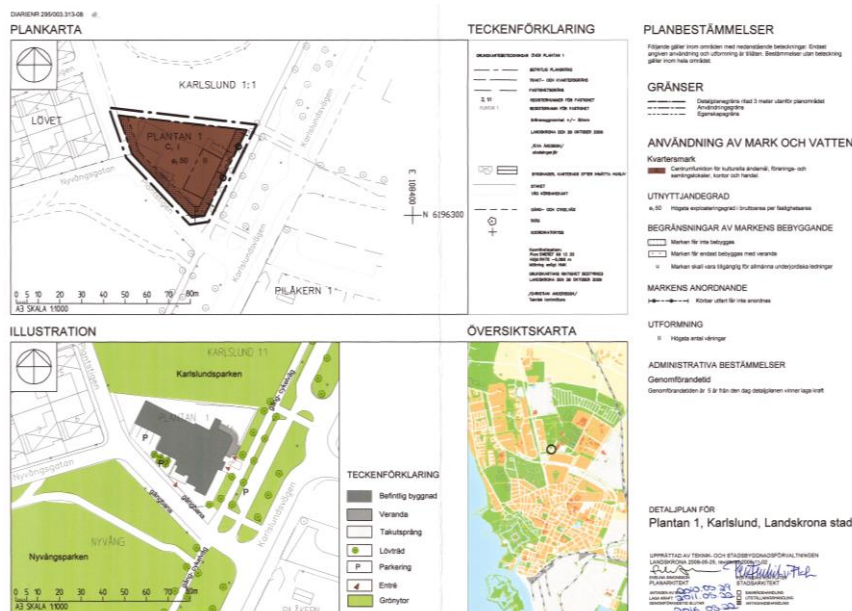
Området är inte särskilt utpekade i Landskronas Översiktsplan 2016, laga kraft 2016-04-04.

FÖP

I Landskronas stads fördjupade översiktsplan (antagen 2014-06-18) är kvarteret utpekade som ett område där pågående markanvändning kan fortgå.

Detaljplaner

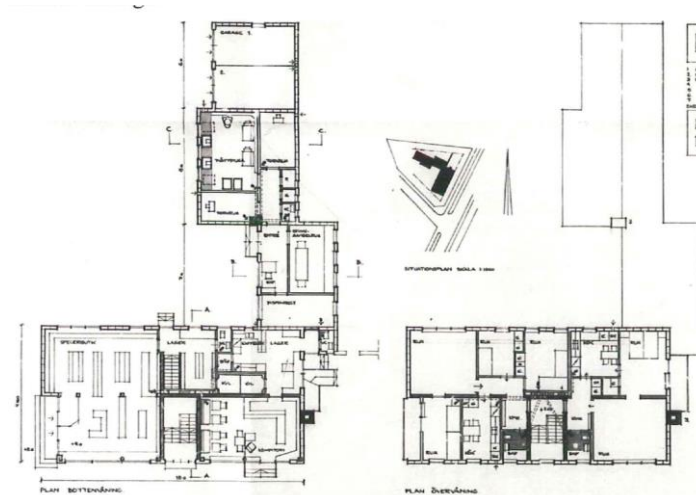
För området gäller en detaljplan från 2009 (akt.1282K-P11/6). Gällande detaljplan reglerar att kvarteret skall användas för centrumfunktion för kulturella ändamål, förenings- och samlingslokaler samt kontor och handel. Genomförandetiden för gällande detaljplan går ut 2016-03-22.



Kulturmiljö och arkeologi

Historik

Byggnaden är ritad 1956/57 av arkitekten Aina Berggren. Tvåvåningshusets historia består i varierande användning.



Ursprunglig planlösning från 1956.

Byggnaden hade ursprungligen ett tydligt funktionalistiskt formspråk med platt tak, putsade fasader och rundad utbyggnad men denna karaktär har delvis försvunnit genom senare om- och tillbyggnader. Den första användningen var affärs- och bostadshus, samt andels tvättstuga. 1967 tillfördes en tillbyggnad med butikslokal, 1985 bedrevs fiskaffär, 1986 pizzeria, under 1990-talet tillkom utbyggnad med veranda mot Plantstigen och 1995 var byggnaden affärs/kontorshus. 2006 söktes bygglov för ändring av verksamhet till aktivitetshus.



Bild 1



Bild 3



Bild 2

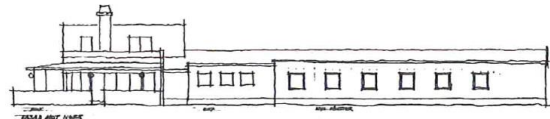


Bild 4

Bild 1 fasadritning från 1956 mot sydost och Karlslundsvägen. Bild 2 samma fasad som ovan, ritning över byggnaden från 2000 av Ulf Roos.

Bild 3 fasadritning från 1956 mot nordost och Karlslundsparken. Bild 4 samma fasad som ovan, ritning över byggnaden från 2000 av Ulf Roos.

Bevaringsplan

Planområdet ingår inte i bevaringsplan för Landskrona.

Arkeologi

Området för planändringen berör inga kända fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Natur

Mark och vegetation

Fastigheten gränsar till grönområdet Karlslundsparken och den mindre stadsdelsgroeningen Nyvångsparken.

Service

Skola och förskola

I närheten av planområdet finns Pilängsskolan (f-6), Äventyrsförskolan, Parkleken (öppen förskola) samt Tellus (öppen förskola).

Rekreation och fritid

I Karlslund finns simhall med äventyrsbad, idrottsplats, friidrottsarena, och skridskohall samt en djurpark med tamhusdjur.

Handel

Befintlig handel finns i närheten på Västra Fäladen med dagligvaruhandel och drivmedelsservice.

Gator och Trafik

Befintligt gatunät

Fastigheten nås från Karlslundsvägen och lokalgatan Plantstigen.

Kollektivtrafik

Området är tillgängligt med stadsbuss 2, som har hållplats vid idrottsplatsen på Idrottsvägen. Regionbuss 218 (Höganäs-Landskrona och passerar Glumslöv, Rydebäck och Helsingborg) stannar 300 m från området utmed Hälsingborgsvägen. Landskrona station är tillgänglig med väl utbyggd cykelväg, 2,5 km bort.

Gång, cykeltrafik och bil

Fastigheten har c:a 7-8 parkeringsplatser på framsidan mot Plantstigen, det finns även gatuparkering parallellt med Karlslundsvägen.

Fastigheten har goda gång- och cykelförbindelser mot bland annat Landskrona centrum och tågstationen i östra delen av staden. Längs Karlslundsvägens västra sida finns gång- och cykelbana. Längs Plantstigen finns gångbana på båda sidorna om vägen. En c:a två meter bred trottoar löper mellan planområdesgränsen och Plantstigen. Även i parkområdena Nyvångsparken och Karlslundsparken finns det gång- och cykelvägar.

Störningar

Enligt Landskrona stads bullerkartläggning bedöms bullernivåerna ligga inom godtagbara gränsvärden för de aktuella verksamheterna inom planområdet.

Tekniks försörjning

Dagvattenhantering

Fastigheten är ansluten till det kommunala dagvattensystemet.

EL

Elledningar ansluter till fastigheten i nord- och sydost.

Uppvärmning

Då det redan finns en befintlig byggnad inom planområdet och verksamhet bedrivs där så fortgår det nuvarande uppvärmningssystemet.

Fibernät som ger anslutningsmöjlighet till Landskrona stads öppna stadsnät finns tillgängligt.

PLANFÖRSLAG

Områdets gestaltning och disposition

Detaljplanen syftar till att bekräfta befintlig användning, skol- och förskoleverksamhet, i planområdets nuvarande fastighet. Tidigare detaljplan från 2009 (akt.1282K-P11/6) anger att kvarteret skall användas för centrumfunktion för kulturella ändamål, förenings- och samlingslokaler samt kontor och handel. Ändring av detaljplanen innebär att tillåten markanvändning även kommer att omfatta S (skola), D (vård) och K (kontor).

Föreslagna åtgärder

Planförslaget innefattar:

- Att gällande markanvändning för C (centrum) utökas till att även omfatta: S (skola), D (vård) och K (kontor).
- Byggnaden begränsas till en nockhöjd på 9 meter.
- Ett utfartsförbud utmed hela cykelvägen vid Karlsundsvägen.
- Ett ledningsreservat säkerställs med prickmark utmed Plantstigen och Karlsundsvägen.
- Högsta exploateringsgrad begränsas till 70 procent av fastighetsarean.

Bebyggelse

Bostäder

Inga nya bostäder föreslås i planförslaget.

Verksamheter och handel

Kvarteret har under senare år fått tillfälligt bygglov för förskoleverksamhet. Tanken är att planförslaget ska bekräfta denna verksamhet samt även öppna upp för möjligheter till vård- och kontorsverksamheter.

Offentliga byggnader

Markanvändningen får tillägg med S (skola), D (vård) och K (kontor). Utmed Plantstigen och Karlsundsvägen säkerställs ett ledningsreservat med prickmark som inte får bebyggas. Hela byggnaden begränsas till en nockhöjd på 9 meter.

Grönstruktur och parker

I direkt anslutning till planområdet ligger Karlslundsparken och den mindre stadsdelsgröningen Nyvångsparken.

Trafik

Biltrafik

Biltrafiken bedöms inte påverkas i någon större utsträckning. Utrymme för parkering och lämning/hämtning av barn finns på platsen och är hanterat i samband med beviljat tillfälligt bygglov.

Gång- och cykeltrafik

Gång och cykeltrafiken bedöms inte påverkas av planförslaget.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken bedöms inte påverkas av planförslaget.

Utformning av gator

Ett utfartsförbud längs cykelvägen ut med hela Karlslundsvägen införes.

Parkering

Landskrona stads parkeringsnorm skall följas.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele samt vatten och avlopp

Befintliga nät finns för försörjning av tele, energi vatten och avlopp.

Dagvattenhantering

Planförslaget innebär inget utökat dagvattenflöde. Kapaciteten i dagvattennätet finns. Landskrona stads dagvattenpolicy skall följas.

Renhållning

Avfall från området skall tas omhand enligt gängse sophanteringskrav från renhållningsbolaget i Landskrona stad.

Lovplikt

Bygglov

Enligt 5 kap 26 § PBL ska de överväganden som ligger till grund för omfattningen av kravet på bygglov redovisas i planbeskrivningen.

Någon ändring av bygglovplikten föreslås ej.

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 beräknas att kunna antas av kommunfullmäktige under 4:e kvartalet 2019.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum den vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Allmän plats m.m.

Ingen allmän platsmark finns inom planförslaget.

Kvartersmark

Fastighetsägaren är ansvarig för anläggningar inom den enskilda fastigheten.

Avtal

Uppdragsgivare och initiativtagare till planarbetet är fastighetsägaren AB Landskronahem. Ett planavtal är upprättat.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Inga förändringar av allmän platsmark eller kvartersmark föreslås i planförslaget. Hela planområdet utgörs av kvartersmark inom fastigheten Plantan 1, vilken är bildad sedan tidigare.

Servitut och ledningsrätter

Inga nya servitut eller ledningsrätter bedöms tillkomma.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Uppdragsgivare är fastighetsägaren AB Landskronahem. Fastighetsägaren svarar för samtliga kostnader för planens genomförande.

Följande kostnadsposter uppstår:

- Planavtal med AB Landskronahem har tecknats.

Avgifter

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

KONSEKVENSER

Miljöbedömning enligt plan- och bygglagen

Bestämmelserna i plan- och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Detaljplaner ska miljöbedömas och MKB upprättas, om man vid en behovsbedömning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

Vid den behovsbedömning som utförts har följande ställningstagande gjorts efter samråd med länsstyrelsen:

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11 – 18 §§ miljöbalken och i 4 kap 34§ plan- och bygglagen. Behovet av miljöhänsyn vid genomförande av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

Riksintressen och förordningar

Planförslaget bedöms inte påverka några riksintressen eller förordningar.

Mark, luft och vatten

Geoteknik

Eftersom marken sedan tidigare är bebyggd och hårdgjord finns inga hinder för detaljplanens syfte.

Luft- och vattenföroreningar

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10).

Enligt miljöförvaltningens uppgifter överskrids inte miljö kvalitetsnormerna inom Landskrona kommun. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom

planområdet. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

Landskrona stad har en dagvattenpolicy vilken skall följas inom planområdet. Om rekommenderade skyddsåtgärder avseende dagvattenhanteringen genomförs görs bedömningen miljö kvalitetsnormer för ytvatten- och grundvattenförekomster enligt 5 kap miljöbalken ska kunna följas.

Markradon

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

Lågriskmark innebär att inga speciella åtgärder mot markradon krävs. Vid normalriskmark ska byggnader utföras radonskyddade.

Markföroreningar

I samband med markarbeten på fastigheten Plantan 1, vilka utfördes av Serneke Group AB (via underentreprenör) på uppdrag av Landskronahem under hösten 2015, påträffades en markförlagd cistern, vilken var belägen på den norra sidan av byggnaden. Observationer i form av vad som beskrevs som lukt av diesel och färgförändringar i marken i anslutning till den markförlagda cisternen, samt resultat från indikerande provtagningar vilka utfördes av Serneke, föranledde en misstanke om förekomst av förorening. En provtagning av omkringliggande mark genomfördes av Miljöfirman Konsult Sverige AB (Miljöfirman) och föroreningar i form av petroleumkolväten (aromater, alifater och PAH) påträffades. Av tillgänglig dokumentation i ärendet framgår att föroreningarna bedömdes härröra från spill och/eller läckage relaterade till den markförlagda cisternen och att mängden förorenade massor i detta skede uppskattades till ca 50 m³. Saneringsåtgärder i form av urschaktning av förorenade jordmassor utfördes av Skanska AB medan Miljöfirman ledde arbetet samt kontrollerade resultatet av saneringen genom kontinuerlig provtagning och analys. Den markförlagda cisternen avlägsnades innan urschaktningen inleddes. Efter att ha genomfört urschaktningen av delar av de förorenade massorna kunde de inblandande parterna konstatera att föroreningen tycktes fortsätta in under den befintliga byggnaden på fastigheten. Dessa föroreningar var ej möjliga att avhjälpa genom schaktsanering då grävning i omedelbar anslutning till, eller under, byggnaden skulle riskera att skada eller påverka konstruktionen. För att avhjälpa de föroreningar som var belägna under byggnaden genomfördes en in-situ sanering där vatten blandat med en kemisk produkt (RegenOX) som tagits fram för att användas vid sanering av förorenade områden injekterades via rör som borrats snett in under byggnaden. Då in-situ saneringen avbröts påvisades fortfarande föroreningar i de prover som uttogs ur grundvattenrör vilka placerats i anslutning till byggnaden. Parallellt med saneringen och provtagningen av mark och grundvatten har även provtagning av inomhusluften i byggnadens mark- och källarplan (totalt 6 provtillfällen) samt provtagning av byggnadsmaterial (ytskikt, betonggolv etc.) genomförts av IMTEK AB. Sammanfattningsvis har dessa provtagningar påvisat

förekomst av föroreningar i halter som skulle kunna medföra risk för hälso- eller miljöpåverkan i byggnadsmaterialet, i delar av ytskikten samt i inomhusluften i källarplanet. Det har däremot inte påträffats några föroreningar som skulle kunna medföra risk för negativ hälso- eller miljöpåverkan i fastighetens markplan.

COWI gavs i uppdrag att med de utförda undersökningarna ta fram ett underlag för att, med utgångspunkt även från resultaten från de undersökningar som genomförts tidigare, kunna utföra en riskbedömning samt upprätta ett förslag till kontrollprogram i enlighet med vad som anges i det beslut som fattades av miljöförvaltningen i Landskrona kommun den 9 januari 2019 i ärende med diarienummer 2015-001941.

Mot bakgrund av ovanstående, samt med hänsyn till samtliga utredningar, undersökningar och analyser som genomförts på fastigheten Plantan 1 bedömer COWI att de föroreningar som påträffats på fastigheten ej medför någon risk för olägenhet för de personer som regelmässigt vistas eller som varaktigt uppehåller sig på fastigheten. COWI bedömer även att det i dagsläget ej är motiverat att vidta ytterligare avhjälpandeåtgärder med avseende på mark, grundvatten eller byggnaden.

Denna bedömning förutsätter dock att byggnaden är försedd med fungerande och korrekt dimensionerad ventilation samt att undertrycket i källaren i förhållande till förskolans lokaler i markplan upprätthålls och att de brandtäta dörrarna bibehålls. Bedömningen förutsätter även att inget grundvatten från fastigheten används som dricksvatten eller för bevattningsändamål samt att eventuell odling av ätbara växter sker i avskilda odlingskärl i externt tillfört odlingsmedia. Slutligen förutsätter bedömningen att ingen schaktning eller grävning som möjliggör exponering för de föroreningar som förekommer i mark genomförs.

Fortlöpande kontroller av inomhusluften samt av grundvattnet bör genomföras i syfte att säkerställa riskbedömningens fortsatta validitet.

Hälsa och säkerhet

Vägratifikbuller

Följande riktvärden för trafikbuller, enligt regeringens förordning (2015:216) till miljöbalken med bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader, ligger till grund för planeringen:

Bostäder, vård- och undervisningslokaler:

<i>ekvivalentnivå</i>	<i>ute frifältsvärde</i>	<i>60 dBA</i>
	<i>inne</i>	<i>30 dBA</i>
<i>maxnivå</i>	<i>ute frifältsvärde</i>	<i>70 dBA (vid uteplats)</i>
	<i>inne</i>	<i>45 dBA (nattetid)</i>

För bostäder mindre än 35 kvm gäller riktvärdet 65 dBA ekvivalentnivå vid fasad.

Enligt Landskrona stads bullerkartläggning bedöms bullernivåerna ligga inom godtagbara gränsvärden för de aktuella verksamheterna inom planområdet.

Föreslagna användningar bedöms inte heller ge upphov till så mycket trafik att störningar uppkommer på grund av detaljplanen.

Risker (farligt gods m m)

Inga nya riskfaktorer tillförs genom planförslaget.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Naturmiljön bedöms inte påverkas negativt av planförslaget

Kulturmiljö

Genom att endast ändra markanvändningen bedöms inte de befintliga byggnaderna inom fastigheten påverkas.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Planändringen gynnar barnfamiljer boende i och kring området då efterfrågan på förskolor är stort här. Fastighetens närhet till grönområde, lekplats, djurpark, bad och idrottsplats gör platsen till ett gynnsamt läge för en förskola.

Barnperspektivet

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits. Med planändringen gynnas barnen i staden genom att det skapas fler förskoleverksamhet som bedrivs i en bra och naturnära miljö.

Trygghet och säkerhet

Genom att skapa ett kvarter med olika funktioner, bostäder blandat med verksamheter, skapas en miljö med folkliv dag som kväll. Kvarteret är befolkat under dagen tack vare förskolan och kvällstid genom bostäderna i anslutande kvarter. Detta skapar i sig en tryggare miljö. En förskola intill ett bostadsområde gynnar även säkerheten i området ur brottsförebyggande aspekt genom att platsen befolkas även dagtid och uppsikten i området ökar.

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

Medverkande

I planarbetet har stadsbyggnadschef Johan Nilsson, planchef Lisa Lindekranz, planarkitekt Anette Andersson, trafikingenjör Birthe Bunke, stadsantikvarie samt Lena Hector medverkat.



Lisa Lindekranz
Planchef



Anette Andersson
Planarkitekt

Stadsbyggnadsförvaltningen

Planavdelningen