

Detaljplan för del av Pilängen 1, Bronsängen 3 m.fl., *Karlslundslänken*, Landskrona stad

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



ANTAGANDEHANDLING 2018-10-25

LAGA KRAFT 2019-01-09

Landskrona stad
Stadsbyggnadsförvaltningen
261 80 Landskrona
Besöksadress Drottninggatan 7

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

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

HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser – 181025
- Illustrationsplan – 180809
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling) – 181025
- Granskningsutlåtande - 181025
- Samrådsredogörelse - 180621
- Dagvattenutredning Pilängen – rev. 180605
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning ”Pilängen” samt Karlslundsgatan etapp 2, Karlslund, Landskrona. 180419
- Trafikbullerutredning - 180417
- Trafikutredning Karlslund – 170214
- Parkeringsutredning Pilängen 1 – 180112
- Biologiska värden – 180528
- Externbullerutredning Bronsängens Panncentral, Landskrona – 180620

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten i att skapa ett mer varierat bostadsutbud, bättre tillgänglighet, mer varierade utemiljöer och offentlig service inom planområdet i stadsdelen Karlslund.

PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESS

Denna detaljplan handläggs med ett standardförfarande i enlighet med 5 kap PBL.

Stadsbyggnadsnämnden fick genom beslut i Kommunstyrelsen 2017-02-06 § 34 i uppdrag att ta fram en eller flera detaljplaner inom Karlsundsområdet både avseende utveckling av idrottsområdet men också avseende utveckling av nya och befintliga bostadskvarter.

Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Stadsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att föreliggande detaljplan faller inom ovan nämnda definition.



Figur 2. Fastigheter med beteckningar samt planområdet markerat med streckad linje.

Markanvändning och markägoförhållanden

Bronsängen 3. Fastighetsägare: Aktiebolaget Landskronahem

På fastigheten fanns tidigare ett stadsdelscentrum, Karlslundstorget, med viss handel, service och parkering. Det eldhärjades i december 2016 och revs under 2017. Ytan består idag av betongkross.

I norra delen av fastigheten finns Bronsängens pann-, el- och fibercentral. Panncentralen består av två stycken gasdrivna pannor och används som reservkraftverk vid särskilt kalla dagar. I anslutning till panncentralen finns en hög skorsten, en oljecistern som ej är i bruk samt parkeringsplatser.

Bronsängen 4. Fastighetsägare: Landskrona kommun

Utgör en del av skolgården till Pilängsgårdens förskola.

Bronsängen 5. Fastighetsägare: Landskrona kommun.

På fastigheten finns en byggnad samt utemiljöer från den före detta Bronsängens förskola. Delar av lokalerna används idag till familjecentral, fritidsgård och skolbibliotek.

Bronsängen 6. Fastighetsägare: Landskrona kommun

På fastigheten finns en byggnad som ursprungligen var ett bibliotek. Idag huserar den Pilängsgårdens förskola med för närvarande 7 avdelningar och 155 barn inskrivna.

Karlslund 1:1. Fastighetsägare: Landskrona kommun.

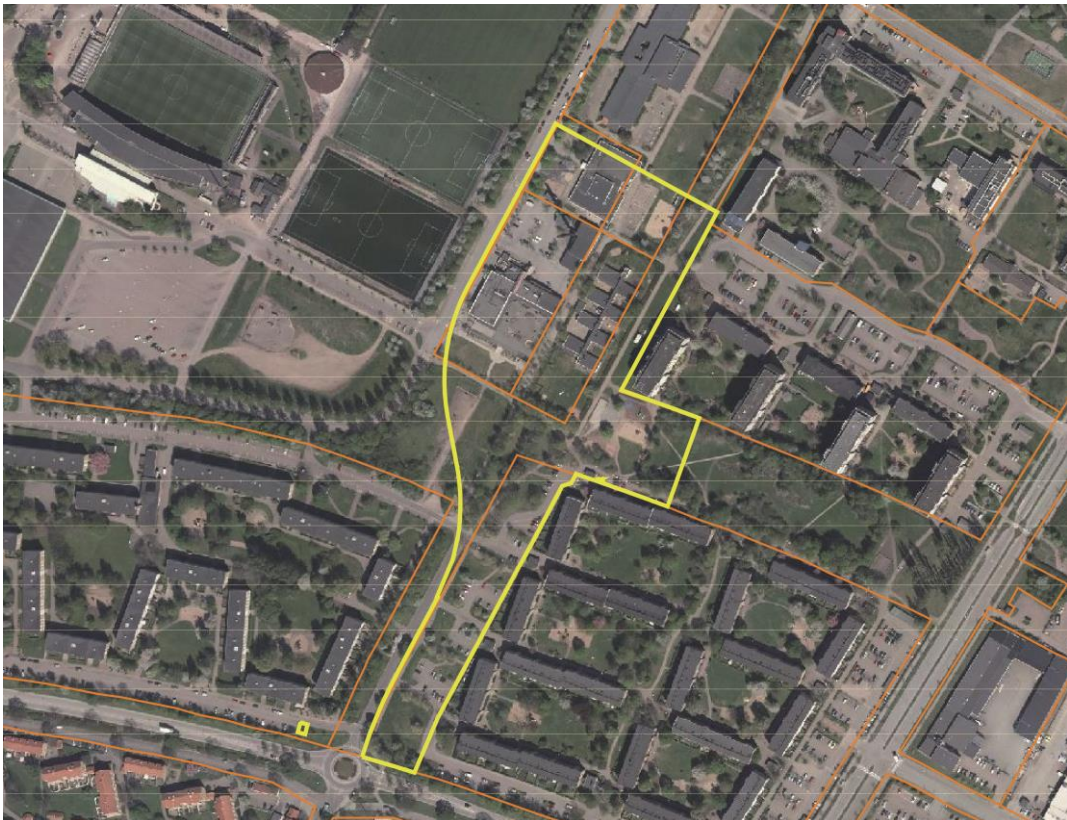
Ytan består främst av gräsytor, trädtrader, gång- och cykelbanor samt en lekplats som ligger i anslutning till grönområdet Storleken.

Pilängen 1. Fastighetsägare: Stena Fastigheter Pilängen AB

Ytan används främst till parkeringsplatser som är knutna till bostadsområdet Pilängen. Här finns även gräsytor med trädplanteringar.

Pilåkern 3. Fastighetsägare: Fastighets AB Bergfästet Z – Svenska hus.

Ytan är en gräsyta i anslutning till gata och parkeringsplatser.



Figur 3. Planområdet. Ortofoto från 2016, med fastighetsgränser. Observera att stadsdelscentrum på Bronsängen 3 är rivet.

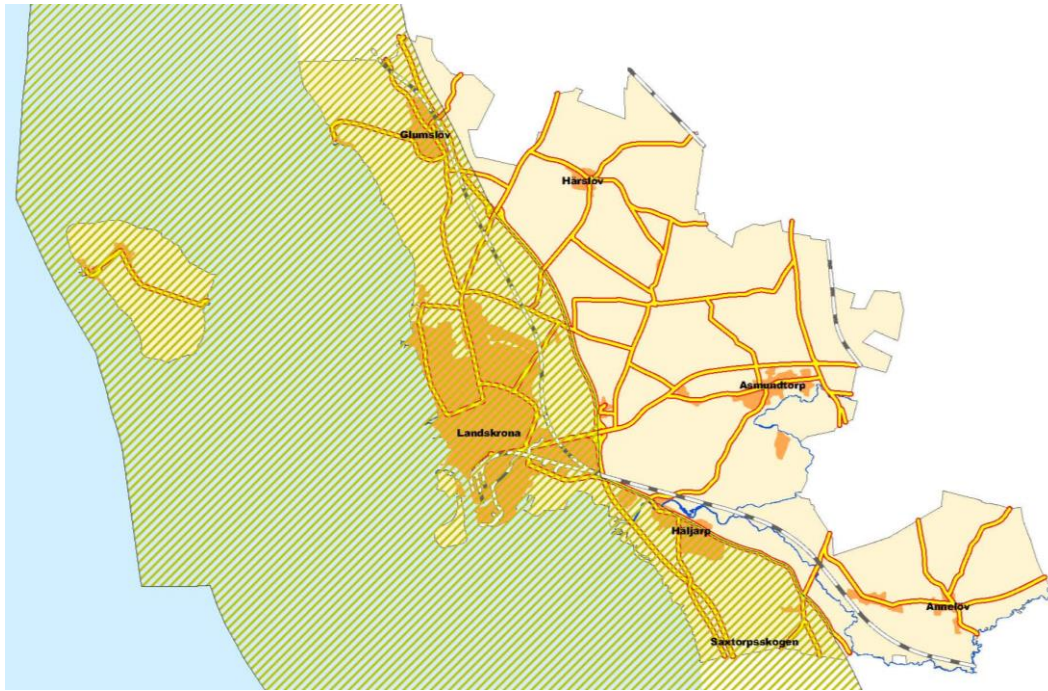
Geoteknik

Enligt SGU jordartskartering består marken av moränfinlera. Denna typ av jordart har bra bärighet men generellt är det svårt att infiltrera dagvatten i dessa jordlager. Någon översvämningsproblematik har ej rapporterats från området.

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för kustzon

Planområdet, liksom för hela Landskrona tätort, berörs av riksintresse för kustzon 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 bl.a. 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.



Figur 4. Riksintresse för kustzon, Landskrona Stad.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I *Fördjupad översiktsplan för Landskrona tätort*, antagen 2014-06-18, är större delen av planområdet 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.”



Figur 5. Markanvändningskarta FÖP Landskrona tätort (antagen 2014-06-18)

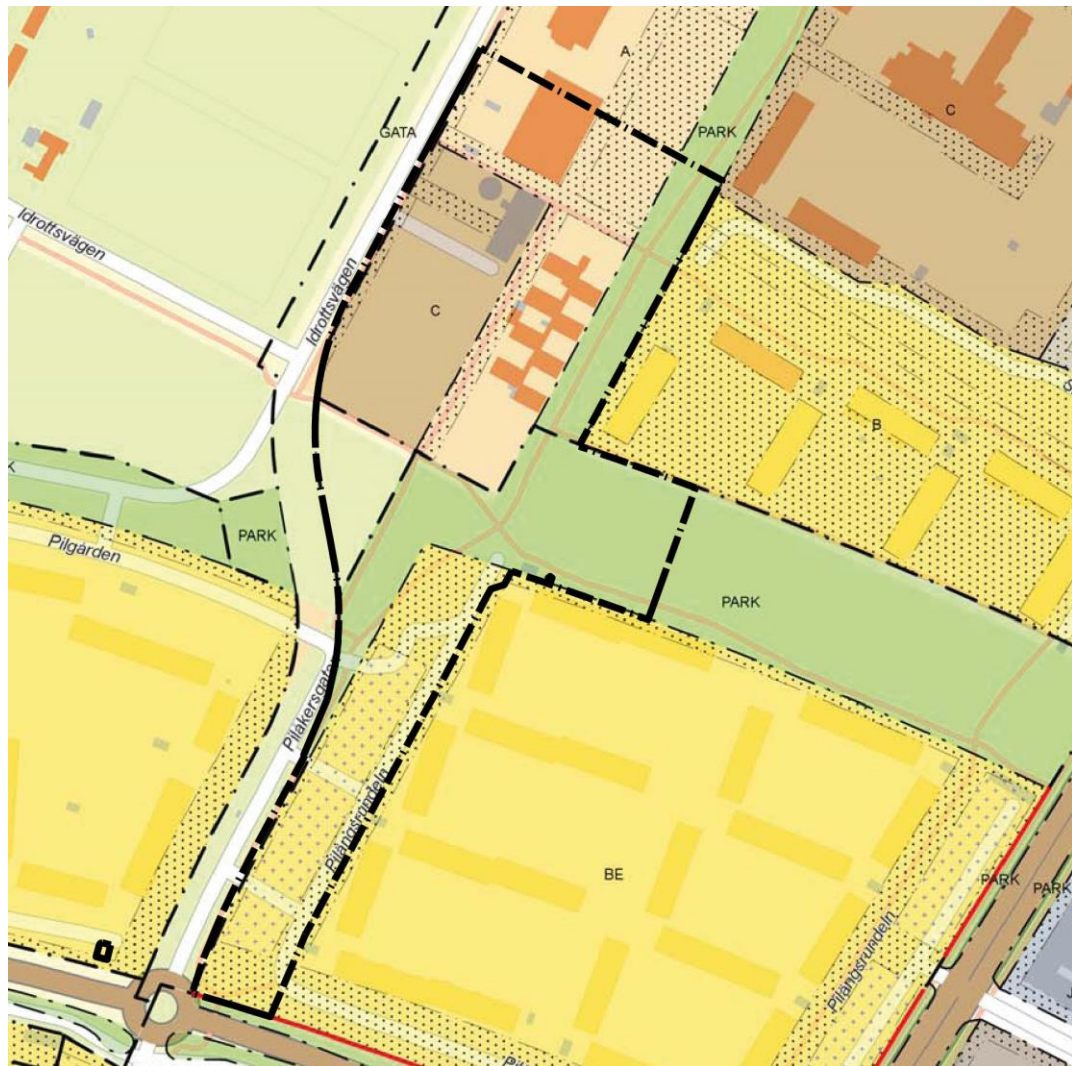
Detaljplaner

För planområdet gäller:

Stadsplan för Kvarteren Silverängen och Bronsängen i Landskrona, laga kraft 1988-01-14. Markanvändningen som berörs är främst Centrum, Allmänt ändamål (skolor) samt Park eller plantering (se figur 6).

Stadsplan för del av stg nr 34 m.m. (Pilängen) i Landskrona, laga kraft 1965-04-13. Markanvändningen som berörs är Mark som icke får bebyggas, Mark där garage får uppföras samt Park eller plantering (se figur 6).

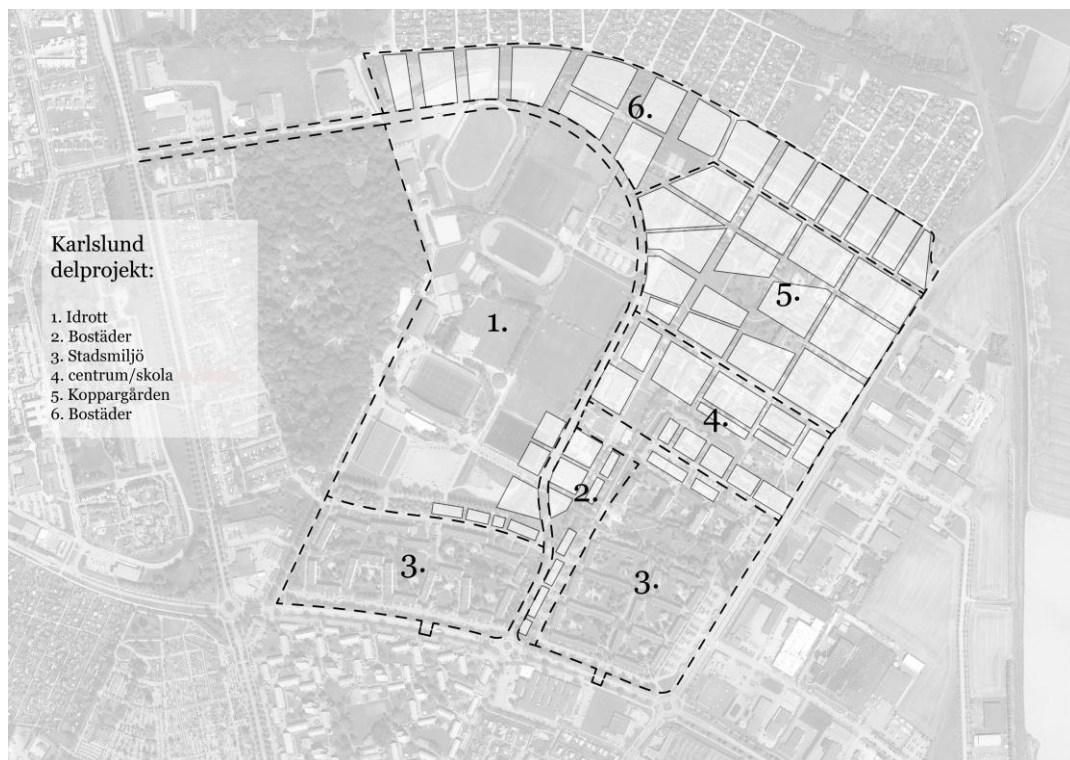
Omedelbart väster om planområdet gäller detaljplan för Karlslund 1:1 *Gatan*, som vann laga kraft 2017-07-18. Detaljplanens syfte var att pröva lämpligheten för gator, genom stadsdelen Karlslund, som sammanbinder Ringvägen, Helsingborgsvägen och Tenngatan. Gatan skapar nya entréer, ökar orienterbarheten och möjligheterna för bebyggelseutveckling i stadsdelen.



Figur 6. Gällande detaljplaner – huvudsaklig markanvändning samt planområdet.

Strukturplan

Under 2017 arbetade kommunen, fastighetsägare och intressenter fram ett underlagsmaterial för den fysiska utvecklingen av Karlslund, kallad Strukturplan för Karlslund. Denna bygger på att skapa en robust struktur för stadsdelen gällande infrastruktur, exploateringsmöjligheter och grönstruktur med hänsyn till bevarande och utveckling av befintliga kvaliteter i området.



Figur 7. Strukturplan för Karlslund med föreslagna etapper.

Kulturmiljö och arkeologi

Historik

Under rekordåren under 1960- och -70-talen byggdes bostadsområdena Pilåkern, Pilängen, Silvergården och Koppargården ut. Centrum och skolverksamheter byggdes i Kv. Bronsängen och Guldängen.

I centrumkvarteret, Bronsängen 3, fanns tidigare handel och service. Även Landskronahems huvudkontor fanns här men eldhärjades 2010 och revs. I december 2016 eldhärjades resten av centrat och det revs sedan helt under 2017.

Kulturmiljö

Husen 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 ytterligare en årsring i Landskronas bebyggelseutveckling som berättar om lånesystem, arkitekturideal, planideal och trafikplanering, med bl.a. 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 Pilgårdén har stora delar av miljonprogramsområdet genomgått omfattande förändringar gällande rivningar och användningen av byggnader.

Arkeologi

Den planerade exploateringen berör inga kända fornlämningar.

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

Natur och djurliv

Mark, vegetation och fauna

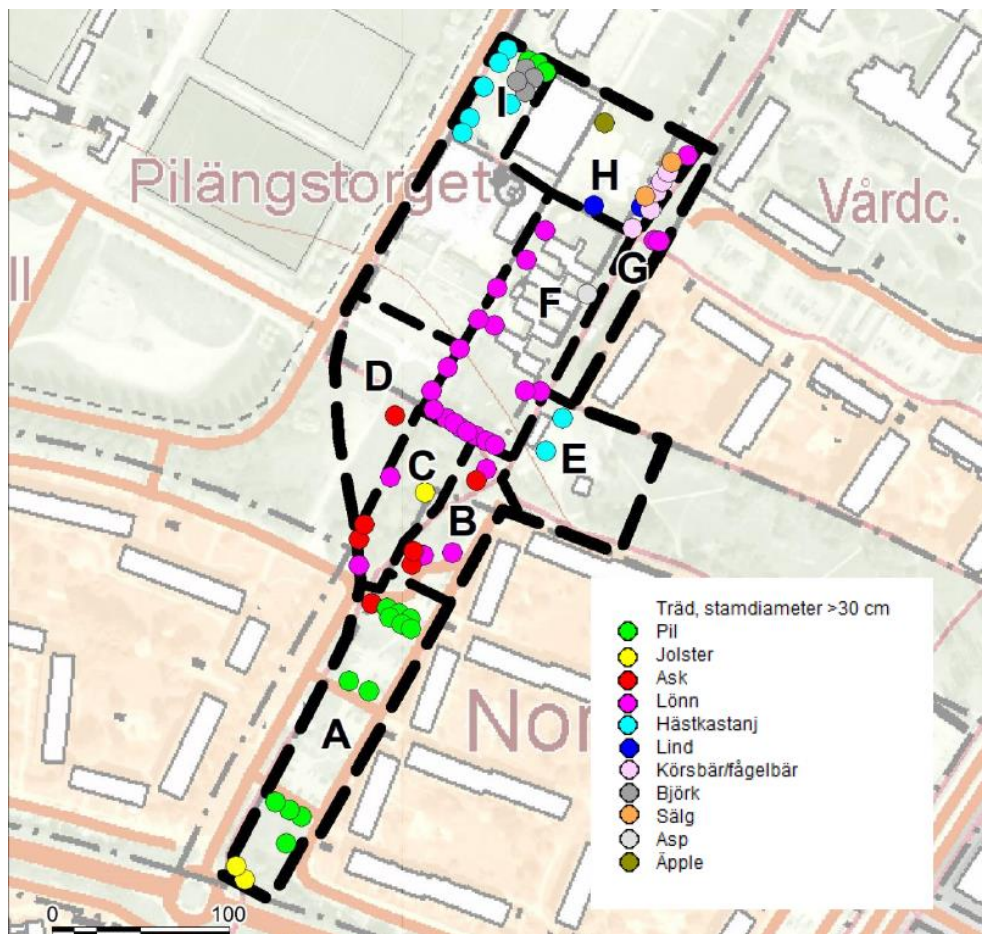
De ytor som ej består av asfalt eller betongkross består främst av klippta gräsytor samt trädtrader, enskilda träd och buskage. Bortsett från dessa så är naturvärdena inom planområdet relativt låga.

Förekommande träd är planterade och grönyttorna är anlagda och har en historik på mellan 20 och 50 år. Före det att området började bebyggas på 1960-talet var det åkermark.

I området finns flera olika häckande fåglar, t ex ringduva, koltrast, bofink, rödstjört, svarthätta, gransångare och lövsångare. Alla fåglar i Sverige är fridlysta. Detta skydd tillämpas normalt så att fåglar inte får störas under häckningsperioden. Om man av olika anledningar behöver göra ingrepp som medför störning under häckningssäsongen (av någorlunda betydelse) krävs dispens från artskyddsförordningen.

Några arter som är fridlysta eller omfattas av artskyddsförordningen, utöver fåglar, är inte kända från området. Igelkott, som klassas som vilt, har dock visst skydd genom jaktlagen. Fredat vilt (såsom igelkott), får ej dödas eller fångas och ingrepp får inte heller göras som skadar dess bon. Ask är p g a kraftig tillbakagång i landet, liksom skogsalm, rödlistad. Tillbakagången för träden beror på sjukdomsangrepp, askskottsjuka respektive almsjuka. Flera av askarna i planområdet är angripna av askskottsjuka, vilket märks genom gles krona och torra grentoppar. Vissa träd kan tillfriskna, men också återfalla och visa nya sjukdomssymtom.

Inventeringen är utförd av Ekologgruppen. Bilaga Biologiska värden – 180528



Figur 8. Inventering av träd med en stamdiameter över 30cm. Bild: Ekologgruppen.



Figur 9. Fristående ask vid Pilåkersgatan som föreslås skyddas med marklov. Foto: Karl Holmström, Ekologgruppen.

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.

Service

Skola och förskola

Grundskolor:

Omedelbart norr om planområdet finns Pilängsskolan som idag innehåller åk. F-6. I närhet till planområdet finns Landskrona School of Sports, åk 4-9 samt Kunskapsskolan, åk 4-9.

Förskolor:

I planområdets norra del ligger idag Pilängsgårdens förskola vilken är tänkt att ersättas med en ny förskola.

Inom stadsdelen Karlslund finns: Kulturförskolan Plantan, Drömmens förskola, Tusensköns förskola, Gläntan lek och lär förskola, Äventyrsförskolan

Service:

På Bronsängen 5 finns Familjecentralen Tellus med barnhälsovård, öppen förskola, barntandvård och socialrådgivning.

Handel

Närmaste matvaruaffär ligger cirka 500 meter från planområdet. Cirka 2 km från planområdet finns Landskronas stadskärna.

Tillgänglighet

Planområdet är väl anslutet till stadens gång-, cykel- och vägnät. En ny gata preliminärt kallad Karlslundsgatan, som kopplar ihop Ringvägen och Helsingborgsvägen, genom Karlsundsområdet är under genomförande och beräknat färdigställande är under 2019.

Gator och Trafik

Kollektivtrafik

Stadsbuss linje 1 och 2 trafikerar Karlslundsområdet. Linje 1 har hållplatser vid Pilåkersgatan och Karlslundstorget. Linje 2 har hållplatser vid Idrottsvägen och Pilgården.

Cirka 1.5 km från planområdet ligger Landskrona station som är en kollektivtrafiknod med järnväg, regionbuss och stadsbuss.

Gång, cykeltrafik, bil

Se figur 10.

Längs Pilåkersgatan finns gång- och cykelvägar som leder in mot de centrala delarna av staden samt norrut. Längs Ringvägen finns gång- och cykelvägar som leder österut till stationen.

Karlslundsområdet är planerat enligt SCAFT-principen och är idag tydligt utifrånmatat för biltrafik.

Biltrafik till och från Pilängsrundeln har in- och utfarter mot Pilåkersgatan. Det är idag endast möjligt att köra buss mellan Pilåkersgatan och Idrottsvägen, men det kommer att förändras när Karlslundsgatan färdigställs under 2019.

Idag finns en infart från Idrottsvägen som ger tillgängligheten till f.d. Bronsängens förskola och till Bronsängens pann-, el- och fibercentral. Tidigare så ledde den till parkeringen till Karlslundstorget.



Buller från verksamhet

Enligt Externbullerutredning Bronsängens Panncentral, Landskrona – 180620, SoundView, så är ekvivalentnivåer omedelbart norr om panncentralen 42dBA (se figur 11)



Figur 11. Beräknade ekvivalentnivåer vid full drift av Bronsängens panncentral. Bild: SoundView

Trafikbuller

Planområdet utsätts för trafikbuller från Ringvägen, Pilåkersgatan och Idrottsvägen. I samband med att Karlslundsgatan öppnar kommer trafiken att öka. Information om prognostiserade trafikmängder finns i figur 16 samt i Trafikutredning Karlslund – 170214

Risk

På Bronsängen 3 finns Bronsängens panncentral som är ett gasdrivet reservkraftverk. Detta tas i bruk under extra kalla dagar vilket betyder att det är i drift i genomsnitt 0 till 10 dagar per år. Räddningstjänsten rekommenderar ett bebyggelsefritt avstånd på 8 meter till panncentralen.

Markföroreningar

Området är historiskt jordbruksmark och några miljöstörande verksamheter etc. har inte funnits inom området.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har skett under våren 2018. Sammanfattningsvis visar undersökningen på följande:

- Analysresultaten visar på att fyllnadsmassorna inom området endast är lätt förorenade eller helt rena. Ingen tjärasfalt har påträffats inom området.
- Något förhöjda halter av bly har påträffats i ytlig mulljord i ett samlingsprov samt några jordprover på mulljord (enligt XRF-analys). De förhöjda halterna är troligen relaterade till diffusa luftutsläpp.
- I ett prov på fyllnadsmassor (grus, sand) 0,5 m under markytan har halter av PAH uppmätts över Naturvårdsverkets riktvärde för KM.

Halterna överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) något, men är vad som kan förväntas i bebyggda områden. Föroreningarna bedöms inte utgöra några betydande miljö- eller hälsorisker och området bedöms därför vara lämpligt för planerat ändamål. Inför markarbeten rekommenderas dock att ytterligare provtagning utförs för att bedöma lämplig hantering av berörda schaktmassor. Miljöförvaltningen hade inga synpunkter på detta i samråds- och granskningsskedet.

En brand i december 2016 totalförstörde Karlslundstorget (Bronsängen 3) och byggnaderna har rivits. Marken har undersökts och även sanerats avseende tyngre alifater. Slutbesked avseende saneringen erhöles från Miljöförvaltningen november 2017.

För mer information se bilaga: Översiktlig miljöteknisk markundersökning ”Pilängen” samt Karlslundsgatan etapp 2, Karlslund, Landskrona. Structor 180419

Teknisk försörjning

Dagvatten ska fördröjas innan det leds till befintligt ledningsnät i enlighet med detaljplanens dagvattenutredning, Structor 180605, och dagvattenpolicy Landskrona, antagen 120521.

Dricks- och spillvatten kan byggas ut och anslutas till ledningsnätet på den nya Karlslundsgatan.

En stor mängd befintliga underjordiska ledningar finns inom planområdet.

Tillgängliga vattentrycket i området motsvarar ca +50 m.v.p. (meter vattenpelare). Om högre tryck önskas så ordnas och betalas detta av fastighetsägaren.

Befintlig dricksvattenledning V 500 ska ha ett skyddsavstånd till byggnader på minst 10 meter. Denna ledning ska också skyddas under byggtiden. Särskilda föreskrifter för arbete i närheten av större ledningar ska följas och kontakt angående detta ska tas med ledningshavaren i god tid. Vid plantering av nya träd nära ledningar ska föreskrifter för skyddsavstånd för ledningar följas.

Det finns en distributionsledning för natur- och biogas samt en servisledning som går in till panncentralen. Dessa är underkastade Energigasnormens regler (EGN 2017).

Fibernät som ger anslutningsmöjlighet till Landskrona stads öppna stadsnät finns utbyggt i planområdet.

PLANFÖRSLAG

Områdets gestaltning och disposition

Huvudidén med planen är att möjliggöra en utveckling av bebyggelse, infrastruktur och utemiljöer inom planområdet som är beläget i stadsdelen Karlslund vilken präglas av modernistiska stadsplaneideal och bebyggelse från 1960- och 70talet.

Föreslagna åtgärder

Planförslaget innefattar:

- Kvartersmark för bostäder, skola, centrum, vård och tekniska anläggningar.
- Allmän plats för park, gator och parkeringsplatser.
- Transformatorstation



Figur 12. Illustrationsplan. Bild: FOJAB arkitekter

Bebyggelse

Bostäder

Planförslaget innefattar cirka 100 bostäder, varav 42 stycken radhus, inom 2,7 ha föreslagen kvartersarea (kvartermark samt försörjande gator). Föreslagen bebyggelsetäthet (nettotal) inom planområdet är således 37 bostäder/ha.

Bostäderna är företrädesvis i 2 till 3 våningar bortsett en fristående byggnad där maximalt antal våningar är bestämt till 10. Det som är avgörande för den fristående byggnadens höjd är möjligheten att tillskapa parkeringsplatser enligt Landskrona stads parkeringspolicy.

Inom hela planområdet ska fasader utformas av i huvudsak tegel, puts eller skiffer.

En ambition är att varje radhuslänga i södra delen av planområdet ska ha en förskjutning och en variation i fasaderna.

Delar av marken avsedd för bostäder är korsmark där endast komplementbyggnader såsom förråd, garage och miljöhus får uppföras.

Verksamheter, skola och handel

Planförslaget innefattar möjligheten till skola, centrum och vård på två platser. På fastigheten Bronsängen 5 är det i första hand tänkt att uppföras en ny förskola som kommer att ligga i anslutning till parken.

På en strategisk plats där den nya Karlslundsgatan svänger föreslås möjligheten att uppföra ett högre fristående hus. Dess bottenvåning föreslås kunna innehålla centrumfunktioner.

Tekniska anläggningar

Inom planområdet finns en befintlig teknisk anläggning, Bronsängens pann-, el- och fibercentral, som föreslås behållas men förändras exteriört.

Miljöprofil

Arbetet med att ta fram en miljöprofil för hela Karlslundsområdet, där även den ekologiska hållbarheten kan framträda och bidra till områdets attraktivitet, har initierats av Landskrona stad. En utmaning i området är att ge plats och utforma de gröna och blå stråken så att de sammanbinder hela området och ger mervärde till såväl människor som biologisk mångfald.

Dagvattenmagasin ska vara öppna.

Den allmänna p-platsen ska ha genomsläpplig markbeläggning.

Den tilltänkta förskolan ska förses med vegetationsklätt tak. Om solceller installeras får annat material användas.

Grönstruktur och parker

Planförslaget innefattar 1 hektar parkmark i den mellersta delen. Denna är tänkt att nyttjas som park med möjligheten för gång- och cykelstråk, en ny lekplats och för dagvattenhantering. I anslutning till lekplatsen föreslås parkeringsplatser att finnas. Dagvattendammen är tänkt att fungera som isbana under kalla dagar.

I den södra delen av planområdet finns en yta med markanvändningen park som är 0,13 hektar stor. Denna yta är tänkt att utgöra en vacker entré till området samt innehålla en dagvattendamm.

Äldre, grövre träd bör visas särskild hänsyn och om möjligt bevaras, eftersom det tar många decennier att återfå stora träd, och för att tids-avståndet till att de utvecklas till större, karaktärsskapande träd förskjuts ännu längre fram. Hänsyn bör också visas till etablerade äldre buskage.

För att generellt skapa ökat utrymme för biologisk mångfald krävs variation i miljöerna genom många träd- och buskarter, varierande ålder och varierande slutenhet i vegetationen. Tätare, otillgängliga planteringar med mindre skötselpåverkan skapar skydd för många djur, t ex igelkott. Igelkott vill ha kompost/rishögar att övervintra och bygga bo i. Förekomst av döda trädstammar och stubbar kan fungera som viktiga livmiljöer för många organismgrupper, t ex insekter och svamp. Samtidigt kan sådana inslag bli värdefulla lekmiljöer. Miljöer med öppet vatten och blommande växter (örter), är bra ur estetiskt perspektiv och för pollinerande insekter.

Några särskilt värdefulla träd inom kvartersmark skyddas av planbestämmelse.

Trafik

Kollektivtrafik

Planområdet har idag god kollektivtrafikförsörjning med stadsbuss. När Karlsundsgatan färdigställs finns förutsättningar för en linjedragning åt nordväst. Befintlig busshållplats vid Pilåkersgatan bevaras. En busshållplats i den norra delen av planområdet behöver utredas.

Gång- och cykeltrafik

Det övergripande gång- och cykelvägnätet bevaras. Korsningspunkter med vägar utformas med hög säkerhet för oskyddade trafikanter. På den föreslagna östvästliga gatan längst i norr föreslås nya gång- och cykelvägar som förbättrar tillgängligheten i Karlslund.

Biltrafik

I den södra delen av planområdet är befintliga gator på kvartersmark vilket även föreslås i planen. Idag finns det tre stycken in- och utfarter från Pilängen och de västra parkeringarna mot Pilåkersgatan. I planförslaget är det en in- och utfart mot Pilåkersgatan som främst är till för trafikförsörjningen för de föreslagna bostäderna. Tillgänglighet för sophantering och räddningsfordon till den nordvästra delen av Pilängen förbättras då en vändplats föreslås i nordvästra delen av Pilängen 1.

I den norra delen av planområdet föreslås en gatuslinga på allmän plats som på två ställen kopplar mot den nuvarande Idrottsvägen. Detta för att trafikförsörja de mer allmänna och publika funktioner som föreslås här. Parkeringsplatser och dess tillfarter sker på kvartersmark, bortsett från parkeringen i anslutning till parken som föreslås vara allmän.

Längst i norr föreslås en gata som kopplar ihop Silvergården och Idrottsvägen, vilket kommer att öka tillgängligheten inom Karlslund.

Utformning av gator

Gator på kvartersmark utformas relativt smala och bostäderna i anslutning till dessa kommer att ha parkeringsplatser mot gatan.

Alla gator inom planområdet kommer att utformas med trottoarer på båda sidor. För att nå parkeringsplatserna till enbostadshusen kommer bilar behöva korsa trottoaren.

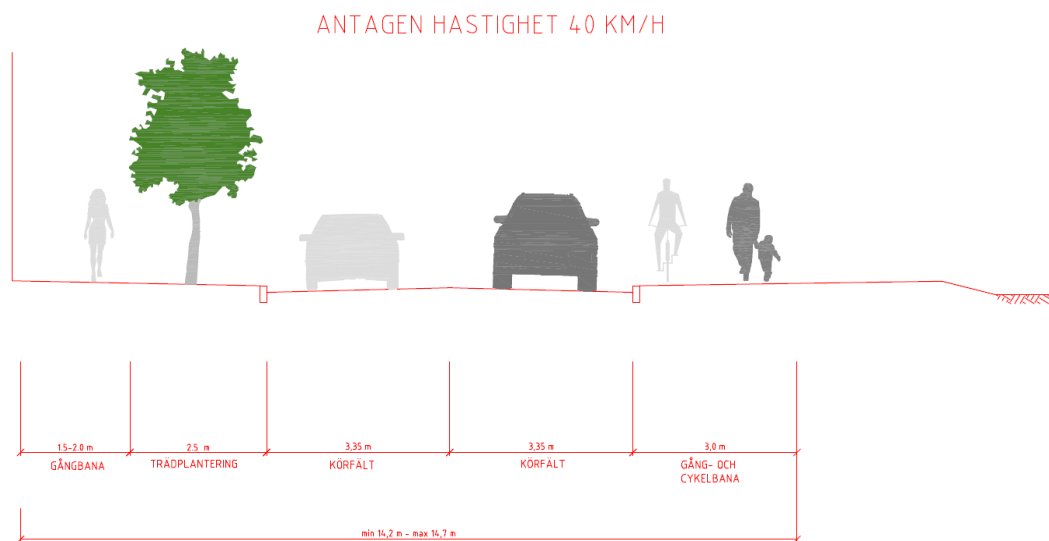
Ett exempel på möjlig utformning av den östvästliga gatan längst i norr framgår av figur 13.

Ett exempel på möjlig utformning av den nordsydliga gatan inom Pilängen 1 framgår av figur 14.

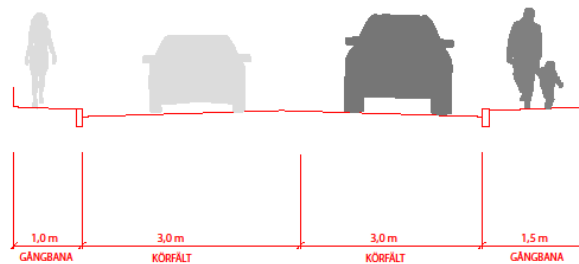
Ett exempel på möjlig utformning av lokalgatan inom kvarteret Bronsängen framgår av figur 15.

Mot den nuvarande Pilåkersgatan och tio meter in på infarten mot Pilängen från den kommande Karlslundsgatans körbana föreslås utfartsförbud.

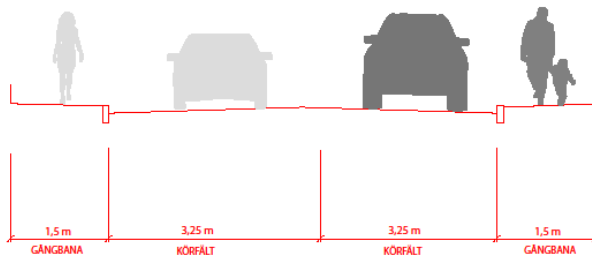
Vid utformning av gator ska beaktas framkomlighet vid sophantering och dylikt.



Figur 13. Föreslagen sektion för den östvästliga gatan längst i norr av planområdet.



Figur 14. Möjlig sektion för lokalgatan på kvartersmark inom Pilängen 1.



Figur 15. Möjlig sektion för lokalgatan inom kvarteret Bronsängen.

Parkering

Bilparkering ska anordnas i enlighet med Landskrona stads parkeringspolicy. Utrymme för cykelparkering ska finnas närmst entréerna.

Parkeringsplatserna i den västra delen av Pilängen, som tas i anspråk av ny bostadsbebyggelse, kan omlokaliseras till ytorna i den södra och östra delen av fastigheten. Se Parkeringsutredning Pilängen 1 – 180112.

Parkering sker på kvartersmark förutom vid parken där det föreslås cirka 23 allmänna parkeringsplatser.

Bullerskyddsåtgärder

För radhusbebyggelse i den södra delen av planområdet innehålls inte gällande riktvärden för ekvivalentnivå för västerliggande uteplatser mot Pilåkersgatan. De får dock tillgång till uteplats på den östra sidan där 50dBA ekvivalent ljudnivå samt 70dBA maximal ljudnivå ej överstigs. I några punkter i planens södra del och på den östra sidan av radhusbebyggelsen krävs plank för att nå ner till 50 dBA ekvivalent ljudnivå vilket regleras med planbestämmelse. (Stadsbyggnadsförvaltningen, 180417)

Om en stödmur, t ex gabionvägg placeras direkt intill vägbanan med höjd 0,6 m och bredd 0,4 m kan ljudnivåer reduceras med ca 4 dB vid punkter som vetter mot Pilåkersgatan. (Stadsbyggnadsförvaltningen, 180417)

Energiförsörjning, tele samt vatten och avlopp

Den tekniska försörjningen till planområdet är god med system för el, fiber, fjärrvärme, gas, tele samt vatten och avlopp. Flera av dessa ledningar kommer att behöva flyttas i samband med byggnation. Markområden är reserverade för allmän underjordisk ledning och får ej förses med byggnader.

Teknisk försörjning

Dagvattenhantering

En dagvattenutredning ”Pilängen – 180605” är utförd. Två dagvattendammar planeras i området för fördröjning och rening av dagvatten samt som en resurs för rekreation och biologisk mångfald.

Enligt krav från NSVA på fördröjning om 400 m³/reducerad area i hektar som kan anslutas till befintligt dagvattenledningssystem föreslås 2 st dagvattenmagasin i området. Avrinningsområdet delas upp i 2 mindre avrinningsområden, Pilängen Norra och Pilängen Södra där ett fördröjningsmagasin placeras till varje avrinningsområde.

Utsläpp från fördröjningsmagasin enligt krav från NSVA kommer att motsvara 3,5 l/s,ha vilket ger ett utsläpp på 16,3 l/s från hela området. Höjdsättning bör utföras så att inga instängda ytor skapas som förhindrar avrinning mot planerade dagvattenmagasin.

Dagvatten från hårdgjorda ytor, takytor och gröna områden avleds via planerat ledningssystem till dagvattenmagasinen. För att minska hårdgjorda ytor föreslås att parkeringsplatser anläggs i form av gräsarmering. Även anläggning av så kallade ”gröna tak” på fastigheter så som garagetak och miljöhus föreslås i fördröjningssyfte. Lekplatsen föreslås anläggas på en lägre nivå och planeras så att där tillfälligt kan stå regnvatten vid mycket enstaka tillfällen i samband med skyfall. Den planerade förskolan föreslås få vegetationsklätt tak.

Renhållning

I planområdet föreslås ingen särskild miljöstation. Avfall från området skall tas om hand enligt gängse sophanteringskrav från renhållningsbolaget i Landskrona stad. En dialog ska hållas med renhållningsbolaget för att säkerställa tillgängligheten vad gäller gatubredd och placering av miljöhus.

Lovplikt

Bygglov

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

Någon förändring av bygglovsplikten föreslås ej.

Enligt 4 kap. 14 § 5 PBL får kommunen i en detaljplan bestämma att lov eller startbesked för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning endast får ges under förutsättning att åtgärder som förebygger olägenheter från omgivningsbuller har vidtagits. I detta fall gäller det externt industribuller från Bronsängen panncentral. Planbestämmelse är införd att startbesked inte får ges för bostäder förrän riktvärden för externt industribuller enligt gällande regler kan innehållas. Åtgärder ska i första hand ske vid bullerkällan.

Tre stycken befintliga träd inom kvartersmark har skyddats med marklovsbestämmelse.

Förändringar efter samrådsskedet

- Justeringar av gatornas utformning har skett för att säkerställa trafikanter:s säkerhet och framkomligheten för renhållnings- och utryckningsfordon. Detta har föranlett justeringar av användnings- och egenskapsgränser samt en utökning av planområdet i den södra delen.
- Ytan för allmänna p-platser har justerats.
- Vändplats har tillkommit i den nordöstra delen av fastigheten Pilängen 1.
- Möjligheten att uppföra bullerplank i södra delen av planområdet har säkrats med planbestämmelse.
- Bullerutbredningskarta har tillfogats planbeskrivningen.
- Planhandlingarna har uppdaterats gällande sekundära avrinningsvägar och konsekvenser vid ett 100års regn.
- Planområdet har utökats österut för att möjliggöra en framtida expansion av dagvattenmagasin.

- Planbestämmelse om att den allmänna p-platsen ska ha genomsläpplig markbeläggning.
- Planbestämmelse om att den tilltänkta förskolan ska förses med vegetationsklätt tak.
- Områden för gemensamhetsanläggning och underjordiska ledningar avgränsas av administrativa gränser.
- Planbestämmelse är införd att startbesked inte får ges för bostäder förrän riktvärden för externt industribuller enligt gällande regler kan innehållas.
- Beskrivning av miljö kvalitetsnormer för vatten har tillförts planhandlingarna.
- Möjligheten att uppföra en transformatorstation har tillkommit inom Pilå kern 3.
- Tre stycken befintliga träd inom kvartersmark har skyddats med marklovsbestämmelse.

Förändringar efter granskningsskedet

- Ett antal formuleringar i planbeskrivningen har ändrats. Detta beskrivs mer detaljerat i granskningsutlåtandet.
- u- och g- område har kompletterats med prickmark (mark som ej får bebyggas).

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planförslaget beräknas bli antaget av stadsbyggnadsnämnden i slutet av 2018.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås vara 5 år från det datum då planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad bygg rätt).

Ansvarsfördelning

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen tillskapar ytor för gator, park och dagvattenhantering av allmän karaktär. Den allmänna platsmarken ska därför ha kommunalt huvudmannaskap. Kommunalt huvudmannaskap är också grundprincipen för allmän platsmark inom detaljplan.

Landskrona stad såsom huvudman ansvarar för utbyggnad och anläggning av allmän platsmark.

Ägare av fastigheter inom kvartersmarken är ansvariga för anläggningarna inom respektive enskild fastighet.

Området ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Anslutningspunkt upprättas i respektive fastighetsgräns. Antalet anslutningspunkter inom utbyggnadsområdet sker i samråd mellan fastighetsägare och NSVA.

Avtal

Uppdragsgivare och initiativtagare till planarbetet är Kommunstyrelsen i Landskrona stad.

Staden avser förvärva fastigheten Bronsängen 3 och den del av Pilängen 1 som ingår i planområdet varför det inte tecknas något exploateringsavtal med denna fastighetsägare.

Ledningar, transformatorstationer mm som kommer att ligga på kvartersmark ska säkerställas i avtal, servitut eller med ledningsrätt.

Avfallshanteringen löses i avtal mellan framtida fastighetsägare och LSR (Landskrona Svalöv Renhållnings AB).

Avgifter

VA-, dagvatten-, och bygglovsavgift utgår enligt kommunens taxor. Planavgift tas inte ut. Plankostnaden regleras i exploateringsavtalet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planområdet omfattar hela Bronsängen 5 samt delar av Karlslund 1:1, Bronsängen 3, 4 och 6 samt del av Pilängen 1 och Pilåkern 3. Kvarteret Bronsängen är idag planlagt för centrum- och allmänt ändamål, medan Pilängen är planlagd för bostadsändamål. Karlslund 1:1 består av mark som planlagts för park. Inom planområdet finns även mark som tidigare inte planlagts.

I planförslaget är ca 17 500 m² av planområdet utlagt som allmän platsmark (gata, parkering och park). Mark som utgörs av allmän platsmark ska överföras till en kommunägd fastighet, lämpligen Karlslund 1:1. Knappt 31 000 m² är planlagd som kvartersmark med olika ändamål såsom bostäder, skola, vård, centrum och tekniska anläggningar. Marköverföringar behöver ske för att kunna genomföra planen.

Överföring av mark ska i första hand ske genom frivilliga överenskommelser om fastighetsreglering mellan berörda fastighetsägare. I överenskommelsen regleras även ersättningsfrågan. Ansökan om fastighetsbildning görs till Lantmäterimyndigheten i Landskrona och initieras av Landskrona stad för fastighetsreglering som berör allmän platsmark. I övrigt initieras fastighetsbildning av berörd fastighetsägare.

Servitut och ledningsrätt

Inom planområdet belastas Bronsängen 3 av servitut för två byggnader och en tillfartsväg till förmån för Reningsverket 1, akt 1282K-12/31.1 respektive 1282K-12/31.2. En av de upplåtna byggnaderna innehåller en förbränningsanläggning, området för denna planläggs för tekniska anläggningar. Den andra byggnaden är en oljecistern, vilken kommer att tas bort i plangenomförandet. Servitutet behöver därför ändras. Tillfarten till byggnaden med förbränningsanläggning kan enligt planförslaget ske öster om byggnaden på gatumark, varför servitutet för tillfartsväg kan upphävas. Ändring och upphävande av servituten görs genom fastighetsreglering.

Bronsängen 3 belastas vidare av ledningsrätt för fjärrvärme, starkström och elektronisk kommunikation, akt 1282K-12/31.3-5. Delar av de upplåtna områdena är planlagda som kvartersmark för bostad. Ledningarna ska flyttas till planlagt u-område, varför ledningsrätterna behöver ändras.

Ansökan om fastighetsreglering och omprövning av ledningsrätt görs till Lantmäterimyndigheten i Landskrona och initieras av Landskrona stad. Detsamma gäller för eventuella nya servitut och ledningsrätter som behövs till följd av planförslaget.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

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. Angivna arealer är preliminära och fastställs först vid lagakraftvunnen lantmäteriförrättning.

Den nya detaljplanen får följande konsekvenser:

Fastighet	Område	Åtgärd
Bronsängen 3	a	611 m ² planläggs för allmän plats gata och parkering, överförs till Karlslund 1:1.
	b	6905 m ² planläggs som kvartersmark för bostäder, detta område kan ligga kvar inom fastigheten, alternativt bilda en fastighet tillsammans med område l från Bronsängen 6 och område p från Karlslund 1:1.
	c	398 m ² planläggs som kvartersmark för bostäder/centrum/vård/skola, detta område kan bilda en fastighet tillsammans med område q från Karlslund 1:1.
	d	1002 m ² planläggs som kvartersmark för tekniska anläggningar, detta område kan ligga kvar inom fastigheten alternativt avstyckas till en egen fastighet. De befintliga anläggningarna är säkrade med ledningsrätt/servitut, se nedan. Servitut för byggnader och väg inom Bronsängen 3, 1282K-12/31.1-2, ändras/upphävs. Förmånshavare Reningsverket 1. Ledningsrätt inom Bronsängen 3, 1282K-12/31.3-5 omprövas. Ledningshavare Landskrona Energi AB.
Bronsängen 4	e (2 områden)	1526 m ² planläggs för allmän plats gata och parkering samt park, överförs till Karlslund 1:1.
	f	838 m ² planläggs som kvartersmark för bostäder, detta område kan ligga kvar inom fastigheten alternativt bilda en fastighet tillsammans med område p från Karlslund 1:1.

Bronsängen 5	g (3 områden)	1498 m ² planläggs för allmän plats gata och parkering samt park, överförs till Karlslund 1:1.
	h	1522 m ² planläggs som kvartersmark för bostäder, detta område kan ligga kvar inom fastigheten alternativt bilda en fastighet tillsammans med område p från Karlslund 1:1.
	j	3358 m ² planläggs som kvartersmark för skola/bostäder/vård/centrum, detta område kan ligga kvar inom fastigheten alternativt bilda en fastighet tillsammans med område r från Karlslund 1:1.
Bronsängen 6	k	893 m ² planläggs för allmän plats gata, överförs till Karlslund 1:1.
	l	2539 m ² planläggs som kvartersmark för bostäder, detta område kan ligga kvar inom fastigheten, alternativt bilda en fastighet tillsammans med område b från Bronsängen 3 och område p från Karlslund 1:1.
Karlslund 1:1	o (7 områden)	11399 m ² planläggs för allmän plats gata och parkering samt park. Området ligger kvar inom Karlsund 1:1.
	p (5 områden)	2576 m ² planläggs som kvartersmark för bostäder, två områden kan överföras till Pilängen 1, två områden kan styckas av till egen fastighet alternativt bilda fastigheter tillsammans med område f resp h från Bronsängen 4 och 5. Ett område förs till område b resp l inom Bronsängen 3 och 6.
	q	1918 m ² planläggs som kvartersmark för skola/bostäder/vård/centrum, detta område kan bilda en fastighet tillsammans med område c från Bronsängen 3.
	r	1172 m ² planläggs som kvartersmark för skola/bostäder/vård/centrum, detta område kan styckas av till egen fastighet alternativt bilda en fastighet tillsammans med område j från Bronsängen 5.
	a, e, g, k, m	Från Bronsängen 3, 4, 5 och 6 samt Pilängen 1 överförs totalt 6169 m ² , planlagt för allmän plats gata, parkering och park.

Pilängen 1	m (2 områden)	1641 m ² planläggs för allmän plats park, överförs till Karlslund 1:1.
	n	8534 m ² planläggs som kvartersmark för bostäder, detta område kan ligga kvar inom fastigheten. Från Karlslund 1:1 bör överföras totalt 1502 m ² (område p), planlagd för kvartersmark, bostäder.
Pilåkern 3	s	41 m ² planläggs för kvartersmark för tekniska anläggningar. Området kan ligga kvar inom fastigheten och säkras med exempelvis ledningsrätt.

För ovan nämnda kvartersmark gäller allmänt att områdena även kan styckas upp i mindre fastigheter beroende på ägandeform. I det fall områdena delas upp i flera mindre fastigheter bör gemensamhetsanläggningar bildas för att säkerställa skötsel och drift av gemensamma ytor såsom tillfart och parkering.



Figur 15. Karta fastighetskonsekvenser.

Namnsättning

Detaljplaneförslaget medför att befintliga kvarter genomskärs av allmän platsmark, varför namnsättningen av kvarter behöver ses över i samband med antagandet av detaljplanen. Nya gator tillkommer inom planområdet, dessa behöver namnges.

Tekniska frågor

Dagvatten ska fördröjas innan det leds till befintligt ledningsnät i enlighet med detaljplanens dagvattenutredning och dagvattenpolicy Landskrona.

För att vid extrema regn minimera översvänningsrisken inom Pilängen föreslår dagvattenutredningen att lekplatsen i mitten av planområdet sänks med 30 cm från de lägsta nivåerna. Enligt vägsektion i figur 14 kan dagvatten, vid extrema regn, från planområdet följa den östra trottoarkanten på lokalgatan inom Pilängen 1, vilken bör säkras i exploateringsavtal. Söder om Pilängen föreslås sänkning av befintlig mark och ett dike längs Ringvägen. Denna yta fungerar redan som översvänningsyta. Det finns inga byggrätter inom dessa områden och marken omedelbart söder om Pilängen 1 är parkmark i kommunens ägo. Vid projektering av dammar ska dialog hållas med NSVA för att säkerställa lämplig utformning.

Även vid utformning av bullerplank ska dialog hållas med NSVA så att utformningen blir lämplig med avseende på ytavrinning av dagvatten.

Dricks- och spillvatten kan byggas ut och anslutas till ledningsnätet på den nya Karlslundsgatan. Tillgängliga vattentrycket i området motsvarar ca +50 m.v.p. Om högre tryck önskas ordnas och betalas detta av fastighetsägaren.

Särskilda föreskrifter för arbete i närheten av större ledningar ska följas och kontakt angående detta ska tas med ledningshavaren i god tid. Vid plantering av nya träd nära ledningar ska föreskrifter för skyddsavstånd för ledningar följas.

En stor mängd befintliga underjordiska ledningar och kablar finns inom planområdet. Om det krävs undanflyttningsåtgärder eller skydd av dessa för att möjliggöra exploatering bekostas det av den part som initierar åtgärden.

Befintlig dricksvattenledning V 500 ska ha ett skyddsavstånd till byggnader på minst 10 meter. Denna ledning ska också skyddas under byggtiden.

Brandpostsystemet behöver vid ett genomförande av detaljplanen utökas så att det uppfyller kraven i VA V P76 och VAV P83.

Genomförandet av detaljplanen innebär att servisledning för gas till panncentralen måste flyttas.

Om askträd behöver fällas så ska stammarna bevaras inom planområdet då döda trädstammar kan fungera som viktiga livsmiljöer för många organismgrupper.

För varje träd som fälls inom planområdet ska det i enlighet med Stadsbyggnadsnämndens verksamhetsplan för 2018 återplanteras två träd.

KONSEKVENSER

Miljöbedömning enligt plan- och bygglagen

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

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

Sammanfattning

Stadsdelen Karlslund har länge upplevts eftersatt och den socioekonomiska utvecklingen och tryggheten i stadsdelen är bekymmersam. Landskrona stad har tillsammans med fastighetsägarna i området, boende och andra intressenter påbörjat ett omfattande arbete med målet att Karlslund ska utvecklas för att vara ett område att leva i och besöka, och bli en starkare del av staden.

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten i att skapa ett mer varierat bostadsutbud, bättre tillgänglighet, mer varierade utemiljöer och offentlig service i Karlslund.

De konsekvenser som främst kan uppstå är:

- Ökad fordonstrafik och miljöstörningar i form av trafikbuller.
- Miljöstörningar i form av verksamhetsbuller från befintlig panncentral.
- Vissa av de befintliga bostäderna på Pilängen får något sämre tillgänglighet med bil då in- och utfarterna begränsas mot Pilåkersgatan samt längre avstånd mellan bostad och parkeringsplatser.
- Viss vegetation tas bort och bör ersättas.
- Ökade investerings- och skötselkostnader för staden.
- Kostnader för omlokalisering av ledningar.

Riksintressen och förordningar

Planområdet, liksom för hela Landskrona tätort, berörs av riksintresse för kustzon 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 bl.a. 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.

Mark, luft och vatten

Geoteknik

Enligt SGU jordartskartering består marken av moränfinlera. Denna typ av jordart har bra bärlighet men generellt är det svårt att infiltrera dagvatten i dessa jordlager.

Dagvatten

Konsekvenserna av ett 10årsregn hanteras inom planområdet. Dagvattenutredningen föreslår ytterligare åtgärder för att hantera ett 100årsregn, vilka är möjliga att genomföra.

Beräkningarna visar att fördröjning av 400m³/reducerad area per hektar med utsläpp av 16,3 l/s är möjligt att lösa inom detaljplanområdet utan att omgivande mark behöver tas i anspråk.

I enlighet med NSVAs krav så är kravet på volymerna på dagvattenmagasin inom planområdet utifrån ett 10-årsregn. Beräkningar visar att fördröjning av dagvatten för ett 100 årsregn med klimatpåslagsfaktor 1,3 inte är möjligt att lösa inom detaljplanområdet utan att omgivande markområde behöver tas i anspråk. Sekundära avrinningsvägar kommer att följa befintliga nivåer. Vid ett extremt skyfall där de öppna dagvattenmagasinen svämmar över kommer dagvatten även från dessa att ta sig mot sydöst norr om Ringvägen. Enligt vägsektion i figur 14 kan dagvatten, vid extrema regn, från planområdet följa den östra trottoarkanten på lokalgatan och kommer inte att påverka befintlig bebyggelse inom Pilängen 1. För att minimera översvämningsrisken ytterligare föreslås att planerad lekplats sänks med ca 30 cm från de lägsta nivåerna. Även söder om Pilängen föreslås ytterligare sänkning av befintlig mark och ett dike längs Ringvägen. Översvämningsytorna kan bidra ytterligare med ca 800 m³ i fördröjningsvolym. Det finns inga byggrätter inom dessa områden och marken omedelbart söder om Pilängen 1 är parkmark i kommunens ägo.

Planbestämmelsen *fördröjning* gör gällande att fördröjningsmagasin för dagvatten ska anordnas för totalt 865 kubikmeter sammantaget på de två ytor där den förekommer.

Möjligheten att expandera det norra dagvattenmagasinet är möjligt då det finns gott om utrymme för dagvattenmagasin inom planområdet.

Miljökvalitetsnormer för luft

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

Enligt miljöförvaltningens uppgifter överskrids inte miljökvalitetsnormerna inom Landskrona kommun. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer för ytvatten då dagvattnet i planområdet, innan det når recipienten Öresund, kommer att fördröjas i dagvattenmagasin på allmän platsmark.

Då magasinerna fungerar som fördröjningsmagasin sker en rening av vattnet. Föroreningar i suspenderad form blir kvar i dammen genom naturlig sedimentation.

Föroreningarna i dagvattnet är främst av urban karaktär och innehåller därmed inte några större mängder närsalter. Detta är ännu en aspekt utifrån vilken bedömningen görs att planförslaget inte bedöms påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormer för ytvatten då berörda vattenförekomster främst har problem med övergödning.

Inom planområdet hanteras inga farliga produkter och en normal hantering av material och trafik sker. Generellt är det låga halter föroreningar från dessa typer av verksamheter och det bedöms inte vara någon skillnad vid en ändrad markanvändning med utökad verksamhet jämfört med nollalternativet som innebär fortsatt markanvändning enligt gällande detaljplaner.

Jämfört med nollalternativet som innebär fortsatt markanvändning enligt gällande detaljplaner bedöms föreliggande planförslag inte medföra några förändringar gällande miljökvalitetsnormerna för vatten.

Markradon

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

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

Markföroreningar

Området är historiskt jordbruksmark och några miljöstörande verksamheter etc. har inte funnits inom området.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har skett under våren 2018 (Structor 180419). Sammanfattningsvis visar undersökningen på följande:

- Analysresultaten visar på att fyllnadsmassorna inom området endast är lätt förorenade eller helt rena. Ingen tjärasfalt har påträffats inom området.
- Något förhöjda halter av bly har påträffats i yttlig mulljord i ett samlingsprov samt några jordprover på mulljord (enligt XRF-analys). De förhöjda halterna är troligen relaterade till diffusa luftutsläpp.
- I ett prov på fyllnadsmassor (grus, sand) 0,5 m under markytan har halter av PAH uppmätts över Naturvårdsverkets riktvärde för KM.

Halterna överskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) något, men är vad som kan förväntas i bebyggda områden. Föroreningarna bedöms inte utgöra några betydande miljö- eller hälsorisker och området bedöms därför vara lämpligt för planerat ändamål. Inför markarbeten rekommenderas dock att ytterligare provtagning utförs för att bedöma lämplig hantering av berörda schaktmassor. Miljöförvaltningen hade inga synpunkter på detta i samråds- och granskningsskede.

En brand i december 2016 totalförstörde Karlslundstorget (Bronsängen 3) och byggnaderna har rivits. Marken har undersökts och även sanerats avseende tyngre alifater. Slutbesked avseende saneringen erhöles från Miljöförvaltningen november 2017.

För mer information se bilaga: Översiktlig miljöteknisk markundersökning ”Pilängen” samt Karlslundsgatan etapp 2, Karlslund, Landskrona. Structor 180419

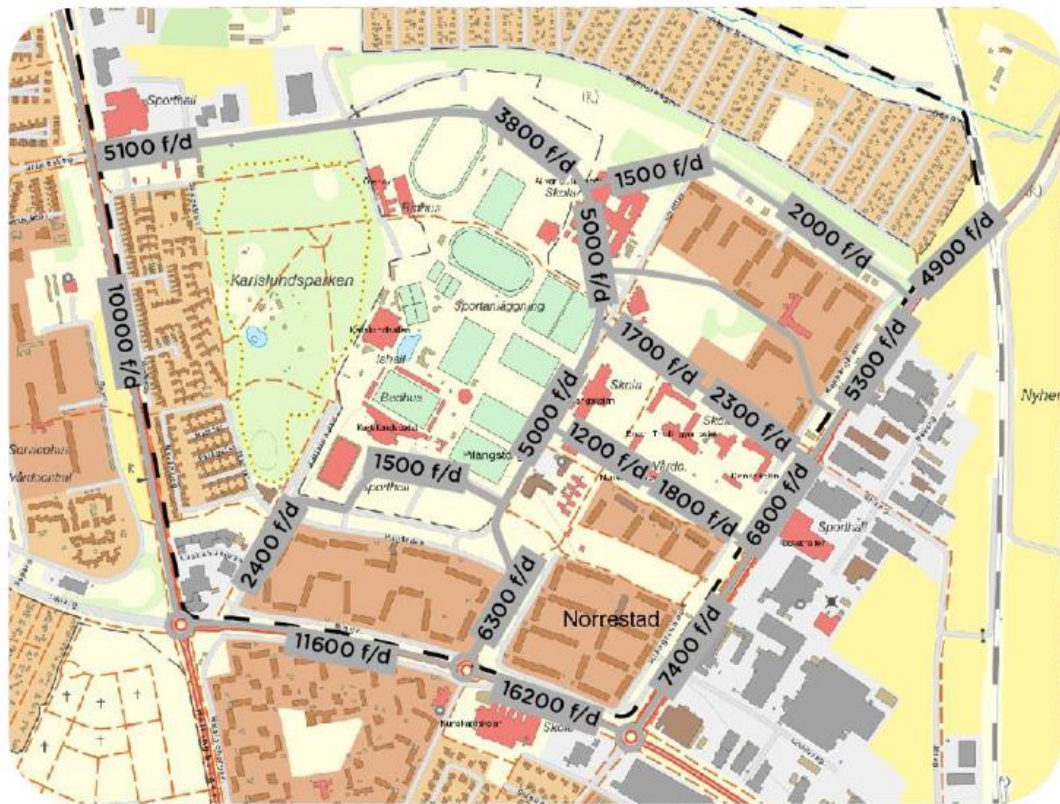
Parkering

Bilparkering i området ska anordnas i enlighet med Landskrona stads parkeringspolicy. I anslutning till den nya parken och lekplatsen möjliggörs cirka 23 allmänna parkeringsplatser. Befintliga parkeringar väster om Pilängen tas i anspråk för bebyggelse. Dessa parkeringsplatser kommer att omlokaliseras till de södra och östra delarna av fastigheten. Se bilaga Parkeringsutredning Pilängen 1 – 180112

Trafikföring

En gata mellan Silvergården och den nuvarande Idrottsvägen kommer, i kombination med att Karlslundsgatan färdigställs, att öka orienterbarheten i Karlslund och ge ökad tillgänglighet till och inom stadsdelen, vilket är en av de grundläggande ambitionerna med det övergripande strukturarbetet för Karlslund.

In- och utfarterna från Pilängen till nuvarande Pilåkersgatan begränsas till en gata. En medlöpande in- och utfart mot Ringvägen håller på att utredas.



Figur 16. Trafikprognos för ett fullt utbyggt Karlslund. Från Trafikutredning Karlslund 170216.

Hälsa och säkerhet

Vägtrafikbuller

Förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader utfärdades 2015-04-19 och är tänkt att användas vid planläggning i detaljplaneärenden efter 2 januari 2015. Riktvärden i denna ändrades from 2017-07-01, men kan tillämpas på alla planer där förordningen är tillämplig.

Enligt denna gäller att:

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

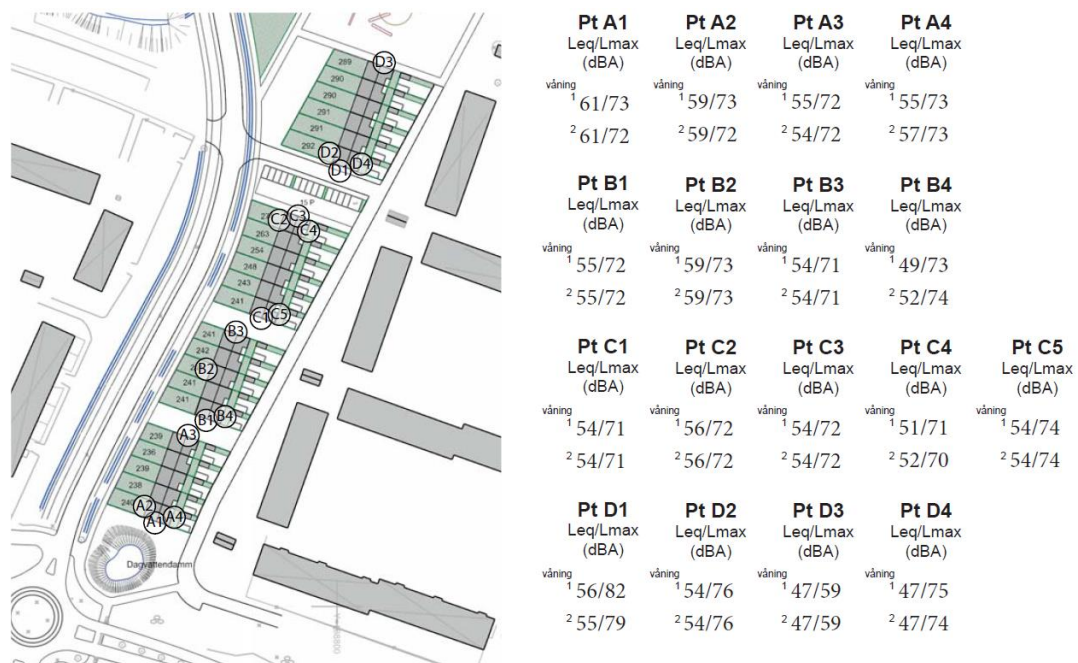
För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör
1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och

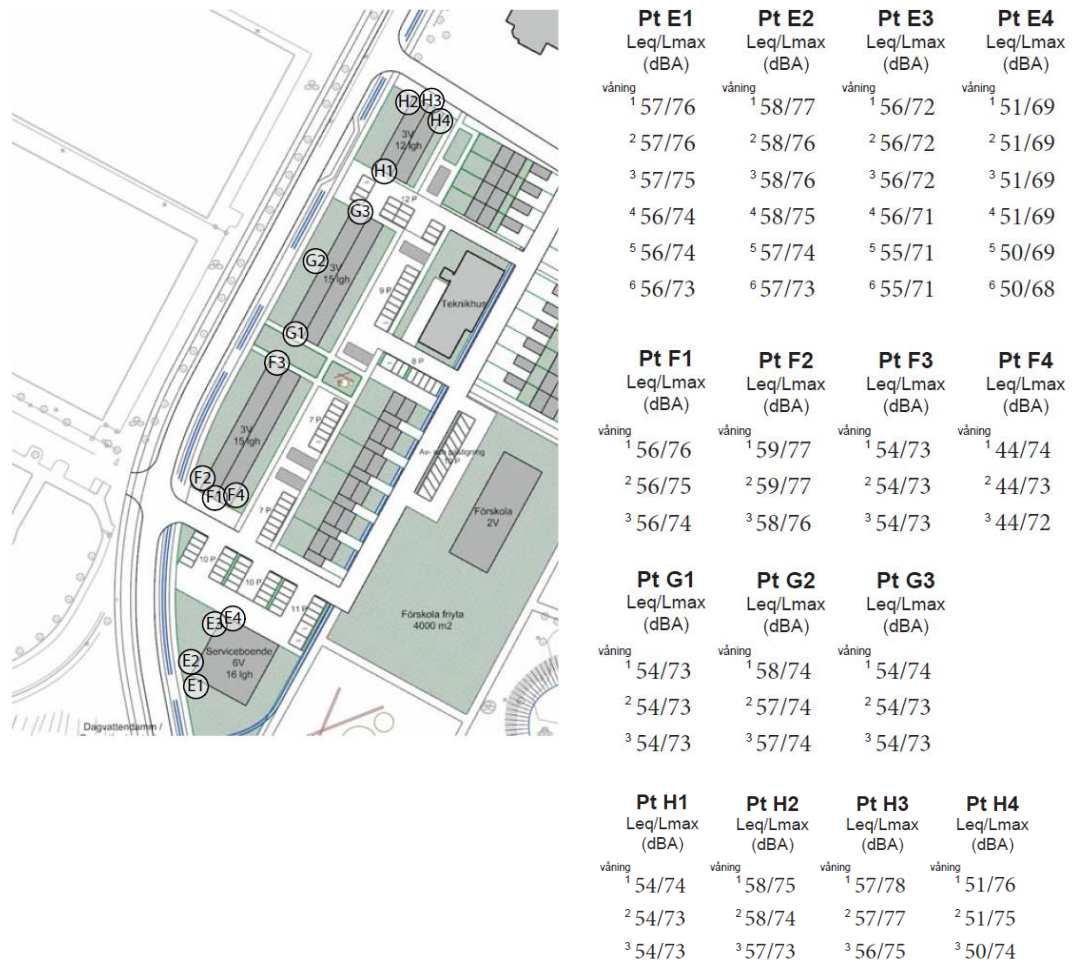
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

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

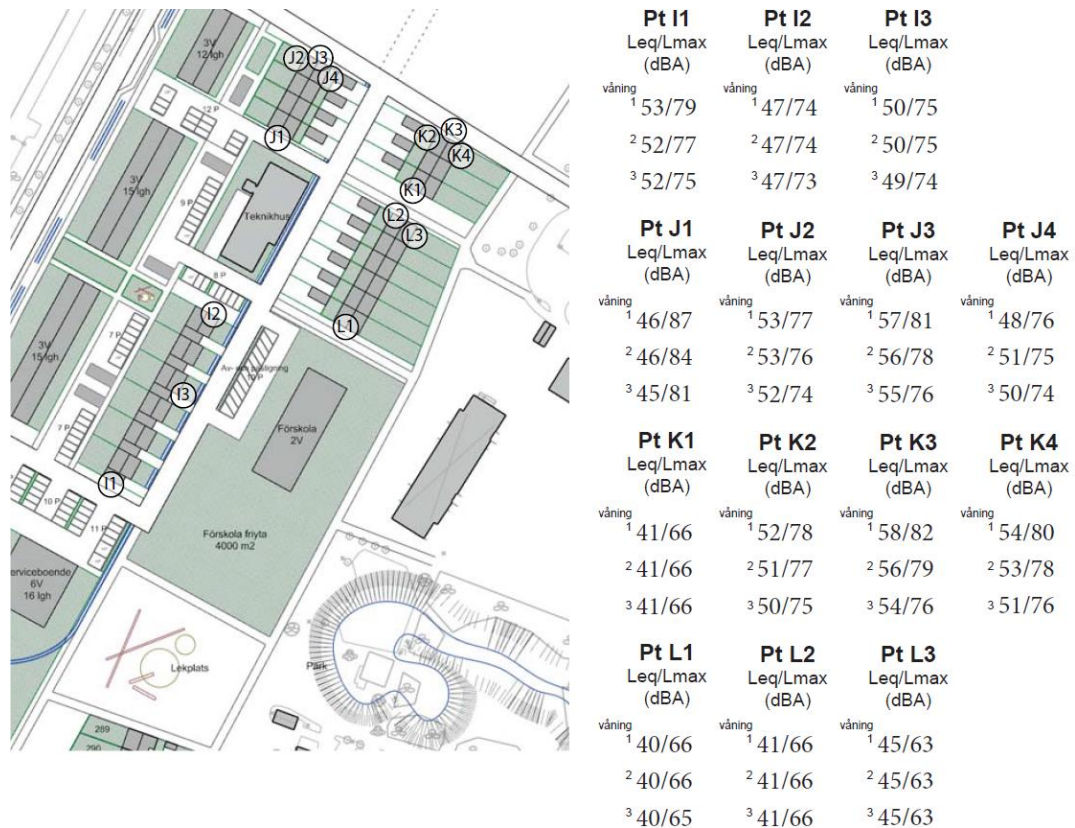
5 § Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.



Figur 17. Prognostiserade trafikbullerförhållanden vid Pilängen



Figur 18. Prognostiserade trafikbullerförhållanden mot nuvarande Idrottssvågen



Figur 19. Prognostiserade trafikbullerförhållanden mot Silvergården

Utifrån prognostiserad trafikutveckling har bullerförhållandena beräknats och visar att riktvärden för ekvivalent buller vid fasad innehålls vid alla beräkningspunkter utom vid bostad längst ner i söder, där det överskrids något. Vid denna punkt rekommenderas bestämmelse som garanterar att bostad planeras så att minst hälften av bostadsrummen orienteras mot sida där 55 dBA ekvivalent bullernivå ej överskrids vid fasad och 70 dBA maximal bullernivå ej överskrids mellan 06-22, enligt 4 § ovan. För uteplats överskrids riktvärden vid ett flertal punkter inom området. Den maximala bullernivå på 70 dBA som överskrids bedöms inte överskridas med mer än 10 dB och inte mer än 10 ggr per natt. Detta eftersom maxnivåer främst härrör från tung trafik. Denna beräknas längs Karlslundsgatan i huvudsak vara busstrafik, vilken i stort sett gör uppehåll nattetid i Landskrona. Det bedöms även vara en del transporter som inte förekommer nattetid. För de mindre lokalgatorna kommer sophämtning att vara den största delen tung trafik, tillsammans med eventuell in-/utflyttning. Sophämtning förekommer inte heller nattetid.

För att åstadkomma godtagbara nivåer för ekvivalentvärde vid uteplatser föreslås ett antal åtgärder.

För radhusbebyggelse markerad med beräkningspunkter A-B-C-D innehålls inte riktvärden för ekvivalentnivå för västerliggande uteplatser. Dessa får dock tillgång till uteplats med maximalt 50 dBA ekvivalent ljudnivå på östra sidan.

Om en stödmur, tex gabionvägg placeras direkt intill vägen med höjd 0,6 m och bredd 0,4 m kan ljudnivåer vid punkter som vetter mot Karlslundsgatan kraftigt reduceras. Detta genererar en reduktion på ca 4 dB. Om den stödmuren kombineras med plank kan riktvärden innehållas för ett antal punkter. För punkt C2 och D2 kan stödmur vid väggkanten kombineras med plank i fastighetsgräns för att åstadkomma tillräcklig reduktion. Detta måste då ha en höjd om minst 1,5 meter.

För att anordna uteplats på östra sidan om samma grupp radhus krävs i några punkter också plank. Nedan illustreras åtgärder och värden som kan uppnås.

		Leq/Lmax (dBA)
Pt A4	Skärm, minst 2,1 m i söder fastighetsgräns	50/73
Pt C4	Skärm i norrliggande fastighetsgräns, minst 0,9 m	50/71
Pt D4	Stödmur intill väggkant, 0,4 m bred, 0,6 m hög plank i söder fastighetsgräns minst 1 m	49/72
Pt J2	Skärm, minst 1,2 m i fastighetsgräns mot norr	50/73
Pt K4	Skärm, minst 1,4 m i fastighetsgräns mot norr	50/77

Externt industribuller

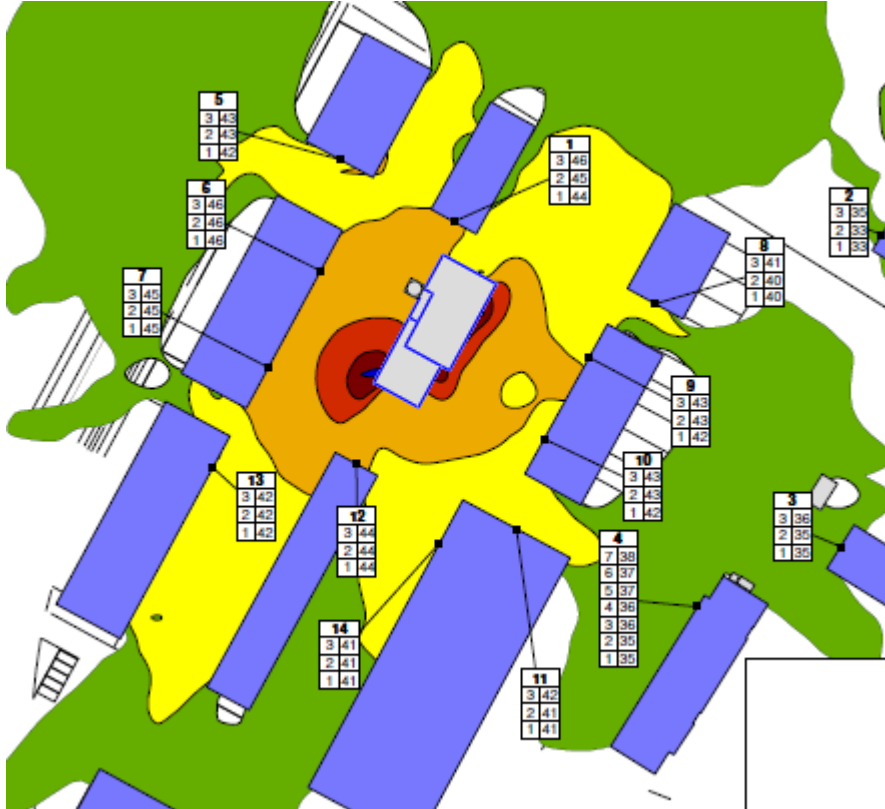
Enligt Boverkets vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning för bostäder som påbörjats efter den 2e jan 2015 gäller (frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad):

Dag, kl 06-18:	50dBA
Kväll, kl 18-22 samt lör, sön & helgdagar kl 06-18:	45dBA
Natt, kl 22-06:	45dBA

Enligt Externbullerutredning Bronsängens Panncentral, Landskrona – 180620, SoundView, så är ekvivalentnivåer omedelbart norr om panncentralen 42dBA (se figur 11). Panncentralen är ett gasdrivet reservkraftverk som tas i bruk under särskilda omständigheter under extra kalla dagar vilket betyder att det är i drift i genomsnitt 0-10 dagar per år.

Externbullerutredningen visar att riktvärdena för tilltänkta bostäder överskrids vid några punkter (se figur 20) men att det med åtgärder som ljuddämpare och tilläggsisolering vid bullerkällorna går att komma ner under riktvärdena. Landskrona Energi AB som ansvarar för Bronsängens panncentral ställer sig positiva till de åtgärdsförslag som presenteras i bullerutredningen.

Planbestämmelse är införd att startbesked inte får ges för bostäder förrän riktvärden för externt industribuller enligt gällande regler kan innehållas. Då avses Boverkets riktlinjer för externt industribuller.



Figur 20. Prognostiserat externbuller från Bronsängens panncentral beräknat utifrån planförslaget. Bild. SoundView.

Risker (verksamhet, trafik)

Verksamhet

Inom planområdet finns Bronsängens panncentral som är ett gasdrivet reservkraftverk som tas i bruk under extra kalla dagar vilket betyder att det är i drift i genomsnitt 0-10 dagar per år. Räddningstjänsten rekommenderar ett skyddavstånd till bebyggelse på 8 meter vilket detaljplanen säkerställer. Befintlig gasledning behöver omlokaliseras och får ett bebyggelsefritt avstånd om minst 2,5 meter på båda sidor.

Trafik

Planförslaget möjliggör fordonstrafik mellan Stenorsvägen och Idrottsvägen förbi Silvergården vilket innebär trafik på en idag bilfri del av Karlslund och att trafik kommer att korsa den nordsydliga gång- och cykelvägen i området. Trafikintensiteten bedöms dock bli låg (se figur 16) och säkerheten för oskyddade trafikanter kommer att prioriteras vid utformningen av gatan och dess passager. Fördelarna med ökad tillgänglighet och orienterbarhet inom Karlslund bedöms uppväga nackdelarna med ökad trafik i området.

Elektromagnetiska fält

Den befintliga elcentralen på Bronsängen 3 genererar elektromagnetiska fält. Avståndet till närmaste föreslagna bostad är som minst 19 meter vilket bedöms vara acceptabelt.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Inga högre naturvärden finns inom planområdet. Vissa träd kommer att behöva flyttas eller fällas men den biologiska mångfalden bedöms öka med den nya parken, dagvattendammar och planteringar på privata tomter.

Ett antal särskilt värdefulla träd som hamnar inom kvartersmark skyddas med planbestämmelse.

Hushållning med naturresurser

Planförslaget tar ingen jordbruksmark i anspråk utan möjliggör en förtätning av den befintliga staden vilket kan leda till minskade anspråk på att staden växer utåt.

Kulturmiljö

Bostadsområdena i Karlslund berättar om den tidens 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. Landskronas miljonprogramsområden är ytterligare en årsring i stadens bebyggelseutveckling.

Den förtätning som planförslaget innebär sker på ytor som idag är lågt ianspråktagna. Vissa befintliga grönytor ianspråktagas för bebyggelse, men andra tillkommer och det kommer att ske en kvalitetshöjning då nya grönytor anläggs.

Bebyggelsen inom Pilängen och dess trafikseparerade inre bevaras intakt. En högre variation av bebyggelse i Karlslund är önskvärt ur ett samlat hållbarhetsperspektiv.

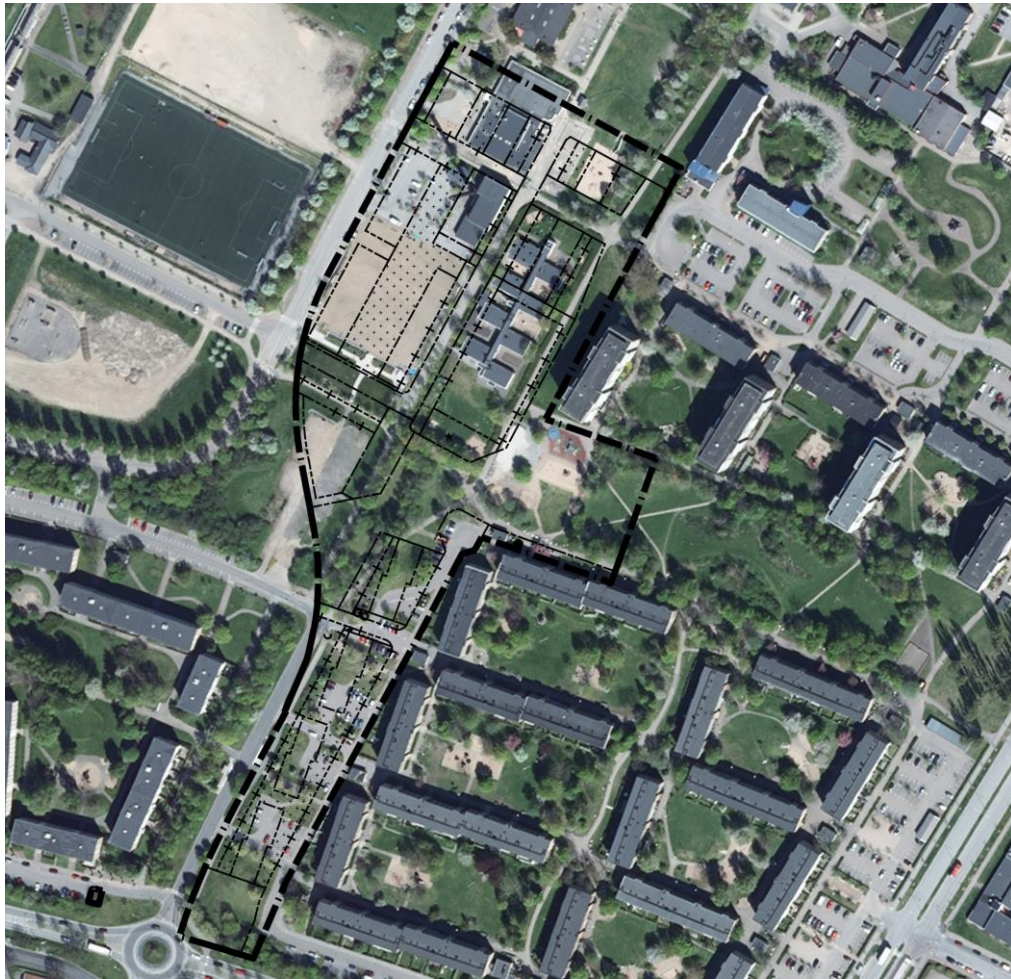
Kvarteret Bronsängen som ingick i det ursprungliga serviceområdet kommer att förändras och flera byggnader avses rivas. Kvarteret har genomgått stora förändringar i och med att byggnaders funktion har ändrats och att stadsdelscentrat eldhärjats.

Parkmark

En viss del av det som är allmän parkmark i befintliga planer kommer att tas i anspråk av kvartersmark. Av denna mark är inte all allmänt tillgänglig i dagsläget. Se figur 6 och 20.

Vissa träd kommer att behöva flyttas eller fällas men den biologiska mångfalden bedöms öka med den nya parken, dagvattendammar och planteringar på privata tomter. Särskild hänsyn ska tas till det rödlistade askträdet.

Inga av de befintliga grönstråken bryts och tillgängligheten till parkmarken bedöms öka med nya aktiviteter såsom lekplats och en dagvattendamm som kan frysa till is på vintern.



Figur 21. Planförslag med ortofoto – ungefärlig passning.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Vid ett fullt utbyggt planförslag bedöms ett hundratal bostäder att tillkomma till Karlsund. Målsättningen är att dessa ska komplettera det nuvarande bostadsutbudet som idag endast består av hyresrätter i flerfamiljshus.

Möjligheter till service finns i föreliggande planförslag. Dock behöver ytterligare förskoleplatser tillkomma i Karlsund om Pilängsskolans förskola rivs.

På Bronsängen 5 finns Familjecentralen Tellus med barnhälsovård, öppen förskola, barntandvård och socialrådgivning. Denna kommer att behöva omlokaliseras om den nuvarande byggnaden rivs. En dialog om detta är initierad.

Barnperspektivet

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits. Det finns möjligheter för stora friyor till den föreslagna förskolan.

En stor yta inom planområdet är avsatt för lekplats. Ambitionen är att lekplatsens utformning sker i samråd med boende i Karlslund.

Brottsförebyggande arbete

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till brottförebyggande arbete tagits genom att möjliggöra ökad social närvaro på ytor som idag kan upplevas som otrygga.

Tillgänglighet

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § BVF (byggnader) samt 3 kap 15 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovprövning och bygganmälan. Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven enligt ovan kan uppfyllas.

Säkerhet och trygghet

Planförslaget möjliggör ökad social närvaro på ytor som idag kan upplevas som otrygga.

Medverkande

Planbeskrivningen är framtagen av Landskrona stad av planarkitekt Fredrik Karlsson. Stadsmiljöavdelningen har genom projektledare Ingrid Borgström och trafikingenjör Birthe Bunke deltagit i arbetet.

Genomförandebeskrivningen är utarbetad i samråd med mark- och exploateringschef Marie-Louise Svensson. Lantmäterimyndigheten har deltagit genom förrättningslantmätare Erika Eek.

Stadsbyggnadsförvaltningen



Lisa Lindekrantz
Planchef



Fredrik Karlsson
Planarkitekt