



Landskrona stad

Detaljplan för del av fastigheten
BROMSREGULATORN 1
Landskrona stad

ANTAGANDEHANDLING
Plan 7/16
2016-12-06

Detaljplan för del av fastigheten BROMSREGULATORN 1

Landskrona stad



2016-12-06

ANTAGANDE

Landskrona stad
Stadsbyggnadsförvaltningen
261 80 Landskrona
Besöksadress Drottninggatan 7

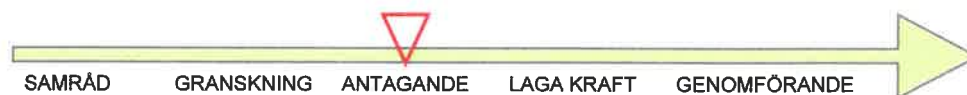
Tfn 0418-47 00 00
sb@landskrona.se
www.landskrona.se

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

PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESS

Denna detaljplan handläggs med ett standardförfarande i enlighet med 5 kap PBL. Planprogram i enlighet med 5 kap 10§ PBL behöver inte upprättas då föreslagna åtgärder överensstämmer med översiktsplanen.

Dialog har skett med Länsstyrelsen mellan samråd och granskning.



HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att tillåta permanent bebyggelse inom planområdet och syftar till att göra det möjligt att lämna ett permanent bygglov för en redan uppfört förrådstält. Förslaget bekräftar enbart befintliga förhållanden.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Planområdet omfattar del av fastigheten Broomsregulatorn 1.

Markanvändning

På fastigheten finns sedan 1998-03-03 ett tillfälligt bygglov för det förrådstält som är beläget på mark som enligt detaljplanen inte får bebyggas. Förutsättningarna finns för att ändra detaljplanen så att permanent bygglov kan beviljas.



Markägoförhållanden

Markägare är Fastighetsaktiebolaget Bomsregulatorn c/o Newsec AM AB.

Geoteknik

En dagvattenpolicy finns antagen för kommunen 2012-05-21. Dagvattnet från fastigheterna leds till dagvattenledningar i gata. Grundvattnets huvudsakliga generella strömningsriktning i området är mot havet, Lundåkrabassängen söder om fastigheten.

Marken består i huvudsak av moränlera. Marken är belägen på en markhöjd som understiger 3 meter men ligger intill ett område med lägre markhöjder så sannolikheten att området skulle drabbas vid höga flöden bedöms vara låg. Då de lagervaror som lagras i befintlig byggnad, dvs tältet, lagras på pallställ är det ingen fara för dessa vid en ev. översvämning. Samråd har skett med det kommunala vatten- och avloppsbolaget, NSVA, och en dagvattenutredning anses inte behöva göras då planförslaget endast bekräftar befintliga förhållanden. Staden och NSVA är överens om att dagvattenutredning behöver göras om en större förändring sker inom fastigheten.

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för kustzon

Området berörs av riksintresseområdet för kustzonen, ett mellan 3-5 km brett område utmed Skånes kust, inom vilken prövning enligt Miljöbalken 4 kap 1 och 4 § skall ske. Bestämmelserna utgör dock inget hinder för en planändring av Bomsregulatorn 1.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan samt med FÖP för Landskrona tätort.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan DP 1282-P97/160, laga kraft 10 april 1997. Markanvändning anges till J, industri, och byggnadshöjden begränsas till 12 meter. Gällande detaljplan anger markanvändningen för angivet planområde till prickmark, dvs. mark som inte får bebyggas.

Arkeologi

Arkeologi

Den planerade exploateringen berör inga kända fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Tillgänglighet

Områdets tillgänglighet

Planområdet angörs via Malmövägen.

Gator och Trafik

Kollektivtrafik

Ca 100 meter väster om planområdet, längs Malmövägen, finns en hållplats för regionbuss 138 (Landskrona-Löddeköpinge-Malmö).

Bil, gång, cykeltrafik

Längs Malmövägen finns väl utbyggda gång- och cykelvägar.

PLANFÖRSLAG

Områdets gestaltning och disposition

Syftet med planändringen är att möjliggöra permanent bygglov för befintligt förrådstält.

Föreslagna åtgärder

Planförslaget innefattar:

- Ändra prickmark till industrimark för att möjliggöra permanent lov för befintligt förrådstält.

Bebyggelse

Inom planområdet bedriver Haldex Brake Products AB sin verksamhet.

Trafik

Planförslaget medför ingen förändring.

Teknisk försörjning

Planförslaget medför ingen förändring.

Lovplikt

Bygglov

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

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

Beräknad tidsplan för detaljplanearbetet:

Samråd	oktober 2016
Granskning	november 2016
Antagande SBN	december 2016

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 5 år från det datum då planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kvartersmark

Fastighetsägaren är ansvarig för anläggningar inom den enskilda fastigheten.

Avtal

Planavtal

Uppdragsgivare och initiativtagare till planarbetet är Haldex Brake Produkts AB. Fastighetsägare är Fastighetsaktiebolaget Bromsregulatorn c/o Newsec AM AB. Ett planavtal är upprättat mellan Haldex Brake Products AB och Landskrona stad.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Inga förändringar av allmän platsmark eller kvartersmark föreslås i planförslaget. Hela planområdet utgörs av kvartersmark inom fastigheten Bromsregulatorn 1, vilken är bildad sedan tidigare.

Servitut och ledningsrätter

Inga nya servitut eller ledningsrätter bedöms tillkomma.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Följande kostnadsposter uppstår:

- Planavtal med Fastighetsaktiebolaget Bromsregulatorn c/o Newsec AM AB har tecknats.

KONSEKVENSER

Miljöbedömning enligt plan- och bygglagen

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

Vid den behovsbedömning som utförts har följande ställningstagande gjorts efter samråd med länsstyrelsen:

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

Mark, luft och vatten

Geoteknik

Eftersom marken sedan tidigare är bebyggd och hårdgjord finns inga hinder för detaljplanens syfte. Detaljplanen bekräftar enbart befintliga förhållanden.

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.

Landskrona stad har en dagvattenpolicy vilken skall följas inom planområdet. Om rekommenderade skyddsåtgärder avseende dagvattenhanteringen genomförs görs bedömningen miljökvalitetsnormer för ytvatten- och grundvattenförekomster enligt 5 kap miljöbalken ska kunna följas.

Markradon

Baserat på genomförda radonmätningar klassificeras planområdet som lågriskområde. (Lågriskmark 0-10 kBq/m³, normalriskmark 10-50 kBq/m³ och högriskmark >50 kBq/m³.) Lågriskmark innebär att inga speciella åtgärder mot markradon krävs.

Markföroreningar

Planområdet ligger längs söderut inom fastigheten Broomsregulatorn 1 och har tidigare ej varit bebyggd utan endast varit bevuxen med gräs, vilket minskar sannolikheten för föroreningar.

Troligt är dock att det finns föroreningar inom själva fastigheten Broomsregulatorn 1 då fastigheten länge varit en industrifastighet. I december 2015 har, i samband med en tillståndsansökan inom huvudbyggnaden, 4 markrör borrats ned och

grundvattnet analyserat. Där fanns inga föroreningar i de prover som genomfördes. (Sweco, *Översiktlig miljöteknisk markundersökning*, 2016-02-29)

Fastigheten Bromsregulatorn 1 riskklassats enligt MIFO-1 (Naturvårdsverkets Metodik för inventering av förorenade område) och är sedan 2009 placerad i riskklass 2, stor risk, vilket då gäller själva huvudbyggnaden och den produktion som pågår där, inte förrådstältet där endast lagring av reservdelar sker.

Hälsa och säkerhet

Vägtrafikbuller

Planförslaget kommer inte att påverka bullerförhållandena inom verksamhetsområdet.

Medverkande

I planarbetet har planarkitekt Gesa Hildebrand, stadsbyggnadsförvaltningen, medverkat.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Planavdelningen

Johan Nilsson
Planchef

Gesa Hildebrand
Planarkitekt