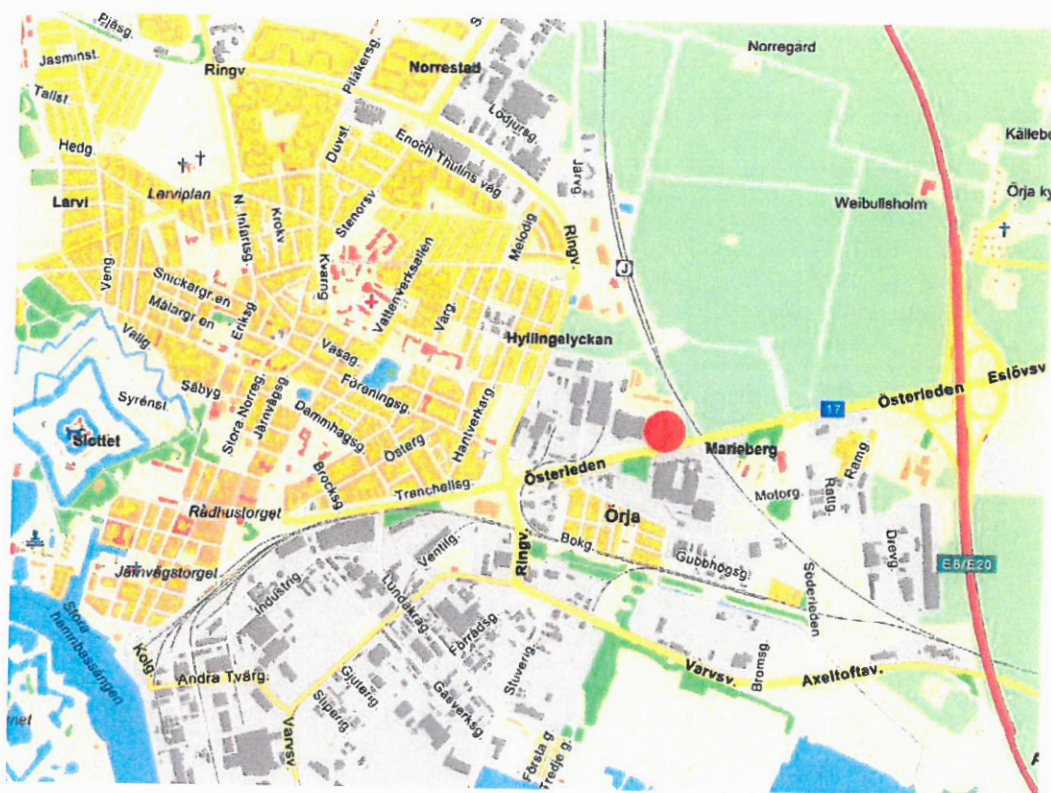


PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för ÖRJA 34:7 M. FL, Landskrona stad



ANTAGANDEHANDLING 2014-08-11

HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, upprättad 2014-08-11
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling), upprättad 2014-08-11
- Samrådsredogörelse, upprättad 2014-05-27
- Utlåtande, upprättad 2014-08-11
- Behovsbedömning, upprättad 2013-12-19
- Fastighetsförteckning, upprättad 2014-04-29
- Riskanalys (Tyréns), *"Riskhänsyn avseende olycksrisk för Dp Örja 34:7 m fl, Landskrona, upprättad 2103-10-18*
- Dagvattenutredning (Tyréns), *"Dagvattenutredning för Dp Örja 34:7 m fl, Landskrona", upprättad 2013-12-20*

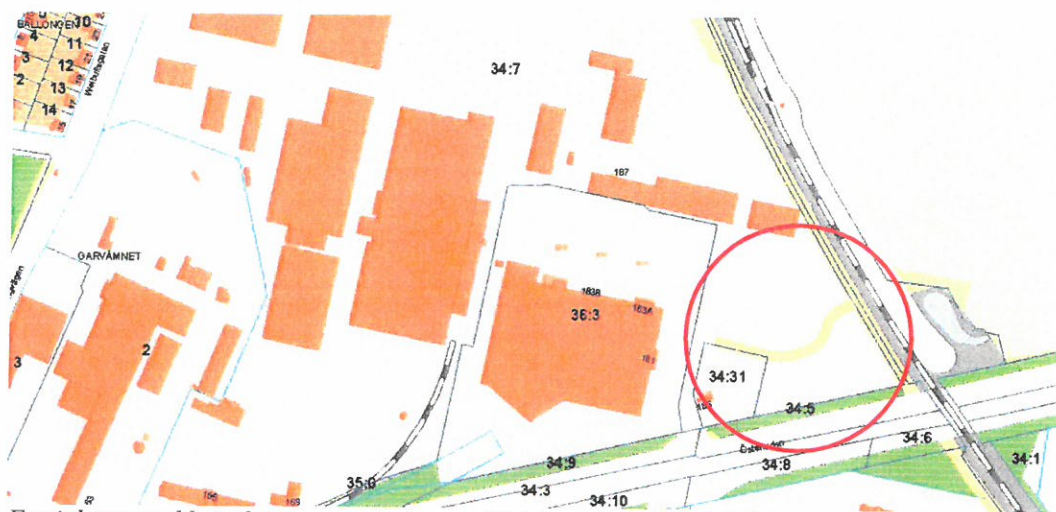
DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten av bebyggelse för sällanköpshandel i det sedan tidigare etablerade handelsområdet längs Österleden, Weibullsholm. Planområdet är begränsat och avgränsat till att omfatta byggnad, angöring, parkeringsplats samt del av tillfartsgata för att säkra tillgängligheten.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Planområdet är beläget längs Österleden (väg 17) som är infarten till Landskrona centrum från väg E6. Planförslaget omfattar del av fastigheten Örja 34:7 samt fastigheten Örja 34:31. Det begränsas av Österleden i söder, Västkustbanan i öster, äldre verksamhetsbebyggelse i norr samt parkeringsplats för kunder till Ö & B i väster. Området är cirka 2 ha stort med svag nivåskillnad.



Fastigheter med beteckningar samt planområdet inom den röda cirkeln.

Markanvändning

Planområdet utgörs till största del av gräs- och asfaltsytor. Inom fastigheten Örja 34:31 finns en obemannad mindre bensinstation. Längs järnvägen växer en del stora träd bl.a. popplar.



Örja 34:7 och 34:31 sett mot Österleden. Bensinstationen till höger i bild.



Örja 34:7 och 34:31 sett mot Väst kustbanan. Järnvägsbron över Österleden till höger i bild.

Markägoförhållanden

Fastigheten Örja 34:7 ägs av COOP Fastigheter Exploatering AB. Örja 34:31 ägs av Landskrona stad och är upplåten med tomträtt till Preem.



Planområdet med omgivande verksamheter.

Geoteknik

Berggrunden utgörs av kalksten och jordlagren visar förekomst av moränlera och sand.

Radon

Södra halvan av Landskrona, inom vilket planområdet ligger, klassas som normalriskområde för radon enligt översiktsplanen. Ingen specifik utredning har gjorts i samband med planprocessen. I april 1993 utförde J & W Bygg och Anläggning AB en översiktlig radonriskkartering över Landskrona kommun. Karteringen visar på att planområdet utgörs av normalriskområde för radon. (Lågriskmark 0-10 kBq/m³, normalriskmark 10-50 kBq/m³ och högriskmark >50 kBq/m³.) 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.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet. Bensinstationen i västra delen av området innebär att marken kan vara förorenad av bl.a. petroleumrester.

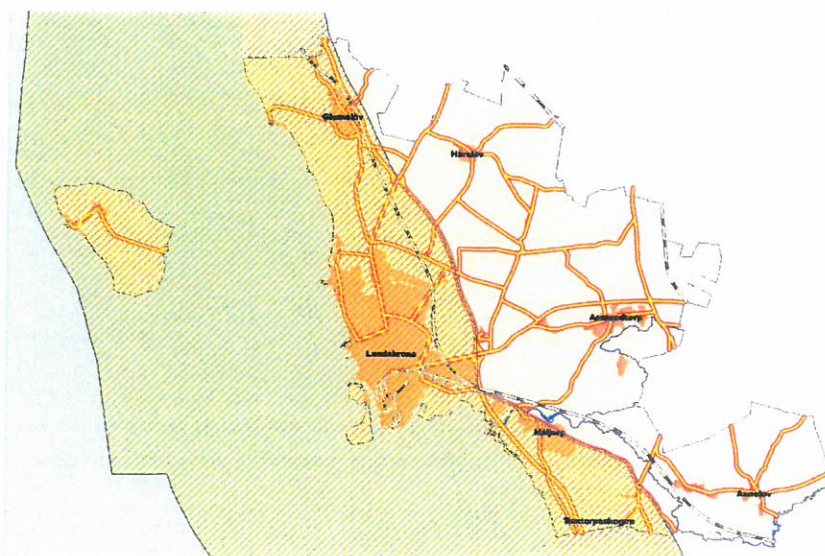
Riksintressen och förordningar

Riksintresse för kustzon

Planområdet, liksom för hela Landskrona stad, 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 samband med utveckling av bebyggelse inom en etablerad tätort såsom Landskrona finns det möjlighet att anpassa en bebyggelseförtätning utan att urholka de villkor riksintresset ställer.

I förslaget till den nya översiktsplanen, *Översiktsplan Landskrona stad 2013-2030* (samrådshandling 15 okt 2013) har kommunen angett:

"Kommunen avser att undvika sådana åtgärder som kan innebära att riksintresset påtagligt skadas. Planering för utbyggnad som står i samklang med riksintresset pågår längs kusten. Framtida tillkommande bebyggelse ska anpassas så att tillgängligheten till kustzonen inte försvåras och inte heller så att de utpekade naturvärdena i denna zon skadas. Det kan konstateras att stora delar av Landskrona kommun omfattas av riksintresset för kustzon. En utveckling av befintliga tätorter inom denna zon anses inte påverka riksintresset negativt."



Riksintresse för kustzon, Landskrona Stad.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

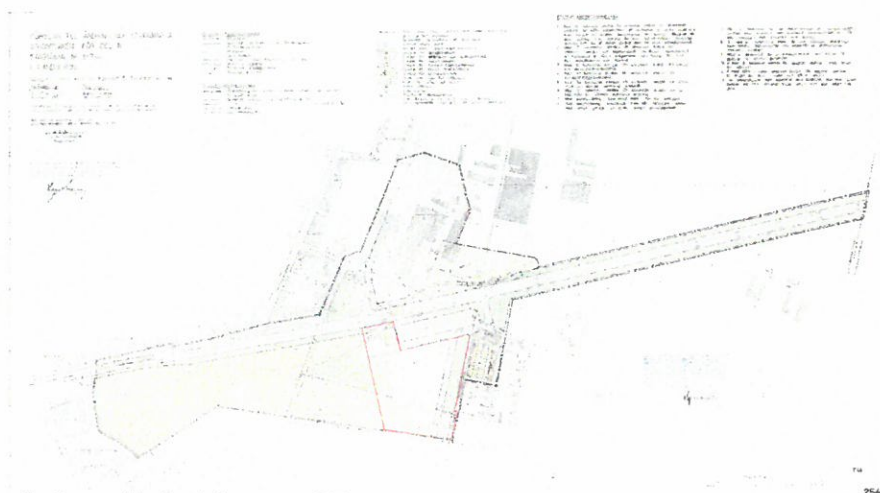
I gällande översiktsplan, *Översiktsplan 2000+*, är målsättningen beträffande handel att skapa ett handelsklimat i Landskrona där staden kan hantera konkurrenssituationen med närliggande städer som Helsingborg, Lund och Malmö samt där centrum har ett brett och varierat utbud med hög attraktivitet och god tillgänglighet. Sällanköpshandeln behöver enligt planen stärkas ytterligare för att minska nuvarande utflödet av köpkraft. Utifrån det perspektivet är planområdet, tillsammans med det övriga handelsområdet, lämpligt för ytterligare utveckling. I förslaget till den nya översiktsplanen, *Översiktsplan Landskrona stad 2013-2030* (samrådshandling 15 okt 2013) ingår planområdet i ett större utredningsområde för handel.

Fördjupad översiktsplan

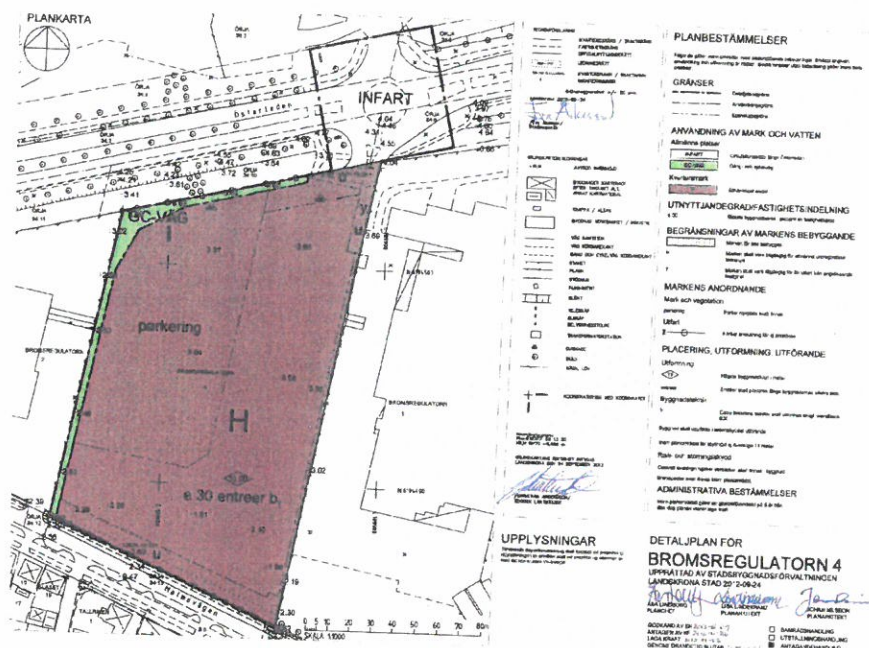
I Landskrona stads samrådsförslag till ny fördjupad översiktsplan, *Fördjupning till översiktsplanen för Landskrona tätort* (granskningshandling 8 nov 2013), är området mellan stationen och Österleden, *Weibullsholm*, utpekad som utredningsområde med hänsyn till dess strategiska läge vid stadens södra infart och närhet till stationen. "Befintligt handelsområde skulle kunna utvecklas med sällanköpshandel och knytas ihop med den handel som finns vid Stationen".

Detaljplan

Planområdet är inte tidigare planlagt. Angränsande detaljplaner är Österleden m.fl., *Stadsplanen för Stadsägan nr 617 mm.* – antagen 1963-09-25, samt *Bromsregulatorn 4* - antagen 2012-11-26, som reglerar sällanköpshandel för kvarteret sydväst om aktuellt planområde. Sistnämnda plan är inte genomförd.



Stadsplanen för Stadsägan nr 617 mm.



Detaljplan för Bromsregulatorn 4.

Befintlig bebyggelse

Weibullsholm domineras av mestadels äldre verksamhetsbyggnader från 1920-talet. Ett flertal nyare byggnader finns också. Många av byggnadsvolymererna är stora och synliga på längre håll. Karaktäristiska byggnader är de som Rohm and Haas verksamhet är inrymda i och som bl.a. består av ett par olika volymer i rött tegel. Weibullsholms bebyggelse ligger indragen från omgivande gator och vägar. Det skapar en löst gaturum utan distinkta gränser. Trädplanteringar har gjorts som på sikt kan bidra till en tydligare struktur.

Närmast planområdet domineras miljön av en moderniserad större lagerbyggnad som rymmer COOP Forum, Jysk, Ö & B m.fl. Planer finns, enligt fastighetsägare inom området, på att riva av en del av den äldre bebyggelsen som idag är tomställd. Söder om Österleden finns också en modern volym av rött tegel i två plan som tillhör Haldex.



Vy mot de västra delarna av planområdet samt Ö & B, Jysk och äldre verksamhetslokaler.

Omgivningar

Planområdet angränsar till ett etablerat handelscentrum med COOP Forum, Jysk, Ö & B m.fl. På motsatt sidan Österleden ligger företaget Haldex, specialist inom fordonstekniska lösningar. Landskrona station, en betydelsefull transportnod för staden, ligger cirka 700 meter norrut. Planområdet ingår i ett större sammanhang benämnt Weibullsholm, som avgränsas av stationen i norr, Österleden i söder, Västkustbanan i öster och Ringvägen i väster.

Kulturmiljö och arkeologi

Historik

Weibullsholm låg i gränsen mot det som kallats Örja socken. Här etablerades W. Weibull AB 1870, som var en utsädesaffär och växtförädlingsanstalt. Gården utvecklades till en mönstergård och här tog man fram de rotfruktsfrön som kom att lägga grunden för företaget. Med tiden utvecklades verksamheten till att omfatta växtförädling och framställning av utsäde. Aktuellt planområde användes under denna tid främst som ett försöksfält för olika typer av odling.

Ursprungligen drevs utsädeshanteringen i delar av det tegelbruk som utgjorde en del av rörelsen. En utbyggnad för fröhantering gjordes också i anslutning till tegelbruket. Weibullsholms gårds ekonomibyggnader, som låg på det nuvarande lagerhusets plats, byggdes 1934 om till utsädesrenseri.

Genom ingifte med garvarefamiljen Frost startade man 1915 också en garvämnesfabrik på den s.k. Tobakslyckan som låg i anslutning till det nedlagda tegelbruket. År 1979 lades verksamheten ned och Rohm and Haas, som flyttat in 1971, utökade sin verksamhet.

1929 ombildades företaget till aktiebolag- W. Weibull AB. Företaget drabbades av två bränder 1939 då magasin och renseribyggnader brann ner. Den nuvarande vita, väldiga magasinsbyggnaden var på plats redan 1941. W. Weibull AB hade verksamhet på området fram till 2010.

Byggnader inom området har genom åren byggts om, rivits och/ eller fått nya funktioner. Här finns idag storskaliga byggnaderna som visar på företagets volymer. Här har också funnits växthus och cytologlab. Fragment av tidigare infrastruktur syns i det stickspår från järnvägen som går in på området och dessa användes fram till 1970. Utbildning var en viktig del av verksamheten, det som idag är restaurang Axet fungerade tidigare som elevhem. Norr om denna byggnad finns idag ett något odefinierat grönområde som tidigare utgjorts av planteringar och en välanlagd park med damm.

Arkeologi

En arkeologisk utredning genomfördes sommaren 2013 på Örja 1:9, ett område strax öster om Västkustbanan. Utredningen visar på att de lämningar som fanns i områdets västra del var få och störda av sentida markingrepp. Sannolikheten för att det skall finnas under mark dolda, ej kända lämningar inom området bedöms inte

vara så stor att Länsstyrelsen finner det rimligt att ställa krav på en arkeologisk utredning i enlighet med bestämmelserna i 2 kap 11 § lag om kulturminnen.

Markförhållanden

Topografi och landskap

Utanför områdets södra gräns finns en slänt mellan fastigheten och Österleden. Höjdskillnaden längs gränsen/Österleden varierar mellan 0,5 m-5 m då Österleden sluttar mot öster för att passera under Väst kustbanan.

Utblickar från området begränsas till viss del av omkringliggande bebyggelse, växtlighet och infrastruktur. Några längre fria siktlinjer in mot staden och bredare vyer ut mot omlandet finns. Planområdet är en del av den yttre ringen av bebyggelse i Landskrona. Enligt granskningsförslaget till ny fördjupad översiktsplan, är avsikten att komplettera denna ring på de ställen där bebyggelse saknas och där det kan medverka till att skapa meningsfulla sammanhang.

Service och handel

I det befintliga handelsområdet *Weibullsholm* finns Jysk, Ö & B, COOP Forum samt Preems bensinstation. Området är ett attraktivt sällanköpshandelsområde som anses ha bidragit positivt till Landskronas försäljningsindex.

Tillgänglighet

Tillgängligheten är god med anslutande gång- och cykelvägar samt etablerad kollektiv- och biltrafik. Avståndet till Landskrona station är cirka 700 meter. Avstånden till närmaste bostadsområdena är cirka 500 meter till Örja Villastad och cirka 800 meter till Hyllingelyckan. En gång- och cykelväg längs Väst kustbanan förbinder området med stationen samt vidare in mot staden.

Gator och Trafik

Österleden/ Väg 17 knyter samman Landskrona centrum med E6:an. Gatan är hastighetsbegränsad till 50 km/h. Inom området organiseras trafiken genom en intern tillfartsgata som försörjer de olika verksamheterna. Gatan är inte en genomfartsgata.

Kollektivtrafik

Stadsbuss 5 trafikerar sträckan Borstahusen-Landskrona centrum-Österleden/COOP-Stationen med hållplatsläge väster om planområdet vid COOP. Bussen avgår i halvtimmesintervaller. Diskussioner pågår för att lägga om busstrafiken med en ny hållplats i direkt anslutning till föreslagen etablering. I Österleden går regionbuss 240 mellan Svalöv och Landskrona centrum (Skeppsbron). Bussen avgår cirka fyra gånger i timmen.

Gång- och cykel

Inom området cyklar man i blandtrafik. Fotgängare rör sig till största del intill byggnaderna, inga trottoarer finns. Separerad gång- och cykelbana finns direkt utanför planområdet, längs med Österleden och Väst kustbanan. Dessa knyter an området till stadens övriga gång- och cykelnät.



Gång- och cykelväg längs Väst kustbanan.

Risker och säkerhet/ störningar

Enligt Riskanalys (Tyréns 2014-01-29), "*Riskanalys avseende olycksrisk för Dp Örja 34:7 m fl, Landskrona*", ligger planområdet utanför de riskavstånd som gäller mellan sällanköpshandel och industrier med riskverksamhet som Rohm & Haas Nordiska AB och Haldex. Beträffande bensinmacken Preem skall ett avstånd om 25 meter mellan fasad och närmsta anläggningsdel (till icke-känslig bebyggelse) innehas. Området ligger intill Österleden vilken är utpekad som farligt godsled. Riskanalysen rekommenderar minsta avstånd 10 meter mellan fasad och väggkant samt att inga oeftergivliga föremål placeras inom riskområdet mellan väg och fasad. Väst kustbanan trafikeras av persontrafik. Riskanalysen rekommenderar ett minsta avstånd om 20 meter mellan bebyggelse och närmaste spår för att byggnaden inte ska skadas vid en eventuell urspårning av tåg samt eventuella konsekvenser av urspårning exempelvis strålning från brand.

Teknisk Försörjning

VA

Möjlighet finns att ansluta ny bebyggelse till det kommunala vatten- och avloppsnätet vid fastighetsgräns.

Dagvattenhantering

I Dagvattenutredningen (Tyréns 2013-12-20) "*Dagvattenutredning för Dp Örja 34:7 m fl, Landskrona*", konstateras att dagvatten från Weibullsholm leds till Lundåkrabukten som är recipient. Vid extrema regn kan dagvatten från Weibullsholm brädda ut mot Örjadiket. Lundåkrabukten är ett NATURA 2000 område och i samrådsförslaget till ny Översiktsplan föreslås det som ett marint

naturreservat. För att minska belastningen bör vatten fördröjas innan det släpps ut. En plan för hur dagvatten ska hanteras görs i enlighet med Landskrona stads dagvattenpolicy och i samverkan med NSVA (Nordvästra Skånes vatten och avlopp).

Enligt ledningskartan ligger idag en större dagvattenledning tvärs över det område som föreslås för bebyggelse. Denna behöver flyttas innan byggnation kan ske enligt planförslaget.

Värme

Ledningsnät för fjärrvärme är utbyggt i området. Anslutningsmöjligheter finns.

Gas

I närheten av planområdet finns distributionsledningar för natur- och biogas. Anslutningsmöjligheter finns.

El

Elnät finns framdraget i området. Ny bebyggelse kan anslutas till detta, vilket ska ske samråd med nätägaren. Befintlig nätstation med ytterligare kapacitet finns.

Stadsnät

Fibernät som ger anslutningsmöjlighet till Landskrona stads öppna stadsnät finns i anslutning till området.

Avfall

Avfallshanteringen i Landskrona sköts av LSR (Landskrona Svalöv Renhållnings AB). Avtal med dem sluts via den enskilda fastighetsägaren.

PLANFÖRSLAG

Områdets gestaltning och disposition

Planförslaget innebär att bebyggelse för sällanköpshandel med tillhörande parkering samt lastning/lossning kan uppföras på platsen. Planbestämmelsen för handel har getts ett index som begränsar till just sällanköpshandel, vilket är i enlighet med granskningsförslaget av den fördjupande översiktsplanen för Landskrona tätort. På fastigheten tillåts även återvinningsstation för sorterat avfall. Planen medger en exploateringsgrad på 55 %, vilket ger en byggnadsarea på maximalt 9358 kvm. Total byggnadshöjd begränsas till 16,5 meter.

Fasader inom 30 meter från närmaste spår ska vara av obrännbart material och utrymning från byggnaden ska vara möjlig från byggnadsdel som är mer än 30 meter från närmaste järnvägsspår. Detta regleras som planbestämmelse.

Österleden är stadens södra huvudentré och bebyggelsen inom planområdet skall bidra till en attraktiv och välkomnande entré till Landskrona. Bebyggelsen bör därför uppföras i behagliga, hållbara och miljömedvetna fasadmateriäl som harmoniserar med sin omgivning. Det förväntas även att fasader utformas så att ett

bearbetat och inbjudande intryck ges. Byggnaden föreslås uppföras i vitfärgad betong med glaspartier. Titandioxid i fasaden kan bryta ner vissa föroreningar och är klotterskyddande.

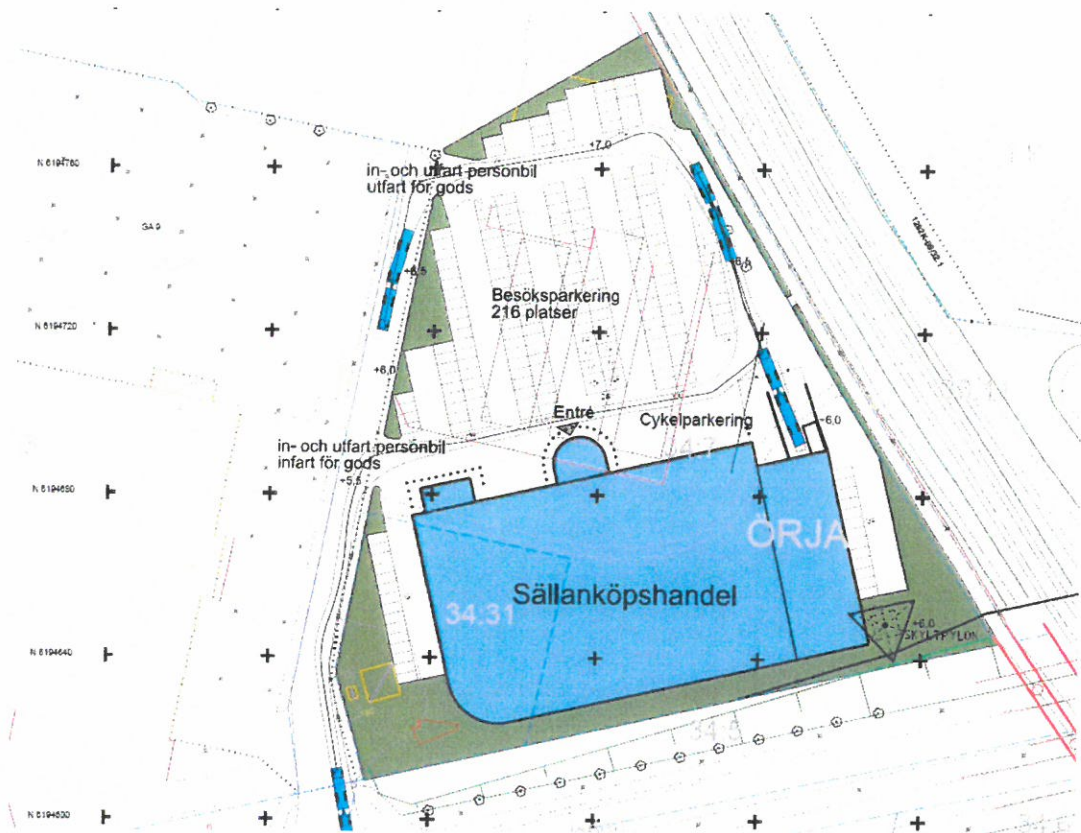
Utemiljöns gestaltning och disposition

I planområdets västra och södra delar är marken prickad, vilket innebär att byggnad inte får uppföras. De cirka 9 meter i väster där byggnad inte får uppföras är tänkt att fungera som tillfartsväg till fastigheten och angränsande fastigheter. De 6 meter som prickas mellan byggrätten och fastighetsgräns mot söder gör plats för dagvattenledningen, som måste flyttas. Området regleras i detaljplan som u-område.

Inom planområdets byggrätt tillåts en skyltpylon med en högsta höjd av 22 meter över färdig mark, vilket regleras i planbestämmelse. Minsta avståndet till järnvägsspår ska motsvara skyltpelarens totalhöjd. Skyltpylonen föreslås placeras i planområdets sydöstra hörn.



Fotomontage ny skylthöjd 22 meter och kontur av ny byggnadsvolym



Förslag till gestaltning av planområdet.

Utemiljön bör gestaltas så att alltför stora asfaltytor undviks, exempelvis kan de brytas upp med trädplanteringar. Dessa kan placeras i klungor eller med regelbundna mellanrum på parkeringsplatsen. Förslagsvis ordnas cykelparkering vid entrén runt träd. Exempel på hur cyklar kan ordnas på ett enkelt men attraktivt sätt syns nedan.



Exempel på cykelparkering samlad runt träd.

Trafik

Biltrafik

Planområdet innefattar del av huvudinfartsvägen till handelsområdet då denna ingår i fastigheten Örja 34:7, som är privatägd, därmed finns ett behov av att säkra tillfartsmöjligheten till planområdet.

Kollektivtrafik

En ny etablering inom handelsområdet bedöms ge motiv för en flytt av busshållplats för linje 5 närmare entréerna.

Gång- och cykeltrafik

För gående och cyklister är tillgängligheten till handelsområdet fortsatt god med separerade gång- och cykelbanor som knyter an till stadens övriga nät. Med anledning av ambitionerna för hela Weibullsholmsområdet bör skyddade gång- och cykelzoner, då även förbi aktuellt planområde, byggas på sikt inom området.

Parkering – bil och cykel

För planområdet gäller *Parkeringsnorm för Landskrona stad*, antagen av byggnadsnämnden 2009-05-12. Enligt normen tillhör planområdet zon B för bilparkering där följande behovstal för handel skall tillämpas:

Anställda - 8,5 ppl/1000 m² BTA

Besökande - 25 ppl/1000 m² BTA

Det ger en siffra på 33,5 ppl/1000 m² BTA. För en etablering om cirka 5800 kvm beräknas behovet till ett minimum av cirka 194 parkeringsplatser. Dessa ordnas i anslutning till entrén.

I planen föreslås totalt 35 cykelplatser, vilket är cirka 7 cykelplatser per 1000 m² för besökande och anställda.

Teknisk Försörjning

Dagvattenhantering

En dagvattenutredning, *Dagvattenutredning för Dp Örja 34:7 m fl, Landskrona – Tyréns, 2013-12-20*, har utarbetats i samband med planprocessen. I utredningen har förutsättningar och lösningar för dagvattenhantering och flytt av underjordisk dagvattenledning undersökts. Nedan sammanfattas resultatet av undersökningen.

Det konstateras i utredningen att dagvattenledningen måste flyttas vilket förslagsvis innebär att den placeras parallellt med byggrätten, längs dess södra sida. Avståndet mellan ny byggnad och ledning bör vara cirka 3 meter.

Vidare förslås som principlösning ett underjordiskt dagvattenmagasin. Det beror på att större delar av området är hårdgjort och tillräckligt stora fria ytor för att klara hela utjämningsvolymen i öppna lösningar finns inte. Magasinen består av kassetter med hålrumskapacitet 95 %. Dessa placeras i områdets norra del. Kassetterna upptar en stor del av parkeringsområdet när de ligger i ett lager och kan eventuellt vara möjliga att stapla ovanpå varandra. För att skapa en anslutning

till ledningen, som ligger relativt högt, från kassetterna utan att pumpa är detta en lämplig lösning. Placeras kassetterna i lager måste vattnet pumpas vidare till anslutande ledning. Efter att kassetterna byggts installerats lämpligen en oljeavskiljande funktion vilket ställs som krav från NSVA.

Dagvatten kan med fördel även tas om hand i öppna system vilket innebär rännor, kanaler och diken som leder vattnet till infiltrerabara grönytor. Öppna system kan även bidra med ett estetiskt värde i miljön.

Vatten och avlopp

Området ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Brandposter

Enligt uppgifter från Landskrona Räddningstjänst bedöms två nya brandposter i området krävas.

Värme

Möjlighet att ansluta till fjärrvärmenätet finns.

Gas

I närheten av planområdet finns distributionsledningar för natur- och biogas. Anslutningsmöjligheter finns.

EI

Planerad bebyggelse ansluts till befintligt elnät via nätstationen utanför planområdet. Inga nya nätstationer krävs inom planområdet.

Stadsnät

Eventuell anslutning till stadsnätet diskuteras längre fram i planprocessen.

Renhållning

Det lokala renhållningsbolaget tar hand om avfall från området. Alla rester skall sop- och källsorteras. Planeringsarbete kring detta sker i samråd med LSR (Landskrona Svalöv renhållning AB).

Lovplikt

Bygglov

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

KONSEKVENSER

Överensstämmelse med tidigare ställningstagande

Förslaget följer avsikterna i samrådsförslag till och gällande översiktsplan samt granskningsförslag till fördjupad översiktsplan för Landskrona tätort.

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.

I behovsbedömning som utarbetats har Stadsbyggnadsförvaltningen bedömt att med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar kan planförslaget inte 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.

Landskapsbild

Utblickar från området begränsas i stort av omkringliggande bebyggelse, växtlighet och infrastruktur. Ytterligare byggnad för handel bedöms inte påverka denna bild i ett större sammanhang. Ny bebyggelse följer även intentionen att bebygga denna yttre ring av staden på längre sikt och är ett steg på väg att skapa ett tydligare sammanhang inom området och med dess omgivningar. Ny skyltpylon kommer bli en del av landskapsbilden och kommer att vara synlig på håll från öster och Österleden.

En kompletterande utredning av visibilitet från motorvägen mot aktuellt planområde har gjorts. Distributionscentralen DSV upptar en stor del av vyn från motorvägen mot planområdet och ytterligare utbyggnad av DSV planeras med bland annat ett höglager på 38 meter. Detta innebär att stadens siluett från motorvägen delvis kommer att skymmas och att den föreslagna pylonen endast kommer synas från motorvägen under en kort sträcka cirka 2 km norr om avfart 17, Österleden. När pylonen är synlig från motorvägen på 2-2,3 km håll tecknar den sig mot bakgrund av hamnen. Stadens typiska siluettbyggnader såsom vattentornen syns norr om planområdet.

Från Österleden syns endast det nya vattentornet och det är delvis skymt av träd och befintlig bebyggelse. I vyn syns även stora vägskyltar. En pylon med höjden 20 till 27 meter kommer att vara synlig från Österleden. Sammantaget bedöms inte pylonen påverka vyn mot vattentornet negativt eftersom vyn redan domineras av vägskyltar, befintlig bebyggelse och vegetation. Utredningen visar att även en lägre pylon med höjden 22 meter fungerar som annonspelare för verksamheten från Österleden.

Kulturmiljö

Området ligger inom kulturmiljöstråket Skånelinjen (Per Albin linjen) som är en 500 km lång befästningslinje längs Sveriges södra kust, från Båstad till Vieryd. Linjen upprättades i samband med andra världskriget i syfte att försvara landet mot en eventuell invasion. Planförslaget bedöms inte ge någon negativ påverkan på kulturmiljöstråket, Skånelinjen.

Naturmiljö och biologisk mångfald

Inga särskilda naturmiljövärden, särskild biologisk mångfald eller skyddsbestämmelser, finns som hindrar en exploatering av platsen.

Riksintresse för kustzon

Bebyggelsen inom planområdet är förenlig med riksintresse för kustzon eftersom den inte urholkar de villkor riksintresset ställer på allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena.

Tillgänglighet

Befintlig tillgänglighet till- och från området bibehålls. Inom kvartersmark anpassas området enligt gällande tillgänglighetskrav.

Mark, luft och vatten

Luftföroreningar

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

Miljökvalitetsnormerna inom Landskrona stad överskrids inte. En handelsetablering av typen sällanköp kommer troligtvis bidra till att trafikmängderna ökar lokalt. Detta i form av fler leveranser samt ytterligare besökare. Trafikmängderna på Österleden antas inte öka i samma omfattning jämfört inom området. Av de som passerar väntas istället fler än idag välja att besöka handeln. I ett större perspektiv förväntas dock biltrafiken minska då fler tros stanna kvar i kommunen för att göra sina inköp istället för att åka till grannkommunerna. Med ett utökat utbud av handel inom handelsområdet skapas dessutom ett bättre underlag för en utbyggd kollektivtrafik som förenklar möjligheten att resa utan bil. Sammantaget bedöms trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär inte förändra luftföroreningsnivåerna för befintlig bebyggelse.

Vattenföroreningar

Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvattenförekomster enligt 5 kap miljöbalken gäller för yt- och grundvatten. För ytvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk och ekologisk status, medan det för grundvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk och kvantitativ status. Det grundläggande miljömålet i vattendirektivet är att alla vattenförekomster ska uppnå god kemisk och kvantitativ status (grundvatten) eller ekologisk (ytvatten) status den 22 december 2015.

Planområdet tillhör vattenförekomsten Lundåkrabukten. Enligt dagvattenutredningen är buktens ekologiska status klassad som måttlig och kemisk status exklusive kvicksilver är klassad som god. Enligt miljökvalitetsnormen skall Lundåkrabukten uppnå god ekologisk status 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2015. Dess största problem är övergödning och syrefattiga förhållanden. Vattenförekomsten anses ha problem med miljögifter på grund av halter av kvicksilver i fisk över gällande riktvärden.

Flödet av dagvatten till följd av den planerade exploateringen bedöms inte bidra med ett större dagvattenflöde från området totalt sett då det kommer att utjämnas.

Föreslagen dagvattenhantering bedöms inte heller påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna god ekologisk status 2021 eller god kemisk ytvattenstatus 2015 i Lundåkrabukten. Anledningen till det är att den måttliga ekologiska statusen är huvudsakligen övergödning. Den planerade exploateringen bedöms inte ge något tillskott av närsalter och bör därmed inte påverka möjligheten till att uppnå god status. När det gäller ytvattenstatus är bedömningen att miljö kvalitetsnormen god ytvattenstatus 2015 (gäller recipienten inte utsläppen) inte uppnås. Dagvatten kan visserligen innehålla föroreningar från trafiken, men med tanke på områdets lilla yta i förhållande till den totala yta som avvattnas till samma mottagare bedöms den inte ha en avgörande betydelse för huruvida normen uppnås.

Arkeologi

Sannolikheten för att det ska finnas under mark dolda fornlämningar inom området bedöms som så liten att Länsstyrelsen inte finner det rimligt att i enlighet med bestämmelserna i 2 kap 11 § lag om kulturminnen m.m. ställa krav på arkeologisk utredning. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Markradon

Endast en översiktlig radonkartering, se vidare sidan 3, har gjorts. Innan byggnation skall en geoteknisk utredning göras som ger mer detaljerat svar för hur halterna ser ut inom planområdet. Om området klassas som normalriskområde kräver detta enklare bestämmelser kring radonskyddande åtgärder vid byggnation.

Geoteknik

Innan byggstart skall en geoteknisk utredning göras för att säkerställa markens beskaffenhet.

Markföroreningar

I samband med att verksamhetsutövaren ansöker om rivningslov kommer krav ställas av miljöförvaltningen att undersöka marken. Vid förekomst av föroreningar är verksamhetsutövaren skyldig att sanera i samband med avetablering av verksamheten.

Hälsa och säkerhet

Riskhänsyn (farligt gods m.m.)

En riskanalys har utarbetats – *"Riskhänsyn avseende olycksrisk för Dp Örja 34:7 m.fl, Landskrona"*, upprättad 2013-10-18, (Tyréns). I den görs bedömningen att riskbilden är acceptabel inom planområdet under förutsättning att vissa riskreducerande åtgärder genomförs. De riskkällor som finns är Haldex, Rohm and Haas, närliggande bensinstation samt transport av farligt gods på Österleden. De avståndskrav som är vägledande mellan angivna industrier och ny bebyggelse kan upprätthållas.

Utredningen visar att riskbilden är acceptabel om följande ska-krav upprätthålls:

- Planen skall ha en tydlig inriktning mot sällanköpshandel
- Avståndet mellan fasad och bensinstationens tankar (ny placering) skall vara minst 25 meter
- Avståndet mellan väg för genomfartstrafik (Österleden) och fasad skall vara minst 10 meter.
- Inga betydande oefftergivliga material skall placeras i området mellan väg och fasad
- Avståndet mellan järnväg och fasad skall varar minst 20 meter.
- Om den publika utrymningsvägen ligger inom 30 meter från järnvägen (närmaste räl) skall finnas ytterligare publik utrymningsväg finnas
- Fasad inom 30 meter från järnvägen (närmaste räl) skall uppföras i obrännbart material

I utredningen förslås även att följande åtgärder bör genomföras:

- En kant eller ett dike bör finnas skapas mellan järnväg och fasader i syfte att minimera risken för brand
- Träd, växtlighet, dike samt genomsläpplig mark är lämplig mellan järnväg och bebyggelse

Genom att de ska-krav som ställs i riskutredningen regleras i detaljplanen kan riskbilden bli acceptabel inom planområdet. Planen är i enlighet med riskutredningen utformad för sällanköpshandel. Planen reglerar områden mot österleden och västkustbanan som inte får bebyggas, samt obrännbara fasader inom 30 meter från järnvägen och alternativa utrymningsvägar.

Sociala och ekonomiska konsekvenser

Handel

Det finns en handelsutredning för Bromsregulatorn och den fördjupade översiktsplanen för Landskrona tätort. Landskrona har idag ett mycket lågt försäljningsindex för sällanköpsvaror – mindre än hälften av Landskronabornas inköp av sällanköpsvaror görs i hemkommunen. Indexet har dock ökat sedan handeln kring Weibullsområdet etablerats. Genom att fortsätta renodla handeln utanför stadskärnan till enbart sällanköpshandel konkurrerar inte den med stadskärnans handel av tydligare shoppingkaraktär. På grund av det dåliga utbudet av sällanköpsvaror i Landskrona är invånarna tvungna att åka till andra handelsdestinationer för att göra dessa inköp. På dessa destinationer finns även ett utbud av varor som konkurrerar med Landskronas stadskärna, så om utbudet av sällanköpsvaror ökar inom kommunen så kan även handeln i stadskärnan gynnas.

Befolkning och service

Planförslaget innebär ett ökat utbud av sällanköpshandel inom Weibullsholm. Bedömningen är att etableringen kan inverka positivt på stadskärnans handel. Det förutsätter dock att stadskärnans aktörer utvecklar sina egna produkter och profiler

vilket kan ske om rätt förutsättningar skapas. Sådana är att exempelvis att inte tillåta externa köpcentrum med detaljhandel inom Landskrona stad. En satsning på centrumhandeln samt centrumnära sällanköpshandel kan t o m ha positiva effekter för Landskrona som handelsdestination, vilket gynnar befolkningens närhet och möjlighet till handel.

Hushållning med resurser

Ingen åkermark tas i anspråk i samband med föreslagen exploatering. Området ligger inom befintlig infrastruktur och är planerat för fortsatt bebyggelseutveckling.

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. Reglerna om tillgänglighet och användbarhet i basanpassningsprogrammet "Bättre för alla" avses att tillämpas i enlighet med exploateringsavtalet.

Barnperspektiv

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits. Samtidigt har detta en marginell påverkan på planförslaget.

Jämställdhetsperspektiv

Ur jämställdhetsperspektiv bör föreliggande planförslag inte medföra negativa förändringar. Förslaget innebär ett större utbud av sällanköpshandel inom kommunen, vilket är positivt för dess invånare. Samtidigt är placeringen, nära stadskärnan, god ur den aspekten att beroendet av bil kan minska, särskilt då det går stadsbuss till området.

Säkerhet och trygghet

Med föreliggande förslag blir en tidigare obebyggd fastighet inom handelsområdet bebyggd. Det innebär troligtvis att fler personer rör sig i området dagtid som kvällstid. Detta antas öka den upplevda tryggheten, bland annat för de som rör sig till och från busshållplatserna, då fler kan uppleva en ökad informell social kontroll.

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

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 byggrätt).

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

COOP Fastigheter Exploatering AB, den framtida exploatören samt staden samordnar genomförandefrågorna angående markköp och fastighetsbildning.

Örja 34:7 ägs av COOP Fastigheter Exploatering AB. Infartsvägen till området är säkrad genom en gemensamhetsanläggning, Örja GA:9.

Exploatören har ansvaret för all utbyggnad och anläggning inom fastigheten såsom kommunikationsytor, grönytor, ledningar etc. och skall bekosta detta.

Exploatören ansluter ny anläggning till lokalt elnät i samråd med nätägaren.

Krävs anslutning till fjärrvärmenätet sker detta i samråd med Landskrona Energi som ansvarar för kopplingspunkter mellan fjärrvärmenät och kvartersmark. Exploatören ansluter bebyggelsen till det allmänna vatten- och avloppsledningar i samråd med NSVA. Planen omfattar ingen allmän platsmark.

Avtal och avgifter

Avtal

Avtal för planarbetet har reglerats mellan Landskrona stad och COOP Fastigheter Exploatering AB.

Den framtida exploatören förvärvar mark av COOP Fastigheter Exploatering AB samt av staden. Avtal avseende förvärv av fastigheten Örja 34:31 skall upprättas mellan exploatören och staden.

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

Avtal som reglerar flytt av bensinstationen Preem skall upprättas mellan exploatören och ägaren till Preem.

Flytt av dagvattenledning i planområdets södra del löses i avtal mellan exploatören och Landskrona stad (ägare av ledningen) och bekostas av exploatören.

Avgifter

VA- och bygglovsavgift utgår enligt kommunens taxor. Planavgift tas ej ut.

Fastighetsrättsliga frågor

Gemensamhetsanläggning

Den gemensamhetsanläggning, Örja GA:9, som belastar Örja 36:3 samt Örja 34:7 inbegriper parkeringsplats och infartsgata till handelsområdet. Fastigheterna Örja 36:3 och Örja 34:7 ingår även i gemensamhetsanläggningen. Fastigheten Örja 34:31 skall anslutas till anläggningen för att säkra tillfarten till fastigheten. Ansökan om anläggningsförättning och anslutning sker på initiativ av den nya fastighetsägaren/ exploatören.

Ledningar

Befintliga och nytillkomna ledningar inom kvartersmark ska lämpligen tryggas genom att servitut eller ledningsrätt bildas för dess ändamål. Initiativ till bildande av servitut eller ledningsrätt tas av berörd rättighets- eller ledningsinnehavare. Prickmarken söder om bygggrätten regleras som u-område för ledningar.

Fastighetsreglering

Ansökan om fastighetsreglering görs till Lantmäterimyndigheten i Landskrona. Erforderlig fastighetsbildning skall vara genomförd innan bygglov medges.

Inga servitut eller samfälligheter behöver upphävas eller inskränkas med anledning av planen.

Fastighetskonsekvenser

Örja 34:7

Genom fastighetsreglering kan del av fastigheten 34:7 (område 2) överföras till annan fastighet, Örja 34:31 (området 1). Fastighetsreglering sker på initiativ av markägaren till Örja 34:7.

Örja 34:31

Genom fastighetsreglering kan del av fastigheten 34:7 (område 2) överföras till Örja 34:31 (område 1). Fastighetsreglering sker på initiativ av markägaren till Örja 34:7.



1. 2 707 m²
2. 14 308 m²

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Fastighetsägaren ansvarar för detaljplanens genomförande. Kommunala exploateringskostnader kan uppkomma till följd av planförslaget.

Tekniska frågor

Ledningar

Vatten- och avloppsledningar inom kvartersmark anläggs och ägs av respektive markägare.

Planförslaget innebär ombyggnad av följande allmänna ledningar:

- Flytt av dagvattenledning i planområdets södra del (som ägs av Landskrona stad) till nytt u-område

Vatten och mark

Erforderlig grundundersökning förutsätts framtagas av byggherren i samband med bebyggandet av området. Exploatören bekostar nödvändiga åtgärder enligt detaljplanen för att säkerställa dagvattenutflödet från blivande kvartersmark till godkänd nivå omfattande höjdsättning, fördröjning etc. Geoteknisk undersökning

inklusive kontroll av geohydrologiska förhållanden ska göras inför exploatering. Utredningar och val av lösningar skall stämmas av med NSVA.

Trafik

Kör-, cykel- och gångvägar anläggs i samråd med Teknik- och serviceförvaltningen.

MEDVERKANDE

Planhandlingarna har tagits fram av Tengbom, genom Tora Broberg och Ulrika Lundquist, i samverkan med stadsbyggnadsförvaltningens handläggare Harald Klein samt representanter från övriga förvaltningar inom Landskrona Stad.

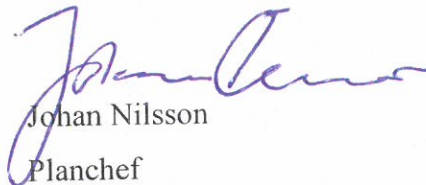
Stadsbyggnadsförvaltningen



Harald Klein

Planarkitekt

Landskrona Stad



Johan Nilsson

Planchef

Landskrona Stad