

Laga kraft 2023-11-16



DETALJPLANEPROCESSEN

Planprocessen startar när exempelvis Staden själv, en byggaktör, exploatör eller enskild person ansöker om en ny detaljplan eller ändring av en befintlig detaljplan. Stadsbyggnadsnämnden tar ställning till ansökan och ger i uppdrag till planavdelningen att ta fram ett planförslag.

Planförslaget samråds med bland annat länsstyrelsen, myndigheter, föreningar och enskilda som har ett väsentligt intresse av detaljplanen. Samrådets syfte är att förbättra beslutsunderlaget och ge möjlighet till insyn och påverkan. Inkomna synpunkter sammanställs och bemöts i en samrådsredogörelse.

Efter att planförslaget reviderats utifrån samrådet så hålls en granskning. Granskningen innebär att kommunen ger möjlighet för bland annat myndigheter och sakägare att lämna synpunkter på ett slutgiltigt planförslag. Efter granskningstidens slut sammanställs eventuella synpunkter i ett granskningsutlåtande.

Tidplanen för detaljplanearbetet kan variera kraftigt i längd beroende på händelseutvecklingen i ärendet. Bland annat så kan utredningar, samrådsprocess och överklaganden förlänga tidplanen.

OM DETALJPLAN

En detaljplan styr hur mark- och vattenområden får användas inom ett visst område, exempelvis bostäder, handel eller kontor. Det går även att reglera utformning som t.ex. husstorlek, byggnadshöjd och vilket avstånd huset skall ha till fastighetsgräns.

En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande samt en planbeskrivning som inte har någon egen rättsverkan. Det är plankartan som reglerar själva markanvändningen och bebyggelsen.

För att få en komplett bild av vad plankartan möjliggör behöver den läsas tillsammans med planbeskrivningen. Den redovisar bland annat syfte, förutsättningar, eventuella konsekvenser samt hur planen ska genomföras.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	5
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	8
PLANFÖRSLAG	16
FÖRKLARING AV PLANBESTÄMMELSER	18
KONSEKVENSER	23
GENOMFÖRANDE	31

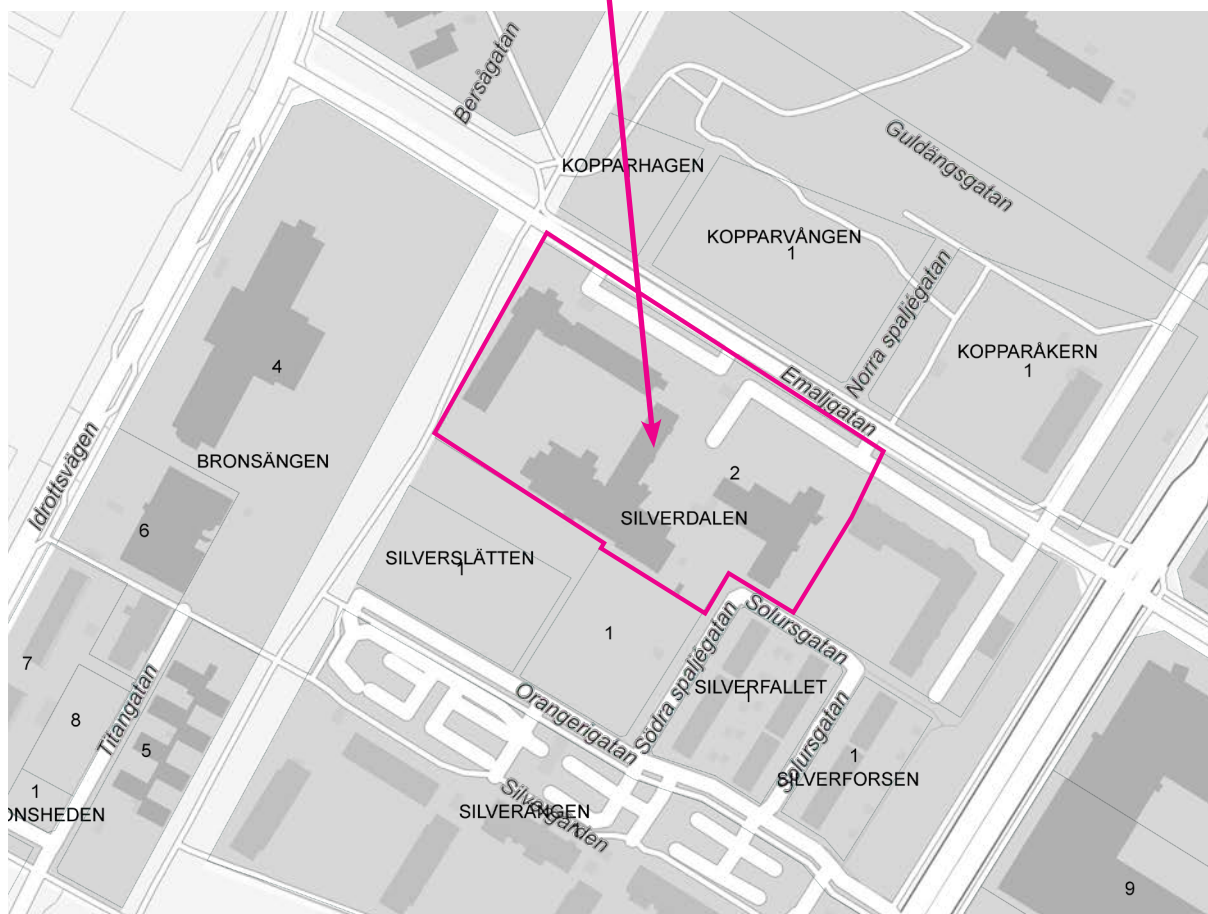
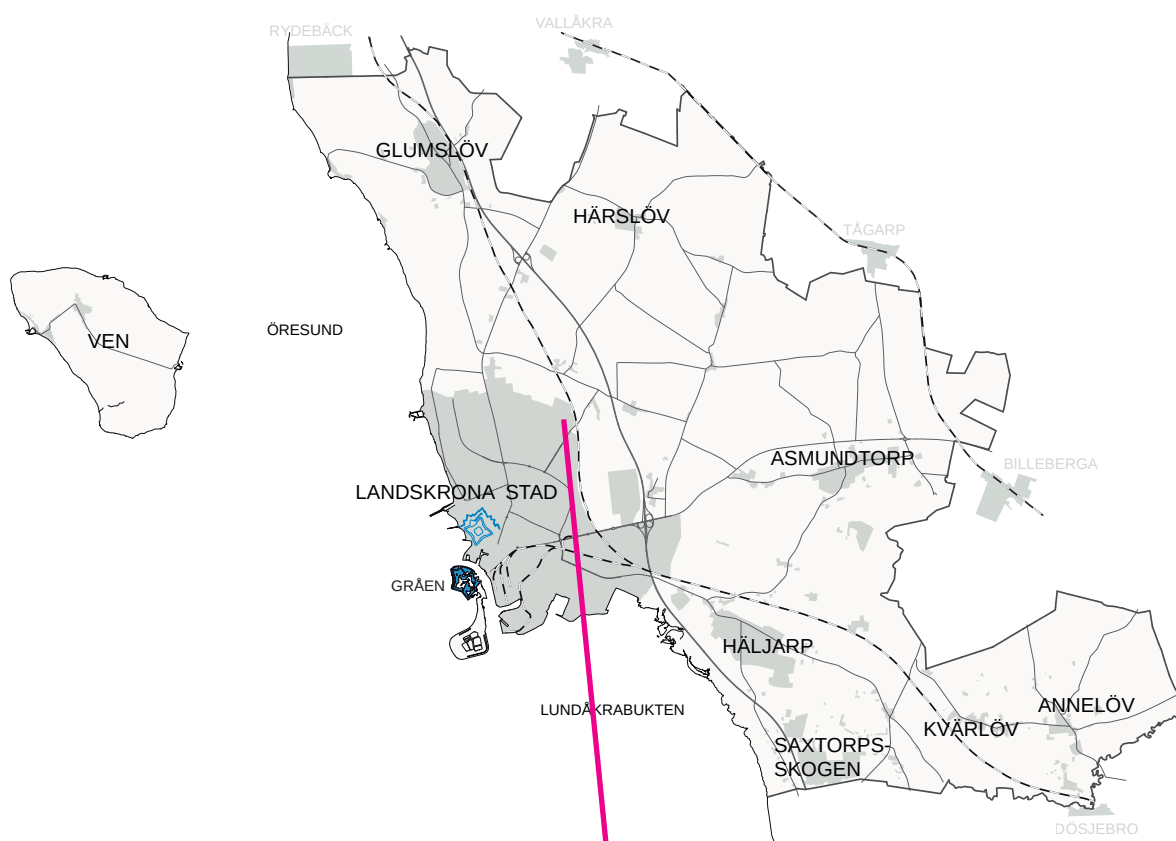
HANDLINGAR

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med planbestämmelser
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Följande utredningar har varit underlag:

- Trafikbullerutredning inför detaljplan för del av Silverdalen 2 i Landskrona, Stadsbyggnadsförvaltningen, 2023-06-02.
- Dagvattenutredning Kopparängen 1 m fl, Envidan 2019-10-09.
- Kompletterande markmiljöundersökningar Silverdalen, WSP, 2023-06-02.
- PM Geoteknik Guldängen och Kopparängen, WSP, 2022-05-23.
- Markteknisk undersökningsrapport, MUR, Guldängen och Kopparängen, WSP, 2022-05-23.
- Fastighetsförteckning (ej bilagd)
- Grundkarta (ej bilagd)



Planområdets avgränsning och placering.

INLEDNING

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bebyggelse för centrumverksamhet, skola och bostäder inom planområdet och att reglera utformning och omfattning av denna bebyggelse. Detaljplanen ska ge förutsättningar för befintlig bebyggelse och befintliga verksamheter inom planområdet att vara kvar och utvecklas.

Syftet är också att möjliggöra för en ny placering av gatukoppling mellan Solursgatan och Emaljgatan i den östra delen av planområdet. Genom att redan planlagd allmän platsmark för gata nu planläggs som kvartersmark samtidigt som planlagd kvartersmark ändras till allmän platsmark gata ges förutsättning för befintlig byggnad på Emaljgatan 3 att vara kvar.

Ytterligare ett syfte är att möjliggöra för ett allmänt stråk mellan Södra Spaljegatan och parkområdet i väster.

Planförslaget innefattar:

- Kvartersmark för Centrum, skola och bostäder (CSB). Detta gäller för även befintligt 3-våningshus i den östra delen av planområdet där marken idag är planlagd för allmän plats GATA.
- Allmän plats GATA. Detta gäller mark som idag är planlagd för centrum, bostäder och verksamheter. Möjliggör för gatukoppling mellan Solursgatan och Emaljgatan.
- Allmän platsmark PARK för koppling mellan Södra Spaljegatan och parkområde i väster.

PLANUPPDRAG OCH PLANFÖRFARANDE

Stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2022-02-15 § 16 efter en ansökan om planbesked från Karlslunds Bostadsutveckling AB. Beslut om granskning togs av stadsbyggnadsförvaltningen genom delegation 2023-06-09 § 5.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande i enlighet med 5 kap plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900).

MILJÖBEDÖMNING

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen 4 kap 34 § eller i Miljöbalken 6 kap. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför inte upprättats.

Stadsbyggnadsförvaltningen har genom delegation 2023-06-09 Plan § 5 beslutat att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

PLANDATA

Planområdet är ca 20 000 kvm stort och ligger inom stadsdelen Karlslund i den nordöstra delen av Landskrona tätort. Planområdet omfattar en del av fastigheten Silverdalen 2 och avgränsas i norr av Emaljgatan samt i väster och söder av parkmark med gång- och cykelväg.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Silverdalen 2 ägs av Landskronahem AB genom Karlslunds Bostadsutveckling AB.



Planprocessen för standardförfarande

BAKGRUND KARLSLUND

Stadsdelen Karlslund, tidigare Norrestad, byggdes ut under miljonprogramsåren på 1960- och 70-talen. Området har genom åren präglats av att ligga avsides, och med stora sociala utmaningar som otrygghet, kriminalitet, knappa socioekonomiska förutsättningar och utanförskap. Mycket har varit en följd av att området byggdes klart utan att det fanns avsättning för lägenheterna. Som mest fanns 2200 lägenheter i stadsdelen men efter omfattande rivningar och omvandling av bostadshus till verksamheter finns idag endast 1600 hyreslägenheter kvar. Tidigare låg även stadens gymnasieskola och ett stadsdelscentrum inom stadsdelen. Även stadens idrottsområde och naturområdet Karlslundsparken hör till stadsdelen.

PÅGÅENDE UTVECKLINGSARBETE

Landskrona stad arbetar sedan 2010 efter en tydlig strategi baserad på det politiska inriktningsdokumentet *Landskrona Vägval*. Vägvalet tog avstamp i konstaterade utmaningar för staden och gav en inriktning för hur dessa skulle angripas. Huvudbudskapet var att stadens negativa socioekonomiska utveckling måste brytas med strukturella åtgärder, bland annat genom en satsning på att bygga 1500 attraktiva bostäder. Detta har konkretiserats exempelvis genom utbyggnaden av Norra Borstahuset och genom åtgärder mot segregation i området Centrum/Öster. I *Vägval 2020* beslutades att prioriterade områden framöver ska vara hållbar välfärdstillväxt, trygghet, klimat och folkhälsa.

Landskrona stad påbörjade 2015, tillsammans med fastighetsägare, boende och andra intressenter, ett omfattande arbete för att utveckla stadsdelen och integrera Karlslund bättre med övriga staden. Utvecklingsarbetet i Karlslund blir en fortsättning på det strukturella förändringsarbetet till följd av Landskrona vägval. Målet är att Karlslund ska utvecklas

socialt och ekonomiskt för att vara ett område att leva i och besöka, och bli en starkare del av staden.

Målsättningen för Karlslunds utveckling är:

- Sysselsättningsgraden och bidragsberoendet ska på sikt inte avvika från motsvarande i staden som helhet.
- Tryggheten i området ska öka markant och kriminaliteten minska.
- Området ska innehålla ett varierat utbud av upplåtelseformer på bostadsmarknaden.
- Området ska innehålla offentlig och kommersiell service som motsvarar områdets storlek och behov.

STRUKTURPLAN OCH DETALJPLANER

En strukturplan för Karlslund har arbetats fram som underlag för den fysiska utvecklingen av stadsdelen. Avsikten har varit att skapa en robust struktur för stadsdelens framtida infrastruktur, bebyggelse, exploateringsmöjligheter och grönstruktur samtidigt som hänsyn tas till bevarande och utveckling av befintliga kvaliteter i området.

För att möjliggöra stadsdelens nya struktur tas ett antal nya detaljplaner fram:

1. *Detaljplan för del av Karlslund 1:1 m.fl - Gatan* (laga kraft 2017-07-18). Detaljplanen möjliggjorde för en ny gata genom området som kopplar samman Ringvägen och Hälsingborgsvägen och därmed knyter Karlslund på ett helt nytt sätt till resten av staden. Gatan (Idrottsvägen) färdigställdes under 2019.
2. *Detaljplan för del av Pilängen 1, Bronsängen 3 m.fl – Karlslundslänken* (laga kraft 2019-01-09). Detaljplanen möjliggör för ny bostadsbebyggelse, förskola, centrum och offentlig service i kopplingen mellan Idrottsvägen och Ringvägen. Utbyggnad pågår.
3. *Detaljplan för del av Kopparängen 3 m.fl - del av Koppargården och Silvergården* (laga kraft 2020-06-26).

Detaljplanen möjliggör för ny kvartersstruktur med bostäder, förskola, park, centrumbebyggelse med mera centralt i stadsdelen kring Emaljgatan.

4. *Detaljplan för del av Karlslund 1:1 - Idrottsområdet* (laga kraft 2022-10-13). Detaljplanen möjliggör utveckling av idrottsområdet samt komplettering med bostadsbebyggelse och skola.
5. Staden har påbörjat en detaljplan för norra delen av Koppargården som syftar till att förtäta och utveckla området med ny kvartersstruktur för blandad bostadsbebyggelse.
6. *Detaljplan för del av Karlslund 1:1 - Guldängen*, antagen 2023-05-23. Detaljplanen föreslår ny bostadsbebyggelse och förskola i området norr om Idrottsvägen/Tenngatan.

7. Inom etapp 7 finns idag olika skolverksamheter. Aktuellt planförslag för del av Silverdalen 2 innefattar den östra delen av detta område samt en mindre ändring av gatu- och kvartersstruktur i område 3.

Parallellt med framtagandet av de nya detaljplanerna sker även arbete med bland annat trygghetsfrågor i området som ett samarbete mellan staden, fastighetsägarna och andra aktörer i området.



Strukturplan för Karlslund med etappindelning. Denna detaljplan ligger inom område 7 och inom en mindre del av område 3. Planområdet är markerat med röd figur.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

Planområdet ligger inom Karlslundområdet som i *Fördjupad översiktsplan för Landskrona tätort*, antagen 2014-06-18, är utpekad som utredningsområde.

#24. Karlslund. ”Stadsförnyelse av Karlslundsområdet, främst Kopparängen, Bronsängen, Silverängen samt områden längs med ett nytt centralt stråk för högkvalitativ kollektivtrafik och blandtrafik är under utredning. Stråket föreslås gå i sträckningen Pilåkersgatan och en förlängning av denna, Idrottsvägen och vidare mot Hjalmar Brantings väg. Även stadsförnyelse genom att stadsdelens väldefinierade delar integreras med varandra genom en förädling och förtätning av de lågt utnyttjade ytorna mellan delarna. Kompletterande boendeformer och upplåtelseformer bör prioriteras samt fortsatt satsning på idrott och sport. Idrotts- och fritidsområdet bör utredas för att studera hur befintliga sport- och idrottsverksamheter ska kunna bibehållas eller förbättras samtidigt som kopplingarna inom Karlslundsområdet och med omgivningen ökas. Lokalisering av kollektivtrafikstråk ingår.”

DETALJPLANER

Planområdet berörs av två gällande detaljplaner:

Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren Silverängen och Bronsängen, aktnr: 1282-P40.

Detaljplanen vann laga kraft 1988-01-14 och syftade till att ändra användningen för byggnaderna i området från bostäder till centrumbebyggelse. Bebyggelsens höjd är reglerad till 10 meter och total byggnadsarea inom användningsområdet till 27

000 kvadratmeter (detta inkluderade även området direkt i söder).

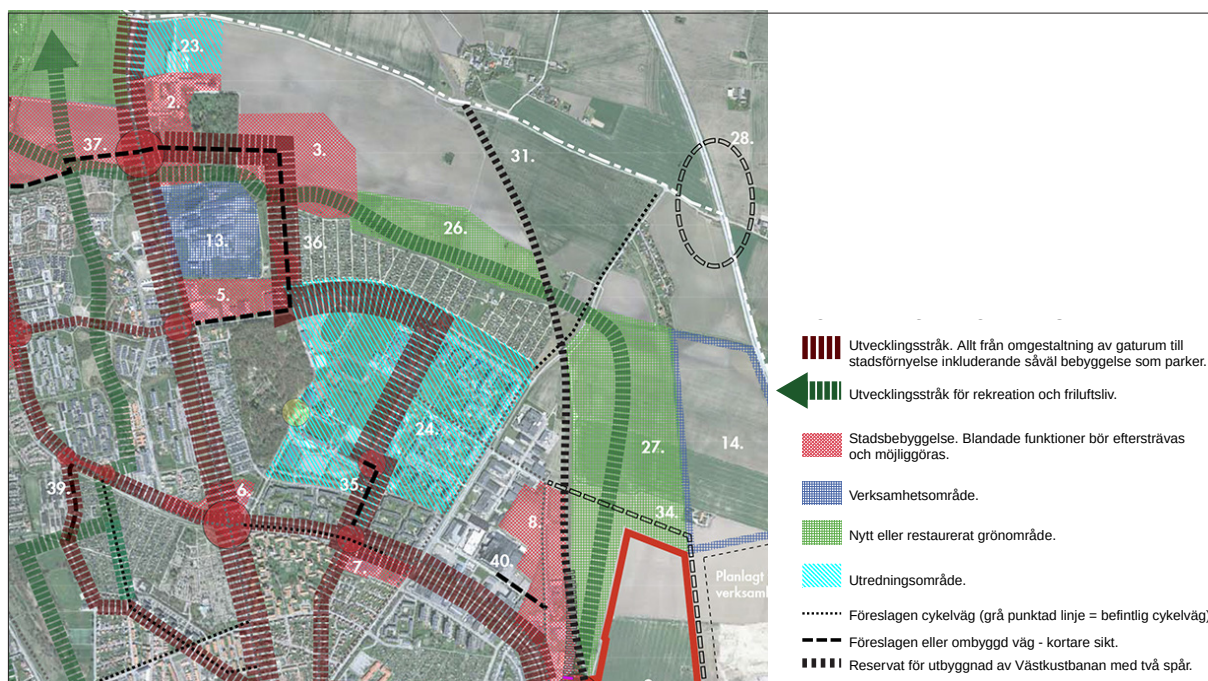
Detaljplan för del av Kopparängen 3 m fl (Karlslund: del av Koppargården och Silvergården), aktnr: 1282K-P2020/4.

Detaljplanen vann laga kraft 2020-06-26 och har genomförandetid till 2025-06-26. Detaljplanen är en del i förverkligandet av strukturplanen för Karlslund. Den västra delen av det aktuella området är planlagt som allmän plats gata. Gatans skapar ett nord-sydligt stråk genom stadsdelen som en del i detaljplanens syfte att öppna upp stadsdelen och skapa en ny kvarters-, och gatustruktur. Den östra delen av det aktuella området är planlagt som kvartersmark för centrum, bostäder och verksamheter (CBZ), var av ungefär hälften av ytan består av prickmark (mark som inte får bebyggas).

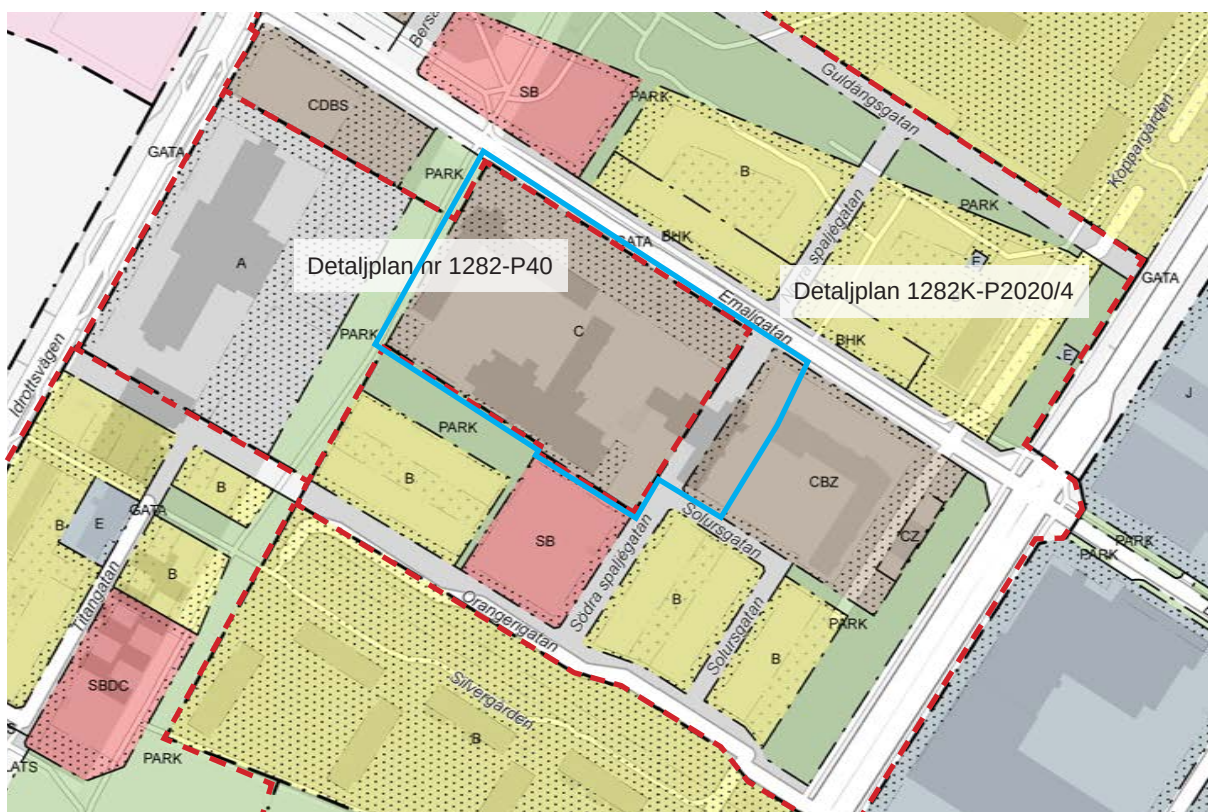
RIKSINTRESSEN OCH FÖRORDNINGAR

Planområdet, samt hela Landskrona tätort, berörs av riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap 1,4 §§ MB. Detta innefattar ett mellan 3-5 km brett område längs Skånes kust, inom vilket prövning enligt Miljöbalken 4 kap 1 och 4 § skall ske. Riksintresset är bland annat till för att säkra allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena. I miljöbalken finns undantagsbestämmelser som innebär att riksintresset för kustzon inte utgör hinder för utveckling av befintliga tätorter.

Planområdet ligger inom den MSA-påverkade zonen för Malmö Airport och Ängelholms flygplats som är riksintresse för kommunikationer - luftfart enligt 3 kap 8§ miljöbalken. Flyghinderanalys ska tas fram ifall höjden på föreslagna bebyggelse överstiger 20 meter.



Utdrag ur FÖP Landskrona tätort, markanvändningskarta.



Planmosaik som visar planlagd markanvändning och byggrätter inom gällande detaljplaner. Planområdet illustreras med blå linje.

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Inom planområdet finns befintlig bebyggelse bestående av tre 3-våningshus som innehåller skolverksamhet samt kontor. Byggnaderna var ursprungligen bostäder som omvandlats till lokaler. Förutom de ursprungliga byggnaderna finns också tillbyggnader i form av verksamhetslokaler i 1 våning. Ursprungligen fanns ytterligare en bostadsbyggnad längs Emaljgatan.

GRÖNSTRUKTUR

Inom kvarteret finns grösytor samt en del träd och buskar.

Norr om planområdet finns parkmark som bland annat innehåller den nybyggda lekplatsen Storan. I väster finns ett smalt parkstråk med gång- och cykelväg. I söder och sydöst finns mindre parkytor som bland annat innehåller ytor för fördröjning av dagvatten samt gångstigar. Fördröjningsdammarna är nyanlagda men kommer på sikt att få mer rekreativa och biologiska värden.

I närområdet finns dessutom grönsstruktur med höga rekreativa och ekologiska värden i Karlslundsparken och längs Säbybäcken.

TRAFIK

GÅNG OCH CYKELTRAFIK

Inom stadsdelen finns ett väl utbyggt system av gång- och cykelvägar som binder samman stadsdelen med övriga staden. Bland annat finns gång- och cykelväg längs Emaljgatan, Stenorsvägen, Idrottsvägen och i parkstråket väster om planområdet.

BILTRAFIK OCH PARKERING

Karlslundsområdet var ursprungligen planerat enligt SCAFT-principen, ett stadsbyggnadsideal utvecklat på 1960-talet med bland annat separering av trafikslag. I samband med den pågående stadsutvecklingen i området planläggs en ny gatu- och kvartersstruktur. De båda

gatorna Södra Spaljegatan och Solursgatan sydöst om planområdet byggdes ut under 2022.

Inom fastigheten Silverdalen 2 finns flera större parkeringsytor placerade längs Emaljgatan.

KOLLEKTIVTRAFIK

Karlslund trafikeras av stadsbuss linje 1 och 2. Linje 1 stannar längs Stenorsvägen öster om planområdet men kommer efter planerad ombyggnad av Emaljgatan att få två nya hållplatser på Emaljgatan precis nordväst och nordöst om planområdet. Med linje 1 nås Landskrona station på ungefär fem minuter. Linje 2 har hållplats på Idrottsvägen sydväst om planområdet och når centrum på ca 10 minuter. Stenorsvägen trafikeras av regionbuss 260 på linjen Landskrona-Tågarp-Ekeby.

Landskrona station som är en kollektivtrafiknod med järnväg, regionbuss och stadsbuss ligger ca 1,5 km från planområdet.

OFFENTLIG OCH KOMERSIELL SERVICE

SKOLA OCH FÖRSKOLA

Inom planområdet finns Landskrona School of Sports (åk 4-9) samt Resursskolan (åk 1-9).

Precis väster om planområdet finns Pilängskolan (F-6) samt Pilängsgårdens förskola.

ÖVRIG SERVICE OCH HANDEL

Sydväst om planområdet, finns Familjecentralen Tellus med barnhälsovård, öppen förskola, barntandvård och socialrådgivning.

Öster om planområdet, inom kvarteret Silverdalen, finns en mindre närbutik. Närmaste matvaruaffär finns öster om planområdet, på andra sidan Stenorsvägen.



Ortofoto över planområdet, fotograferat våren 2022. Planområdet markerat med röd linje.



Flygfoto över planområdet år 1973. Här syns den ursprungliga bebyggelsestrukturen med bostadshus. Planområdet markerat med röd linje.

Intill denna ligger Puls arena som är en mötesplats för föreningsidrott, träning och spontanidrott. Inom idrottsområdet väster om planområdet finns badhus, ishall, bollplaner etc.

I stationsområdet, ca en kilometer från planområdet, finns livsmedelshandel och byggvaruhus. Till Landskrona stadskärna är det knappt två kilometer.

KULTURMILJÖ OCH ARKEOLOGI

HISTORIK

Stadsdelen Norrestad byggdes ut under rekordåren på 1960- och -70-talen med bostadskvarteren Pilåkern, Pilängen, Silvergården och Koppargården. Centrum och skolverksamheter byggdes i kvarteren Bronsängen och Guldängen. Det aktuella planområdet ligger inom Silverängen.

Bostadshusen i området byggdes i en tid då bostadsbristen var stor i Sverige, målet var att bygga 1 miljon bostäder under en tioårsperiod. Idag är miljonprogrammen en del av vår historia och en årsring i Landskronas bebyggelseutveckling som berättar om lånesystem, arkitektur-ideal, planideal och trafikplanering, med bland annat trafikseparering och stora grönytor för lek och utevistelse mellan huskropparna. Husen bildar en tydlig struktur där varje huskropp ingår i en större helhet. Bebyggelsen berättar också om tidens rationella byggprocesser. Bebyggelsen är i sin helhet ritad av arkitekten Inge Stoltz förutom några senare tillägg.

Bortsett från Pilåkern och Pilängen har stadsdelen genomgått stora förändringar. Omfattande rivningar har skett av så väl centrumkvarteren som bebyggelse i Silvergården, södra delen av Koppargården och gymnasieskolan. I Silvergården har flera byggnader dessutom omvandlats från bostäder till olika typer av verksamheter.

Byggnaderna inom planområdet, som ligger inom Silverängen, var ursprungligen flerfamiljshus som sedan omvandlats till skollokaler, kontor och verksamhetslokaler.

ARKEOLOGI

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

MARKFÖRHÅLLANDEN

Marken inom planområdet är relativt plan. Marknivån i planområdet ligger på ca +13 meter.

GEOTEKNIK

Enligt SGU jordartskartering utgörs de naturliga jordlagren av moränfinlera. Jorddjupet uppskattas till 10-50 meter. Denna typ av jordart har bra bärighet men generellt är det svårt att infiltrera dagvatten i dessa jordlager. Historiskt har området utgjorts av jordbruksmark fram till 1970-talet.

WSP Sverige AB har genomfört en översiktlig geoteknisk undersökning inom planområdet i mars 2022 (*PM Geoteknik Guldängen och Koppargården, Karlsrund*, WSP 2022-05-23). Rapporten konstaterar att:

"Jordlagerprofilen består överst av en ca 0,5 meter mäktig fyllning med varierande innehåll av grusig sand eller grusig sandig lera. Vid 22W91 påträffas ca 0,7 meter mäktig lera under fyllningen. Den odränerade skjuvfasthållheten för leran bedöms vara medelhög till hög. Vid 2W91 följs leran av sandig lermorän och vid 22W92 påträffas lermoränen under fyllningen. Lermoränen följs ner till skruvprovtaget djup på ca 3,0 meter. Lermoränens odränerade skjuvfasthållhet bedöms vara hög till mycket hög."

Med hänsyn till områdets topografi och jordlager bedöms det inte föreligga någon övergripande risk för totalstabilitet inom området och sättningsrisken bedöms som liten.

MARKRADON

Ingen specifik radonmätning har gjorts inom planområdet. WSP Sverige har, i mars 2022, mätt radonhalten inom Kopparrängen norr om planområdet. Mätvärdena visade där på normalradonmark.

Vid byggande inom normalradonmark krävs det att nybyggnation utförs minst radonskyddande.

VATTENFÖRHÅLLANDEN

Ytvattenförekomsten *N m Öresund* (SE555545-124332) är den förekomst som ligger närmast planområdet och som idag utgör slutlig recipient för dagvatten. Den ekologiska statusen i ytvattenförekomsten har klassificerats till måttlig enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige). Vattenmyndigheten har bedömt att det finns skäl att fastställa miljö kvalitetsnormen till god ekologisk status med tidsfrist till 2021 för förekomsten. I förslag till ny miljö kvalitetsnorm har denna tidsfrist flyttats fram ytterligare till 2027. Vattenförekomsterna har främst problem med övergödning, vilket är orsaken till att den idag inte når upp till de ställda miljökraven.

HÄLSA OCH SÄKERHET

RISKER FRÅN VERKSAMHETER

Inom Norra industriområdet öster om planområdet finns två befintliga verksamheter med omgivningspåverkan, SWEP International AB och Trioplast AB. Bebyggelsen inom planområdet är placerad som närmast 220 meter respektive 380 meter från dessa verksamheter vilket bedöms vara utanför verksamheternas riskanalysområden.

TRANSPORT AV FARLIGT GODS

Stenorsvägen öster om planområdet är led för transport av farligt gods. Med farligt gods avses varor eller ämnen som har sådana egenskaper att de kan vara skadliga för människor, miljö och egendom om de inte hanteras rätt under transport. Vid planläggning inom 150 meter från farligt godsled ska riskhanteringsprocessen beaktas. Byggrätten inom planområdet ligger ca 130 meter från Stenorsvägen.

Risksituationen längs farlig godsleden har utretts i samband med framtagandet av *Detaljplan för Lejonet 9 och 10* (laga kraft 2017-07-03). I den till detaljplanen hörande riksutredningen, *Riskutredning för planområde Lejonet 10, Landskrona* (Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2015-09-10) konstaterades att på "Ringvägen och Stenorsvägen sker endast farligt gods-transporter i liten omfattning och endast med brandfarliga, icke-giftiga vätskor i klass 3 under atmosfärstryck. Dessa bedömdes vid den rimligaste (troligast) största konsekvensen (deterministiskt bestämd) ge upphov till ett konsekvensavstånd på 30 meter." Riskutredningens konstateranden bedöms kunna ligga till grund även för det nu aktuella planförslaget.

Eftersom den föreslagna kvartersmarken för bostäder inom planområdet ligger som närmast ca 130 meter från vägkant bedöms ingen risk från farlig godsleden föreligga.

MARKFÖRORENINGAR

Provtagning för markföroreningar inom planområdet har utförts av WSP Sverige AB under 2022 och 2023. Resultatet redovisas i rapporten *Kompletterande markmiljöundersökningar Silverdalen* (WSP, 2023-06-02). Föroreningar har påträffats inom området och undersökningen konstaterar att det finns åtgärdsbehov inom större delen av planområdet av bly, arsenik och PAH-H i ytligt fyllnads-material. Se vidare under rubriken *Konsekvenser - Konsekvenser för hälsa och säkerhet*.

ÖVERSVÄMMNINGSRISK

Planområdet ligger inte inom ett område som bedöms påverkas av översvämningsrisk vid stigande havsnivå eller skyfall.

Marknivåerna inom området ligger på ca +13 meter. Med hänsyn till beräknad framtida havsnivåhöjning och risk för översvämning vid tillfälligt högt vattenstånd anges i ÖP 2016 att ny bebyggelse i Landskrona i första hand ska placeras över +3,0 meter.

SKYDDSRUM

Inom planområdet finns två befintliga skyddsrum med plats för 264 personer vardera.

TRAFIKBULLER

En trafik- och bullerutredning togs fram 2019 som underlag till detaljplanen för omgivande bebyggelse (*Trafik- och bullerutredning Koppar- och Silvergården*, Ramböll, 2019-10-03). I utredningen beräknades framtida buller (prognosår 2040) från befintliga och planerade gator i området samt från tågtrafik på Västkustbanan. Utredningen utgick från då planerad bebyggelse inom området. Resultatet visade att riktvärdena för trafikbuller endast överskrids i direkt anslutning till Emaljgatan. Inom kvarteret klaras riktvärdena både för bostäder och skolor.

Inför granskningen av detaljplanen har en kompletterande beräkning av trafikbuller gjorts för bullernivåer vid befintliga fasader och gårdsmiljö inom planområdet (*Trafikbullerutredning inför detaljplan för del av Silverdalen 2 i Landskrona*, Stadsbyggnadsförvaltningen 2023-06-02). Denna utredning visar att riktvärdena för bostadsbebyggelse klaras inom planområdet men att riktvärdena för skolgård inte klaras utan åtgärd i den nordvästra delen av planområdet. Se vidare under rubriken *Konsekvenser - Konsekvenser för hälsa och säkerhet*.

Riktvärden för bostäder

Följande riktvärden för trafikbuller anges i *Förordning (2015:216 samt 2017:359) om trafikbuller vid bostadsbyggnader*:

30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus
45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid
60 dB(A) ekvivalent utomhus (vid fasad) *
50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) 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).

* Om 60 dBA ändå överskrids bör minst hälften av alla bostadsrum i en bostad vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och där 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids under nattid kl. 22.00 och 06.00.

** Om 70 dB(A) ändå överskrids bör nivån inte överskridas med mer än 10 dB och max 5 gånger/timme under dagtid 06:00 - 22:00.

Riktvärden för skolor

För skolgårdar gäller Naturvårdsverkets Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik (2017). Där anges följande riktvärden:

- de delar av gården som är avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet - dygnsekvivalent ljudnivå på 50 dB(A) och maximal ljudnivå på 70 dB(A)
- Övriga vistelsezoner - dygnsekvivalent ljudnivå på 55 dB(A) och maximal ljudnivå på 70 dB(A)*

* Nivån bör inte överskridas mer än 5 gånger/maxtimme under årsmedeldygn, under den tid då skolgården nyttjas.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

DAGVATTEN

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten ska fördröjas innan det leds till befintligt ledningsnät i enlighet med stadens dagvattenpolicy (2012-05-21) och krav från NSVA.

Idag är området anslutet till dagvattennätet i Emaljgatan via dagvattensserviser.

En dagvattenutredning som visar hur dagvattenhanteringen inom planområdet kan anordnas har tagits fram i samband med den gällande detaljplanen (*Dagvattenutredning till detaljplan för Kopparängen 1 mfl*, Envidan, 2019-10-09). Se vidare under rubriken *Planförslag*.

VATTEN OCH SPILLVATTEN

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Befintliga ledningar för vatten och spillvatten finns i Emaljgatan.

ENERGIFÖRSÖRJNING, TELE OCH FIBER

Befintliga nät för el, fjärrvärme, tele och fiber finns i området.

AVFALLSHANTERING

Landskrona Svalöv Renhållnings AB ansvarar för avfallshantering från hushåll, och där med jämförligt avfall från annan verksamhet.

BRANDVATTENFÖRSÖRJNING

Tre befintliga brandposter för brandvatten finns inom den norra delen av planområdet.

PLANFÖRSLAG

ÖVERGRIPANDE STRUKTUR

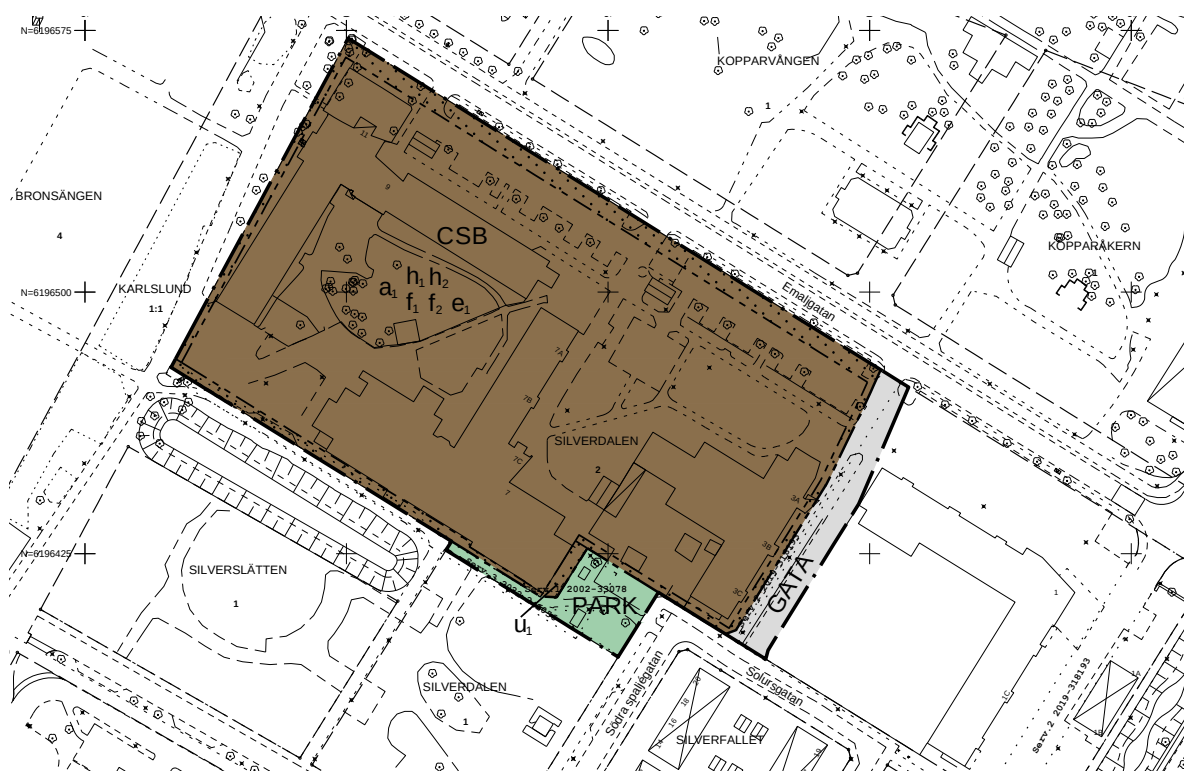
Planförslaget är en del i det större stadsutvecklingsprojekt som bland annat resulterar i att stadsdelen får en ny kvarters- och gatustruktur. Stadsutvecklingsarbetet i Karlslund och de nya detaljplaner som tas fram i området innebär dessutom att stadsdelen kompletteras med byggrätter för blandad bostadsbebyggelse, skola/förskola och centrumverksamhet samt att befintliga grönytor kan utvecklas.

Planförslaget innebär, i planområdets östra del, en mindre ändring av den kvarters- och gatustruktur som planlades i detaljplanen för del av Koppargården och Silvergården 2020. Den planlagda gatan föreslås nu få en dragning i ett mer östligt läge. Detta för att befintlig byggnad på platsen ska kunna bevaras samtidigt som den planerade kopplingen mellan Emaljgatan och Södra Spaljegatan fortsatt blir möjlig.

SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

Planförslaget innefattar:

- Kvartersmark för bostäder, centrum och skola (BCS), ca 18 200 m².
- Allmän plats GATA. Möjliggör gatukoppling mellan Solursgatan och Emaljgatan.
- I den östra delen av planområdet innebär planförslaget att mark som idag är planlagd som kvartersmark ändras till allmän plats gata samtidigt som mark som idag är planlagd för gata ändras till kvartersmark.
- Allmän platsmark PARK för koppling mellan Södra Spaljegatan och parkområde i väster. Inom parkmarken finns befintliga tekniska anläggningar i form av en elnätsstation och en fibernod.



Utsnitt från plankartan.

BEBYGGELSE

Markanvändningen centrum, skola och bostäder (CSB) föreslås för all kvartersmark inom planområdet. Avsikten är att befintliga byggnader ska bevaras och utvecklas. Den föreslagna markanvändningen ger förutsättningar för befintliga skolverksamheter och kontor att vara kvar samtidigt som möjlighet ges för utveckling av centrumverksamheter så som handel, service och föreningslokaler. Planområdet som är centralt placerat i stadsdelen lämpar sig väl för såväl skola som olika centrumfunktioner. Genom att detaljplanen även tillåter bostäder ges möjlighet för att i framtiden, om behov finns, dessutom etablera bostäder inom planområdet.

Planförslaget möjliggör för den befintliga byggnaden i den östra delen av planområdet (i gällande detaljplan planlagd som gatumark) att vara kvar.

Största byggnadsarea inom planområdet föreslås bli 40% vilket möjliggör för ytterligare bebyggelse jämfört med idag, samtidigt som det är en minskning av byggrätten i förhållande till den gällande detaljplanen.

Bebyggelsen föreslås få en högsta nockhöjd på 14 meter vilket möjliggör 4 våningar.

SKOLA OCH FÖRSKOLA

Befintlig skola inom planområdet är tänkt att vara kvar.

Förskolor och skolors utemiljö ska utformas varierat och inspirera till lek, rörelse och utevistelse. God tillgång till skugga ska finnas för att skydda mot skadlig UV-strålning och värme.

Miljöförvaltningen i Landskrona har antagit *Kriterier för en bra utemiljö på skolgårdar* (2021-04-22 §21). Riktlinjerna gäller lokalisering, utformning och materialval och ska tillämpas vid nyetablering, ombyggnation och drift av skolor och förskolor samt vid tillsyn enligt miljöbalken.

Bland annat anges att friytan ska följa Boverkets rekommendation om 40 kvm per barn för förskolegårdar, 30 kvm per elev för skolgårdar samt att den totala ytan inte understiger 3 000 kvm. Med friyta avses den yta som är tillgänglig och anpassad för barnen som lek- och vistelsemiljö och den ska ligga i anslutning till skolbyggnaden. Om inte friytan möter Boverkets rekommendationer måste verksamhetsutövaren visa att platsen är lämplig för verksamheten genom att redovisa vilka kompensatoriska åtgärder som vidtagits. Miljöförvaltningen bedömer om redovisade åtgärder är tillräckliga.

Naturvårdsverkets riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik, 50 dB(A) för de delar av gården som är avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet överskrids inom delar av den yta som kan komma att användas som skolgård i framtiden. Med ett bullerskydd mot Emaljgatan klaras riktvärdet. Se vidare under rubriken *Konsekvenser - Konsekvenser för hälsa och säkerhet*.

GRÖNSTRUKTUR

I planområdets sydvästra del föreslås allmän platsmark PARK. Här finns utrymme för gång- och cykelväg samt planteringar. Befintliga träd bör bevaras.

GATOR OCH TRAFIK

GATUNÄT OCH UTFORMNING

Stadsförnyelsearbetet i Karlslund och de nya detaljplaner som tas fram i samband med detta syftar bland annat till att ge området en ny gatu- och kvartersstruktur. Syftet är att öka orienterbarheten och tryggheten i området samtidigt som möjlighet ges för trafiken att silas genom området och stadsdelen kopplas bättre till den omgivande staden.

Det aktuella planförslaget innebär en avvikelse från den ursprungliga visions-skissen då södra Spaljagatan var tänkt att

fortsätta i en rak linje fram till Emaljgatan. Planförslaget möjliggör för den tänkta gatukopplingen att realiseras trots att den befintliga byggnaden bevaras.

Gatan är tänkt att gestaltas som lågfartsområde med fokus på framkomlighet för fotgängare och cyklister. Anslutningen till Solursgatan och Södra Spaljegatan kan utformas som en platsbildning. Från gatan ska finnas infart till parkering på grannfastigheten i öster.

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Gång- och cykelväg ska finnas längs gatan och ansluter till befintliga cykelvägar i stadsdelen. Dessutom finns ett befintligt gång- och cykelstråk i parkmarken i den sydvästra delen av planområdet. Detta säkerställs genom att nu planläggas som allmän platsmark istället för kvartersmark.

KOLLEKTIVTRAFIK

Planområdet har idag god kollektivtrafikförsörjning med stadsbuss. Efter planerad ombyggnation av Emaljgatan kommer två

nya hållplatser på linje 1 att placeras precis nordväst respektive nordöst om planområdet. Se rubriken *Planeringsförutsättningar - Trafik*.

PARKERING

Parkering ska ske på kvartersmark och enligt Landskrona stads parkeringspolicy. Parkeringstalen för bil kan reduceras om byggherren kan redovisa att fastighetens läge har särskilt god koppling till kollektivtrafik och åtgärder görs för att skapa goda förutsättningar för andra resval än bil.

Cykelparkering på kvartersmark ska anordnas i nära anslutning till byggnadernas entréer. Plats för lådcyklar samt väderskyddade platser ska finnas.

Inom fastigheten Silverdalen finns idag väl tilltagna parkeringsytor vilket möjliggör för att parkeringstalen för planområdet kan uppfyllas. Befintliga parkeringsytor i planområdets norra del mot Emaljgatan är tänkta att vara kvar.

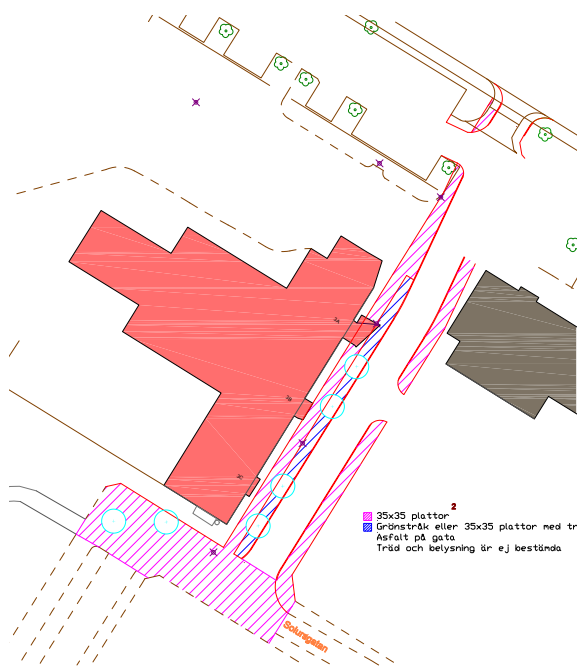
FÖRKLARING OCH MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER

MARKANVÄNDNING

C - Centrum. Byggrätt för centrumverksamheter.

Boverkets föreskrifter om detaljplan: "Användningen centrum ska tillämpas för områden för kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Även komplement till verksamheten centrum ingår i användningen."

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för blandade centrumfunktioner inom planområdet. Planområdets centrala placering i stadsdelen gör att området lämpar sig väl för centrumverksamheter.



Skiss som visar hur utformningen av den nya gatan kan se ut och hur den kan anslutas till omgivande gator, Rastrerad yta i söder visar tänkt platsbildning. (Stadsmiljöavdelningen september 2022).

S - Skola. Byggrätt för skoländamål. Boverkets föreskrifter om detaljplan: "Användningen skola ska tillämpas för områden för förskola, fritidshem, skola eller annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten skola ingår i användningen."

Syftet med bestämmelsen är att befästa befintlig skolverksamhet inom planområdet.

B - Bostäder. Byggrätt för bostadsändamål. Boverkets föreskrifter om detaljplan: "Användningen bostäder ska tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen."

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för en eventuell framtida omvandling till bostadsändamål inom delar av kvarteret.

Motiv till kombination av allmän och enskild kvartersmark i denna detaljplan

Syftet med att i denna detaljplan föreslå en kombination av skola, centrum och bostäder inom samma kvarter är att i framtiden möjliggöra för bostäder om det visar sig att det inte längre finns behov av skola inom området och befintlig skolverksamhet därmed upphör. Möjlighet finns också att någon av de befintliga byggnaderna omvandlas till bostäder medan skolverksamhet kvarstår i en annan del av kvarteret. Syftet är dock inte att kombinera skola och bostäder i samma byggnad eller att skola och bostäder ska dela på samma utemiljö. Kvarterets storlek och utformning möjliggör för en uppdelning av ändamålen.

GATA - Gata.

Boverkets föreskrifter om detaljplan: "Användningen gata ska tillämpas för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion."

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra koppling för gång-, cykel- och biltrafik

mellan Emaljgatan och Södra Spaljegatan/Solursgatan. Gatan ska utformas så att fotgängare och cyklister prioriteras. Infart till befintlig parkering i öster ska ordnas trafiksäkert.

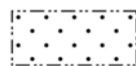
PARK - Park.

Boverkets föreskrifter om detaljplan: "Användningen park ska tillämpas för områden för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning."

Förlängning av planlagd park i väster. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att befintligt gångstråk, som idag ligger på kvartersmark, fortsatt kan nyttjas av allmänheten. Parkytan kan utvecklas med exempelvis planteringar och sittplatser.

Inom parkmarken finns befintliga tekniska anläggningar i form av en elnätstation och en fibernod för stadsnät.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER



- Prickmark, Marken får inte förses med byggnad.

Bestämmelsen styr byggrätternas storlek och möjlig placering av byggnader. Längs Emaljgatan och Solursgatan läggs prickmark som överensstämmer med prickmarken i den angränsande detaljplanen.

h1 - Högsta nockhöjd är 14 meter.

Bestämmelsen reglerar högsta tillåtna nockhöjd för huvudbyggnader. Syftet är att möjliggöra för byggnader i 4 våningar, vilket är samma höjd som gäller för bebyggelsen öster om planområdet. Detta innebär i praktiken att de befintliga byggnaderna kan byggas på med en extra våning.

h2 - Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4 meter. Syftet är att reglera höjden på komplementbyggnader så att dessa upplevs som underordnade huvudbyggnaderna.

u1 - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Bestämmelsens syfte är att säkra åtkomsten till befintliga underjordiska ledningar som är placerade i gränsen mellan kvartersmarken och parkmarken. U-området har avgränsats av ledningarnas skyddsavstånd. Bestämmelsen i sig ger ingen rätt att använda området för ledningar, för detta behöver en rättighet bildas.

f1 - Fasadmaterial ska i huvudsak utgöras av puts, tegel eller skiffer.

Syftet är att skapa hög arkitektonisk kvalitet samt att anpassa bebyggelsens utseende till omgivande bebyggelse.

f2 - Komplementbyggnad ska utformas med vegetationsklätt tak.

Avsikten är att bidra till ett visuellt grönt intryck av låga byggnader vars tak kan ses från högre bebyggelse. Vegetationsklätt tak möjliggör också för infiltration av regnvatten.

e1 - Största byggnadsarea är 40% av fastighetsarean inom egenskapsområdet.

Syftet med bestämmelsen är att begränsa exploateringsgraden inom kvarteret så att tillräcklig yta säkerställs för friyta för skolgård alternativt bostadsgård. 40% av den totala fastighetsytan på 20 000 kvadratmeter ger en byggrätt på 7000 kvadratmeter. Idag uppgår bebyggelsen inom planområdet till ca 5500 kvadratmeter. Den föreslagna exploateringsgraden är samtidigt en minskning jämfört med vad som tillåts i gällande detaljplan.

a1 - Startbesked får inte ges för nybyggnad, tillbyggnad eller ändrad användning förrän markförorening har avhjälpats.

Miljöteknisk markundersökning har funnit föroreningar som måste avhjälpas innan marken blir lämplig för bostads- och skoländamål. Bestämmelsen säkerställer att detta sker innan byggnation eller innan byggnaden tas i bruk för ny användning.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Den tekniska försörjningen till planområdet är god med system för el, fiber, fjärrvärme, gas, tele samt vatten och spillvatten.

För beskrivning av befintlig teknisk infrastruktur se avsnittet om teknisk försörjning under rubriken *Förutsättningar*.

DAGVATTEN- OCH SKYFALLSHANTERING

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattensystemet inom området ska dimensioneras för att kunna ta hand om ett 20-årsregn. Regn som överstiger 20-årsregn (upp till 100-årsregn) får inte orsaka skador på närliggande byggnader. Dagvatten ska fördröjas inom allmän platsmark innan det leds vidare till befintligt dagvattennät.

En dagvattenutredning för området togs fram i samband med detaljplanen för del av Koppargården och Silvergården (*Dagvattenutredning till detaljplan för Koppargården 1 mfl*, Envidan, 2019-10-09). Även om gatu- och kvartersstrukturen har förändrats något sedan utredningen togs fram så fungerar fortfarande samma princip för dagvattenhanteringen.

I utredningen föreslogs att dagvatten från planområdet, istället för att som idag ledas norrut till dagvattenledningen i Emaljgatan, ska avledas söderut till fördröjningsmagasin i parkmarken längs Stenorsvägen och sydväst om planområdet. Magasinen färdigställdes under 2022. En ny dagvattenledning kommer att placeras i den föreslagna gatan och ansluta till befintliga ledningar i Solursgatan.

RENING AV DAGVATTEN

Dagvatten kan föra med sig föroreningar till recipienten, i detta fall Öresund (ytvattenförekomst N m Öresunds kustvatten). Föroreningarnas art och i vilken halt de förekommer varierar beroende på

vilken typ av yta som vattnet rinner över och på nederbördssituationen. Dagvatten från ett villaområde är generellt sett inte så förorenat, medan dagvatten från parkeringsytor, industriområden, hårt trafikerade vägar och centrumbebyggelse innehåller mer föroreningar. I Landskrona stads Dagvattenplan fastslås att man vid nybyggnation och ombyggnation ska vidta åtgärder för att i möjligaste mån rena dagvattnet.

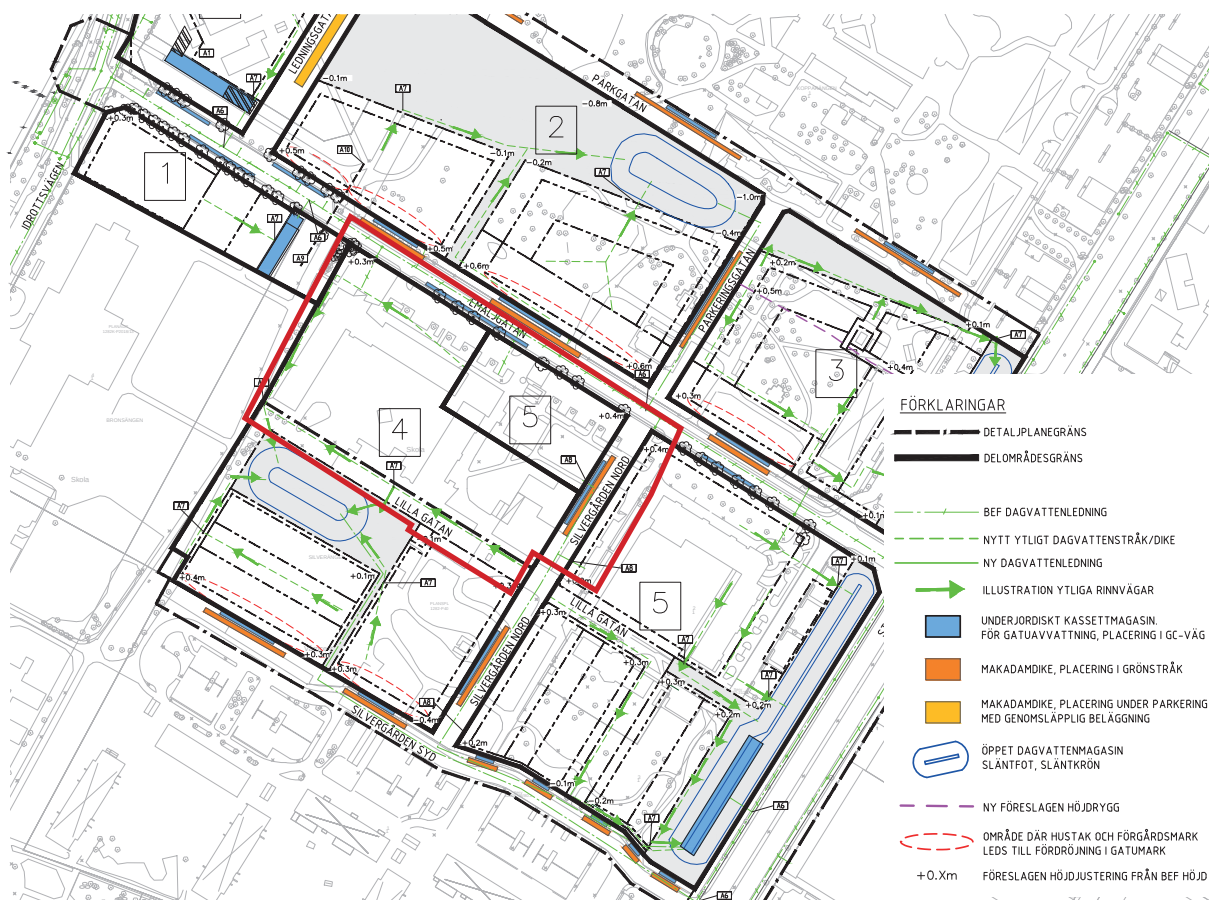
Dagvatten kommer att tas omhand och fördröjas i fördröjningsmagasin innan det släpps vidare på ledning. Detta innebär en rening av dagvattnet eftersom föroreningar i suspenderad form blir kvar i anläggningarna genom naturlig sedimentation. Möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen för ytvattenförekomsten N m Öresund bedöms därmed öka.

SKYFALL

I dagvattenutredningen (Envidan 2019) har dagvattenmagasinen i parkmark dimensionerats för att kunna fördröja flöden från ett 100-årsregn. Det är viktigt att höjdsättningen av kvarteretsmark och allmän platsmark görs på ett sådant sätt att föreslagna sekundära avrinningsvägar säkerställs och vattnet vid skyfall kan rinna på ytan till magasinerna. I pågående projektering av Emaljgatan och den nya gatan har detta beaktats.

VATTEN OCH SPILLVATTEN

Spillvattenavledningen och vattenförsörjningen till området ordnas via ledningar i allmän platsmark. Nya VA-ledningar planeras i gatumarken och ansluter till VA-nätet i Emaljgatan och Solurgatan/Södra Spaljgatan.



Utsnitt ur Dagvattenutredning till detaljplan för Kopparängen 1 mfl (Envidan, 2019-10-09). Ritningen visar förslag på dagvattenhantering med fördröjningsmagasin och ytliga rinnvägar (gröna pilar). Principen för dagvattenhantering fungerar fortsatt trots att kvarterets- och gatustrukturen i det nu aktuella planförslaget har förändrats något. Planområdet markerat med röd linje.

ENERGIFÖRSÖRJNING, TELE OCH FIBER

Befintliga nät för el, fjärrvärme, tele och fiber finns i området. I samband med gatuutbyggnad bör befintliga el- och fjärrvärmeledningar inom kvartersmark omförläggas till allmän platsmark.

Inom den föreslagna parkmarken finns två befintliga tekniska anläggningar, en elnätsstation och en fibernod för stadsnät. Ledningar till elnätsstationen som delvis berör kvartersmarken skyddas av u-område (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar).

BRANDVATTENFÖRSÖRJNING

Tre befintliga brandposter finns inom planområdet. Brandposterna ska uppfylla kraven i Svenskt Vattens publikation P114.

AVFALL

Landskrona Svalöv Renhållnings AB ansvarar för avfallshantering från hushåll, och där med jämförligt avfall från annan verksamhet. Nytt avfallssystem i området anläggs med fördel under jord inom kvartersmark.

KONSEKVENSER

MILJÖBEDÖMNING

När en detaljplan tas fram ska kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att ta reda på detta görs en undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken. Ifall undersökningen kommer fram till att detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning göras. Syftet med miljöbedömningar är att integrera miljöaspekter i planeringen och beslutsfattande så att en hållbar utveckling främjas.

STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att genomförandet av denna detaljplan 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. Miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas därför inte.

Stadsbyggnadsförvaltningen har genom delegation 2023-06-09 Plan § 5 beslutat att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Ställningstagandet grundas på följande:

- Planförslaget följer översiktsplanens intentioner.
- Inga riksintressen eller skyddade områden påverkas.
- Miljökvalitetsnormer för luft och vatten bedöms inte överskridas.
- Nationella, regionala och lokala miljömål bedöms inte påverkas negativt.
- Inga risker för människors hälsa och säkerhet vad gäller farligt gods, tung trafik, föroreningar eller liknande.
- Riktvärden för vägtrafikbuller klaras inom planområdet.

- Dagvatten- och skyfallshantering kan utformas så att risk för översvämning undviks.

ÖVERENSSTÄMMELSE MED TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

Planförslaget följer intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för Landskrona tätort (2014) där planområdet är utpekade som utredningsområde.

GENOMFÖRANDE AV GÄLLANDE DETALJPLANER

Planförslaget överlappar två gällande detaljplaner. Planförslaget påverkar inte genomförandet av de delar som kvarstår av dessa detaljplaner.

RIKSINTRESSEN

I stort sett hela Landskrona stad omfattas av riksintresset för kustzon enligt 4 kap 1 och 4 §§ miljöbalken. Riksintresset för kustzonen är avsatt för att hindra exploateringar som kan medföra en påtaglig skada för ett områdes natur och kulturvärden. Enligt 4 kap 5 § Miljöbalken får exploateringar endast komma till stånd som komplettering till befintlig bebyggelse. Planförslaget innebär komplettering inom befintlig tätortsbebyggelse och påverkar inte tillgängligheten till kustområdet eller befintligt marint eller kustnära växt- och djurliv.

Planförslaget påverkar inte riksintresse för kommunikationer - luftfart eftersom tillåten höjd på bebyggelsen inom planområdet endast uppgår till 14 meter.

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFTKVALITET

Miljökvalitetsnormerna (MKN) för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. Det finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Enligt miljöförvaltningens uppgifter överskrider inte miljökvalitetsnormerna inom Landskrona kommun.

Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna av luftföroreningar i området.

VATTENKVALITET

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vattenförekomster (ytvatten och grundvatten), enligt 5 kap miljöbalken, anger lägsta godtagbara vattenkvalitet i en vattenförekomst och syftar till att tillståndet i våra vatten inte ska försämrats. För ytvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk och ekologisk status, medan det för grundvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk och kvantitativ status.

Ytvatten

Ytvattenförekomsten N m Öresund (SE555545-124332) utgör slutlig recipient för dagvatten från planområdet. Den ekologiska statusen i ytvattenförekomsten har klassificerats till måttlig enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige). Vattenmyndigheten har bedömt att det finns skäl att fastställa miljökvalitetsnormen till god ekologisk status med tidsfrist till 2021 för förekomsten. I förslag till ny miljökvalitetsnorm har denna tidsfrist flyttats fram ytterligare till 2027. Vattenförekomsterna har främst problem med övergödning, vilket är orsaken till att

den idag inte når upp till de ställda miljökraven.

Dagvatten från planområdet kommer att fördröjas i öppna dagvattenmagasin på allmän platsmark innan det når recipienten. Föroreningar i suspenderad form blir kvar i dagvattenmagasinen genom naturlig sedimentation. Idag avleds dagvatten från planområdet ofördröjt i ledningsnät. Den föreslagna dagvattenlösningen bedöms förbättra reningsgraden betydligt jämfört med nuläget.

Planförslaget medger inte etablering av miljöfarlig verksamhet inom området. Möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för vattenförekomster bedöms inte påverkas av en utbyggnad enligt planförslaget.

Grundvatten

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten SV Skånes kalkstenar som av Vattenmyndigheten bedöms ha god kvantitativ och kemisk status.

Planförslagets genomförande bedöms inte medföra sådan påverkan på grundvattnet att miljökvalitetsnormerna överskrider.

EKOLOGISKA KONSEKVENSER

EKOSYSTEMTJÄNSER

Begreppet ekosystemtjänster används för att påvisa den nytta människan får från naturens arbete. Naturens mångfald och processer utför oräkneliga uppgifter som vi människor är beroende av för vår överlevnad och välfärd. Ekosystemtjänster är ett begrepp som försöker fånga alla de produkter, tjänster och värden som vi får gratis från naturen av vilka många är omöjliga att ersätta med hjälp av teknik.

Inom planområdet finns idag få ekosystemtjänster. Genom att parkmark planläggs i den södra delen av planområdet möjliggörs för etablering av en mindre

parkyta med plantering av nya växter samt bevarande av träd som finns på platsen idag.

HÅLLBARHET OCH HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Planförslaget tar ingen ny mark i anspråk utan möjliggör för komplettering och utökad användning av befintlig bebyggelse på platsen.

BIOTOPSKYDD

Biotopskyddsområden är biotoper som på grund av sina särskilda egenskaper är värdefulla livsmiljöer för hotade djur- eller växtarter, eller som annars är särskilt skyddsvärda. Enligt 7 kap 11 § miljöbalken får verksamheter inte utföras och åtgärder inte vidtas som kan skada dessa biotoper. Biotoper som har ett generellt skydd i hela landet anges i bilaga 1 och 5 § Förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken mm.

Längs Emaljgatan norr om planområdet finns en biotopskyddad trädrad med hamlade pilträd. Anslutningen av den föreslagna gatan har anpassats så att dessa träd inte ska påverkas.

KONSEKVENSER FÖR HÄLSA OCH SÄKERHET

MARKFÖRORENINGAR

Markmiljöundersökningar har utförts inom planområdet under 2022 och 2023 av WSP Environmental Sverige. Syftet med undersökningarna har varit att klargöra om marken är lämplig för de planerade ändamålen skola, centrum, bostäder. Resultatet redovisas i rapporten *Kompletterande markmiljöundersökningar Silverdalen* (WSP, 2023-06-02).

I november 2022 utfördes jordprovtagning med handborr (0-0,3 m u my) i sju ytor inom den östra delen av planområdet. Inom varje yta togs minst fem prov ut med hand-

borren som slogs ihop till ett samlingsprov per yta. I mars 2023 utfördes jordprovtagning med hjälp av skruvborrning i ytterligare femton provpunkter (23W01-23W15). Installation av grundvattenrör gjordes i tre punkter.

Resultaten av laboratorieanalyserna konstaterar för jord att:

- PAH har påträffats i halter över KM i tre prov från tre undersökningspunkter (23W02_0,0-0,2, 23W04 0,1-0,3 och 23W06 0,0-0,5), halterna är avgränsade i djupled.
- Metaller har uppmätts i halter över KM i 7 prov från fem undersökningspunkter. I tre prov ligger blyhalten över KM, i tre arsenikhalten, i två halten av kobolt och i ett nickel. Bly- och arsenik-halter uppmätta i punkt 23W07 och blyhalten i uppmätt i prov 23W01 0,0-0,5 ligger även över riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM). I prov från underliggande fyllnadsmaterial i punkterna 22W01 och 22W07 är uppmätta halter under KM.
- PCB har uppmätts i halter över rapporteringsgräns ett av sex analyserade prov. Summahalten av PCB i detta prov, i punkt 23W07 ligger över KM, föroreningen är avgränsad i djupled. Tidigare påträffad halt av PCB är avgränsat i djupled i punkt 23W13.
- Alifater, aromater eller BTEX har inte uppmätts i halter över rapporteringsgräns i prov från 23W09.

Resultaten av laboratorieanalyserna konstaterar för grundvatten att:

- Metaller: Nickel har uppmätts i samtliga tre prov i halter motsvarande SGU:s bedömningsgrunder klass 3, måttlig halt. Uppmätta halter av övriga metaller ligger i motsvarande klass 1 eller i nivå med bakgrundshalter om sådan föreligger.
- Organiska ämnen: Inga av de analyserade ämnen uppmättes i halter över rapporteringsgräns.

RAPPORTENS SLUTSATS OCH REKOMMENDATIONER

”Utifrån här utvärderade undersökningar kan inte uteslutas att oacceptabla risker för människors hälsa föreligger med den planerade markanvändningen. Utifrån detta bedöms det föreligga ett åtgärdsbehov för planerad markanvändning som ska möjliggöra för bostäder, skola och centrum på ett flexibelt sätt inom detaljplaneområdet. Det vill säga att en åtgärd förutsätts innan marken kan bedömas vara lämplig för planerad markanvändning.

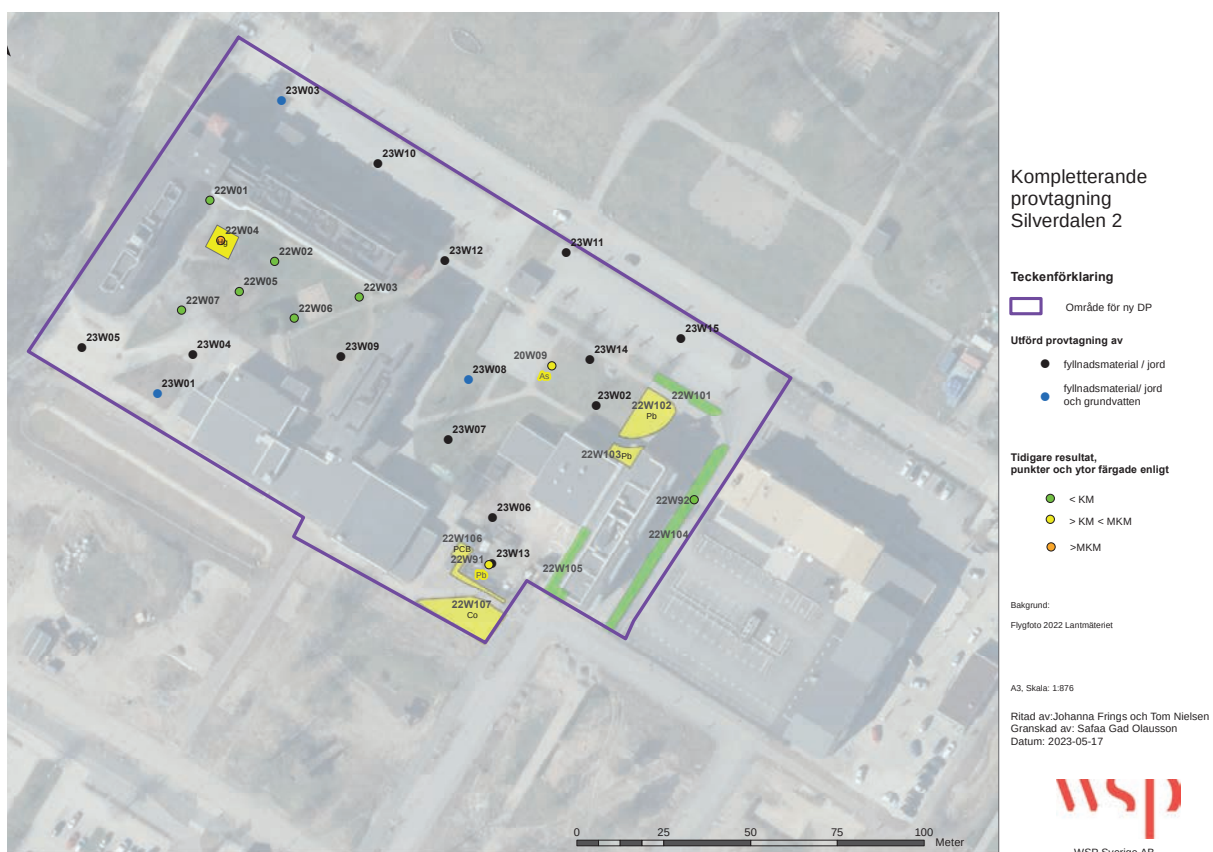
Åtgärdsbehovet bedöms vara grovt avgränsat till fyllnadsmaterial inom översta halvmeteren i hela egenskapsområde B, där representativa halter (UCLM95) av bly, arsenik och PAH-H i ytligt fyllnadsmaterial ligger över generella riktvärden för känslig markanvändning. Scenariot känslig markanvändning i framtagna generella riktvärden innebär bland annat att en vistelse på det förorenade området 365 dagar

om året inte ska medföra långsiktiga hälso-risker. Påvisade föroreningshalter medför inte akuta hälsorisker.

Utifrån föreliggande undersökning består inget generellt åtgärdsbehov avseende underliggande fyllnadsmaterial.

Olika åtgärder kan vara möjliga för att minska riskerna inom egenskapsområde B, till exempel

- övertäckning av material i tillgängliga ytor, dvs icke-hårdgjorda ytor där exponering kan tänkas ske
- schaktsanering av översta halvmeteren i tillgängliga ytor
- riskminskning genom en tätare kontroll av översta halvmeteren i tillgängliga ytor, borttagning av enbart en begränsad mängd massor
- begränsning av tillgängliga ytor och möjlig exponering genom intag av jord genom att begränsa markanvändningen inom området



Resultat av utförda markmiljöundersökningar inom planområdet. *Kompletterande markmiljöundersökningar Silverdalen* (WSP, 2023-06-02).

Inför en exploatering rekommenderas en åtgärdsutredning för att komma fram till vilken åtgärd är lämpligast och rimligt i sammanhanget.

För en översiktlig kostnadsbedömning av bortschaktning av översta halvmetern av fyllnadsmassor skulle man kunna man utgå från tillgängliga ytor av ca 5300 m², en volym av ca 2750 m³ och en mottagningskostnad mellan 200 och 400 kr/ton. Vid önskemål om att ta bort översta halvmetern från hela område B, även hårdgjorda ytor, skulle man behöva utgå ifrån en yta av ca 8500 m² och en volym av 4250 m³. Byggnader innefattas inte.

Samtliga undersökningar utförda inom området för ny detaljplan är begränsade till obebyggda ytor, fyllnadsmaterial under befintliga byggnader har inte undersökts. Det kan inte uteslutas att höga föroreningshalter förekommer inom inte undersökta områden. En kompletterande undersökning behöver göras i samband med rivning.

Schakt i förorenad jord är anmälningspliktig. Innan schaktarbeten får ske måste en anmälan om avhjälpandeåtgärd enligt § 28 Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd göras till tillsynsmyndigheten senast 6 veckor innan arbetena startar. Denna rapport bifogas lämpligen till anmälan som underlag för hantering av massor inom området för nybyggnad.

HANTERING AV ÅTGÄRDER

En planbestämmelse om villkor för startbesked föreslås i detaljplanen för att säkerställa att föroreneningarna avhjälpas innan startbesked ges för nybyggnad, tillbyggnad eller ändrad användning. För åtgärder som inte kräver startbesked enligt PBL, exempelvis åtgärder inom befintligt skolområde hanteras föroreneningarna genom miljöförvaltningens tillsynsarbete.

Rapporten har delgetts miljöförvaltningen enligt miljöbalken 10 kap 11§.

TRAFIKBULLER

En beräkning av teoretiska bullernivåer vid fasader i befintlig bebyggelse och gårdsmiljö har utförts i programvaran Buller Väg II från Trivector. Resultatet redovisas i rapporten *Trafikbullerutredning inför detaljplan för del av Silverdalen 2 i Landskrona*, (Stadsbyggnadsförvaltningen 2023-06-02).

Trafikdata för omgivande gator har hämtats från *Uppdaterad trafikutredning Karlslund samt ny trafikutredning av Säbyholm* (Kreera 2021-03-11) som prognosticerat trafiken för full utbyggnad av stadsdelen enligt stadens skisser samt med hjälp av Trafikverkets trafikstringsverktyg. För Emaljgatan anges trafikmängden 4200 ÅDT. För den nya gatan finns ingen prognos men siffran 500 ÅDT har använts för beräkningarna. Detta för att inte riskera att trafiken och således bullret underskattas. Den tunga trafiken har bedömts av trafikspecialister på Ramböll till att vara 5 % på Emaljgatan. För den lilla lokalgatan bedöms att väldigt lite tung trafik kommer att passera. Här sätts andelen dock också till 5 %, för att inte underskatta bullernivåer. Hastighetsbegränsningen på Emaljgatan är 40 km/h, vilket har använts som medelhastighet. För planerad lokalgata har 30 km/h använts.

Utredningen visar att riktvärdena för trafikbuller i *Förordning (2015:216 samt 2017:359) om trafikbuller vid bostadsbyggnader* innehålls inom planområdet.

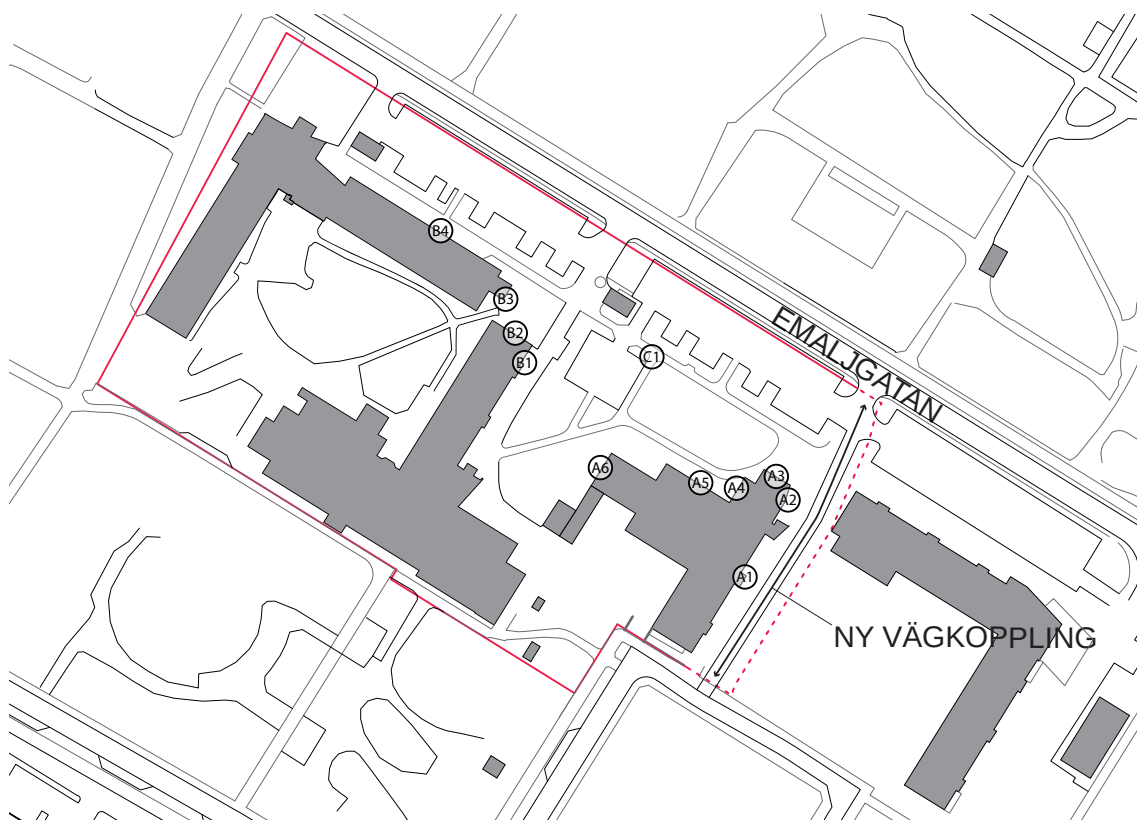
Naturvårdsverkets *Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik* (NV-01534-17), 50 dBA ekvivalentnivå eller 70 dBA maximalnivå i utemiljö som är avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet, klaras inte utan åtgärd inom den nordöstra delen av planområdet.

För att riktlinjerna för skolgård ska kunna innehållas inom hela planområdet behövs någon typ av bullerskyddande åtgärd. I utredningen har en bullerskärm placerats direkt söder om de parkeringar som finns

längs Emaljgatan idag. Med en bullerskärm i detta läge (se bild nedan) med höjden 1,9 meter innehålls riktvärden för ny skolgård.

RISKER FRÅN TRAFIK

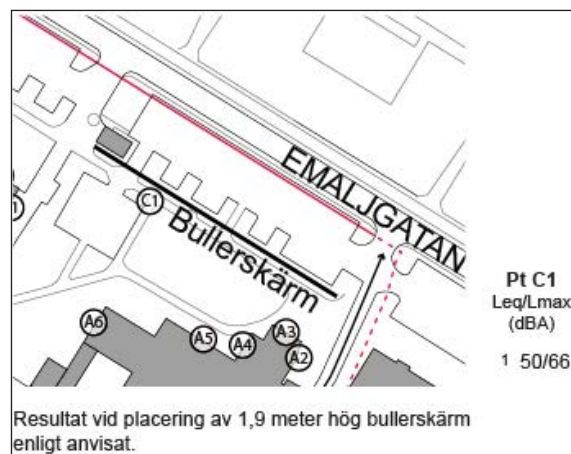
Planförslaget bedöms inte påverka trafiksäkerhet och trafikalstring negativt jämfört med gällande detaljplaner. Den föreslagna gatan ska utformas trafiksäkert och med prioritering av oskyddade trafikanter. Trafikintensitet och hastighet bedöms bli låg.



Pt A2	Pt A3	Pt A4	Pt A5	Pt A6
Leq/Lmax (dBA)	Leq/Lmax (dBA)	Leq/Lmax (dBA)	Leq/Lmax (dBA)	Leq/Lmax (dBA)
1 53/74	1 54/73	1 52/68	1 52/67	1 49/65
2 53/74	2 54/72	2 52/68	2 52/67	2 49/65
3 53/73	3 53/71	3 52/68	3 52/67	3 49/64

Pt B2	Pt B3	Pt B4	Pt C1
Leq/Lmax (dBA)	Leq/Lmax (dBA)	Leq/Lmax (dBA)	Leq/Lmax (dBA)
1 53/69	1 54/71	1 55/70	1 56/72
2 53/69	2 54/71	2 55/70	
3 53/69	3 54/71	3 55/70	

Resultat av utförd beräkning av trafikbuller
 (Trafikbullerutredning inför detaljplan för del av
 Silverdalen 2 i Landskrona, Stadsbyggnadsför-
 valtningen 2023-06-02).



RISKER FRÅN VERKSAMHETER OCH FARLIGT GODS

Inom Norra industriområdet öster om planområdet finns två verksamheter med omgivningspåverkan. Föreslagna kvartersmark för bostäder inom planområdet ligger utanför de båda verksamheternas bedömda riskavstånd.

Stenorsvägen öster om planområdet är transportled för farligt gods. Eftersom den föreslagna kvartersmarken för bostäder ligger som närmast ca 130 meter från vägkant bedöms ingen risk från farlig godsleden föreligga inom planområdet.

Se mer under rubriken *Förutsättningar - Risker och Störningar*

ÖVERSVÄMMNING OCH SKYFALL

I dagvattenutredningen för området som togs fram i samband med detaljplanen för del av Kopparängen och Silverängen (*Dagvattenutredning till detaljplan för Kopparängen 1 m.fl.*, Envidan 2019-10-09) har även skyfallshanteringen beaktats.

Föreslagna (och nu utbyggda) dagvattenmagasin i området har dimensionerats för att ta hand om skyfall upp till 100-årsregn. Genom att kvartersmark och allmän platsmark höjdsätts i enlighet med den framtagna utredningen så säkerställs sekundära avrinningsvägar där skyfallsvatten kan rinna på ytan till magasinerna utan att orsaka skada på byggnader. I pågående projektering av Emaljgatan och den nya gatan har detta beaktats.

Planområdet påverkas inte av framtida havsnivåhöjning. Marknivåerna inom området ligger på ca +13 meter.

Se mer om dagvatten och skyfallshantering under rubriken *Planförslag – Teknisk försörjning*.

SKYDDSRUM

Inom planområdet finns två befintliga skyddsrum med plats för vardera 264 personer. Avsikten är att de befintliga byggnaderna ska vara kvar och skyddsrummen påverkas inte av planförslaget. Tillgängligheten till skyddsrummen blir den samma som idag.

SOCIALA KONSEKVENSER

En av de grundläggande ambitionerna med stadsomvandlingsarbetet i Karlslund är att öka trygghet, orienterbarhet och tillgänglighet i stadsdelen. Stadsdelen ska upplevas som en mer integrerad del av staden.

Den nya kvarters- och gatustrukturen tillsammans med föreslagna platsbildningar så som torg och lekplats, möjlighet till centrumlokaler, upprustning och ny gestaltning av parkområdena, ny linjedragning för stadsbuss genom området etc bedöms bidra till att öka tryggheten i stadsdelen.

Planförslaget säkerställer en nord-sydlig koppling för gata och gc-väg genom stadsdelen i enlighet med intentionerna i strukturplanen för Karlslund.

Planförslaget möjliggör för centrumfunktioner och skola inom planområdet vilket kan skapa ökad aktivitet och rörelse i området. En utveckling av detta centralt placerade kvarter i stadsdelen kan bidra till ökad trygghet i området. Planförslaget säkerställer också stråk för gång- och cykeltrafik genom området.

KULTURMILJÖ OCH STADS BILD

Bostadsområdena i Karlslund berättar om 1960- och 70-talens planideal med trafikseparering och stora grönytor för lek och utevistelse mellan huskropparna. Husen bildar en tydlig struktur där varje huskropp ingår i en större helhet. Bebyggelsen berättar också om tidens rationella byggprocesser.

Planområdet och omkringliggande kvarter har genomgått stora förändringar sedan 1970-talet och det är idag svårt att se det ursprungliga bebyggelsemönstret. Inom planområdet finns både ursprungliga hus byggda som flerfamiljshus i tre våningar samt tillbyggnader i form av verksamhetslokaler.

Planförslaget bedöms inte påverka kultur- miljö och stadsbild negativt.

BARNPERSPEKTIVET

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen.

Planförslaget föreslår markanvändningen skola inom hela kvarteret. Byggnaderna används redan idag för skoländamål. Exploateringsgraden regleras i detaljplanen för att säkerställa att det även fortsättningsvis ska finnas friyta inom kvarteret för skolgård.

Närheten till lekplatser, idrottsområdet, Karlslundsparken och god tillgång till kollektivtrafik är kvaliteter för områdets barn och unga. Planförslaget möjliggör för nya kopplingar för gång- och cykelförbruk i området.

TILLGÄNGLIGHET

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. Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven enligt ovan kan uppfyllas.

TRYGGHET OCH DELAKTIGHET

År 2017 beslutade NOA, Polisens nationella operativa avdelning, att utse Karlslund till ett så kallat "särskilt utsatt område". Ett utsatt område är ett geografiskt avgränsat område som karaktäriseras av en låg

socioekonomisk status där kriminella har stor inverkan på lokalsamhället. De boendes förtroende för kommun och myndigheter är ofta lågt vilket resulterar i tystnadskulturer och ovilja att samarbeta med rättssamhället. Strukturella faktorer i området såsom fysiska barriärer samt eftersatt underhåll av fastigheter och utomhusmiljöer bidrar till en känsla av övergivenhet och utanförskapsområde.

Sedan Karlslund klassificerades som "särskilt utsatt område" har polisen ökat sin närvaro och aktivitet i området. Samtidigt har staden arbetat med att bland annat med stärka tryggheten och förändra bostadsutbudet i området.

År 2021 togs Karlslund bort från listan över särskilt utsatta område. Området räknas dock fortfarande som ett så kallat riskområde.

Att öppna upp och bryta barriärer, skapa attraktiva bostadskvarter med blandade upplåtelseformer samt skapa destinationspunkter i Karlslundsområdet är ett avgörande steg för att öka tryggheten i området. En viktig del i den fortsatta processen är att skapa plattformar för delaktighet och påverkansmöjligheter i områdets utvecklingsarbete.

GENOMFÖRANDE

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska 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

TIDPLAN

Detaljplanen bedöms kunna antas av Stadsbyggnadsnämnden under kvartal 3 2023.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med standardförfarande och är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla men kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP

Landskrona stad är huvudman för allmän platsmark (gata, park) enligt detaljplanen och ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll.

Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för all utbyggnad och anläggning inom kvartersmark (kommunikationsytor, grönytor, ledningar etc) och ska bekosta detta.

Landskrona Energi AB (LEAB) ansvarar för elförsörjning och fjärrvärme inom området. Befintliga ledningar inom kvartersmark flyttas i samband med gatuutbyggnaden.

Området ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Anslutningspunkter upprättas i respektive fastighetsgräns.

Avfallshanteringen från hushåll, och där med jämförligt avfall från annan verksamhet, löses i avtal mellan fastighetsägare och Landskrona Svalöv Renhållning AB (LSR).

AVTAL

Initiativtagare till planarbetet är fastighetsägaren Karlslund Bostadsutveckling AB. Planavtal har upprättats mellan staden och fastighetsägaren.

Ett avtal om detaljplanens genomförande kommer att upprättas mellan fastighetsägaren och Landskrona stad, varigenom mark som är avsedd för allmän plats överläts till Landskrona stad utan ersättning samt kostnad för utbyggnad av allmän plats regleras.

EKONOMISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren/Exploatören står för uppkomna kostnader i samband med byggnation på kvartersmark, så som anslutningsavgifter, bygglovavgifter och eventuella utredningar.

Landskrona stad ansvarar för utbyggnad av allmän plats.

VA, dagvatten och bygglovsavgifter debiteras i enlighet med, av Staden, antagna taxor.

Kostnadsfördelning för utbyggnad av allmän plats har reglerats i tidigare tecknat exploateringsavtal mellan Landskrona stad och Landskronahem (KF beslut 2020-05-04). Ett nytt avtal om detaljplanens genomförande kommer att behöva upprättas för aktuellt planområde. Intentionen är att kostnadsfördelning för utbyggnad av allmän plats ska följa tidigare tecknat exploateringsavtal.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSBILDNING

Planområdet omfattar del av Silverdalen 2. Större delen av berört område på fastigheten är idag planlagd för centrum-bebyggelse. Här finns även s.k. "u-område" för underjordiska allmännyttiga ledningar. I sydöst är marken planlagd för allmän plats – gata – samt kvartersmark för centrum/bostäder/verksamheter.

I planförslaget är ca 18 000 m² av planområdet utlagt som kvartersmark för centrum/skola/bostäder. Ungefär 1000 m² är planlagt för allmän plats – gata och ca 600 m² för allmän plats – park. Marköverföringar behöver ske för att kunna genomföra planen. Detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser beskrivs nedan.

Överföring av mark bör i första hand ske genom frivilliga överenskommelser om fastighetsreglering mellan berörda fastighetsägare. I en överenskommelse regleras även ersättningsfrågan. Ansökan om fastighetsbildning för fastighetsreglering görs till Lantmäterimyndigheten i Landskrona och initieras och bekostas av någon parterna.

SERVITUT OCH LEDNINGSRÄTT

Inom planområdet belastas Silverdalen 2 av tre avtalsservitut:

- *Transformatorstation mm*, rättighetsnummer 1282IM-02/33078.1.
- *Elledning mm*, rättighetsnummer D201900318193:3.1.
- *Optokabel, Teknikbyggnad*, rättighetsnummer D202200241056:1.1.

Transformatorstationen och fibernoden (optokabel, teknikbyggnad) är belägna inom den föreslagna parkmarken. I anslutning till parkmarken finns allmän plats - gata "Södra spaljégatan/Solursgatan" samt så kallat u-område inom kvartersmark. U-område är ett markreservat tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Rättigheten "elledning mm" ligger inom det som i planförslaget är utlagt som allmän platsmark för gata.

Inom område betecknat "u" kan rätt att framdra/bibehålla allmänna underjordiska ledningar regleras med ledningsrätt eller avtal.

Avtalsrättigheter kan förordnas att fortsätta gälla även efter genomförd fastighetsbildning.

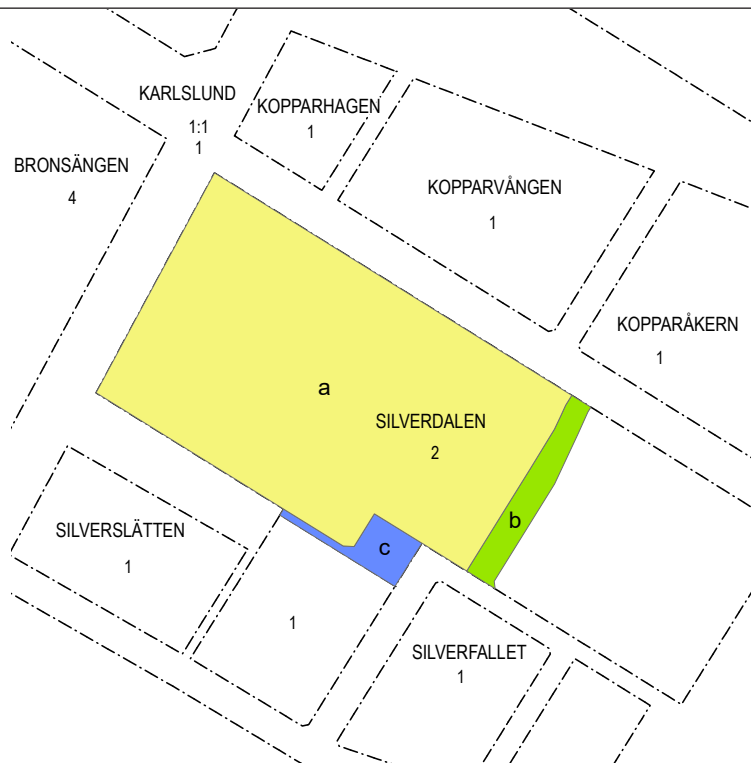
FASTIGHETSKONSEKVENSER

För att genomföra detaljplanen i syfte att skapa fastigheter vars användning överensstämmer med detaljplanen krävs fastighetsbildning. I kartan och tabellen 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.

För kvartersmarken gäller allmänt att områdena även kan styckas upp i mindre fastigheter beroende på ägandeform. I det

Den nya detaljplanen får följande fastighetskonsekvenser för fastigheten Silverdalen 2:

- a. Området planläggs för kvartersmark centrum/skola/ bostad. Området behöver styckas av till en egen fastighet, senast i samband med att gatumarken överförs till Karlslund 1:1. För kvartersmark som är för allmänt ändamål (skola) finns inlösenregler.
- b. Området planläggs för allmän plats - gata. Området ska överföras till Karlslund 1:1.
- c. Området planläggs för allmän plats - park. Området ska överföras till Karlslund 1:1.



fall områdena delas upp i flera mindre fastigheter bör gemensamhetsanläggningar bildas för att säkerställa skötsel och drift av gemensamma ytor såsom tillfart och parkering.

Inlösenregler

Användningen S (skola) betraktas som så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt byggande). Till denna hör inlösenregler. En kommun har enligt 6 kap. 13 § Plan- och bygglagen (PBL) rätt att lösa kvartersmark som ska användas för annat enskilt byggande, om användning för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL. Inlösen kan begäras trots att området är bebyggt för kvartersmark för enskilt ändamål, tex med bostäder. Har bygglov givits enligt 9 kap 32a § PBL upphör rätten/skyldigheten till inlösen.

NAMNSÄTTNING

Namnsättning av kvarter, fastigheter och gata behöver ses över i samband med antagandet av detaljplanen.

TEKNISKA FRÅGOR

Den tidigare framtagna dagvattenutredningen för området (*Dagvattenutredning till detaljplan för del av Kopparängen 1 m.fl.*, Envidan, 2019-10-09) ska tillsammans Landskrona stads dagvattenpolicy ligga till grund för projektering av dagvattenhanteringen. Projektering ska ske i dialog med NSVA.

Det finns befintliga underjordiska ledningar och inom planområdet. Dessa kan flyttas och placeras i allmän platsmark i samband med gatuutbyggnad. Nya ledningar inom kvartersmark anläggs och ägs av respektive fastighetsägare.

Brandvattenförsörjningen utformas i samråd med Räddningstjänsten. Brandposterna ska uppfylla kraven i Svenskt Vattens publikation P114.

För varje träd som fälls inom allmän platsmark i planområdet ska, i enlighet med Stadsbyggnadsnämndens mål för 2023, tre träd återplanteras.

Schakt i förorenad jord är anmälningspliktig. Innan schaktarbeten får ske måste en anmälan om avhjälpandeåtgärd enligt § 28 Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd göras till tillsynsmyndigheten senast 6 veckor innan arbetena startar.

MEDVERKANDE

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Johanna Karlsson, Stadsbyggnadsförvaltningen, i samråd med övriga kompetenser inom förvaltningen.

Lantmäterimyndigheten i Landskrona har varit rådgivande vid framtagandet av kapitlet Fastighetsrättsliga frågor.

Grundkartan har upprättats av MBK och GIS-avdelningen.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Landskrona den 29 september 2023

Johanna Karlsson
Planarkitekt

Lisa Lindekranz
Planchef

INFORMATION OM BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER (GDPR)

Som information vill vi upplysa om att personuppgifter som inkommer i ärendet behandlas endast i detta specifika planärende samt vid utlämnande av handlingar enligt offentlighetsprincipen. Den rättsliga grunden för behandlingen är myndighetsutövning enligt PBL. Källor: Till fastighetsförteckning är; fastighetsinformationsregistret (FIR), statens personadressregister (SPAR). Stadsbyggnadsnämnden är personuppgiftsansvarig. Om du vill ha ytterligare information om hur dina personuppgifter används eller om du vill att dessa skall ändras är vi tacksamma för skriftligt besked om detta till Stadsbyggnadsnämnden, 261 80 Landskrona