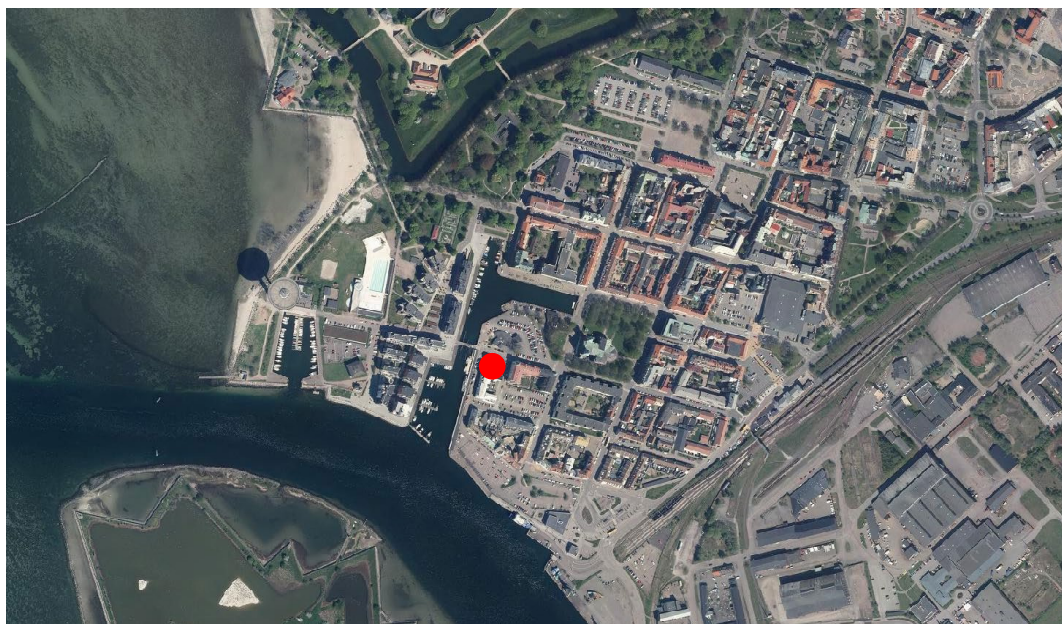


Detaljplan för fastigheten

Kungsörnen 3, Landskrona stad

Plan- och genomförandebeskrivning



2018-11-23

ANTAGANDEHANDLING

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

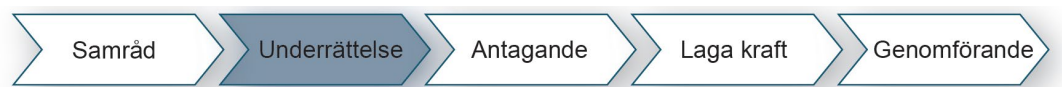
DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att genom förtätning inom kvarterat Kungsörnen 3 tillföra två alternativt tre nya bostäder. Planens syfte är också att skapa en helhetsverkan i stadsmiljön och god arkitektur.

Planförslaget medför att befintlig kvartersstruktur kan delas och få en sammanhållen karaktär. Genom att förtäta inom befintlig stadsstruktur kan kommunikationer, teknisk infrastruktur m.m. utnyttjas på ett optimalt sätt.

PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESS

Denna detaljplan handläggs med ett standard förfarande i enlighet med 5 kap PBL. Standardförfarande kan tillämpas om planförslaget 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. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2017-02-14 att ett planarbete skulle påbörjas. Beslut om att sända planen på underrättelse har fattats av stadsbyggnadsnämnden 2018-04-16, Plan § 4. Denna handling har status underrättelse.



HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plan- och genomförandebeskrivning, upprättad 2018-11-23 (denna handling)
- Plankarta med planbestämmelser, upprättad 2018-11-23
- Utlåtande, upprättad 2018-11-23
- Samrådsredogörelse, upprättad 2018-09-07
- Fastighetsförteckning, upprättad 2018-09-07

Följande utredning har gjorts:

- Undersökning avseende föroreningar i mark, Miljöfirman Konsult Sverige AB, 2018-06-20

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Planområdet omfattar fastigheten Kungsörnen 3 samt en del av befintlig gatumark utmed Tullgatan. Fastigheten Kungsörnen 3 är ca 495 m² stor. Fastigheten ligger i södra delen av Landskronas centrum. Stadsförnyelse pågår i denna del av Landskrona, bl.a. är en hotell- och konferensanläggning samt nya bostäder under uppförande på Stadskajen. På Stadskajen låg tidigare Ventrafiken. Inom kvarteret Havsörnen har nya bostadshus nyligen uppförts. Avståndet till Landskrona station är ca 4 km. Anslutning till väg E6 ligger ca 3,5 km österut.



Planområdets läge i Landskrona.

Markanvändning

Fastigheten används i dagsläget för bostadsändamål. Inom befintligt bostadshus finns 4 lägenheter. Inom fastigheten finns även ett par uthusbyggnader.

Markägoförhållanden

Marken är privatägd medan omgivande gator är kommunala.

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för kustzon

Hela planområdet, liksom för övrigt hela Landskrona stad, ingår i riksintresset för kustzon, ett mellan 3-5 km brett område längs Skånes kust, inom vilket prövning

enligt Miljöbalken 4 kap 1 och 4 § ska ske. Riksintresset är bl.a. till för att säkra allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena. Bestämmelserna utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter, av det lokala näringslivet eller för utförande av anläggningar som behövs för totalförsvaret.

Riksintresse för miljövärden

Området berörs av riksintresseområdet Landskrona (M:K26) enligt 3 kap 6§ miljöbalken. Stora delar av Landskrona centralort ingår i riksintresset med motiveringen; Befästningsstad, som under 1600- och 1700-talen planerades och byggdes ut för att bli huvudort i Skåne. Staden bevarar, i planmönster och bebyggelse, spår från senmedeltidens av kungen anlagda och befästa stad, 1500- och 1600-talens slottsanläggning med allt mer förstärkta befästningar och den omfattande utvidgningen på utfylld mark efter 1700-talets mitt samt förändringar efter att fästningen lagts ner.

Uttryck för riksintresset; Rester av den ovanligt regelbundna medeltida stadsplanen. Slottet, påbörjat 1549, med successivt utbyggda befästningssystem årtiondena kring 1600-talets mitt och under 1700-talet. Den nya staden som uppfördes på utfyllnadsmark efter ett beslut 1749 med inre hamnkanal och en rutnätsplan med svagt radierande långgator, kasernbyggnader och samlad 1700-talspräglad stenhusbebyggelse, samt befästningsanläggningarna på grundet Gråen. Den tidigare befästningszonen som efter nedläggningen på ett karaktäristiskt sätt fick ge plats åt ett bälte av offentliga byggnader och parker.

Kolonitradgårdsområdet som visar ett sätt att nyttiggöra den statliga marken när den inte längre behövdes för försvarsändamål. De under 1800-talets senare del framvuxna stadsområdena runt den gamla stadskärnan, som tvärt emot gängse stadsbyggnadsprinciper fick ett oregelbundet gatunät, uppbyggt kring de gamla infartsvägarna och en oplanerad bebyggelse utmed dessa. Bebyggelse som speglar det sena 1800-talet, det tidiga 1900-talets villa- och egnahemsområden och den äldre stadens funktionella och sociala skiktning. I området ingår även: Saxåns submarina fåra mellan staden och Gråen, med flera 1600-talsvrak och andra marinarkeologiska lämningar på havsbotten.

Strandskydd

Längs aktuell kuststräcka råder inte strandskydd i dagsläget. Dock gäller att när befintlig detaljplan ersätts av en ny så inträder strandskydd automatiskt (10 a § Lag (1998:811) om införande av miljöbalken), även om det inte var strandskydd där tidigare och måste prövas på nytt.

Strandskyddets syfte är att bevara allemansrättslig tillgänglighet samt goda livsvillkor för djur- och växtliv på land och i vatten. Strandskyddet prövas mot särskilda skäl i miljöbalken 7 kap 18c § p 1-6, såsom t ex om området redan används på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddet.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplan för Landskrona stad, laga kraft 4/4 2016, är intentionerna för aktuellt planområde desamma som i den fördjupade översiktsplanen för tätorten.

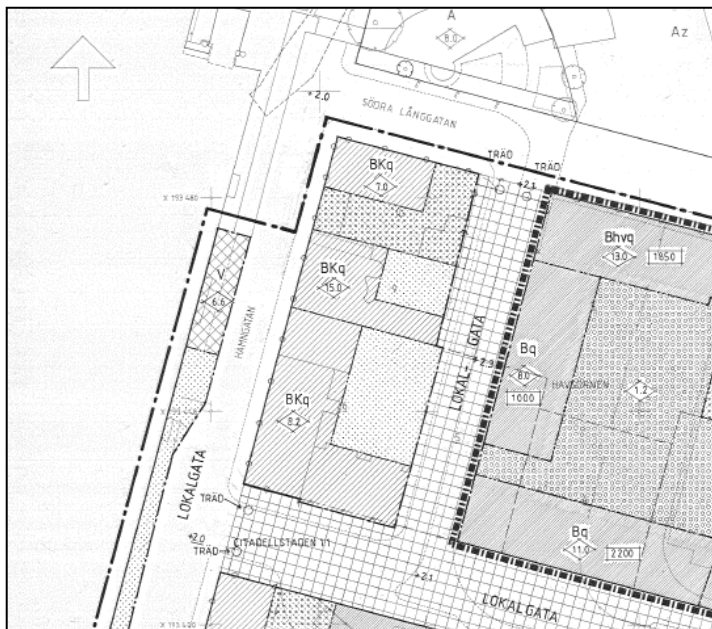
Fördjupad översiktsplan för Landskrona tätort

I Fördjupad översiktsplan för Landskrona tätort (FÖP), antagen 2014-06-18, ligger fastigheten inom befintligt stadsområde där pågående markanvändning kan fortgå, det vill säga bostadsändamål m.m. Längs Hamngatan är ett stråk för rekreation och friluftsliv utpekat i den fördjupade översiktsplanen.

Gällande detaljplan

För kvarteret gäller detaljplan för kvarteren Havsörnen och Svanen i Landskrona, laga kraft 2 november 1992. Enligt denna ska fastigheten Kungsörnen 3 användas för bostäder och kontor. Befintligt hus i fastighetens nordvästra del utgör en byggrätt övrig mark är korsprickad. Den korsprickade får inte bebyggas dock anges att mindre gårdsbyggnader får uppföras där så prövas lämpligt. Befintlig byggnad har beteckningen q där q står för ”*utgöres av värdefull miljö. Ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.*”

I detaljplanen anges att byggnaden får uppföras till högst 7 meter. Enstaka mindre byggnadsdelar (t.ex. takkupa och frontespis) som sticker upp över det tillåtna takfallet får dock uppföras där så prövas lämpligt. På gårdsbjälklag får uthus uppföras till den höjd som anses lämplig.



Utsnitt ur gällande detaljplan.

Inom hela planområdet gäller, att byggnader skall utformas så att fasader dämpar minst 40 dB(A). För gatumarken gäller att LOKALGATA får användas för lokaltrafik. På gatumark finns plushöjder som föreskriver vilken höjd i meter över kartans nollplan som gatan ska anläggas på. För Tullgatan och Stora Strandgatan gäller att gatans beläggning och gatubelysning ska vara anpassad till miljön.

Vid anslutande gata anordnas kantstensöverfart. Träd skall planteras med stamhöjd $\geq 3,0$ meter. Runt fastigheten Kungsörnen 3 gäller utfartsförbud mot omgivande gator undantaget en bit mot Tullgatan.

Kulturmiljö och arkeologi

Historik

Planområdet samt omkringliggande kvarter ligger på utfyllnadsmark utanför den medeltida stadsgränsen och den tidigare strandlinjen. Utfyllnaden skedde enligt 1749-års stadsplan Nya staden. Utfyllnadsarbetena som påbörjades 1750 gick trögt och avbröts redan 1788, långt innan de var färdigställda. Det skulle dröja över hundra år, tills hamnen färdigställdes och järnvägen invigdes (1865), innan södra innerstaden blev bebyggt i någon större utsträckning och då var det till stor del fabriker och lagerlokaler som etablerades här. Kvarteret Havsörnen tomtreglerades först 1805 och stod då delvis fortfarande under vatten. Byggandet inom kvarteret kom inte igång förrän vid 1800-talets mitt.



Karta från 1879. Planområdet ingick då i kvarteret Havsörnen och Vårdshuset Druvan, befintlig byggnad, var uppfört. Tullgatan fanns inte.

Gatorna i 1700-talsplanen hade en sträng hierarki ur statussynpunkt vilket avspeglar sig i husens utseende vid kvartershörnen. Fasaderna skulle synas i sin fulla längd längs den finare gatan, d.v.s. utan ”torn” i kvartershörnen. Mot gator med lägre status fick husgavlar förekomma i hörnen.

Den finaste gatan var Kungsgatan, därnäst Drottninggatan o.s.v. Det fanns fyra statusnivåer varav gränden var den lägsta nivån.

Bevaringsplan

Fastigheten Kungsörnen 3 ligger inom nya stadens bevaringsområde i Bevaringsplan från 1985.

Arkeologi

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

Skydd av kulturhistorisk bebyggelse

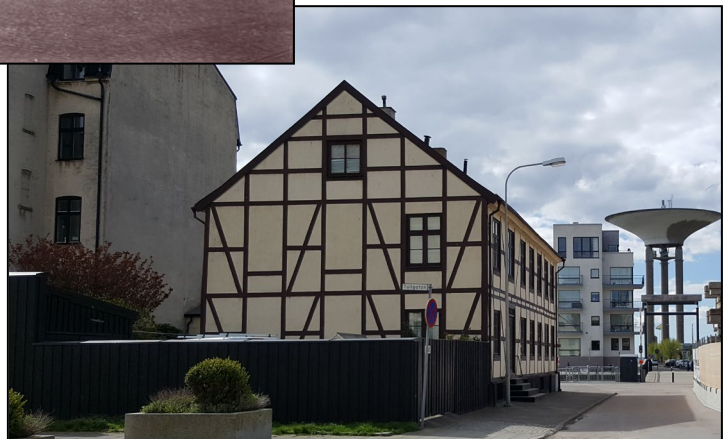
Befintlig byggnad på fastigheten Kungsörnen 3 är kulturhistoriskt intressant och har planbeteckningen q i gällande detaljplan där q står för ”*utgöres av värdefull miljö. Ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.*”. Även byggnader i kvarteren söder om Kungsörnen 3 har denna beteckning.

Bebyggelse

Befintlig byggnad på fastigheten Kungsörnen 3 uppfördes 1847 med slätputsade fasader på korsvirke – se bild nedan. Husets fasad utgörs i dag av gulputsat/målat tegel och korsvirke och huset har en svart sockel. Byggnaden har under en period inrymt värdshuset Drufvan. Idag finns 4 bostadslägenheter i huset. Gården är bebyggd med ett uthus och växthus.



Vårdshuset Drufvan.



Befintlig byggnad på fastigheten Kungsörnen 3.

Markförhållanden

Geoteknik

Det finns inte någon geoteknisk utredning för fastigheten. På närliggande fastigheter har geotekniska undersökningar genomförts. Dessa fastigheter ligger, liksom Kungsörnen 3, på utfylld mark.

Under 1991 genomfördes en geoteknisk undersökning för kvarteret Havsörnen som ligger öster om Kungsörnen 3. I den geotekniska utredningen fastslås att det är lämpligt att nya hus förses med källare eftersom man ändå blir tvungen att ta bort gamla fyllnadsmassor samt dy och sand.

2010 genomförde SWECO Infrastructure AB en geoteknisk undersökning för Jönsaplan, då i huvudsak i anslutning till kajkanterna men även några sonderingar i Hamngatan samt intill f.d. Köpenhamnsterminalen. Resultaten är i huvudsak de samma som tidigare undersökningar i kvarteret Havsörnen visat. Utfyllnaden består i största utsträckning av sand och grus med varierande djup, med efterföljt jordlager av lermorän. Fast berg finner man mycket långt under dessa lager i vissa fall upp till 30 meter.

Radon

Planområdet ligger inom lågriskområde/normalriskområde för markradon enligt en översiktlig radonriskartering för Landskrona stad (J&W Bygg och anläggning AB 1993). I stadens södra delar kan lågriskområden såväl som normalriskområden förekomma beroende på vilka typer av fyllnadsmassor som använts. Vid byggande i normalriskområde rekommenderas att byggnader utförs radonskyddade. Det kan vara en kombination av ett konstruktionssätt som inte har uppenbara otätheter mot mark, tätning vid rör genomföringar i husets bottenplatta, samt åtgärder som förhindrar att sprickor uppstår i golv och källarytterväggar pga. sättningar eller andra rörelser.

Natur

Mark och vegetation

Ingen naturmark finns inom planområdet. En gräsremsa finns utmed Tullgatan.

Grönstruktur och rekreation

Några mindre planteringar finns inne på kvarterets gård. Närmsta grönområde finns kring kyrkan, Sofia Albertina. Kuststräckan väster och söder om fastigheten utgör ett stråk för rekreation. I stadsdelen Nyhamn finns friluftsbad, småbåtshamn, bangolf, lekplats, möjlighet till kallbad m.m. Ny kajpromenad skapas i samband med att Jönsaplan bebyggs och ett nytt torg/plats skapas kring Sofia Albertina.

Service

Skola och förskola

Förskolor i närheten är fristående förskolan Selma Lagerlöf på Citadellområdet samt Lundegårds förskola i kvarteret Nordenskjöld intill Stadsparken som är kommunal. Fristående PeterSvenskolan på Järnvägsgatan är närmaste grundskola

med verksamhet från förskoleklass till årskurs nio. Dammhagskolan är närmsta kommunala grundskola med verksamhet från förskoleklass till årskurs sex.

Kommersiell service

Planområdet är centralt beläget och det är därför mycket nära till all handel i de centrala delarna av Landskrona stad så som gågatorna och dess utbud, City Gross, apotek, Systembolaget m.m. Inom stadsdelen Nyhamn finns restaurang och frisör. När Jönsplan bebyggs tillkommer restaurang och spa i närområdet.

Gator och trafik

Befintligt gatunät

Fastigheten nås från Hamngatan, Södra Långgatan och Tullgatan. Södra Långgatan kommer att byggas om i samband med hotellbygget på Jönsplan.

Bil, gång- och cykeltrafik

Gatorna runt kvarteret Kungsörnen trafikeras främst av trafik som har en målpunkt i området. Ingen genomfartstrafik bedöms finnas. Som gångtrafikanter kan man röra sig i stadsdelen utmed befintliga trottoarer. Centrala Landskrona är kopplat till stadens övergripande cykelvägnät. En koppling för gång- och cykeltrafik finns till stadsdelen Nyhamn via en bro över hamnbassängen. Denna bro invigdes i april 2015 och benämns, Peter Brobergs bro.

Parkering

Inom kvarteret Kungsörnen 3 finns i nuläget möjlighet till 1-2 biluppställningsplatser. Gatuparkering finns utmed omgivande gatunät.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken är väl utbyggd i Landskrona. Närmaste busshållplats finns vid kyrkan Sofia Albertina. Här går stadsbusslinjerna 1,3,5. Busslinje nummer 3 är en trådbusslinje som matar till tågstationen. Från Skeppsbron går regionbussar.

Störningar

Verksamheter med riskavstånd

I samband med arbetet med den fördjupade översiktsplanen för staden, antagen 2014-06-18, gjordes riskutredningar för ett antal verksamheter. Fastigheten Kungsörnen 3 tangerar ytterkanten för riskavstånd för verksamheterna Ventrafiken, Landskrona hamn AB och Yara AB enligt dessa riskutredningar.

En fördjupad riskutredning har tagits fram för att studera möjligheten att bygga bostäder på Skeppsbrokajen, Riskutredning – Skeppsbrokajen Olycksrisker och Hälsa, Ramböll 2017-12-12. En riskutredning som fokuserar på buller har också utarbetats, Riskutredning – Skeppsbrokajen Bullerutredning, Ramböll 2017-12-12. I dessa dokument studeras ovan nämnda verksamheter och risker och störningar dessa kan tänkas medföra.

Yara AB

Yara levererar mineralgödsel i storsäck för användning inom lantbruket. Storsäckar med bland annat ammoniumnitratbaserad mineralgödsel lagras i plasttält på Yaras område inför leverans. Färdig mineralgödsel, som tillverkas på andra fabriker, anländer med fartyg till Landskrona Hamns kaj i nära anslutning till anläggningens södra del. Avstånd från närmsta byggnad på Yara till fastigheten Kungsörnen 3 är ca 600 meter.

I riskutredningen som tagits fram för Skeppsbrokajen anges att mot bakgrunden av risk för brand med nitrösa gaser rekommenderas ett avstånd på 200 meter kring Yaras anläggningsgräns där det inte bör etableras bostäder. Yaras anläggning bedöms inte heller medföra behov av åtgärder ur buller eller hälsoperspektiv för att bygga bostäder inom fastigheten Kungsörnen 3.

Ventrafiken

Ventrafiken bedriver färjetrafik mellan Landskrona och Ven och har 9 avgångar per dag per riktning och kör 365 dagar per år. På sommaren (juni-augusti och ibland även september) körs 14 avgångar per dag per riktning. Totalt har man 320 000 passagerare per år. Avståndet från Ventrafikens kajplats till fastigheten Kungsörnen 3 är ca 250 meter. Påsegling av kaj är största olycksrisken.

Ventrafiken bedöms därför inte medföra behov av åtgärder ur olycksriskperspektiv för att bygga inom fastigheten Kungsörnen 3. Ventrafiken bedöms inte ge några utsläpp som kan innebära hälsopåverkan för närboende. Ljudnivån från fartygen bedöms inte heller påverka möjligheten att bygga inom Kungsörnen 3.

Landskrona hamn AB

Landskrona Hamn har ca 1200 m kajlängd med början intill Skeppsbrokajen. Verksamhet finns längs hela kajlängden. Det kajområde som ligger längst norrut närmst Skeppsbrokajen används huvudsakligen för lossning av konstgödning från fartyg till lastbil. Landskrona Hamn har totalt 350 anlöp per år med fartyg större än 1300 BRT (bruttoregisterton). Landskrona Hamn hanterar 240 av de 350 anlöpen till Landskrona per år. Resterande fartyg anlöper varvet och Enercon Wind Power på södra industriområdet.

Avstånd från kvarteret Kungsörnen 3 till den norra delen av Landskrona hamns område är ca 400 meter. I riskutredningen för Skeppsbrokajen konstateras att det är möjligt att bygga bostäder på en del av Skeppsbrokajen med hänsyn till olycksrisk inom hamnområdet. En flytt av hamnens verksamhet söderut övervägs dock vilket ger ännu bättre förutsättningar för nya bostäder. Landskrona hamns verksamhet bedöms därför inte medföra några restriktioner ur olycksriskperspektiv för att bygga inom fastigheten Kungsörnen 3.

Landskrona Hamn bedöms inte medföra behov av åtgärder ur hälsoperspektiv för att bygga på Skeppsbrokajen och därmed inte heller inom Kungsörnen 3. När det gäller industribuller från hamnens verksamhet bedöms befintlig bebyggelse effektivt skärma Kungsörnen 3 från buller.



Fastigheten Kungsörnen 3 är markerad med en röd cirkel. Skeppsbrokajen för vilken en riskutredning nyligen tagits fram är markerad i blått. Gula ytor visar områden som bedömts kunna påverkas av närbelägna verksamheter enligt den fördjupade översiktsplanen för Landskrona tätort.

Trafikbuller

En bullerkartläggning gjordes för staden år 2014. Bullervärden har beräknats översiktligt vid fasad utmed stadens gator och för Kungsörnen 3 gäller både vid Södra Långgatan och vid Hamngatan att gällande bullerriktvärden innehålls för ekvivalenta nivåer och maxnivåer i enlighet med förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Ekvivaletnivån för kvarteret bedöms ligga mellan 29 och 42 dBA och maxnivån vid fasad omkring 62 dBA.

En trafikräkning för Södra Långgatan gjordes år 2010 vilken visar att ca 145 fordon passerar/VMD. Av dess fordon utgörs ca 6 % av tung trafik. Trafiken på Södra Långgatan kan förväntas öka något när den nya hotell- och konferens anläggningen tas i bruk. Angöringen till hotell och konferensanläggningens parkeringsgarage ligger dock öster om Kungsörnen 3, vilket innebär att fordon med denna målpunkt i regel inte behöver passera förbi fastigheten Kungsörnen 3.

Markföroreningar

En undersökning om eventuella föroreningar i mark har gjorts (*Miljöfirman Konsult Sverige AB, 2018-06-20*). Denna visar på förhöjda halter av PAH, kvicksilver, bly, zink, kadmium och koppar. PAH finns i petroleum och kol och förekommer därför ofta i stadsmiljö (från bla gummidäck, eldningsolja, stenkolstjära eller asfalt lagd innan 1970-talet).

Påvisade föroreningar i det ytliga lagret härstammar förmodligen från tidigare användning (tex eldningsolja för uppvärmning av bostäder och vårdshus) eller asfalten inom och utanför fastigheten.

De undre proverna visar jordlager som troligen tillkom genom att fastigheten tillfördes fyllnadsmassor. Dessa var antingen redan förorenade eller så har föroreningarna uppstått till följd av tidigare användning (bostad/vårdshus) eller asfalten på och omkring fastigheten. Sannolikt bör jorden under de nu tagna proverna inte vara förorenad då merparten av fyllnadsmassorna i närområdet består av sjösand.

Så länge inga grävarbeten påbörjas, och markytan är obruten, påverkar därför inte de funna markföroreningarna fastighetens nuvarande användning.

Dialog har förts med Länsstyrelsen inför antagande av detaljplanen.

Analysparameter	Id och djup (m)				Rikt/Gränsvärde		
	11 (0-0,3)	11 (0,3-0,8)	12 (0,1-0,5)	12 (0,5-0,9)	KM	MKM	FA
Arsenik	5,68	0,835	1,94	1,74	10	25	1000
Barium	194	22,7	50	21,3	200	300	10000
Kadmium	1,46	0,174	0,242	0,104	0,8	12	100
Kobolt	4,06	0,465	1,6	1,52	15	35	100
Krom	14,5	1,62	2,64	3,81	80	150	10000
Koppar	133	48,8	25	7,93	80	200	2500
Kviksilver	0,744	<0,2	0,326	<0,2	0,25	2,5	1000
Nickel	13,4	2,45	5,04	3,75	40	120	100
Bly	262	23,1	43,1	21,4	50	400	2500
Vanadin	15,4	2,33	5,32	5,15	100	200	10000
Zink	605	115	94,7	24,4	250	500	2500
PAH, summa L	0,33	<0,15	0,26	<0,15	3	15	
PAH, summa M	6,4	2,1	2,8	0,63	3,5	20	
PAH, summa H	7,8	3,2	4,4	1,2	1	10	
PAH cancerogena	7	2,8	4	1,1			100
PAH övriga	7,6	2,4	3,5	0,74			1000
Analysrapport	T1818020	T1818045	T1818046	T1818047			

Analysresultat av jordprover avseende metall och PAH.

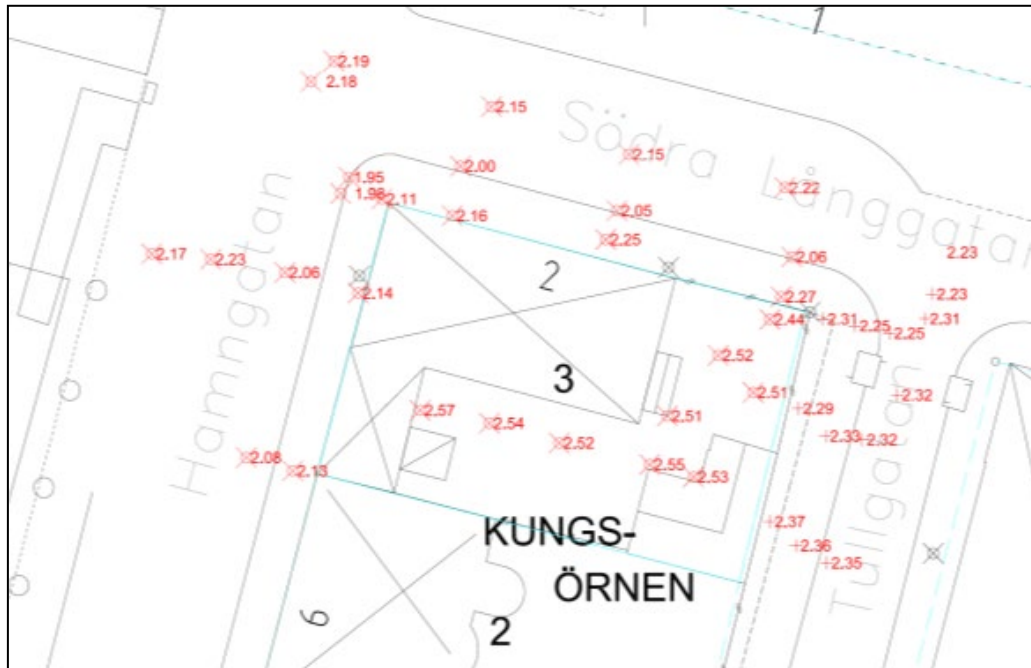
Rapporten har delgetts tillsyns-myndigheten (Miljö-förvaltningen) enligt Miljöbalkens regler om upplysningsplikt (10 kap 11§ Miljöbalken).



Bilden visar borrhålens placering inom fastigheten Kungsörnen 3.

Stigande havsnivåer

Markhöjderna inom fastigheten ligger på ca 2,5 meter. Uppmätta markhöjder visar också att fastigheten Havsörnen 3 ligger något högre än omkringliggande gator.



Uppmätta markhöjder inom och omkring fastigheten Kungsörnen 3.

I Landskronas översiktsplan, antagen 2016, anges att nytillkommande bebyggelse ska placeras på marknivåer över +3 meter. Vid byggande inom områden under +3 meter i täta stadsmiljöer i Landskrona tätort och i stationsområdet i Häljarp bör lämplig höjd för färdigt golv, val av grundläggningsmetod för byggnader, översvämningstålighet, användning av byggnad m.m. studeras. Skydd av hela stadsdelar behöver övervägas på sikt.

Enligt Landskronas miljööversikt 2016 förväntas medelhavsnivån, fram till 2100, stiga med ca 50-100 cm. Under stormen Sven steg havsnivån 165 cm över medelvattenytan och då var fortfarande inte Hamngatan eller någon av de intilliggande gatorna översvämmade. Om havsnivån skulle nå upp över gatan så krävs det alltså ytterligare höjning och sedan ytterligare ett par decimeter innan det skulle bli omöjligt för Räddningstjänstens fordon att ta sig fram. Gränsen och den flytande vågbrytaren vid inloppet till Nyhamn gör också att sannolikheten för stora vågor är ganska liten.

Teknisk försörjning**Fibernät**

Fibernät finns utbyggt i Södra Långgatan.

Fjärrvärme

Ledning för fjärrvärme går i Tullgatan och en servisledning går in i kvarteret.

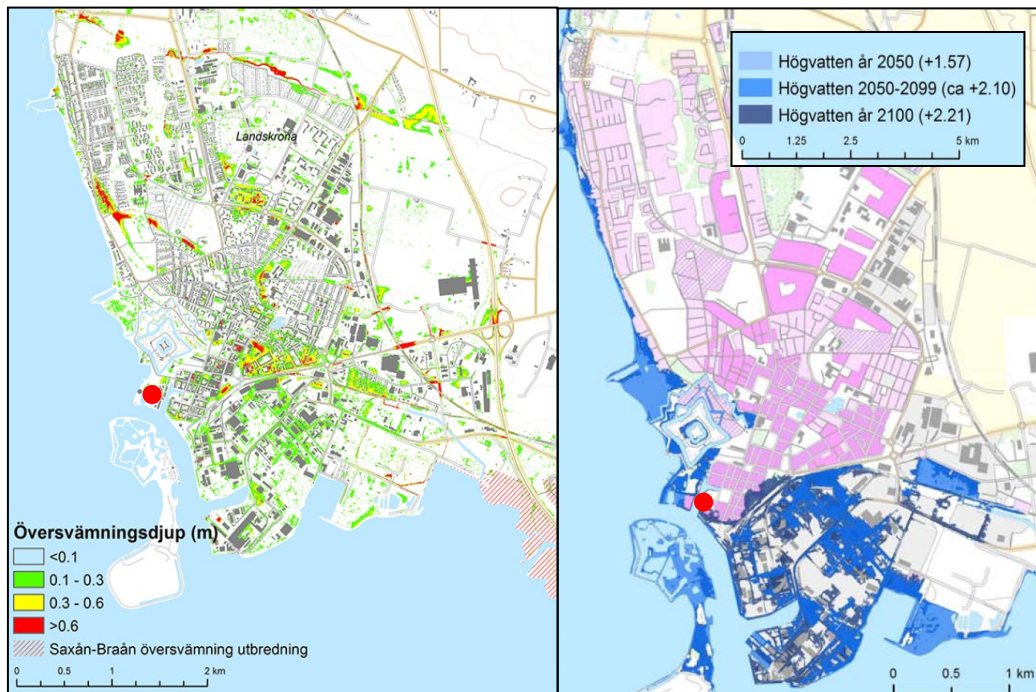
Vatten- och avlopp

Fastigheten Kungsörnen 3 har förbindelsepunkt för dricks-, spill- och dagvatten. Vid behov kan ytterligare vatten och avloppsserviser ordnas. Befintliga VA-huvudledningar finns i Tullgatan, Södra Långgatan och Hamngatan.

Dagvatten

Fastigheten Kungsörnen 3 är kopplad till det kommunala dagvattennätet. Fastighetens yta är i dagsläget till stora delar hårdgjord och gällande plan medger byggrätt för uthus och garage på gårdsytan.

Kvarteret bedöms inte som speciellt utsatt vid häftiga regn – se utdrag ur *Vägledning för klimatanpassning*, 2017-08-16.



Kartan från "*Vägledning för klimatanpassning*", 2017-08-16, visar översvämningsytor vid en 100-års händelse som inträffar mellan år 2050-2100. Kvarteret Kungsörnen är markerat med röd prick.

En dagvattenpolicy finns antagen för Landskrona stad 2012-05-21 med syftet att beskriva vilka grundprinciper som gäller för hantering av dagvatten. Omhändertagande av dagvatten kan åstadkommas genom infiltration eller genom fördröjning ovan eller under mark. Kommunens VA-bolag NSVA har angivit att dagvattenfördröjning med 200 m³ per hektar och reducerad area generellt krävs vid nybyggnation i denna del av Landskrona. Vid höjdsättning ska hänsyn tas till översvämningsrisk och vattenvägar ut ur planområdet ska hållas fria från bebyggelse.

Den ekologiska statusen i denna del av Öresund bedöms, enligt VISS (<http://viss.lansstyrelsen.se/>), som måttlig. Bedömningen styrs av de biologiska kvalitetsfaktorerna bottenfauna och växtplankton.

PLANFÖRSLAG

Områdets gestaltning och disposition

Två nya byggrätter förslås skapas inom fastigheten. I planen föreslås även att kvartersmarken utökas något på en gräsremsa utmed Tullgatan som i dag utgörs av allmän plats, lokalgata. Fastigheten kan under genomförandet av planen bibehållas i nuvarande form med tillagd gatumark alternativt styckas i flera nya fastigheter.

Genom att ge möjlighet till att uppföra nya byggnader i kvarteret skapas en helhetsverkan i stadsmiljön, då befintliga gårdsbyggnader och plank kan ersättas med nya hus. De nya byggnaderna kommer troligtvis att inrymma bostäder, men möjlighet ges även för användningen kontor och handel.

Användningsbeteckningen för kvarteret blir: *BKH= Bostäder, Kontor och Handel.*



*Gräsremsa utmed
Tullgatan som
föreslås övergå till
kvartersmark.*

Befintlig byggnad

Befintlig byggnad är i gällande detaljplan skyddad genom en q-bestämmelse och den har en föreskriven byggnadshöjd på 7 meter. I den nya detaljplanen har befintliga bestämmelser varit utgångspunkt och befintlig byggnad får beteckningarna:

Högsta byggnadshöjd 7 meter

q₁= Byggnaden får ej rivas och dess yttre karaktär ska bevaras. Särskilt värdefullt är korsvirket på byggnadens långsida mot Södra Långgatan.

k₁= Fönster ska vara sidohängda träfönster med fast spröjs. Takkupor tillåts endast mot gård.

Ny bebyggelse

En ny byggrätt tillskapas ut mot Hamngatan. Den nya byggnaden blir ett infillprojekt som binder samman befintlig byggnad på Kungsörnen 3 och den högre byggnaden på Kungsörnen 2.



Den nya byggnaden innebär att befintliga bostadshus byggs ihop så att kvarterstrukturen blir sammanhållen. Skiss Ulf Roos.



Fasaderna utmed Hamngatan

För denna byggrätt gäller att:

Tillåtet våningsantal är 4 våningar

Högsta nockhöjd får vara maximalt 15 meter

f₂ = Över till byggrätt anslutande allmän plats får balkonger eller burspråk anordnas med lägst 3,0 meter frihöjd ovan mark. Balkonger och burspråk tillåts kraga ut maximalt 0,8 meter mot allmän plats.

b₁=Källare får inte finnas

På gårdssidan trappas byggrättens höjd ner och här gäller att:

Tillåtet våningsantal är 2 våningar

Högsta nockhöjd får vara maximalt 10 meter.

b₁=Källare får inte finnas

För den nya byggrätten mot Södra Långgatan/Tullgatan är tanken att den ska harmoniera i skala och volym med befintligt hus inom kvarteret. För denna byggrätt sätts följande bestämmelser:

Tillåtet våningsantal är 2 våningar

Högsta byggnadshöjd 7 meter

f₁ = byggnaden ska förses med sadeltak eller pulpettak med lutning på 25-45 grader. Takkupor/frontespis får uppföras till högst en tredjedel av takfotens längd utan att våningsantal och byggnadshöjd påverkas.

f₂ = Över till byggrätt anslutande allmän plats får balkonger eller burspråk anordnas med lägst 3,0 meter frihöjd ovan mark. Balkonger och burspråk tillåts kraga ut maximalt 0,8 meter mot allmän plats.

b₁=Källare får inte anordnas

Gården

Innergården i kvarteret korsprickas vilket innebär att endast komplementbyggnader kan uppföras på gården. Ett släpp mellan den nya byggrätten och befintlig byggnad har ritats in för att lämna befintlig byggnad fri och för att skapa ett fritt utrymme för bl.a. dagvattenavrinning. Denna mark prickas vilket innebär att den inte får bebyggas.

Trafik

Biltrafik och gång- och cykeltrafik

Kvarteret ligger i anslutning till befintlig gatustruktur. Kvarteret ligger även i anslutning till befintligt gång- och cykelvägnät.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik finns i närheten av kvarteret.

Utformning av gator

Ingen gatumark finns inom detaljplanen. En bit gatumark utmed Tullgatan övergår till kvartersmark.

Parkering

Landskrona stads parkeringsnorm (Parkeringsnorm för Landskrona stad, maj 2016) anger att det inom tätortens mest centrala delar, zon A, ska finnas 2 platser/enbostadshus med egen parkering samt 0,15 parkering för besökande i fall inte besöksparkering kan anordnas som kantstensparkering eller annan parkering. Om en gemensam parkeringsplats anläggs ska det finnas totalt 1,3 p-platser/lägenhet. För grupphusbebyggelse/mindre radhus med gemensam parkering anges att 0,9+ 0,1 p-platser ska finnas för varje lägenhet. För flerbostadshus gäller totalt 0,8 p-platser/lägenhet. Parkeringstalen kan reduceras om byggherren kan redovisa att fastighetens läge har särskilt god koppling till kollektivtrafik, och att åtgärder görs för att skapa goda förutsättningar för andra resval än med bil. Exempel på sådana åtgärder kan vara: erbjuda bilpool eller lastcykelpool, lättillgängliga, väderskyddade och låsbara cykelparkeringar med hög standard och komfort, underlätta för varuleveranser och förvaring vid e-handel, m.m.

PARKERINGSTAL FÖR BIL

	Zon A		
	Boende/anställda	Besökande	Totalt
Enbostadshus (bpl/lgh)			
<i>Egen parkering</i>	2	0,15*	2 (2,15*)
<i>Gemensam parkering</i>	1,2	0,15	1,3
Grupphusbebyggelse/mindre radhus (bpl/lgh)			
<i>Gemensam parkering</i>	0,9	0,1	1,0
Flerbostadshus (bpl/lgh)	0,7	0,1	0,8
Kontor** (bpl/1000 kvm BTA)	10,5	1,5	12
Industri (bpl/1000 kvm BTA)	4,5	-	4,5
Handel*** (bpl/1000 kvm BTA)	5,5	22,5	28
Särskilda besöksmål****			

*Besöksparkering upprättas i de fall denna inte kan ordnas genom kantstensparkering eller annan parkering

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

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

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

Fastigheten Kungsörnen 3 föreslås bebyggas med 2-3 nya lägenheter. Utrymme för cykelparkering bör tillskapas på innergården eller i garage/uthus i enlighet med gällande parkeringstal för cykel.

Bilparkeringen för de nya lägenheterna kan rymmas på den egna fastigheten alternativt i något av de närbelägna parkeringsgarage som finns eller planeras byggas i området. Då aktuell fastighet har ett centralt läge i staden med närhet till kollektivtrafik bedöms 1 bilplats/lägenhet vara ett lämpligt att ordna. Hur parkeringsfrågan slutligen löses följs upp i bygglovprövningen.

I detaljplanen föreskrivs att:

Parkering ska anordnas enligt Landskrona stads parkeringsnorm.

Störningar

Verksamheter med riskavstånd

Inga skyddsåtgärder bedöms behövas.

Bullerskyddsåtgärder

Inga bullerskyddsåtgärder bedöms behövas.

Markföroreningar

Syftet med detaljplanen är att känslig markanvändning (KM) enligt Naturvårdsverkets terminologi ska möjliggöras. Känslig markanvändning (KM) beskrivs som att markkvaliteten inte begränsar val av markanvändning och att alla grupper av människor kan vistas permanent inom området under en livstid.

Markanvändningen inom planområdet är redan idag bostadsändamål, men planförslaget föreslår utöka användningen till; bostad, kontor och handel.

Dialog har förts med Länsstyrelsen inför antagande av detaljplanen.

En undersökning som påvisar lokala föroreningar har gjorts (*Miljöfirman Konsult Sverige AB, 2018-06-20*). Bedömningen görs att så länge markytan är obruten påverkas inte fastighetens nuvarande användning. Rapporten har delgetts tillsynsmyndigheten (Miljöförvaltningen) enligt Miljöbalkens regler om upplysningsplikt (10 kap 11 § Miljöbalken).

I undersökningen fastslås att vid framtida markarbeten inom fastigheten bör den förorenade marken åtgärdas. Innan sanering utförs bör kompletterande undersökningar göras inför exploatering för att finna föroreningarnas exakta utbredning. Startbesked inte får ges för byggnation förrän marksanering har kommit till stånd och därför råder anmälningsplikt för att vidta avhjälpande-åtgärder enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

I Miljösamverkan Skånes *Vägledningsmaterial, Hantering av schaktmassor, Tillsynsprojekt 2013* står bland annat följande;

”De enklaste och mest tillämpade metoderna är slumpmässig provtagning och systematisk provtagning samt kombinationer av dessa som till exempel systematisk slumpmässig provtagning. I vissa fall kan även en uppdelning i olika lager vara lämpligt.”

...

”När massor tas emot på en anläggning, bör dessa redan vara provtagna eller bedömda med avseende föroreningsgrad. Om ny provtagning sker av massorna, bör bedömningen av föroreningsgraden baseras på tidigare och nya resultat. Om den nya provtagningen leder till att massorna klassas annorlunda än när de togs in på anläggningen, ska detta motiveras och dokumenteras. Dokumentation ska finnas tillgänglig för tillsynsmyndigheten att granska. Samtliga analysprotokoll ska sparas. Det ska framgå om provtagningen utfördes genom att ta enskilda prov

eller samlingsprov. Även antalet prov och om sannolikhetsbaserad eller bedömningsbaserad provtagning utförts, ska framgå. Uppgifterna skall dokumenteras skriftligt och sparas i 5 år.”

...

”Uppgrävda massor utgör ett avfall (15 kap 1§ MB). Det är innehavaren av avfallet som har det övergripande ansvaret (15 kap 5a§ MB) för att avfallet tas om hand på ett hälso- och miljömässigt godtagbart sätt. Det är också innehavaren av avfallet som är den som måste klargöra om massorna behöver provtas och därefter hur de ska hanteras och på vilket sätt de påverkar miljön. Om innehavaren väljer att inte provta så blir inte ansvaret mindre eller försvinner.”

Startbesked inte får ges för byggnation förrän marksanering har kommit till stånd och anmälningsplikt för att vidta avhjälpandeåtgärder enligt 28§ förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd råder.

Markradon

Eftersom planområdet ligger inom normalriskområde föreslås en bestämmelse angående radonskydd:

Huvudbyggnader ska utföras radonskyddat.

Stigande havsnivå

För att säkerställa att ny bebyggelse inte riskerar att drabbas av skador pga översvämningar föreslås en planbestämmelse om golvhöjd som gäller nya byggnader:

Lägsta plushöjd för golvbjälklag i nytillkommande bostadsrum, kontor samt handelslokaler får ej understiga +3 meter. Entréutrymmen, trappor, miljörum, garage och liknande inkluderas ej.

Källare tillåts inte för de nya byggnaderna på fastigheten med tanke på översvämningssrisk. Planbestämmelsen nedan reglerar detta:

b₁=Källare får inte finnas.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele samt vatten och avlopp

Kvarteret kan kopplas till befintligt ledningsnät. Befintlig fjärrvärmeledning inom kvarteret behöver tas bort för att byggrätten utmed Tullgatan ska kunna nyttjas i sin helhet. Nya anslutningspunkter är möjliga att anlägga. Befintlig fjärrvärmeledning i Tullgatan behöver flyttas österut för att fastigheten Kungsörnen 3 ska kunna utökas och bebyggas i enlighet med detaljplanen.

Dagvattenhantering

Fastigheten Kungsörnen 3 är kopplad till befintligt ledningsnät för dagvatten. Fastigheten är i dag till stora delar hårdgjord. Tillkommande bebyggelse inom kvarteret bedöms inte innebära någon större förändring av dagvattenflödet från fastigheten till befintligt nät.

Marknivån inom kvarteret ligger högre än omgivande gator och det är därför möjligt att vid detaljprojektering styra så att avrinning kan ske ut från kvarteret. I planförslaget föreskrivs att en passage ska finnas mot Södra Långgatan och denna kan då utgöra en vattenväg.

Renhållning

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

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

Lovplikt

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

Upphävande av strandskydd

Eftersom detta förslag till detaljplan ersätter befintlig detaljplan återinträder strandskydd automatiskt (10 a § Lag (1998:811) om införande av miljöbalken) och måste prövas på nytt mot MB 7 kap 18c § p 1-6. Eftersom planområdet utgörs av ett område som använts som kvartersmark eller gatumark föreslås med hänvisning till paragraf 7 kap 18c § p 1 att strandskyddet upphävs inom hela planområdet. Upphävandet träder i kraft då detaljplanen vinner laga kraft. Detaljplanen innehåller en administrativ bestämmelse som säkerställer detta.

Strandskyddet är upphävt.

Miljöbalken 7 kap.

18 c § Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser

- 1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,*
- 2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,*
- 3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,*
- 4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,*
- 5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller*
- 6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.*



Kvarteret ligger inom befintlig stadsmiljö. Strandskyddet, som återinträder i och med att en äldre detaljplan ersätts av en ny, föreslås upphävas.

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 att kunna antas av stadsbyggnadsnämnden hösten 2018.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Allmän plats m.m.

Inom rubricerad detaljplan finns ingen allmän platsmark.

Kvartersmark

Blivande ägare av fastigheten eller fastigheterna, som skall bildas inom kvartersmarken, är ansvariga för anläggningarna inom respektive enskild fastighet.

Avtal**Planavtal**

Uppdragsgivare och initiativtagare till planarbetet är exploatören, Nyhamnsbron AB, som är blivande fastighetsägare till fastigheten Kungsörnen 3. Ett planavtal är upprättat.

Markreservationsavtal

Ett markreservationsavtal, godkänt av KF 2017-06-21, har tecknats mellan Landskrona stad och Nyhamnsbron AB gällande ca 30 kvm av fastigheten Citadellstaden 1:1 i anslutning till den av bolaget ägda fastigheten Kungsörnen 3. Avtalet ger bolaget en option om att förvärva markområdet efter att ny detaljplan vunnit laga kraft.

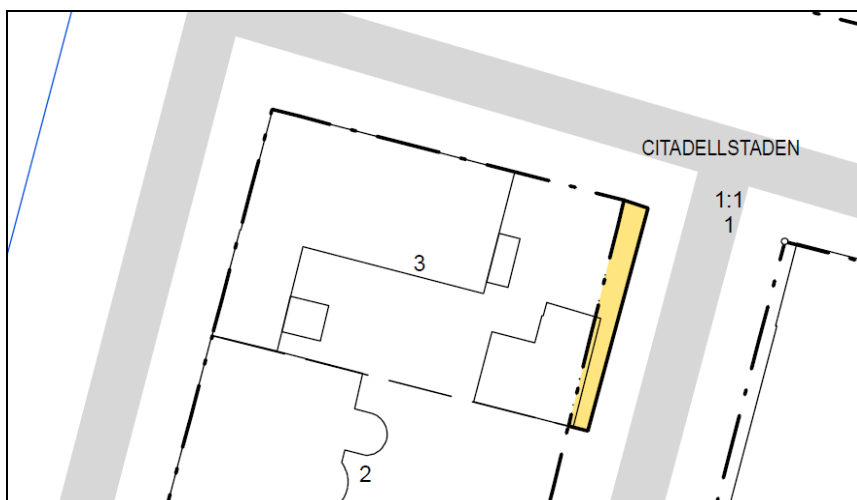
Fastighetsrättsliga frågor**Fastighetsbildning**

Planbestämmelserna medger att ett mindre område utmed Tullgatan övergår från att vara gatumark, lokalgata, till att bli kvartersmark. Ansökan om fastighetsbildningsåtgärder görs till Lantmäterimyndigheten i Landskrona och bekostas av sökanden.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

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

Planområdet är beläget inom fastigheten Kungsörnen 3 samt inom del av fastigheten Citadellstaden 1:1 och omfattar ca 525 m². Planområdet är idag planlagt för bostäder och kontor respektive lokalgata. I den nya detaljplanen föreslås ca 30m² gatumark med kommunalt huvudmannaskap (gult på nedanstående fastighetskonsekvenskarta) övergå till att bli kvartersmark.



Gulmarkerat område föreslås övergå från allmänplatsmark till kvartersmark.

Ev. indelning i fastigheter och bildande av gemensamhetsanläggning prövas efter ansökan.

Angivna arealer är preliminära och fastställs först vid lagakraftvunnen lantmäteriförrättning. Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäterimyndigheten i Landskrona.

Servitut och ledningsrätt

Området belastas inte av några servitut eller ledningsrätter.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Inga kostnader uppstår för Landskrona stad för detaljplanens genomförande. Exploatören står för de kostnader som uppstår vid flytt av befintliga fjärrvärmeledningar. Exploatören ansvarar för kostnader för lantmäteriförrättningar. För övriga anläggningskostnader inom privat ägd kvartersmark ansvarar exploatören. Exploatören ska erlagga en avgift för förvärvande av mark från staden i enlighet med gällande markreservationsavtal, godkänt av KF 2017-06-21.

Avgifter

VA-, dagvatten- och bygglovsavgift m.m. utgår enligt stadens taxor.

Tekniska frågor

Exploatören ansvarar för att flytt av befintliga fjärrvärmeledningar kommer till stånd, när de nya byggrätterna i kvarteret ska nyttjas, genom att exploatören kontakter stadens energibolag, Landskrona Energi.

KONSEKVENSER

Miljöbedömning enligt plan- och bygglagen

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

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. Detaljplaneförslaget bedöms överensstämma med den antagna fördjupande översiktsplanen för Landskrona tätort.

Riksintressen och förordningar*Riksintresse kustzon*

Planförslaget bedöms inte innebära någon påtaglig skada för kustzon då det är ett befintligt kvarter som förtätas.

Riksintresse för kulturmiljövården

Riksintresset för kulturmiljövård bedöms inte påverkas negativt. Aktuellt kvarter ingår i stadens befintliga kvartersstruktur. Genom att skapa nya byggrätter i kvarteret kan en god helhetsverkan skapas i stadsmiljön. När befintliga plank och uthus byts mot bostadsbyggnader stärks omgivande gaturum.

Strandskydd

Då kvarteret ligger i en befintlig stadsmiljö med tydliga gaturum och kvarter finns inget incitament att återinföra strandskydd. Allmänheten har tillgång till omgivande kajer och gator.

Mark, luft och vatten*Geoteknik*

Några geotekniska svårigheter bedöms inte finnas då kvarteret är bebyggt sedan tidigare.

Luft- och vattenföroreningar

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

Enligt miljöförvaltningens uppgifter överskrider inte miljökvalitetsnormerna för luft inom Landskrona kommun. Luftföroreningarna ligger således inom godtagbara nivåer inom planområdet. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse. Planområdet är väl försett med kollektivtrafik.

Miljökvalitetsnormer för ytvatten- och grundvattenförekomster enligt 5 kap miljöbalken bedöms ej påverkas.

Markradon

Kvarteret ligger i södra delen av stadens centrum där både normalrisk- och lågriskområden för radon kan förekomma. Grundläggningen ska därför utföras radonskyddand. Detta regleras genom bestämmelse i detaljplanen.

Markföroreningar

Markföroreningar är anmälningspliktiga och fastighetsägaren ansvarar för att kontakta Miljöförvaltningen inför påbörjandet av arbetet.

Kompletterande undersökningar behöver göras inför exploatering för att finna föroreningarnas exakta utbredning. Startbesked inte får ges för byggnation förrän marksanering har kommit till stånd och därför råder anmälningsplikt för att vidta

avhjälpandeåtgärder enligt 28§ förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Då *Undersökning avseende föroreningar i mark*, Miljöfirman Konsult Sverige AB, 2018-06-20, påvisar att markföroreningarna är hanterbara, bedömer stadsbyggnadskontoret att kostnaderna, utifrån nuvarande kunskapsläge, för sanering kommer att vara rimlig för fastighetsägaren i samband med övriga bygginvesteringar som görs i samband med byggnation enligt planförslaget.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

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

Bostäder, vård- och undervisningslokaler:

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

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

Om den ljudnivå som anges ovan 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.*

Riktvärdena bedöms inte överskridas. Föreslagen bebyggelse bedöms inte heller ge upphov till så mycket trafik att störningar uppkommer på grund av detaljplanen.

Risker (farligt gods m.m.), verksamheter, översvämning

Inga nya riskfaktorer tillförs genom planförslaget. Inga risker med avseende på verksamheter eller farligt gods påverkar planområdet.

Risken för översvämning vid häftiga regn stigande havsnivå har bedömts i planförslaget. Kvarteret ligger högre än omgivande gator och avrinning kan därmed skapas. En planbestämmelse som reglerar lägsta nivå för färdigt golv i nya bostadsrum finns på plankartan liksom en bestämmelse om att källare inte får finnas i de nya byggnaderna.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Ingen naturmark finns inom planområdet och stadsbyggnadsförvaltningen gör därför bedömningen att förslaget inte kommer innebära några negativa konsekvenser för naturmiljö och biologisk mångfald.

Kulturmiljö

Planförslaget innebär ingen negativ påverkan på befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Befintlig byggnad föreslås skyddas med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser. Genom att skapa nya byggrätter i kvarteret kan en god helhetsverkan skapas i stadsmiljön. När befintliga plank och uthus byts mot bostadsbyggnader stärks omgivande gaturum.

Sociala konsekvenser**Barnperspektivet**

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits. Lekplats finns tillgänglig i Nyhamn. Skolor och förskolor finns i centrala Landskrona och kan nås via gång- och cykelvägar.

Trygghet och säkerhet

Genom att förtäta i stadsdelen med fler bostäder alternativt kontor och handel kommer fler människor att röra sig i området vilket kan påverka den upplevda tryggheten. Nya bostäder eller lokaler som lyser upp gaturummen nattetid ökar också tryggheten. Ovan nämnda faktorer har en positiv inverkan på säkerheten och tryggheten i området.

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.

MEDVERKANDE

Planbeskrivningen är framtagen av Landskrona stad av planarkitekt Gesa Hildebrand och planchef Lisa Lindekranz. Genomförandebeskrivningen är framtagen i samråd med mark- och exploateringsavdelningen, stadsarkitektavdelningen och lantmäterimyndigheten.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Lisa Lindekranz
Planchef



Gesa Hildebrand
Planarkitekt