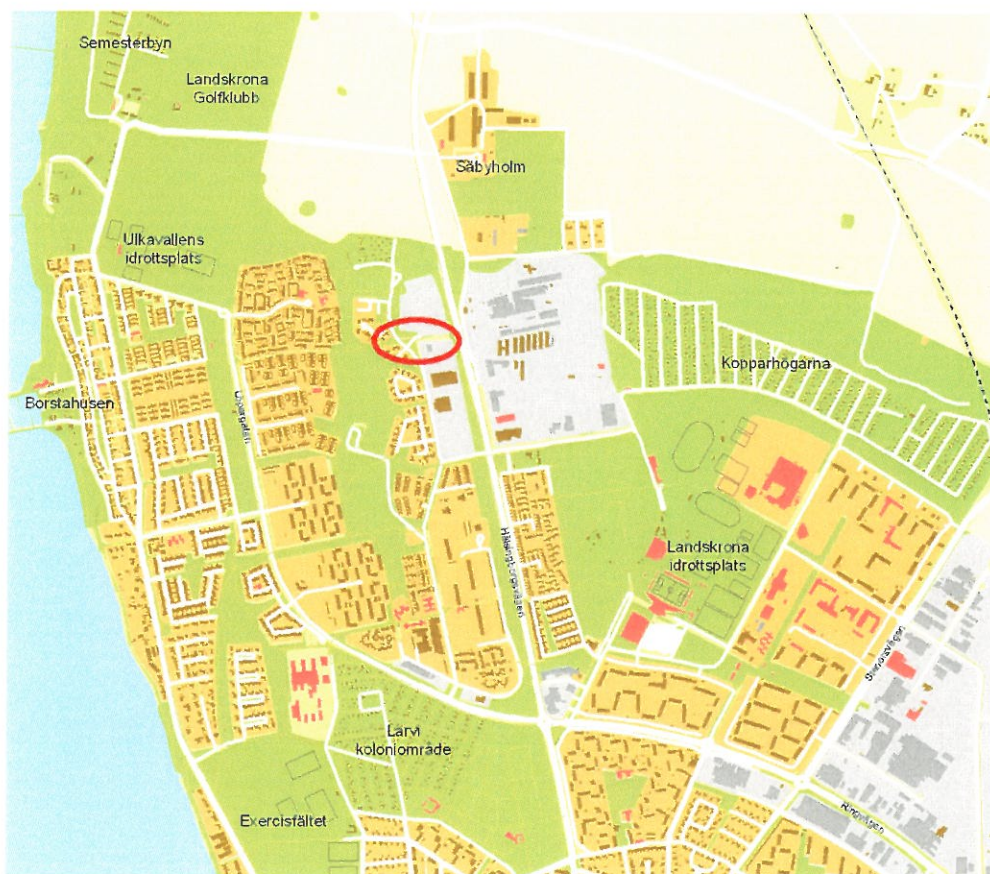


Detaljplan för Gurkan 4 m fl, Landskrona kommun



2007-05-07

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Planen består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser samt illustrationskarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av äldreboende och LSS-boende. Icke störande verksamhet tillåts dessutom på marken för befintlig småindustri. I detaljplanen ingår även två befintliga villafastigheter väster om Grönsaksgatan i syfte att i plan fastlägga befintlig markanvändning.



Planområdets läge

Historik

Området öster om Grönsaksgatan har sedan mitten av 1980-talet använts för växthusnäring i industriell skala. Under 1980-talet lades växthusverksamheten ned. Växthusnäring finns kvar i viss utsträckning söder om planområdet. På fastigheten Gurkan 4 bedrivs småindustri i dagsläget.

Planens läge och omfattning

Planområdet ligger i norra Landskrona och gränsar till Hälsingborgsvägen i öster och bostadsbebyggelse och park i väster. En liten del av Grönsaksgatan och två befintliga villafastigheter väster om denna ingår i detaljplanen. Öster om Hälsingborgsvägen ligger Karlslunds industriområde, i norr gränsar planområdet mot avriven mark och i söder mot ett område med växthus.

Planområdet är ca 15 100 m².

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplaner

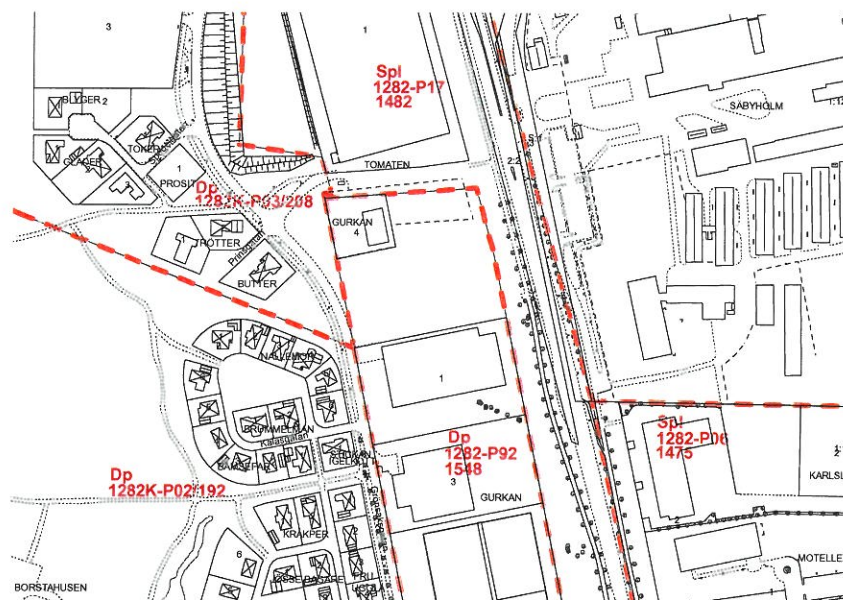
I Översiktsplan 2001 (antagen av kommunfullmäktige 2002-04-29) är området väster om planområdet redovisat som ett utbyggnadsområde för bostäder. Karlslunds industriområde, öster om planområdet, redovisas som utredningsområde för bostäder, utbildning, besöksnäring och centrumfunktioner.

I den fördjupade översiktsplanen för Västra Fäladen, Säbyholm och Husarspetsen (antagen av kommunfullmäktige 2003-05-25) redovisas förslag på hur de norra delarna av Landskrona kan utvecklas. Planerna innebär en omfattande utbyggnad av Landskrona norrut. Den fördjupade översiktsplanen fastställer även behovet av en utbyggnad av närhandel och annan service. Planområdet pekas ut som lämpligt för handel, med bl.a. livsmedel. Väster och söder om planområdet är utbyggnadsområden för bostäder redovisat.

Detaljplaner

För den norra och den östra delen av planområdet gäller detaljplan "Ändring och utvidgning av stadsplanen för del av kv Damen mm (Fäladsfärmen II)" fastställd 1985-05-29, aktbeteckning 1282-P17. Detaljplanen medger icke störande småindustri och byggnadshöjden har begränsats till 6,0 meter. Planens genomförandetid har gått ut.

För områdets västra del gäller "Detaljplan för del av Borstahusen 1:1, Västra Fäladen, etapp 2 (Säbybäcken)", aktbeteckning 1282K-P03/208. Planen vann laga kraft 2003-07-10. Grönsaksgatan och bostadsbebyggelsen väster om gatan ingår i planen. Även en bit mark öster om gatan ingår i planen, med ändamålet parkmark.



Gällande detaljplaner i området.

Övriga delar av planområdet omfattas av "Detaljplan för kvarteret Gurkan inom Västra Fäladen i Landskrona, Landskrona kommun" som vann laga kraft 1990-12-25, aktbeteckning 1282-P92. Detaljplanens genomförandetid har gått ut. Planen medger icke störande småindustri, kontor och handel, dock ej försäljning av livsmedel och bensin. Planen medger en byggnadshöjd av 6,0 meter och en totalhöjd av 8,0 meter.

Planförslaget ersätter delar av dessa detaljplaner.

Pågående planarbeten

Planläggning pågår norr om planområdet för Tomaten 1 och söder om planområdet för Gurkan 1, 2 och 3. I Detaljplan för Tomaten föreslås en storbutik enligt Coop Extra-konceptet med dagligvaruhandel med högst 3000 m² bruksarea samt en bygg- och trädgårdshandel i Coops regi. I Detaljplan för Gurkan 1, 2 och 3 föreslås 60 småhus och radhus.

Planprogram

Planprogram har ej ansetts vara nödvändigt att upprätta i ärendet då detaljplanen i stort är förenlig med översiktsplan 2000 och fördjupad översiktsplan för Västra Fäladen, Säbyholm och Husarspetsen.

Planeringsförutsättningar

Riksintresse och andra restriktioner

Planområdet omfattas av riksintresse för kustzonen enligt Miljöbalken 4 kap Kulturmiljöprogram för Kulturvärde Skåne, samt Kulturmiljöprogram Kulturstråk Skåne. Hela Landskrona ligger inom riksintresset för kustzon och Kulturprogram Kulturstråk Skåne. Riksintresset utgör dock inget hinder för utveckling av befintliga tätorter. Kulturprogram Kulturstråk Skåne avser värnen utmed

försvarslinjen Skånelinjen Per Albin-linjen. Kulturmiljöprogram för Kulturvärde Skåne avser kulturmiljöerna Landskrona Esperanza och Rååns dalgång. Varken värnen eller de båda kulturmiljöerna påverkas av planförslaget

Markägoförhållande

Fastigheterna inom kvarteren Toker och Prosit ägs av privatpersoner. Fastigheten Borstahusen 2:2 ägs av Svalöf Weibull AB och samfälligheten s:1 har flera delägare. Samfälligheten s:1 ägs av Syngenta Seeds AB. Övrig mark inom planområdet ägs av Landskrona kommun.

Bebyggelse och service

Planområdet ligger i Västra Fäladens norra del. Stadsdelen innehåller blandad bebyggelse med villor, radhus och flerbamiljshus. Befintlig bebyggelse är till stor del från 60-tal till 80-90-tal med bl a radhusområdet Esperanza ritat av Ralph Erskine 1969-70, höghus från 70-talet och flerbostadshus från 80-talet. Stadsbyggnadsmönstret och den arkitektoniska utformningen är signifikativ för sin tid. Under 2000-talets början har Västra Fäladen byggts ut med främst villa- och radhusbebyggelse, men även flerbostadshus. Totalt bor det ca 3000 personer i stadsdelen. Då andelen äldre är stor kan man inom en tioårsperiod förvänta sig en generationsväxling i det befintliga bostadsbeståndet, vilket kommer att förändra den demografiska strukturen i området påtagligt.



Befintlig verksamhetsbyggnad på fastigheten Gurkan 4.

Planområdet består av en industrifastighet med pågående verksamhet. Runt byggnaden finns asfaltsytor, klippta gräsmattor samt mer vildvuxna grönytor. Planförslaget omfattar även en del av Grönsaksgatan med gång- och cykelväg och trädrad på västra sidan samt två befintliga bostadsfastigheter.

Bebyggelsen omkring planområdet är låg och består av nybyggda villor väster om Grönsaksgatan, verksamheter öster om Hälsingborgsvägen samt växthus och liknande näringsverksamheter söder om planområdet. Villorna utmed Grönsaksgatan är byggda under 2000-talet i 1-1,5 våningar och främst med sadeltak. Villorna är friliggande och fasaderna består av tegel och/eller puts i ljusa eller varma färger.

Verksamhetsområdet Karlslund, öster om Hälsingborgsvägen, har övervägande låg profil med byggnader i 1-2 våningar, utformade i stenmaterial i ljusa eller varma kulörer. Verksamhetsområdet innehåller bl.a. växtförädlingsföretaget Syngenta med byggnader motsvarande 3-4 våningar. Mellan Syngentas verksamhet och bostäder bör det finnas ett skyddsavstånd på minst 200 meter, enligt Boverkets rådgivande skrift "Bättre plats för arbete". Företaget arbetar med forskning och förädling. I området finns även en bensinstation som är under avveckling. Rekommenderat skyddsavstånd mellan bensinstation och bostäder är 100 meter.

Karlslunds verksamhetsområde omges av gräsmattor och uppväxta träd. Säbyholm, norr om Karlslunds industriområde, utgörs av röda tegelbyggnader i två våningar från 1900-talets början.



Syngentas bebyggelse utmed Hälsingborgsvägen, strax öster om planområdet

I Västra Fäladens södra del finns i dag ett stadsdelscentrum med vårdcentral, apotek, närbutik med postutlämning, förskola, Västervångskolan (årskurs F-9), Folkets hus mm. Öster om Hälsingborgsvägen finns Säbyholms Montessoriskola.

I detaljplan för del av Borstahusen 1:1 Västra Fäladen, etapp 2 i Landskrona, medges skola, bostäder och kontor väster om Grönsaksgatan.

Norr om planområdet, på Tomaten 1, pågår planläggning i syfte att möjliggöra en handelsetablering på tomten. Söder om planområdet, på Gurkan 1, 2 och 3, pågår planläggning i syfte att möjliggöra småhus och radhus.

Grönytor

Grönytorna inom planområdet består av villaträdgårdar, gräsmattor samt vildvuxna grönytor med buskar och träd kring befintlig industribyggnad. Väster om planområdet finns ett naturområde som omgärdar Västra fäladens villabebyggelse. Ca 200 m norr om planområdet, utmed Säbybäcksravinen, finns ett grönstråk som förbinder golfbanan och campingen i väster med Kopparhögarna samt Karlslundsområdet i öster. Detta grönstråk är redovisat i "Fördjupad översiktsplan för V Fäladen, Säbyholm och Husarspetsen", 2002. Drygt 1 km västerut ligger Landskronas golfbana. Öster om Hälsingborgsvägen finns Karlslunds rekreatiomsområde innehållande Karlslundsparken, idrottsanläggning, ridanläggning, hundkapplöpning, simhall, sportanläggning, tennisanläggning, fotbollsplaner, ishockeyrink m.m.

Trafik och kommunikationer

Kvarteret Gurkan 4 ligger utmed Hälsingborgsvägen som är Landskronas infart och entré för trafik norrifrån. Gatan trafikeras av ca 11000 fordon/dygn varav 6 % är tung trafik (uppräknat till dagens flöde och hänsyn tagen till utbyggnad av Västra Fäladen 2). Skyltad hastighet är 50 km/h. Grönsaksgatan trafikeras av ca 1700 fordon/dygn varav 9 % är tung trafik (uppräknat till dagen flöde och hänsyn tagen till utbyggnad av hela området utmed Grönsaksgatan, inkl skoltomten och kvarteret Gurkan söder om planområdet). Grönsaksgatan fungerar som matargata till bostadskvarteren väster om gatan. Skyltad hastighet är 30 km/h.

Planområdet har god försörjning av kollektivtrafik. Busshållplats för lokalbuss finns på Grönsaksgatan, strax söder om planområdet. Turtätheten är hög med avgångar varje halvtimme morgon och kväll samt varje kvart under dagen alla dagar utom söndag och helgdag (linje 2). På Hälsingborgsvägen finns en busshållplats för regionbussar 219 och 220 som trafikerar linjen Landskrona – Helsingborg - Höganäs. Regionbussar avgår varje halvtimme på vardagar (linje 220) och varje halvtimme och timme på helger (linje 219).

Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt med gång- och cykelvägar utmed Grönsaksgatan och Hälsingborgsvägen mot Glumslöv, centrum samt omgivande bostadsområden och stadsdelar. Hälsingborgsvägen omges av uppväxta lindalléer utmed cykelvägar. Utmed Grönsaksgatans västra sida finns en trädplantering.



Grönsaksgatan med gång- och cykelväg och trädrad

Buller

Beräkningar av befintliga bullervärden är utförda av WSP Akustik, Malmö, 2004. Kompletterande beräkningar har gjorts av Teknik och stadsbyggnadsförvaltningen, Landskrona kommun, 2005. Bullerberäkningar avseende föreslagen bebyggelse inom kvarteret Gurkan, söder om planområdet, är utförda av Atkins, Malmö 2006.

För vägtrafikbuller vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur gäller riktvärden antagna av riksdagen (Infrastrukturpropositionen 1996/97:53). Ekvivalentnivån är genomsnittet av bullernivån under ett dygn. Maximalnivå är den högsta nivå som inträffar under en kort tidsperiod, exempelvis när ett tungt fordon passerar.

Gällande riktvärden för trafikbuller

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

Enligt beräkningar gjorda för Hälsingborgsvägen år 2005 (mottagarhöjd 2 m) överskrids inga riktvärden 35 meter från vägmitt. Vid 30 meter från vägmitt överskrids ekvivalent riktvärde ute vid fasad och vid 28 meter från vägmitt överskrids både ekvivalent riktvärde ute vid fasad och maximalt riktvärde på uteplats.

Enligt beräkningar gjorda för Grönsaksgatan överskrids inga riktvärden 30 meter från vägmitt. Vid 16 meter från vägmitt överskrids maximalt riktvärde på uteplats och inomhus.

Beräknade bullervärden från Hälsingborgsvägen och Grönsaksgatan år 2005

Beräkningspunkt		L_{ekv} (dBA)	L_{max} (dBA)
Hälsingborgsvägen 35 m från vägmitt	Utomhus 1 vån	55 (55 ¹)	68 (70 ²)
	Inomhus 1 vån	24 (30)	37 (45 ³)
Hälsingborgsvägen 30 m från vägmitt	Utomhus 1 vån	57 (55 ¹)	70 (70 ²)
	Inomhus 1 vån	26 (30)	39 (45 ³)
Hälsingborgsvägen 28 m från vägmitt	Utomhus 1 vån	58 (55 ¹)	71 (70 ²)
	Inomhus 1 vån	27 (30)	40 (45 ³)
Grönsaksgatan 30 m från vägmitt	Utomhus 1 vån	49 (55 ¹)	70 (70 ²)
	Inomhus 1 vån	18 (30)	39 (45 ³)
Grönsaksgatan 16 m från vägmitt	Utomhus 1 vån	55 (55 ¹)	78 (70 ²)
	Inomhus 1 vån	24 (30)	47 (45 ³)

Värden inom parantes avser Riksdagens riktvärden

Beräkningar med 3-glas fönster, RA-värde på 34 dBA

¹ Vid fasad

² Vid uteplats/balkong

³ Nattetid kl. 22-06

För befintlig bebyggelse utmed Grönsaksgatan beräknas den ekvivalenta ljudnivån utomhus till 55 dBA och maximalnivån på uteplats (som ligger skyddad av huskroppen) till 69 dBA. Gällande riktvärden för vägtrafikbuller överskrids ej.

Landskronas stadsbussar kommer dock att bytas ut mot gasbussar som ger något lägre bullernivåer.

Luftföroreningar

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft enligt Miljöbalken 5 kap gäller för kvävedioxid, partiklar (PM10), svaveldioxid, kolmonoxid och bly (benzen och ozon år 2010). År 2005 gjordes mätningar för kvävedioxid, partiklar (PM10), svaveldioxid, benzen och marknära ozon. Enligt mätningar på polishuset och i gaturummet på Eriksgatan föreligger stor risk för att den undre utvärderingströskeln överskrids för partiklar (PM10).

För PM10 finns en diskrepans i lagstiftningen som gör att utvärderingströsklarna är mycket låga i förhållande till normen. Den uppskattade nivån för PM10 hamnar alltid ovanför utvärderingströsklarna i södra Sverige vilket beror på det höga bakgrundsbidraget tillsammans med den höga partikelemission som uppvirvlingen medför.

Miljökvalitetsnormer & utvärderingströsklar, utomhusluft (enl SFS 2001:527)

Ämne	Norm	Övre tröskel	Undre tröskel	Tid
NO ₂ (µg/m ³)	40	32	26	Årsmedelvärde
PM ₁₀ (µg/m ³)	40	14	10	Årsmedelvärde
SO ₂	100 (98 perc)	75 (99 perc)	50 (99 perc)	Dygnsmedelv
Pb (µg/m ³)	0,5	0,35	0,25	Årsmedelvärde
CO (mg/m ³)	10*	7*	5*	Dygnsmedelv
Benzen(µg/m ³)	5,0	3,5	2,0	Årsmedelvärde
Ozon (µg/m ³)	120*			Dygnsmedelv

*) Högsta 8-timmarsgenomsnitt

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för markradon enligt en översiktlig radonriskkartering för Landskrona kommun utförd av J&W Bygg och anläggning AB, 1993. Byggnader som innehåller verksamheter bör ha god ventilation och ej uppföras med kryppgrund.

Geotekniska förhållanden

Planområdet utgörs av fyllning av okänt underlag samt postglacial sand/block i södra delen enligt geologiska kartan av SGU. En översiktlig geoteknisk utredning för området söder om Säbybäcken som har gjorts av SÄVAB 1991-09-17 visar att jordlagren domineras av lermorän/morän med inslag av sand, silt och lera. Grundvattenytan ligger högt inom hela området.

Teknisk försörjning

Planområdets östra del berörs av ett ledningsstråk i nord-sydlig riktning med tele-, vatten- och avlopp- samt fjärrvärmeledningar. Fjärrvärmeledningarna förbinder Landskronas och Helsingborgs fjärrvärmenät. Stråket måste vara tillgängligt för översyn, reparation, nya ledningar med mera. Befintlig markhöjd över ledningarna får ändras tillfälligt vid markarbeten men måste därefter återställas så att täckningen uppgår till minst 0,8 meter. Vid markarbeten måste täckningen över ledningarna vara minst 0,5 meter och försiktighet måste vidtagas.

Utmed Grönsaksgatan finns fjärrvärme- dagvatten- och vattenledningar.

Planområdets norra del berörs även av en grenledning för fjärrvärme, vatten- och avloppsledningar samt teleledningar som leder västerut från Hälsingborgsvägen.

I norra delen av planområdet finns en nätstation. Skyddsavstånd mellan nätstation och byggnader eller annat brännbart material skall vara minst 5 meter.

Fornlämningar

Området berörs inte av några kända fasta fornlämningar som är registrerade i Riksantikvarieämbetets fornlämningsregister. Påträffas fast fornlämning under

byggskedet skall anläggningsarbeten avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas enligt 2 kap 10 § lagen om kulturminnen mm.

Planförslag

Bebyggelse

Planen möjliggör markanvändningen bostäder och kontor väster om Grönsaksgatan. Området mellan Grönsaksgatan och Hälsingborgsvägen delas in i tre delar. Närmast Grönsaksgatan ger planen möjlighet till bostäder (t ex LSS-boende. LSS- lagen om särskilt stöd). Vid Hälsingborgsvägen medger planen bostäder och vård (t ex äldreboende). Mellan dessa båda områden ges möjlighet till bostäder, vård och icke störande verksamhet.

Planområdet föreslås innehålla ett äldreboende och ett LSS-boende. LSS-boendet förläggs utmed Grönsaksgatan. Byggnaden uppförs i en våning och rymmer ca 6 lägenheter. Äldreboendet föreslås utgöras av en byggnad i fyra våningar med ca 50 lägenheter. En del av byggnaden kan sticka upp för att markera det östra hörnet mot Hälsingborgsvägen. Bebyggelsen ska präglas av hög kvalitet avseende arkitektur, standard och utförande. Parallella uppdrag pågår för att få en god gestaltning på äldreboendet.

Nya byggnader inom planområdet, även komplementbyggnader, utförs med fasader i huvudsak av tegel, puts eller skivmaterial. På så sätt samordnas bebyggelsen med det planerade bostadsområdet söder om planområdet och med befintlig bebyggelse väster om Grönsaksgatan. Färgsättning av bebyggelsen bör samordnas inom planområdet.

Den småindustri som idag finns mitt i planområdet ska kunna ligga kvar. Verksamheten får dock inte var störande för sin omgivning. Planförslaget gör det även möjligt att i framtiden bebygga fastigheten med bostäder och vård i två våningar. Bebyggelsen begränsas i höjd till två våningar för att ge en mjuk övergång mellan den lägre bebyggelsen vid Grönsaksgatan och den högre utmed Hälsingborgsvägen.

Planområdet omfattar även två befintliga villatomter väster om Grönsaksgatan. Denna bebyggelsegrupp med lokalgata har tagits med i detaljplanen för att den byggda lokalgatan inte överensstämmer med gällande plan. Nuvarande förhållande fastläggs med denna detaljplan. Planbestämmelserna för bebyggelsens placering och utformning förändras ej och har förts över till denna plan.

Grönytor

Varje tomt bör innehålla gemensamma grönytor för utevistelse.

Längs Hälsingborgsvägen föreslås ett grönområde innehållande bullervall samt befintlig gång- och cykelväg med trädplantering.

Utmed Grönsaksgatan förläggs en gång- och cykelväg och en trädrad. Den nya trädraden bildar en allé tillsammans med befintlig trädrad väster om gatan.

Tillgänglighet

Ett kommunalt basanpassningsprogram för funktionshindrande finns utarbetat i kommunen. Detta behandlar såväl bostäders inre utformning som utemiljö. Programmet bör följas i tillämplig utsträckning när det gäller utformning av gator, parkeringsplatser etc. oavsett om dessa avses ligga inom kvartersmark eller på allmän platsmark.

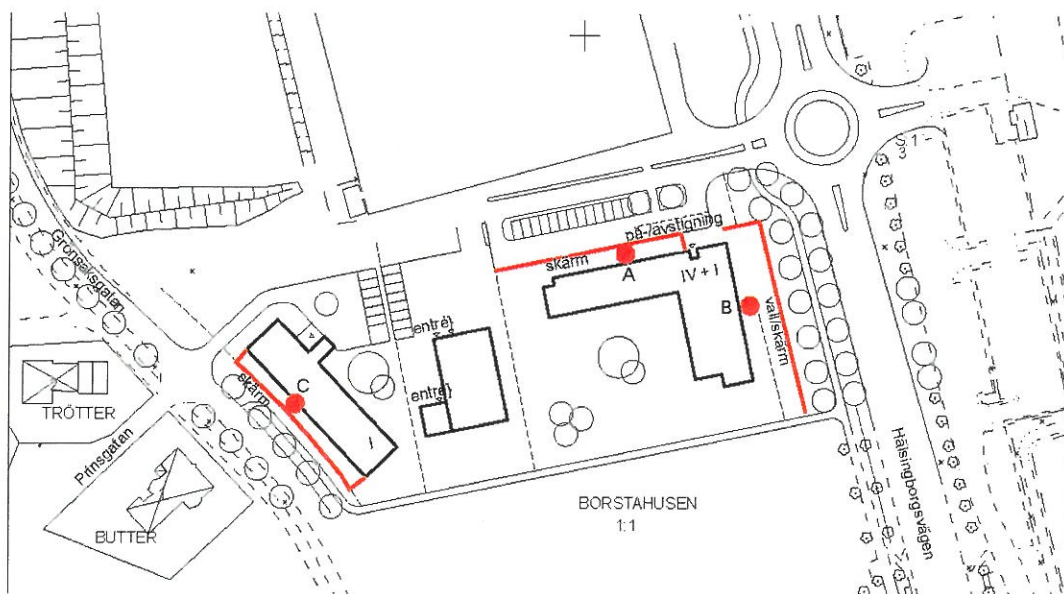
Trafik

Verksamhet och äldreboende föreslås angöras från norr, via en planerad cirkulationsplats på Hälsingborgsvägen. Befintlig infart till verksamheten bibehålles. LSS-boendet angörs från Grönsaksgatan i väster. Boende-, besöks- och personalparkering ska lösas inom respektive fastighet.

I dagsläget finns en gång- och cykelväg på Grönsaksgatans västra sida. Denna kompletteras med en gc-väg öster om gatan. Den gång- och cykelpassage som idag går igenom planområdet, i öst-västlig riktning, ersätts av en gc-väg strax söder om planområdet.

Buller

Det exakta läget på äldreboende och LSS boendet är inte klart. En översiktlig bullerstudie har visat att bulleråtgärder kommer att behövas (se illustration nedan).



Beräkningspunkter och bullerskärmar

Mot Hälsingborgsvägen, Grönsaksvägen och handelsetableringen krävs bullerskydd. Höjden på dessa fastställs vid bygganmälan. Åtgärder på balkonger och uteplatser ger en godtagbar bullernivå. Fasaderna bör utformas med fokus på bullerreducerade åtgärder. Vid bygganmälan ska en detaljerad bullerutredning med

förslag till lösningar, både bullerskydd och byggnadstekniska, presenteras för det vinnande förslaget. Detta för att få bästa möjliga gestaltning och bästa möjliga bullerskydd för det projekt som ska genomföras.

Beräknade bullervärden år 2015 utmed infart till handelsetableringen

Beräkningspunkt		L _{ekv} (dBA)	L _{max} (dBA)	Erfordelig skärm (m)
A Infarten till COOP 26 m från vägmitt	Utomhus 1 vån	54 (55 ¹)	73 (70 ²)	1,4
	Inomhus 1 vån	19 (30)	38 (45 ³)	
A Infarten till COOP 26 m från vägmitt	Utomhus 2 vån	55 (55 ¹)	73 (70 ²)	2,9 alt inglasad balkong
	Inomhus 2 vån	20 (30)	38 (45 ³)	
A Infarten till COOP 26 m från vägmitt	Utomhus 3 vån	56 (55 ¹)	73 (70 ²)	5,2 alt inglasad balkong och tyst sida
	Inomhus 3 vån	21 (30)	38 (45 ³)	
A Infarten till COOP 26 m från vägmitt	Utomhus 4 vån	56 (55 ¹)	73 (70 ²)	6,7 alt inglasad balkong och tyst sida
	Inomhus 4 vån	21 (30)	38 (45 ³)	

Beräknade bullervärden år 2015 utmed Hälsingborgsvägen

Beräkningspunkt		L _{ekv} (dBA)	L _{max} (dBA)	Erfordelig skärm (m)
B Hälsingborgsvägen 34 m från vägmitt	Utomhus 1 vån	56 (55 ¹)	68 (70 ²)	1,7
	Inomhus 1 vån	21 (30)	33 (45 ³)	
B Hälsingborgsvägen 34 m från vägmitt	Utomhus 2 vån	60 (55 ¹)	71 (70 ²)	3,0
	Inomhus 2 vån	25 (30)	36 (45 ³)	
B Hälsingborgsvägen 34 m från vägmitt	Utomhus 3 vån	61 (55 ¹)	71 (70 ²)	4,9 alt inglasad balkong och tyst sida
	Inomhus 3 vån	26 (30)	36 (45 ³)	
B Hälsingborgsvägen 34 m från vägmitt	Utomhus 4 vån	61 (55 ¹)	71 (70 ²)	6,2 alt inglasad balkong och tyst sida
	Inomhus 4 vån	26 (30)	36 (45 ³)	

Beräknade bullervärden år 2015 utmed Grönsaksgatan

Beräkningspunkt		L _{ekv} (dBA)	L _{max} (dBA)	Erfordelig skärm (m)
C Grönsaksgatan 10 m från vägmitt	Utomhus 1 vån	56 (55 ¹)	82 (70 ²)	2,2
	Inomhus 1 vån	21 (30)	47 (45 ³)	

Värden inom parantes avser Riksdagens riktvärden

Beräkningar med 3-glas fönster, RA-värde på 34 dBA

¹ Vid fasad

² Vid uteplats/balkong

³ Nattetid kl. 22-06

Radon

Med anledning av att marken är normalriskområde för radon ska bebyggelse som innehåller bostäder eller vård utföras radonskyddat.

Teknisk försörjning

Föreslagen bebyggelse ansluts till befintliga va-, el-, tele- och fjärrvärmeledningar. Befintliga ledningar längs Hälsingborgsvägens västra sida kommer att ligga inom park- och gatumark. För befintliga grenledningar för fjärrvärme i planområdets norra del bildas ett u-område som ska säkra allmänna ledningar inom kvartersmark. Vid anläggande av bullervall längs Hälsingborgsvägen och mot fastighet i norr ska hänsyn tas till befintliga fjärrvärmeledningar.

Inom planområdet finns en transformatorstation och väster om den planerade cirkulationsplatsen på Hälsingborgsvägen finns en brandpost. Dessa anläggningar behöver flyttas när planområdet exploateras och cirkulationsplatsen byggs. Flytt av brandpost ska ske i samråd med räddningstjänsten och berörda markägare. Brandposten bör placeras maximalt 75 m från bebyggelsen som den ska tjäna, enligt VAV P76.

Sopor tas om hand av kommunens entreprenör.

Markföroreningar

Växthusverksamhet har tidigare bedrivits i området. En miljöteknisk markundersökning för Gurkan 1, 2 och 3, söder om planområdet (Sweco Viak 2004-10-26) påvisar inga bekämpningsmedel i jordlagren och inte heller någon påverkan av tungmetaller. Grundvattnet har inte undersökts, men det har inte kunnat uteslutas att det kan vara kontaminerat av bekämpningsmedel från växthusen.

I samband med bygglov för exploateringen inom planområdet bör en undersökning av markföroreningar utföras och de eventuella åtgärder som krävs vidtas.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

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

MILJÖPÅVERKAN

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

Inga riktvärden och miljö kvalitetsnormer beräknas överskridas som konsekvens av planens genomförande. Planen berör inte heller områden med Natura 2000

förordnanden. Påverkan av planens genomförande på trafiksystemet, markanvändningen, kulturmiljön, landskapsbilden, naturresurser, hälsa och säkerhet bedöms inte vara betydande.

KONSEKVENSER

Riksintresse och andra restriktioner

Planområdet omfattas av riksintresset för kustzon enligt Miljöbalken 4 kap, Kulturmiljöprogram för Kulturvärde Skåne samt Kulturmiljöprogram Kulturstråk Skåne.

Utbyggnaden ligger inom befintlig bebyggelse och påverkar inte allmänhetens tillgång eller tillgängligheten till kustzonen negativt eller är synbar från havet. Kulturprogram Kulturstråk Skåne avser värnen utmed försvarslinjen Skånelinjen Per Albin-linjen. Kulturmiljöprogram för Kulturvärde Skåne avser kulturmiljöerna Landskrona och Rååns dalgång. Närmsta kulturmiljöer som nämns i programmet är radhusområdet Esperanza ritat av Ralph Erskine 1969-70 samt äldre bebyggelse bevarad från tiden runt sekelskiftet 1900 med bl a Veranitorpet, som ligger strax sydost om planområdet och Säbyholm med Säbyholm herrgård från 1700-1800 talet som ligger strax nordost om planområdet. Planområdet innehåller inte någon kulturhistorisk värdefull bebyggelse. Planförslaget anses inte ha någon negativ effekt på riksintresset för Kustzon eller kulturmiljön.

Stadsbild

För stadsbilden är det positivt att planområdet bebyggs. Området innehåller idag en sluten inhägnad industribyggnad och vildvuxna grönytor. Förslaget innebär en förtätning av bebyggelsen i området och stärker stadens entré norrifrån. Omgivande bebyggelse har likvärdig byggnadshöjd och färgsättning. Bebyggelsen söder om planområdet kommer att vara av liknande karaktär.

Mot Hälsingborgsvägen kommer en del av bebyggelsen att döljas av en framtida bullervall inom parkmarken mellan planerad bebyggelse och Hälsingborgsvägen. Med omsorgsfull utformning av bullervallen kan den bilda ett landskapselement i parken.

Natur och friluftsliv

Omgivande natur- och friluftsliv påverkas inte negativt av planen. Förslaget innebär att en del träd och buskar inom planområdet försvinner. Dessa ersätts av en trädrad utmed Grönsaksgatan, parkmark utmed Hälsingborgsvägen och gröna ytor inom respektive fastighet för boende och vård.

Eventuellt överskott av massor kan användas till uppbyggnad av bullervall mot Hälsingborgsvägen.

Trafik

Den nya etableringen med äldreboende och LSS-bostäder bedöms ge en marginell ökning av trafiken på Grönsaksgatan. Trafiken till och från planområdet kommer framför allt bestå av personal och besökandes resor.

Den befintliga kollektivtrafik som trafikerar Västra Fälåden har god standard och turtätheten är hög både under vardagar och under helger. I anslutning till bostadsetableringen finns busshållplatser för lokal- och regionaltrafik.

Buller

Med en erforderlig hög vall som avskärmar den i norr föreslagna handelsetablerings lastzon och fläktaggregat samt reglering av kylaggregats och ventilationsfläktars placering medför att gällande riktvärden för externt industribuller ej överskrids.

Trafik från omgivande gator Hälsingborgsvägen och Grönsaksgatan samt trafik till och från handelsetableringen i norr kommer att påverka vägbullernivån mot den föreslagna bostadsbebyggelsen.

Planförslaget reglerar genom planbestämmelser att gällande riktvärden för buller från vägtrafik och externt industribuller inte överskrids. Detta görs genom erforderligt höga vallar/bullerskärmar och bulleråtgärder. En detaljerad bullerutredning presenteras i samband med bygganmälan.

Den ringa ökning av trafikmängder som planförslaget medför ger inga ökade vägbullernivåer för omkringliggande befintlig bebyggelse. För att uppleva en skillnad på bullernivån krävs en fördubbling av trafikmängden.

Luftföroreningar

De mätningar som har gjorts i Landskrona visar att miljö kvalitetsnormerna inte bör överskridas inom planområdet. Trafiktillskottet från planförslaget bedöms ge en marginell ökning av främst kvävedioxid, partiklar PM10, kolmonoxid och ozon. Ökningen av halterna bedöms inte överstiga gällande miljö kvalitetsnormer.

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för markradon enligt en översiktlig radonriskkartering för Landskrona kommun utförd av J&W Bygg och anläggning AB, 1993. Bebyggelse som innehåller bostäder eller vård föreslås få ett radonskyddat utförande.

Skyddsavstånd till befintliga verksamheter

Den föreslagna bebyggelsen inom planområdet kommer att ligga minst 260 m från den del av Syngentas tomt där verksamhet bedrivs, dvs utanför erforderligt skyddsavstånd på 200 meter (ljus cirkel i bilden nedan). Väster om Syngentas verksamhet finns en bensinstation med ett rekommenderat skyddsavstånd av 100 m (mörk cirkel i bilden nedan). Den nya bebyggelsen kommer att ligga minst 110 m från bensinstationen.



Skyddsavstånd till befintliga verksamheter (den mörka cirkeln avser 100 m och den ljusa 200 m)

Teknisk försörjning

Befintligt nät för vatten- och avlopp, dagvatten, fjärrvärme och tele har tillräcklig kapacitet för utbyggnaden. Befintliga fjärrvärmeledningar i planområdets östra del har reglerats för att skydda dess tillgänglighet, läge i markhöjd och djup i jorden.

Befintliga grenledningar för fjärrvärme i planområdets norra del säkras i detaljplanen med ett u-område.

Vid anläggning av bullervall längs Helsingborgsvägen och i mot fastigheten i norr ska hänsyn tas till befintliga fjärrvärmeledningar.

Miljömål

Planförslaget är förenligt med riksdagens miljömål. De miljömål som planområdet omfattas av är begränsad klimatpåverkan, frisk luft, god bebyggd miljö och ett rikt växt- och djurliv.

Planen innebär en marginell trafikökning på omgivande gator. Samtidigt ger bebyggelsen förutsättningar för bättre underlag till kollektivtrafik som medverkar till minskad klimatpåverkan och mindre utsläpp. Trafikbullerpåverkan från befintlig trafik för den nya bebyggelsen kommer att beaktas. Det befintliga vildvuxna grönområdet förändras av planförslaget. Samtidigt innehåller planförslaget en stor andel grönytor som ger nya värden och tillskott. För planområdet finns inga utpekade naturintressen och området eller dess närområde innehåller inga hotade eller rödlistade arter. Omvandling av planområdet till äldreboende och LSS-boende påverkar helhetsintrycket av kvarteret och dess omgivning positivt. Vid utformning av planen tas hänsyn till omgivande bebyggelse och stadsbild.

Sociala frågor

Föreslagen utbyggnad med sammanlagt ca 55 lägenheter innebär en befolkningsökning med ca 55 personer vilket innebär att underlaget för kollektivtrafik, service och handel förstärks. Boende och verksamma i området har närhet till allmänna kommunikationer offentlig och kommersiell service, vilket ger möjlighet till att klara sig utan bil. Med omgivande villaområde och flerbostadshus i stadsdelscentrum ger föreslagen bebyggelse bra förutsättning för blandad bebyggelse och mångfald.

Med gångstråk i öst-västlig riktning söder om planområdet till omgivande bebyggelse ges nya stråk och tillgänglighet mellan bostadsområdena.

Planområdet som idag innehåller en inhägnad industribyggnad med få fönster och vildvuxna ytor upplevs troligen öde och otryggt kvällstid. Tillkommande bebyggelse bidrar till mer liv och rörelse i området.

0-alternativ

Kvarteret är idag en industrifastighet. Med avseende på kvarterets läge är det inte god hushållning med mark- och vatten att inte förtäta i området.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Medverkande

Emma Olvenmyr, Planeringsarkitekt Atkins Sverige AB

Marcus Horning, Trafikplanerare Atkins Sverige AB



Annika Cronstoe

Stadsarkitekt