

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för BORSTAHUSEN 1:5 mfl, Landskrona stad



2013-07-02

ANTAGANDEHANDLING

Landskrona stad
Stadsbyggnadsförvaltningen
261 80 Landskrona
Besöksadress Drottninggatan 7

Tfn 0418-47 00 00
Fax 0418-47 35 76
byggnadsnamnden@landskrona.se
www.landskrona.se

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

HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, upprättad 2013-07-02
- Illustrationsplan, upprättad 2013-07-02
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling), upprättad 2013-07-02
- Miljökonsekvensbeskrivning, upprättad 2013-04-10.
- Arkeologisk utredning steg 1, rapport 2011:96
- Arkeologisk utredning steg 2, rapport 2012:32
- Groddjursinventering, upprättad, 2011-08-02, 2011-12-22 resp 2012-06-26.
- Insektsinventering, upprättad 2011-09-14.
- Kompletterande bullerutredning, Landskrona stad upprättad 2013-03-21.
- Fastighetsförteckning, upprättad 2013-04-04
- Planprogram för Norra Borstahusen, godkänt av kommunfullmäktige 2012-03-26.
- Samrådsredogörelse del 1, upprättad 2011-10-10.
- Samrådsredogörelse del 2, upprättad 2013-05-02.
- PM parkering Norra Borstahusen, upprättad 2011-08-18.
- Landskapsanalys Landskrona stad upprättad 2011-09-09.
- Kusterosion Norra Borstahusen Landskrona, DHI Sverige AB, upprättad 2013-01-14.
- Naturvårdsutlåtande, Ekologgruppen 2013-03-27.
- Naturvårdsutlåtande, Naturcentrum, 2013-04-02.
- Sammanställning av rödlistade och fridlysta arter norr om Borstahusen, kommunekologen miljökontoret Landskrona stad, 2013-05-06.
- Fastighetskonsekvenskarta, upprättad 2013-05-14
- Utlåtande, upprättat 2013-07-02

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att bygga ut en befintlig golfbana inom planområdet i östlig riktning, samt uppföra en camping i planområdets sydvästra delar, i anslutning till en befintlig stugby. Planen syftar även till att befästa befintlig markanvändning för golfbanan samt säkerställa bevarandevärde

och reglera byggrätt för Erikstorps kungsgård, belägen i den sydvästra delen av planområdet.

Denna detaljplan upprättas i enlighet med av Kommunfullmäktige godkänt planprogram (2012-03-26) för området.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Planområdet omfattar hela fastigheten Borstahusen 1:5, del av fastigheten Borstahusen 1:1, samt del av Säbyholm S:3. Området är beläget strax norr om tätorten Landskrona och består av en golfbana, en stugby, Erikstorps Kungsgård med tillhörande byggnader, samt ca 22 ha jordbruksmark. Planområdet är ca 91,5 ha stort och sluttar svagt ner mot havet. Den norra delen av området genomkorsas av Wallabäcken, och strax söder om området mynnar Säbybäcken i havet. I söder gränsar planområdet till Erikstorpsvägen, en golfbana och ett område med jordbruksmark, i öster mot Helsingborgsvägen, i väster mot Lill-Olas tallskog och i norr till jordbruks- och betesmark.



Översiktskarta

Mellan stadsdelen Borstahusen i söder och planområdets södra gräns, planerar kommunen att utveckla bostadsbebyggelse och avsikten är att befintlig camping- och golfverksamhet inom detta område skall omlokaliseras norrut till planområdet. Inom och runt stugbyn samt kring Erikstorps Kungsgård, på fastigheten Borstahusen 1:5, finns några större dungar med äldre lövskogsvegetation.

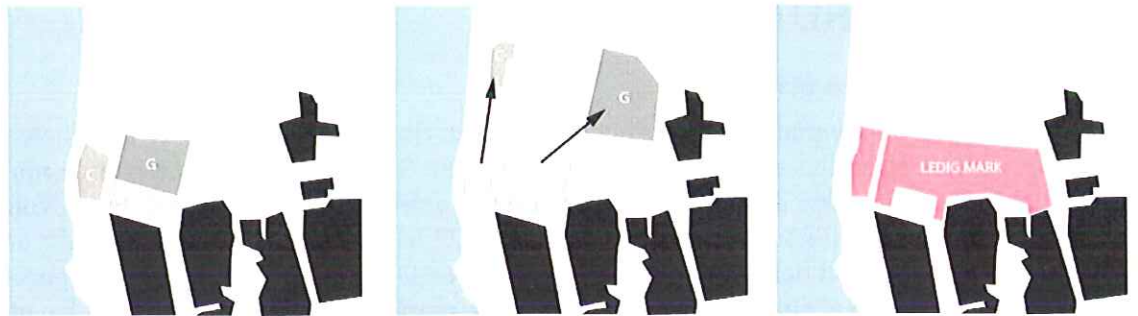


Bild som illustrerar den tänkta flytten av befintlig camping och golfbana norrut till aktuellt planområde.

Markanvändning

Större delen av området används idag som golfbana samt stugby. Ett område om ca 22 ha i sydost, används som jordbruksmark. Erikstorps kungsgård, belägen i planområdets södra del, inrymmer i dagsläget klubbhus, golfbutik, golfmuseum och restaurang. På stranden nedanför stugbyn finns en mindre kioskbyggnad som även inrymmer toaletter. I den norra delen av stugbyn har golfbanan förrådsbyggnader och i den östra delen av golfbanan, intill Helsingborgsvägen, ligger en teknisk anläggning för fjärrvärme samt en pumpstation. Strax utanför planområdet, i den norra delen av strandskogen finns en badkoloni som används av kommunens skolor och en föreningsstuga som tillhör Handikappades riksförbund, DHR.



Översiktskarta, markanvändning

Markägoförhållanden

Markägare till Borstahusen 1:1 och initiativtagare till planarbetet är Landskrona stad. Fastigheten Borstahusen 1:5 innehas med tomträtt av det kommunala bolaget Borstahusens stugby och camping AB. Säbyholm S:3 ägs av Syngenta Seeds AB.

Geoteknik

En geoteknisk utredning togs fram för delar av området 1972 och ingen ytterligare utredning bedöms som nödvändig då planen endast möjliggör en mindre exploatering av kompletterande bebyggelse.

Översvämning och erosion

Läs under rubriken "Planförslag/Erosion och översvämning"

Dagvatten

En dagvattenpolicy finns antagen för kommunen 2012-05-21. Detaljplanen möjliggör endast en marginell komplettering av befintlig bebyggelse och därmed en begränsad ökning av hårdgjorda ytor. Planen föreskriver, i enlighet med policyn, lokalt omhändertagande av dagvatten.

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon men då planen inte möjliggör någon ny bostadsbebyggelse för permanent bruk och inte heller byggnader med källare, anser kommunen inte att en planbestämmelse om att byggnader skall uppföras radonskyddade behövs.

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för kulturmiljövård

Planområdets nordvästra del berörs av riksintresseområdet M:K 10 enligt 3 kap 6§ miljöbalken, som omfattar Rååns dalgång med ett rikt fornlämningsbestånd. Det omfattar även gårds- och säteribildningar som väl speglar traktens bosättningsmönster t.ex Säbyholmsgård med 1700- 1800-tals bebyggelse samt kyrkbyar med 1800-tals kyrkor som Säby, Vadensjö, Härslöv och Asmundtorp. Även Örenäs slott och Glumslövsbackar norr om planområdet omfattas av riksintresset. Riksintresseområdets utbredning inom planområdet visas på bilden på nästa sida. Riksintresset för kulturmiljövård finns ytterligare beskrivet i tillhörande miljökonsekvensbeskrivning.

*Riksintresse för kulturmiljövård.*

Riksintresse för naturvård och friluftsliv

Den norra delen av planområdet berörs av riksintresse för naturvård M:N7 Hildesborg-Ålabodarna samt F3 Ven enligt 3 kap 6§ miljöbalken. Området sträcker sig från de norra delarna av Landskrona stad och upp till kommungränsen mot Helsingborg. I öster begränsas det av Glumslövs utbredning och E6:an och i väster utgör havet en gräns. Längs kusten finns s.k. backafall av samma typ som på Ven. Hela kustremsan utanför planområdet berörs av riksintresset för friluftsliv. Riksintresseområdenas utbredning inom och intill planområdet visas på bilderna på nästa sida. Riksintresset för naturvård och friluftsliv finns ytterligare beskrivet i tillhörande miljökonsekvensbeskrivning.

*Riksintresse för friluftsliv**Riksintresse för naturvård*

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 § skall ske. Riksintresset är bl.a. till för att säkra allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena. Riksintresset för kustzon finns ytterligare beskrivet i tillhörande miljökonsekvensbeskrivning.

Strandskydd

Planområdet gränsar till strandskyddsområde, vilket regleras enligt 7 kap 13 § miljöbalken. Strandskyddets syften är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet. Strandzonen, övergången mellan land och vatten, ger utrymme för en mängd olika miljöer där strandnära djur- och växtarter lever. Sedan strandskyddet tillkom har syftet varit att förhindra att strändernas land- och vattenområden exploateras eller att andra ingrepp sker som leder till att stränderna blir otillgängliga eller att allmänheten på annat sätt hålls borta. Åtgärderna får inte heller kunna uppfattas som om det finns hinder för att vara på eller passera stranden. Strandskyddet syftar i lika hög grad till att bevara land- och vattenområdena på grund av att de är biologiskt värdefulla. Strandskyddet längs den sydvästra delen av planområdet är s.k. flytande strandskydd, vilket innebär att strandskyddszonen omfattar land- och vattenområden intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Norr om Lill-Olas förändras strandskyddet till fast strandskydd och avser exakt det område Länsstyrelsen beslutat om 1996-12-12. Kommunen kan lämna dispens för en åtgärd om det finns särskilda skäl. Erosionsskydd, även av mer naturlig karaktär, bedöms av Länsstyrelsen kräva dispens från strandskyddsbestämmelserna.



Strandskyddets utbredning omkring planområdet.

Biotopskydd

Inom området med jordbruksmark finns två mägergravar som omfattas av biotopskydd enligt 7 kap 11 § miljöbalken. I den sydligaste av dessa, där

vattenytan är relativt öppen, har den större vattensalamandern påträffats. Ute på golfbanan finns ett flertal vattensamlingar där både den större och den mindre vattensalamandern påträffats. Populationen av större vattensalamander inom golfbanan bedöms som livskraftig och gynnas av de goda spridningsmöjligheterna på gräsyrtorna mellan dammarna enligt utförd inventering. Vid genomförandet rekommenderas att den norra mägerlgraven som idag är igenväxt och otillgänglig rensas upp. Denna har då, enligt inventeringen, också potential att bilda ett gott habitat för den större vattensalamandern. På bilden nedan visas med röd markering påträffade leklokaler inom planområdet för större vattensalamander 1999-2012, enligt utförd groddjursinventering.



Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan, FÖP och planprogram

Enligt Översiktsplan 2000+ för Landskrona, antagen 2002-03-13, är området utpekat som utvecklingsområde för gröna samband där fritid- och rekreationsvärden bör förstärkas. I samrådshandlingen till FÖP för Landskrona tätort, 2012, är området definierat som "målupunkt för turism som bör förstärkas och utvecklas". Strandremsan och tallskogen är i FÖP utpekade som utvecklingsstråk för rekreation och friluftsliv. Slutsatserna från den fördjupade översiktsplanen är bl a att strandstråket ska genomföras som ett sammanhängande gångstråk utmed vattnet ända från stadskärnan ut till naturreservatet norr om stugbyn och golfbanan. Enligt planprogram för Norra Borstahusen, som togs fram för området 2012, skall befintlig camping flyttas norrut och integreras med befintlig stugby, och golfbanan flyttas norr om Erikstorpsvägen. Genom att lokalisera dessa funktioner tillsammans skapas ett större, mer sammanhållet område för fritid och rekreation där de olika verksamheterna kan samverka och dra nytta av varandra. Då befintlig camping flyttas frigörs ett område som idag är strandskyddat, och förutsättningarna för att skapa en sammanhållen strandpromenad från centrum förbi Lill-Olas skog och vidare mot Glumslövs

backar förbättras. Arbete pågår just nu med att ta fram en ny översiktsplan för kommunen. Intentionerna i denna är desamma som i den fördjupade översiktsplanen vad gäller området Norra Borstahusen.

Inför granskningsskedet av detaljplanen för Borstahusen 1:5 m fl

Planområdet har efter samråd med Länsstyrelsen i Skåne ändrats så att plangränsen följer strandskyddsgränsen i väster. Strandskyddsbestämmelserna bedöms utgöra tillräckligt skydd för området. Plangränsen i sydöstra hörnet har anpassats efter framtida rondell i korsningen Hälsingborgsvägen/Erikstorpsvägen.

Detaljplaner

Området är inte planlagt sedan tidigare.

Kulturmiljö och arkeologi

Historik och arkeologi

Landskronas kuststräcka utgör en del av den s.k. Per-Albin linjen. Söder om planområdet ligger Borstahusen som är ett äldre fiskeläge med småbåtshamn och småskalig bebyggelse, norrut finns Hildesborgs slott och i öster Säbyholms gård. Inom planområdet finns Erikstorps Kungsgård som uppfördes under 1700-talet. Gränsen mellan Erikstorps Kungsgård och Säbyholms gård kan fortfarande utläsas i landskapet, i form av en vegetationsridå som löper i nord-sydlig riktning mellan golfbanan och jordbruksmarken. Denna avses att bevaras och har i planen belagts med bestämmelsen n1. Ytorna för den tillkommande golfbanan har i stort belagts med prickad mark, det vill säga mark som ej får bebyggas. Detta för att det öppna landskapet mellan Erikstorps Kungsgård och Säbyholms gård ska hållas fritt från byggnader.

Inom planområdets finns ett antal kända fornlämningar, se bild på nästa sida, och för några av dessa har nya arkeologiska utredningar tagits fram under 2011 och 2012. Två av fornlämningarna, Säby 21:1 och 22:1, belägna i den sydvästra delen av området, ansågs inte aktuella för fortsatt bevarande eller vidare arkeologiska åtgärder. Delar av fornlämning Landskrona 30:1 har vid undersökningarna kunnat avfärdas, men det mellersta partiet kommer under våren 2013 att utredas vidare. Vid Erikstorps kungsgård ligger fornlämning Landskrona 31:1, som under arbetet med denna detaljplan inte utretts. Vid framtida utnyttjande av de byggrätter som i detaljplanen finns föreslagna inom området som omfattas av denna lämning, måste fornlämningen undersökas. Strax söder om planområdet vid Säbybäcken, hittades rester av en tidigare kungsgård i form av kulturlager och stenkonstruktioner. Då detta område inte är aktuellt för exploatering kommer inga vidare undersökningar att företas vad gäller denna lämning.

Övriga fornlämningar omfattas av lagen om fornminnen KML 2 kap (1998:950) och har belagts med bestämmelsen FORN i detaljplanen. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Då ytterligare undersökningar kommer att ske av fornlämning 30:1 under maj och juni månad 2013, kommer resultatet av dessa att kunna föras till planhandlingarna inför antagandet som beräknas kunna ske under hösten 2013.



Fornlämningar inom planområdet

Natur

Mark och vegetation

Väster om planområdet finns ett drygt 100 m brett skogsbestånd, kallat Lill-Olas, bestående av mestadels svarttall och öppna gräsytor. Denna strandskog är unik i sitt slag för kommunen och har stort rekreations- och upplevelsevärde. Skogen har även stor betydelse för klimatet i stugbyn och på golfbanan då den skyddar mot de västliga vindarna. Strandskogen är också en viktig grön länk i ett längre rekreationsstråk längs med kusten och binder samman strandpromenaden från centrala Landskrona med Glumslövs backar i norr. I planområdets södra delar norr om Säbybäcken finns en fuktigare område med en lövskogsdunge och tät lundartad vegetation i flera skikt. Inne i stugbyns östra del finns ett bestånd med ekar som är relativt ovanligt i sitt slag och har höga upplevelsekvaiteter. Denna, samt ett buskage i stugbyns sydvästra del bestående av äldre träd, avses få skyddsbestämmelser i planen. Kommunekolog i Landskrona stad har gjort en sammanställning av rödlistade och fridlysta arter norr om Borstahusen som bifogas planhandlingarna, ytterligare information under planförslaget.

Bebyggelse

Inom planområdet är Erikstorps kungsgård, uppförd under 1700-talet, belägen. Denna består av en huvudbyggnad med två intilliggande flyglar samt två tidigare stallbyggnader, varav en i vinkel, söder om huvudbyggnaden. Idag bedrivs en konferens- samt restaurangverksamhet i huvudbyggnaden och en golfshop och klubblokal finns i de gamla stallbyggnaderna. Vid om- eller tillbyggnader av

kungsgården är det viktigt anpassning sker till befintlig bebyggelse vad gäller fasad- och takmaterial, volym och bebyggelsemönster.

Stugbyn, som består av 68 stugor i varierande skick, uppfördes 1960. Stugorna står utplacerade i snedställda rader och är uppförda i trä med tak i svart eternitskiffer. Taken på stugorna lutar kraftigt och takfoten sträcker sig nästan ner till marknivå. Ca 30 av stugorna moderniserades under 2007 och 2008. Stugorna anses som kulturhistoriskt intressanta och vid renovering av befintliga stugor är det önskvärt att stugorna får ha kvar sin ursprungliga karaktär. Vid flyttning av stugorna bör man eftersträva att placera dem i samma mönster.

Strax väster om planområdet, i den nordvästra delen av Lill-Olas skog, finns Badkolonin som är en röd träbyggnad. Denna uppfördes under 1960-talet i syfte att kunna erbjuda barn från mindre bemedlade familjer en dag vid stranden. Landskronas skolor och förskolor använder fortfarande badkolonin i stor utsträckning under sommarhalvåret, och den är en viktig mötesplats för barn från olika stadsdelar. Byggnaden som sådan har inget högre kulturhistoriskt värde, men verksamheten har pga sin långa kontinuitet ett högt värde för landskronabarnens historia.

Tillgänglighet

Gator och Trafik

Området trafikeras via Erikstorpsvägen och Lill-Olas väg. Hastighetsgränsen för Lill-Olas väg är 50km/h och för Erikstorpsvägen är gränsen 50km/h i väster och 70km/h i öster mot Helsingborgsvägen. Landskrona stad är väghållare för båda vägarna. För vägarna inom stugbyn ansvarar Landskrona Camping och Stugby AB. Längst i norr på Lill-Olas väg finns en idag generöst tilltagen vändplats och längs med vägen på båda sidor finns omarkerade parkeringsplatser. Inom stugbyn finns ett internt vägnät med parkeringsplatser i anslutning till stugorna. Öster om Erikstorps kungsgård finns en större grusbelagd parkeringsplats för besökare till golfbanan. I anslutning till Kungsgården finns även en ytterligare parkeringsplats för restaurangens besökare. Sydväst om Brohusen finns en mindre infartsväg från Helsingborgsvägen till fjärrvärmeanläggningen. Gång- och cykelväg finns längs med Erikstorpsvägen i nord-sydlig riktning samt längs med kusten hela vägen in till centrala Landskrona.

Kollektivtrafik

Området ligger en kort promenad från hållplats för stadsbuss och ca 4km från Landskronas tågstation. Sommartid går bussar till badkolonin. En förlängning av befintliga busslinjer planeras då området söder om Erikstorpsvägen, som idag utgörs av en golfbana och en camping, exploateras för bostäder.

Teknisk försörjning

VA-ledningar samt elledningar finns i Lill-Olas väg och ledningar för fjärrvärme finns utmed Helsingborgsvägen. En ledning för starkström går genom de mellersta och sydvästra delarna av golfbanan. Fjärrvärmeledningar har dragits till vissa av övernattningsstugorna inne i området.

PLANFÖRSLAG

Områdets gestaltning och disposition

Detaljplanen föreslår en utbyggnad av en befintlig golfbana i östlig riktning, samt uppförande av campingplatser för tält, husvagnar och husbilar i planområdets västra delar, integrerat inom befintlig stugby.

För att området skall få en god helhet föreslås att stugor och campingplatser placeras i samlade grupper och att befintliga vegetationsridåer får utgöra avgränsningar mellan dessa. Några av stugorna i den norra delen kan flyttas söderut och placeras i samma mönster som befintliga. Ca 120 campingplatser om 100 kvm vardera kan då uppföras på den gräsyta som finns norr om befintlig vegetationsridå vid rad fyra ändå upp till vegetationsridåerna i stugbyns norra del. Den öppna yta mellan befintlig vegetation i den norra delen av stugbyn som golfklubben idag disponerar för sina förråd, föreslås också göras om till yta för ca 30 campingplatser, också dessa om 100 kvm vardera. Utöver dessa platser bedöms det kunna finnas ca 20-30 platser inom området för uppställning av husbilar. Totalt får den nya campingen då ca 170-180 campingplatser. De fyra rader med stugor som står på höger sida om vägen föreslås ligga kvar. Raden med moderna stugor norr om detta område, bedöms kunna kompletteras med ännu en rad stugor i samma utförande, utan att inkräkta på golfklubbens övningsbana. Nya servicebyggnader uppförs inom området för att betjäna campingens behov. Totalt inom området kommer det då att finnas möjlighet till 72 övernattningsstugor.

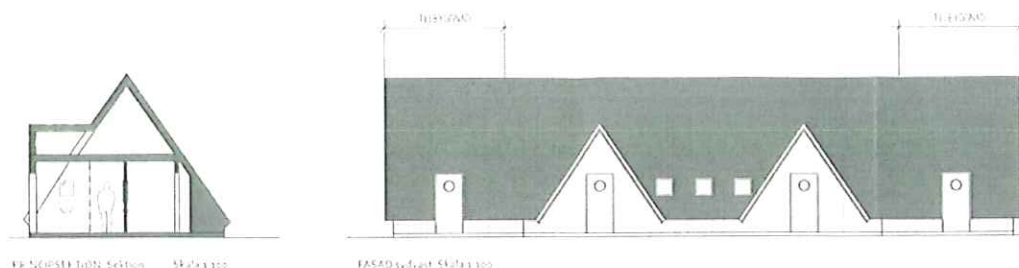


Illustration som visar tillbyggnad av befintlig servicebyggnad, Magasin A arkitekter

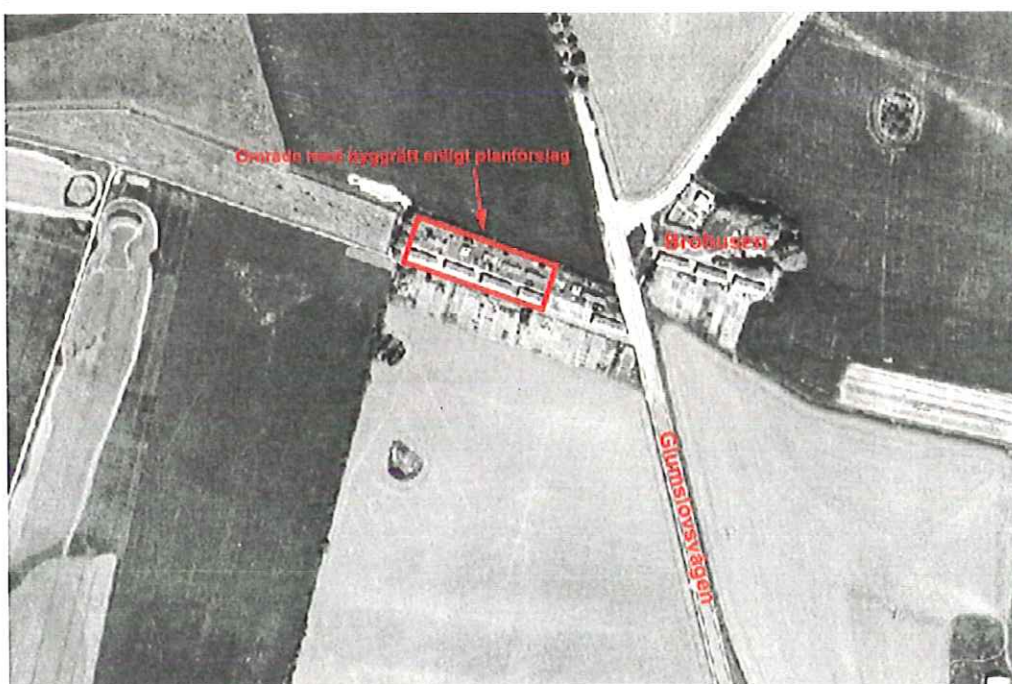
Planförslaget möjliggör en utbyggnad av den södra delen av Erikstorps kungsgård till dess ursprungliga storlek samt tillbyggnader på huvudbyggnadens södra, norra och östra sida. Samtliga om- och tillbyggnader skall anpassas till befintlig bebyggelse vad gäller volym, material och färgsättning. Som takmaterial anges rött lertegel och som fasadmaterial rött trä. Planen anger också en byggrätt på 600 kvm vid infarten till området för att möjliggöra uppförande av en reception, servicebyggnad och butik till stugbyn och campingen. Inom campingområdet får servicebyggnader såsom toaletter, spa, bastu, sanitetsutrymmen och förråd uppföras till en högsta sammanlagd area om 600 kvm. Samtliga tillkommande byggnader föreslås uppföras med trä som fasadmaterial. Internt vägnät, parkeringsplatser och ställplatser för husbilar får också anordnas inom området.

Inom det mellersta området för golfbanan får byggnader för golfens behov t ex förråd, kiosk och toaletter, uppföras till en sammanlagd area om 1500 kvm, med en högsta byggnadshöjd om 4 m. Den norra samt östra delen av golfbanan skall hållas fri från byggnader för att inte störa upplevelsen av backlandskapet eller inkräkta på den kulturhistoriskt intressanta miljön mellan Säbyholms gård och Erikstorps Kungsgård.

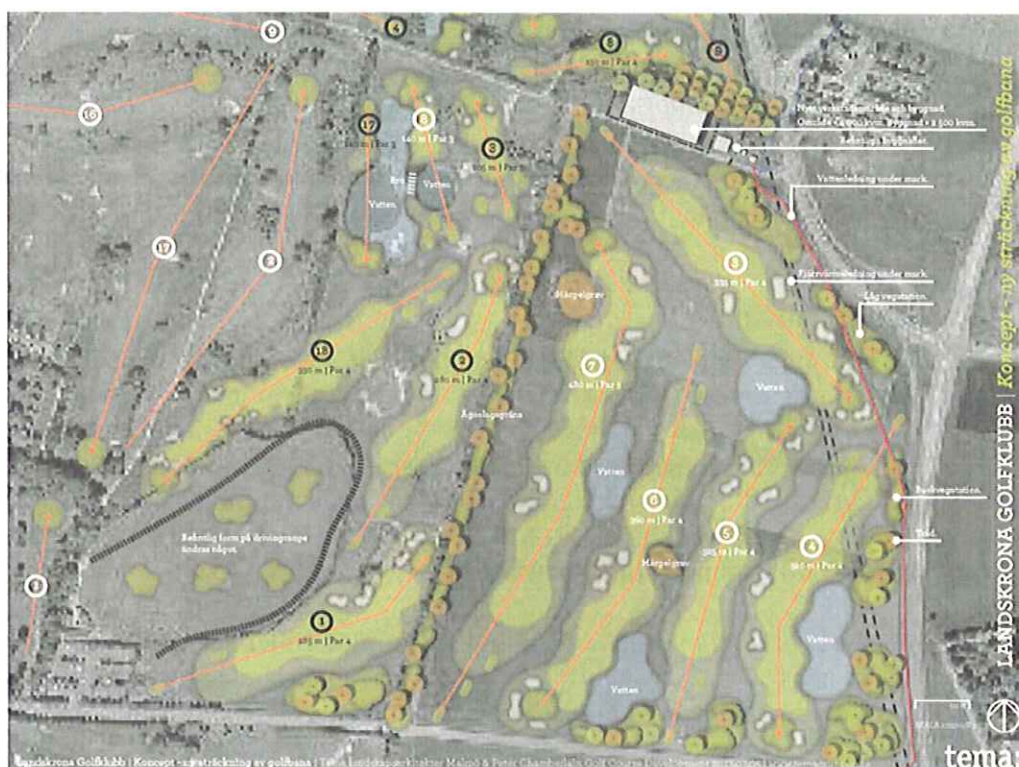


Illustrationsplan för den nya campingen och stugbyn framtagen av Magasin A arkitekter

I anslutning till befintlig pumpstation vid Glumslövsvägen finns ytterligare en byggrätt om 2000kvm för uppförande av service- och förrådsbyggnader till golfbanan. Platsen har tidigare varit bebyggd i samma mönster med ett flertal bostadslängor (arbetarbostäder). Byggrätten följer befintlig vegetation och ansluter till linjerna i landskapet och övrig bebyggelseplacering i närområdet. Högsta byggnadshöjd inom detta område är satt till 5,5m, och längs med byggrättens norra kant finns ett område utlagt planbestämmelsen n_3 - *vegetationsridå skall planteras*. Byggnader inom detta område skall även uppföras med enkelt rakt sadeltak samt ha en färgsättning som är anpassad till landskapet och jordbrukets ekonomibyggnader. Nedan visas en äldre flygbild då området var bebyggt med bostäder om totalt ca 1900kvm. På bilden syns även den föreslagna byggrätten i planförslaget.



De dungar med vegetation omkring stugbyn som ansetts hysa höga värden, har belagts med skyddsbestämmelser, och så även mägergravarna i den östra delen av planområdet. Planförslaget innebär att de befintliga 6 golfhålarna söder om Erikstorpsvägen flyttar till markområdet norr om Erikstorpsvägen utmed Hälsingborgsvägen och Glumslövsvägen. Banan sammankopplas med den befintliga bandragningen och bildar en sammanhängande 36 håls golfbana.



Illustrationsplan för de nya golfhålens framtagning av Tema landskapsarkitekter

Föreslagna åtgärder

Verksamheter

Stugbyverksamhet finns redan idag och kommer i och med planens genomförande att kunna utökas något. Campingverksamhet tillkommer och därmed förenliga verksamheter, t ex kiosk, cykeluthyrning och mindre livsmedelsförsäljning kan också tillkomma. Befintlig golfbana får möjlighet att expandera och ytterligare verksamhet förenlig med golfbanan möjliggörs. Erikstorps kungsgård föreslås omfattas av bestämmelsen Q, då byggnaden i sig skulle kunna användas för andra typer av verksamheter än idag utan att dess kulturhistoriska värde skadas.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Erikstorps kungsgård med tillhörande flyglar och stall samt delar av stugbyn utgör särskilt värdefull bebyggelse som avses i 8 kap 13 och 14 § plan- och bygglagen. Kungsgården har belagts med verksamhetsbestämmelser för om- och tillbyggnader samt bestämmelse om rivningsförbud (q₁). De stugor som ansetts kulturhistoriskt intressanta har fått bestämmelsen (k) och ändringar föreslås utföras varsamt och med traditionella material och metoder så att stugornas karaktärsdrag bevaras.

Störningar och skyddsavstånd

Skyddsåtgärder föreslås mellan golfbanan och den föreslagna campingen i form av nät kombinerat med vegetation vid den norra gränsen mellan golfbanan och

campingen, där det finns en utslagsplats. Längs den nordöstra gränsen av föreslagen camping har golfbanan en sk övningsbana där golfslagen är korta, och där finns även en bred befintlig ridå av vegetation. Någon bestämmelse om uppförande av skydd finns därför inte längs med denna sträcka. Längs resten av den östra sidan av campingen samt vid Erikstorps kungsgård finns inga utslagsplatser i närheten, och det har därför inte heller ansetts angeläget med skyddsåtgärder där.

Grönstruktur

De befintliga vegetationsridåer inom området för stugby och camping som bedömts hysa större värden, föreslås få skyddsbestämmelsen n₁. Detta gäller en dunge med äldre träd i områdets sydvästra del, ett mindre område mellan stugby och ny camping samt en rad med äldre lindar och almar intill Erikstorps kungsgård. Ett område mellan nya campingen och befintlig stugby och golfbanan planläggs som naturområde (NATUR). Detta gäller pelarsalen av ekar som är kopplad till dammen i direkt anslutning.

För övrig befintlig vegetation inom detta område gäller varsamhetsbestämmelser om att hänsyn skall tas vid flytt av stugor och uppförande av campingplatser. Vegetationsridån mellan föreslagna campingplatser och golfbana längst i norr förelås förstärkas med ytterligare vegetation samt skyddsnät för golfbollar. Om ytterligare avskärmningar önskas inom och runtom camping- och stugbyområdet skall dessa företrädesvis bestå av vegetationselement. Staket, stängsel och plank ses som främmande i området.

Intill den ägoslagsgräns som löper genom golfbanans mellersta delar i nord-sydlig riktning, föreslås en möjlighet till passage för allmänheten, som säkras genom servitut samt ett x på plankartan. Denna gångstig är sedan avsedd att kopplas både till en passage som går genom golfbanan i öst-västlig riktning, som också är tänkt att säkerställas genom servitut samt x, samt till ett planerat grönstråk söder om området. Detta för att på sikt öka allmänhetens tillgång till både landskapet och till Havsleden längs kusten. Idag finns begränsade möjligheter att ta del av backlandskapet som omger tätortens norra delar och genom att ta vara på befintliga gröna stråk och sammankoppla dessa med stråk genom golfbanan, förbättras möjligheterna till rekreation. Bilden på nästa sida visar planerade gröna kopplingar från tätorten ut i landskapet, samt från stadens norra och östra delar ut mot havet.

Stommen i det grönstråk som planeras i nästa etapp (pågående detaljplanearbete) genom hela planprogramsområdet för Norra Borstahusen, från Helsingborgsvägen och de norra och östra stadsdelarna fram till havet, utgörs av Säbybäcken. Bäckens, vars övre del idag är kulverterad, planeras att tas upp i dagen och meandras genom grönområdet. Längs med bäcken ska ny vegetation planteras och skapa olika karaktärsområden för att både öka den biologiska mångfalden och öka rekreativt värde i området. På andra sidan Helsingborgsvägen finns ett iordningsställt rekreativt område där Säbybäcken meandrats, och dessa två områden skall sedermera länkas samman till ett sammanhängande stråk om 3,5 km

ända från Kopparhögarna ut till kusten. I nord-sydlig riktning kopplas grönstråket längs med bäcken samman med befintliga grönstråk in mot centrum samt vidare norrut mot naturreservatet Glumslövs backar. Då strandområdet bitvis blir bredare stärks även strandstråket längs kusten och kopplar mot de övriga stråken.



Illustration över det planerade grönstråket längs Säbybäcken i öst-västlig riktning, kopplingar till befintliga grönstråk och naturreservat i nord-sydlig riktning samt förbättrad koppling längs kusten framför planområdet.

Trafik

Biltrafik och parkering

För Lill-Olas väg föreslås vändplatsen som avslutar vägen norrut att få en annan utformning. Dagens vändplats är onödigt stor för de fordon som trafikerar vägen och i planförslaget har denna gjorts mindre till förmån för mer gräsyta där campingplatser kan anordnas. En utfart till Lill-Olas väg från campingområdet föreslås också för att trafiksituationen för camping och stugby skall flyta bra sommartid. Vägbredden för Lill-Olas väg föreslås inte förändras och parkeringsmöjligheter kommer att fortsätta finnas på ömse sidor om vägen.

Angöring till DHRs klubbstuga samt badkolonin kommer att fortsätta ske från Lill-Olas väg. Möjligen kan ytterligare några parkeringsplatser skapas längs den nordvästra delen av vägen till förmån för dessa verksamheter. För Erikstorpsvägen föreslås ingen förändring inom planområdet. Infarten till nya campingområdet dimensioneras utifrån uppskattat behov. Ett kösystem anläggs inne på fastigheten

så att trafiken på Erikstorpsvägen/Lill-Olasvägen inte påverkas. Den detaljplan som parallellt arbetas fram för området vid den befintliga campingen, föreslår en cirkulationsplats söder om Erikstorps kungsgård. Detta för att underlätta både för trafik till och från det nya bostadsområdet men också för att angöringen till stugbyn och den nya campingen skall kunna ske smidigt. Ytterligare en ny cirkulationsplats anläggs i korsningen Hälsingborgsvägen/Erikstorpsvägen för att underlätta flödet in mot camping/stugby, badplats och planerade nya stadsdelar i Borstahusen.



Utsnitt som visar trafikföring vid entré till camping och stugområde, Magasin A arkitekter

Inne på camping- och stugbyområdet får ett internt vägnät som betjänar stugor och campingplatser anordnas, och likaså parkerings- och uppställningsplatser för verksamheternas behov. Det interna vägnätet för camping och stugbyn föreslås företrädesvis anläggas med genomsläppligt markmaterial som ytskikt.

Gång- och cykeltrafik

För den motionsslinga som idag löper genom stugbyn finns ett officiellt servitut, 1284K/08.81, som ger kommunen rätt att nyttja slingan. Servitutet följer fastigheten och således är tillgängligheten till motionsslingan säkrad för allmänheten, även om fastigheten i framtiden övergår från kommunal till privat ägo. Inom golfbaneområdet får gång- och cykelväg anläggas. Den gångväg som löper genom golfbanan i öst-västlig riktning föreslås säkerställas genom servitut. Den gångväg som är tänkt att anläggas längs med befintlig ägoslagsgräns i nord-sydlig riktning på golfbanan föreslås också säkerställas med servitut.

Bullerutredning

En kompletterande bullerutredning har upprättats. Golfbanan inom planområdet jämföras med ett rekreativt område i tätort. Inga riktvärden för buller finns för sådana rekreativt områden men Naturvårdsverket anser att ekvivalentnivå 55

dBA ska eftersträvas. Den nya delen av golfbanan kommer att gränsa mot Hälsingborgsvägen i öster där även en utslagsplats finns enligt upprättad skiss. Vägen är 20 m bred. En så pass bred väg utgör problem för buller då mycket av ljudet studsar på vägen och vidare mot utslagsplatsen.

Utredningen konstaterar dock att om utslagsplatsen placeras tillräckligt långt bort från vägen kommer ljudet studsas mot en mjuk yta och då klarar utslagsplatsen riktvärden för buller. Gränsen för när utslagsplatsen klarar riktvärdena för buller ligger på minst 50 m.

Den slutgiltiga utformningen av golfbanan kommer att fastställas i bygglovsskedet och därmed finns möjlighet att justera utformningen så att de rekommenderade 55 dBA klaras även vid den aktuella utslagsplatsen. På plankartan införs bestämmelser så riktvärden klaras.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele samt vatten och avlopp

Befintliga fjärrvärmeledningar finns längs Hälsingborgsvägen. En teknisk anläggning för fjärrvärme ligger mittemot Brohusen på vänster sida om Hälsingborgsvägen. Tele- samt VA- ledningar finns vid Lill-Olas väg och serviser från dessa finns redan dragna i stugbyn. Fjärrvärmeledningar finns dragna till vissa av övernattningsstugorna.

Dagvattenhantering

Dagvatten skall omhändertas lokalt inom varje fastighet och fördröjas innan det kan ledas till Wallabäcken och Säbybäcken, som är recipienter, innan det kan ledas till havet.

Inom Erikstorps stugby är i dagsläget huvudvägnätet asfalterat. Inom camping- och stugområdet ska företrädesvis framöver användas genomsläppligt markmaterial. Plankartan har kompletterats med skrivelse/bestämmelse som säkerställer detta. Den lokalt antagna dagvattenpolicyn i Landskrona stad kommer ligga till grund för den framtida mindre byggnation som medges genom detaljplanen.

Erosion

DHI Sverige AB har utarbetat en översiktlig utredning (Kusterosion Norra Borstahusen Landskrona 2012-11-14) angående risker för kusterosion, översvämning från havet och försämrad badvattenkvalitet. Utredningen presenterar även kustskydd och rekommendationer i samband med planläggning av Norra Borstahusen.

Utredningens arbetsområde omfattar kuststräckan från Hildesborgs slott i norr till området efter Borstahusens hamn i söder. Kuststräckan är ca 3 km lång.



Kusten är utsatt för vindgenererade vågor i västliga riktningar. Dessutom uppstår stormgenererade svallvågor orsakade av högt vattenstånd i samband med stormar från västliga och nordliga vindriktningar. Kusten är väldigt långgrund vilket till viss del skyddar kusten men även ger problem med ansamling av tång på stränderna. Botten nära stränderna består mestadels av sand men även spridda klippblock och stenar förekommer längs delar av sträckan. Några avsnitt av kusten är skyddade med stenskoningar och några delar av den oskyddade kusten eroderar. Ingen del av kuststräckan har drabbats av någon betydande översvämning från havet.

Kusten utanför aktuellt planområde tillhör sträcka 2, 3 och 4. I DHIs utredning konstateras att Lill-Olas strand (sträcka 3) inte är särskilt sårbar för erosion eftersom den övre delen av strandlinjen är flack och därmed närmare ett jämviktsläge. Dessutom har vegetationen ovan sandstranden (strandskogen) en stabiliserande effekt. Resten av kuststräckan (sträcka 2 och 4) har brantare lutning på den övre delen av stranden men inga eller smala sandstränder framför och är därför sårbara för erosion vid höga vattenstånd. Dessa sträckor har ett otillräckligt skydd om man vill bevara dagens kustlinje och behöver då utökat skydd.

DHIs utredning innehåller två olika skyddsförslag. Det första grundskyddsförslaget syftar till att skydda kusten där det behövs och inkluderar bara små förbättringar av rekreativsvärdet.

I en utökning av grundskyddsförslaget ges förslag på skyddsåtgärder för att skydda även de delar av kusten där det inte finns byggnader, utan som består av rekreations- och naturområden. Kustlandet längs sträcka 1-3 och halva sträcka 4 (norr om Säbybäcken) har inga byggnader eller infrastruktur som behöver skyddas, vilket betyder att det inte finns några viktiga tillgångar under direkt hot av erosion eller översvämning. En stor del av sträckan är redan idag stenskonad, se bild nedan. Därför föreslås i grundskyddsförslaget att kusten här lämnas oskyddad och därmed låter erosion och ackumulation omforma kusten på ett naturligt sätt. Den naturliga processen kommer vara långsam erosion och ibland även översvämning. Cykelvägen kommer att vid någon tidpunkt i framtiden behöva flyttas längre inåt land jämfört med nuvarande kustlinje. Planområdet omfattar inte längre kustremsan utanför golfbanan. Genom att inte planlägga detta område har kommunen i framtiden möjlighet att flytta cykelvägen längre från kusten (kommunen äger all mark inom golfbanan). Lill-Olas strand kan bevaras genom fortsatt sandfodring, men man kan också förbereda för att stranden kan komma att dra sig längre inåt land genom att låta strandskogen vara tillräckligt bred så att den bevaras även om de yttre delarna av skogen omvandlas till strand. Återplantering bedöms som positivt.

I det utökade grundskyddsförslaget föreslås en strandskoning längs med hela kuststräckan utanför planområdet. Vid Lill-Olas placeras strandskoningen mellan stranden och skogen så att skogen skyddas. För att bevara även stranden från erosion kommer fortsatt påfyllnad av sand krävas. Erosionsfrågan har ytterligare beskrivits och konsekvensbeskrivits i tillhörande miljökonsekvensbeskrivning.



Befintliga kustskydd visas i blått.

Bygglov

Enligt 4 kap 14 § PBL ska de överväganden som ligger till grund för omfattningen av kravet på bygglov redovisas i planbeskrivningen. Någon minskning av bygglovsplikten föreslås ej.

Marklov

Inom område betecknat med "NATUR" och "n₁" gäller, i enlighet med 4 kap 15 § i PBL, utökad lovplikt för trädfällning för träd med en stamdiameter som överstiger 30 cm.

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. På länsstyrelsens inrådan togs efter samrådet av denna detaljplan hösten 2012, en planspecifik miljökonsekvensbeskrivning fram. Miljökonsekvensbeskrivningen omfattar planområdet i sin helhet. Tidigare har även en miljökonsekvensbeskrivning för hela området som omfattas planprogrammet Norra Borstahuset upprättats. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer sammanfattningsvis med vägledning av upprättad miljökonsekvensbeskrivning att genomförandet av planförslaget inte antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 3, 4 och 5 kap Miljöbalken samt 2 kap Plan- och bygglagen. Nedan sammanfattas tillhörande miljökonsekvensbeskrivning.

Jordbruksmarken

Lanspråktagandet av jordbruksmarken bedöms inte medföra några långsiktiga negativa konsekvenser ur naturresurshushållning. Anledning till att jordbruksmarken tas i anspråk är att platsen som idag används för ändamålet söder om Erikstorpsvägen (6 hål) ligger tätortsnära och bedöms utgöra lämplig mark för tätortsexpansion. Teknisk infrastruktur, bebyggelse och kollektivtrafik kan sammankopplas med befintliga system och strukturer. Golfbanan samlar samtidigt hela sin verksamhet inom ett område utan genomgående trafikerörelser. Golfbana som markanvändning bedöms som en reversibel användning och kan med enkla medel återställas till jordbruksmark.

Landskapsbild

Tillhörande miljökonsekvensbeskrivning konstaterar att genomförandet av planalternativet innebär vissa förändringar i landskapsbilden vad gäller den sydöstra delen, där jordbruksmark övergår till golfbana. De lokala konsekvenserna bedöms som måttliga men sett till det stora öppna landskapet bedöms konsekvensen som liten. För sandkustkaraktären norr om planområdet bedöms inte förslaget innebära några negativa konsekvenser. Totalt sett bedöms planalternativet endast medföra små konsekvenser för landskapsbilden.

Enligt den landskapsanalys som togs fram under arbetet med planprogrammet för området, är upplevelsen av att Säbyholms gård ligger fritt i landskapet samt att alléer och ägoslagsgränser bevaras, särskilt viktigt. Planen föreslår ett bevarande av befintlig ägoslagsgräns och att möjligheten att uppföra byggnader inom golfbaneområdet öster om ägoslagsgränsen begränsas, så att Säbyholms gård får fortsätta framträda. Landskapsanalysen konstaterar också att golfbanans grönska skärmar av mot tätorten och förstärker upplevelsen av kusten och dalarna.

Riksintresse för kulturmiljövården

Den nordvästra delen av planområdet, som utgör golfbana idag och där ingen förändring av markanvändningen föreslås, ligger inom riksintresset för kulturmiljön. I övrigt angränsar planområdet till riksintresseområdet i öster. Vissa kopplingar till det öppna jordbrukslandskapet bedöms att försämrats. Säbyholms gård, som utgör del av riksintressets värdekärna och godslandskapets uttryck, bedöms inte påverkas negativt till följd av planalternativet. Planalternativet bedöms inte heller innebära negativa konsekvenser för den kulturhistoriskt intressanta Erikstorps kungsgård eller de anslutande stugorna. Stora delar av området mellan gårdarna regleras genom prickad mark i detaljplanen, vilket innebär att området är omöjligt att bebygga. Sammantaget bedöms planförslaget, enligt utförd MKB, innebära små negativa konsekvenser för kulturmiljön.

Riksintresse för naturvård och friluftsliv

Om föreslagna erosionsskydd längs kusten utanför planområdet genomförs, bedöms planalternativet enligt miljökonsekvensbeskrivningen sammanlagt medföra små negativa konsekvenser för naturmiljön. Inga konsekvenser uppstår vad gäller riksintresse för naturvård då dess värdekärnor är kopplade till kustzonen norr om planområdet, vilka inte bedöms påverkas. Anlitad groddjursspecialist har i ett naturvårdsutlåtande som kompletterats till planen bedömt påverkan på berörda groddjur. Planalternativet bedöms därigenom inte innebära några negativa konsekvenser för de skyddade arterna större vattensalamander och grönfläckig padda. Anläggs erosionsskydd längs kusten utanför planområdet kommer den naturliga erosionen att förhindras. Därmed bedöms inga konsekvenser uppstå för det strandskyddade området då dess omfattning bibehålls.

Sammantaget bedöms inte planalternativt medföra några negativa konsekvenser för riksintresse för friluftsliv. Om campingen utformas som öppen och möjligheterna att röra sig inom den säkerställs, bedöms inte planalternativet medföra några negativa konsekvenser för det kommunalt utpekade fritidsområdet som omfattar Borstahusens semesterby. Befintlig löparslinga genom camping- och stugområdet är garanterad och säkrad genom servitutsrätt. Planalternativet medför även utökad möjlighet att röra sig inom planområdet och även ut till det omgivande landskapet, vilket är positivt ur rekreationssynpunkt. Dock bedöms utbyggnad av erosionsskydden samt fortsatt sandfodring som en förutsättning för att säkerställa allmänhetens tillgång till strandzonen med Lill-Olas strand och skog samt gång- och cykelvägen längs kusten långsiktigt.

Planen föreslår inte någon förändring av befintlig markanvändning för den del av området som berörs av riksintresset för naturvård, och kommunens bedömning är att riksintresset därför inte riskerar att skadas.

Riksintresse för kustzon

Detaljplanen befäster befintlig markanvändning för golfbaneområdet och stugbyn, och utbyggnad av ny camping sker inom ett markområde som redan är ianspråktaget av stugbyn. Enligt Länsstyrelsens Dessutom avses både befintlig och planerad gångväg genom golfbanan att säkerställas genom servitut, vilket kommer att säkra allmänhetens möjligheter till passage genom golfbanan för att nå omgivande landskap. Allmänhetens möjligheter att röra sig genom stugbyn avses att vara fortsatt säkerställda genom servitut. Planalternativet bedöms sammantaget medföra en utökad möjlighet att röra sig inom planområdet och även ut till det omgivande landskapet, vilket är positivt ur rekreationssynpunkt. Utifrån detta bedömer miljökonsekvensbeskrivningen att intrånget i riksintresset för kustzon är godtagbart. Passagerna kopplas i ett större sammanhang även till ett planerat grönområde söder om planområdet. Intentionen med hela planprogrammet för Norra Borstahusen och efterföljande separata detaljplaner är att Säbybäcken ska utgöra stommen i det östvästliga grönstråket i norra Landskrona och knyta samman de norra och östra stadsdelarna med stranden och rekreationsområdena utmed kusten och på så sätt ge allmänheten förenklad tillgång till strand och kustområdet.



Kopplingar i landskapet inom riksintresset kustzon

Strandskydd

Området väster om detaljplaneområdet är belagt med strandskydd. Väster om Lill-Olas väg gäller fast strandskydd om 100 m, och strax norr om befintlig vändzon övergår detta till flytande strandskydd om 300 m. Ingen mark som är belagd med strandskydd ingår i denna detaljplan. Utbyggnad av erosionsskydd inom det strandskyddade området samt fortsatt sandfodring bedöms i MKB:n som en förutsättning för att säkerställa allmänhetens tillgång till strandzonen med Lill-Olas strand och skog samt gång- och cykelvägen längs kusten långsiktigt, oavsett om denna detaljplan genomförs eller ej. Vid framtida utbyggnad av erosionsskydd längs kusten kommer dispens från strandskyddet samt för vattenverksamhet att erfordras. Lill-Olas skog, med den insektsintressanta skogsdelen i söder, där bl a de rödlistade träden alm och ask växer, bedöms, enligt MKB:n, inte påverkas av anläggandet av erosionsskyddet.

Biotopskydd

Då planen syftar till att utöka golfbanan så att denna även kommer att omge de båda mägergravarna som idag ligger ute i jordbruksmark, antas livsmiljön för den större vattensalamandern förbättras då planen genomförs, enligt de utredningar och utlåtanden som gjorts (Naturvårdsutlåtande, Ekologgruppen 2013-03-27). Den samlade bedömningen är att populationen av större vattensalamander kommer att gynnas av planens genomförande då mer gräsyta och fler vegetationsridåer skapas. Dispens från biotopskyddet för bortrensning av träd och stenblock krävs i anslutning till mägergravarna.

Insekter

I den översiktliga inventeringen av området som gjordes under hösten 2011, pekades några platser ut som potentiellt viktiga för insektslivet. Ett av dessa, område 3 runt Erikstorps Kungsgård, berörs av denna detaljplan. Vegetationsridån med äldre träd väster om Erikstorps kungsgård föreslås få skyddsbestämmelsen n₁ i planen och då byggrätterna kring Kungsgården endast utökas marginellt, har kommunen i samråd med anlita specialist (Naturvårdsutlåtande, Naturcentrum, 2013-04-02) gjort bedömningen att planens genomförande inte kommer att innebära någon negativ förändring för insektslivet i stort.

Rödlistade och fridlysta arter norr om Borstahusen

Kommunekolog i Landskrona stad har författat en sammanställning av rödlistade och fridlysta arter norr om Borstahusen som bifogats planhandlingarna (Sammanställning av rödlistade och fridlysta arter norr om Borstahusen, 2013-05-06). PMet redovisar de arter som finns i och i omgivningarna till planområdet. Förutom det som redan nämnts i tillhörande utredningar avseende insekter och groddjur kan det finnas rödlistade eller fridlysta arter i stugbyområdets norra delar (kring befintlig rondellen på Lill-Olas väg). Förekomst av kärnäva och åkerkål bör eventuellt undersökas. Rapporten bedömer dock dessa och eventuella sällsynta ros- och nyponsorter möjliga att flytta om de skulle påverkas. Eventuell flytt kan behöva artskyddsdispens.



Potentiella miljöer för insekter enligt Naturcentrum 2012

Mark, luft och vatten

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 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 ytvatten- och grundvattenförekomster enligt 5 kap miljöbalken bedöms inte påverkas.

Markradon

Baserat på genomförda radonmätningar klassificeras planområdet som normalriskmark 10-50 kBq/m³. Då planen endast möjliggör ett litet tillskott av kompletterande bebyggelse bedöms planbestämmelse om att byggnader skall uppföras i radonskyddat utförande ej nödvändig.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom området.

Hälsa och säkerhet

Vägtrafikbuller

I dagsläget är planområdet inte utsatt för några nivåer av vägtrafikbuller som överskrider riktvärdena. Planen möjliggör inte för någon ny bostadsbebyggelse, och trafikökningen bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse. För Erikstorpsvägen finns i framtiden planer på att sänka hastigheten till 40 km/h i nord-sydlig riktning samt till 50 km i öst-västlig riktning. Om bostadsbebyggelse tillkommer söder om Erikstorsvägen kan denna i framtiden behöva förses med låga växtbeklädda plank eller andra bullerreducerande åtgärder.

En kompletterande bullerutredning har upprättats. Utredningen konstaterar att om utslagsplatsen placeras tillräckligt långt bort från vägen kommer ljudet studsas mot en mjuk yta och då klarar utslagsplatsen riktvärden för buller. Gränsen för när utslagsplatsen klarar riktvärdena för buller ligger på minst 50 m. Den slutgiltiga utformningen av golfbanan kommer att fastställas i bygglovsskedet och därmed finns möjlighet att justera utformningen så att de rekommenderade 55 dBA klaras även vid den aktuella utslagsplatsen. På plankartan införs bestämmelser så riktvärden klaras.

Risker (farligt gods m m)

Varken Lill-Olas väg eller Erikstorpsvägen är leder för farligt gods.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Planen avser att säkerställa och skydda de vegetationsområden som enligt utredningar anses ha ett högre värde, och kommer även att främja habitatet för den större vattensalamandern då ytterligare gräsytor tillskapas då planen genomförs eftersom jordbruksmarken övergår till golfbana. Befintliga vattensamlingar där salamandern påträffats avses omfattas av skyddsbestämmelse. Ingrepp i dessa kräver dispens från Länsstyrelsen.

Hushållning med naturresurser

En mindre område jordbruksmark övergår till att bli golfbana. Se resonemang ovan under rubrik jordbruksmarken samt tillhörande miljökonsekvensbeskrivning.

Kulturmiljö

Planen föreslår skyddsbestämmelsen Q för Erikstorps Kungsgård med omgivande gårdsbyggnader. För om- och tillbyggnader skall volym, tak- samt fasadmateriell anpassas till befintlig bebyggelse. Användning skall anpassas till bebyggelsens kulturvärden. Byggnaderna omfattas även om skydd mot rivning. Runtom byggnaderna finns ett område med prickmark där ingen ny bebyggelse tillåts.

Det äldre beståndet av övernattningsstugor omfattas av bestämmelsen k, och ändringar av dessa skall utföras varsamt så att byggnadernas karaktärsdrag bevaras. Om stugorna flyttas till annan plats inom området föreslås dessa placeras i samma mönster.

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

Sociala konsekvenser

Tillgänglighet

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i BVF (byggnader) samt (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovprövning och bygganmälan.

Barnperspektiv

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Planområdet är och har goda förutsättningar att fortsätta vara, en bra miljö för både barn och vuxna. Barns generella behov av god utemiljö har beaktats och planområdet innehåller både en badkoloni, lekplats, utegym och grönytor.

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

Tidsplan

Planen beräknas kunna antas av kommunfullmäktige under hösten 2013.

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till 5 år efter att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Landskrona Stad är huvudman för allmän platsmark inom planområdet, d v s lokalgatan och naturområdet centralt i området.

Avtal

Markägare till Borstahusen 1:1 och initiativtagare till planarbetet är Landskrona stad. Fastigheten Borstahusen 1:5 innehåller med tomträtt av det kommunala bolaget Borstahusens stugby och camping AB. Denna detaljplan medför nya förutsättningar för detta avtal och ett nytt tomträttsavtal kommer därför att upprättas mellan Borstahusens camping och stugby AB och Landskrona stad.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanens genomförande förutsätter att mark som idag tillhör fastigheten Borstahusen 1:1 överförs till fastigheten Borstahusen 1:5. Detta gäller ett område om ca 10 500 kvm nordväst om Borstahusen 1:5, ett område om ca 1600 kvm norr om fastigheten samt ett område om 1700 kvm väster om fastigheten. Vidare kan ca 6100 kvm allmän platsmark överföras från Borstahusen 1:5 till Borstahusen 1:1. Fastighetsbildning kan ske med stöd av detaljplanen. Planbestämmelserna medger att en del av Säbyholm S:3 kan överföras till Borstahusen 1:1 och att golfbanan och Erikstorps Kungsgård kan avstyckas från Borstahusen 1:1 och bilda egna fastigheter, och på så sätt skilja allmän platsmark från kvartersmark. Ansökan om avstyckningarna och fastighetsregleringen görs till Lantmäterimyndigheten i Landskrona och initieras av fastighetsägarna.

Servitut

För den del av motionsslingan som idag löper inom Borstahusen 1:5 finns ett officiälservitut, 1284K-08/81.1, avseende rätt att nyttja slingan. Servitutet följer fastigheten även om fastigheten i framtiden övergår i annan ägo. Om motionsslingan måste dras om vid planens genomförande, bör servitutet omprövas. Gång- och cykelvägar inom området, märkt med x på plankartan, kan säkras genom avtalsservitut.

Ledningar

Utrymme för befintliga allmänna ledningar inom planområdet läggs ut som utrymme för underjordiska ledningar i detaljplanen. Rätten till ledningarna kan säkras genom ledningsrätt på initiativ av ledningshavaren. De VA-ledningar som identifierats ligger utmed västra kanten av Borstahusen 1:5 och den östra kanten av Borstahusen 1:1. Fjärrvärme och optoledning finns längs Hälsingborgsvägen och längs Glumslöfsvägen inom fastigheten Borstahusen 1:1. Ledning för starkström finns genom de mellersta och sydvästra delarna av golfbanan samt längs den östra kanten av Borstahusen 1:1. Denna är delvis säkrad genom ledningsrätt men i framtiden bör även resterande delar säkerställas. Förslag till u-område har lagts ut i detaljplan. Området med tekniska anläggningar i den östra delen av fastigheten Borstahusen 1:1, har säkrats med ledningsrätt. Motsvarande kan göras för anläggningar inom Borstahusen 1:5. Belysningen på Erikstorps uppfart ligger på

samma slinga som gatubelysningen. Om området i framtiden styckas av och säljs måste denna säkras genom servitut. Eventuell ledningsflytt bekostas av den som så begär.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Se bifogad karta.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska anläggningar och skötsel

Fastighetsägaren, Landskrona Stad, skall bekosta utbyggnad av planens infrastruktur vad gäller gata, vatten och avlopp samt dagvatten. Anslutning av VA, samt dagvatten sker till det kommunala nätet enligt gällande taxa. Vad det gäller kabeldragningar i området, skall eventuella flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa anläggningarnas funktion bekostas av Landskrona Stad. Inom planområdet finns en befintlig transformatorstation samt en pumpstation vilka avses ligga kvar i nuvarande läge. De tekniska anläggningarna har i detaljplanen fått användningen E.

Dispenser och arkeologiska hänsynstaganden

Detaljplanen innehåller villkor för användning och genomförande i vissa delar. Planbestämmelse ”forn” reglerar följande: Det åligger fastighetsägare att i god tid före exploatering samråda med Länsstyrelsen, enligt KML (1988:950) 2 kap § 10. Åtgärder som föranleds av arkeologiska hänsynstaganden i samband detaljplanens genomförande skall betalas av fastighetsägare.

Fastighetsägare skall i god tid innan ingrepp i närheten av vattensamling söka dispens från biotopskydd hos Länsstyrelsen.

Avgifter

VA- och bygglovsavgift utgår enligt kommunens taxor.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Planhandlingarna har tagits fram av planarkitekt Anna Karlberg och planarkitekt Johan Nilsson. I planarbetet har även planarkitekt Lisa Lindekranz, planchef Åsa Lindborg, trafikingenjör Birthe Bunke, mark- och exploateringschef Mårten Olsson och kommunekolog Olle Nordell medverkat.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Anna Karlberg
Planarkitekt

Johan Nilsson
Planarkitekt

Åsa Lindborg
Planchef