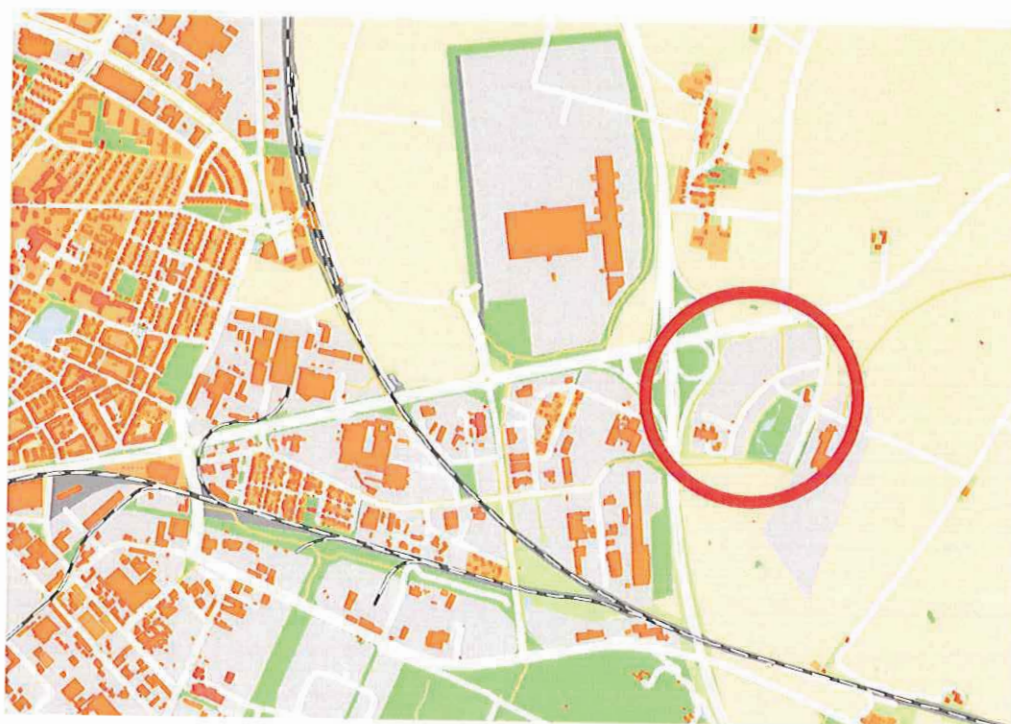


# Detaljplan för Kv Bollspelaren, m fl inom Örja Östra, Landskrona

## Plan- och genomförandebeskrivning



2014-12-17  
ANTAGANDE

## PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESS

Denna detaljplan handläggs med enkelt planförfarande. Det innebär att förslaget kan antas av Stadsbyggnadsnämnden efter att det varit på samråd.



Denna handling har status **antagande**.

## HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, upprättad 2014-12-17
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling), upprättad 2014-12-17
- Samrådsredogörelse, upprättad 2014-10-29
- Särskilt utlåtande, upprättad 2014-12-17
- Fastighetsförteckning, upprättad 2014-10-30

## DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utvidgning av fastigheten Bollspelaren 1, samt att ta bort cykelvägen väster om ändamålet bilservice i gällande plan. Det innebär att planen anpassas till de verksamheter som finns inom området och till omgivande cykelvägnät. Dessutom ökas byggrätten och flexibiliteten avseende gränser mellan fastigheter och användning i de delar som ändras.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Planområdet

Planområdet omfattar de sedan tidigare planlagda (främst för kontor, icke störande verksamhet, handel och bilservice) kvarteren Bollspelaren, Segelflygaren samt Örja 30:2 och 30:12. Planområdet avgränsas i öster av Örjaledens västra sida, i väster av väg E6 och i norr av Eslövsvägen. I söder löper plangränsen tre meter norr om gång- och cykelvägens slänt - det innebär att en liten anpassning av gränsen vid gångbron görs så att plangränserna sammanfaller.

Planområdet omfattar cirka 20 ha.



Markering för planområdet.

### Markanvändning

Centralt i området finns Företagsvägen som böjer från östlig till sydlig riktning. Sydöst om gatan finns ett naturområde med en damm för fördröjning av dagvatten. Oatly har sin anläggning i slutet av Företagsvägen, Laxrökeriet ligger vid Örjaleden i öster och Cestron har en byggnad i söder vid Örjaleden. En pendelparkering finns i nordöstra delen. Övrig mark är odlad.

### Markägoförhållanden

De bebyggda fastigheterna Bollspelaren 1 ägs av Havrekärnan AB, Bollspelaren 10 ägs av Cestron AB och Segelflygaren 2 ägs av Stefan Pålsson AB. Fastigheten Bollspelaren 11 ägas av Bollspelaren 1 fastigheter aktiebolag och Bollspelaren 12 ägs av Havrehuset fastigheter AB. Markägare för övrig mark inom kvarteren Bollspelaren och Segelflygaren är Landskrona stad. Den allmänna platsmarken är i kommunal ägo.



### *Geoteknik*

I samband med tidigare planläggning har genomförda geotekniska undersökningar inte visat på några speciella svårigheter vid grundläggning. För utbyggnad inom det aktuella området förutsätts fördjupade geotekniska undersökningar.

### *Radon*

1993 utfördes en översiktlig radonriskkartering över Landskrona kommun. Karteringen visar på att planområdet utgörs av normalriskområde för radon. Vid byggande i normalriskområde rekommenderas att byggnader utförs radon-skyddade. 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.

### *Elektromagnetiska fält*

En luftburen högspänningsledning (130 kV) passerar diagonalt igenom planområdet och ger upphov till elektromagnetiskt fält. De forskningsresultat som hittills presenterats ger inte underlag för och kan inte heller sägas motivera några gränsvärden eller andra tvingande begränsningar för lågfrekventa elektriska och magnetiska fält. Om åtgärder, som generellt minskar exponeringen, kan vidtas till rimliga kostnader och konsekvenser i övrigt bör man sträva efter att reducera fält som avviker starkt från vad som kan anses normalt i den aktuella miljön. När det gäller nya elanläggningar och byggnader bör man redan vid planeringen sträva

efter att utforma och placera dessa så att exponeringen begränsas. Detta gäller särskilt miljöer där människor återkommande kan förväntas vistas under längre tid såsom exempelvis bostäder, skolor, daghem och arbetsplatser.

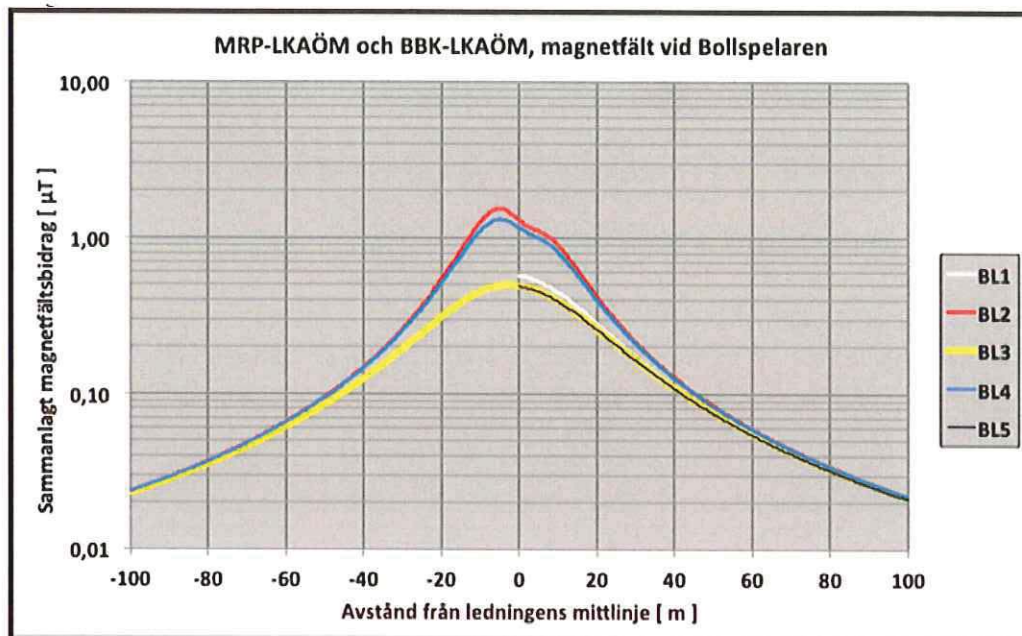


Diagram som visar magnetfältet vid Kv Bollspelaren.

### Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

### Riksintressen och förordningar

Trafikplats Landskrona Södra ingår i riksintresse väg E6 enligt 3 kap 8§ miljöbalken.

### Tidigare ställningstaganden

#### Översiktsplan

I gällande översiktsplan, Översiktsplan 2000+, är planområdet markerat som utbyggnadsområde för verksamheter.

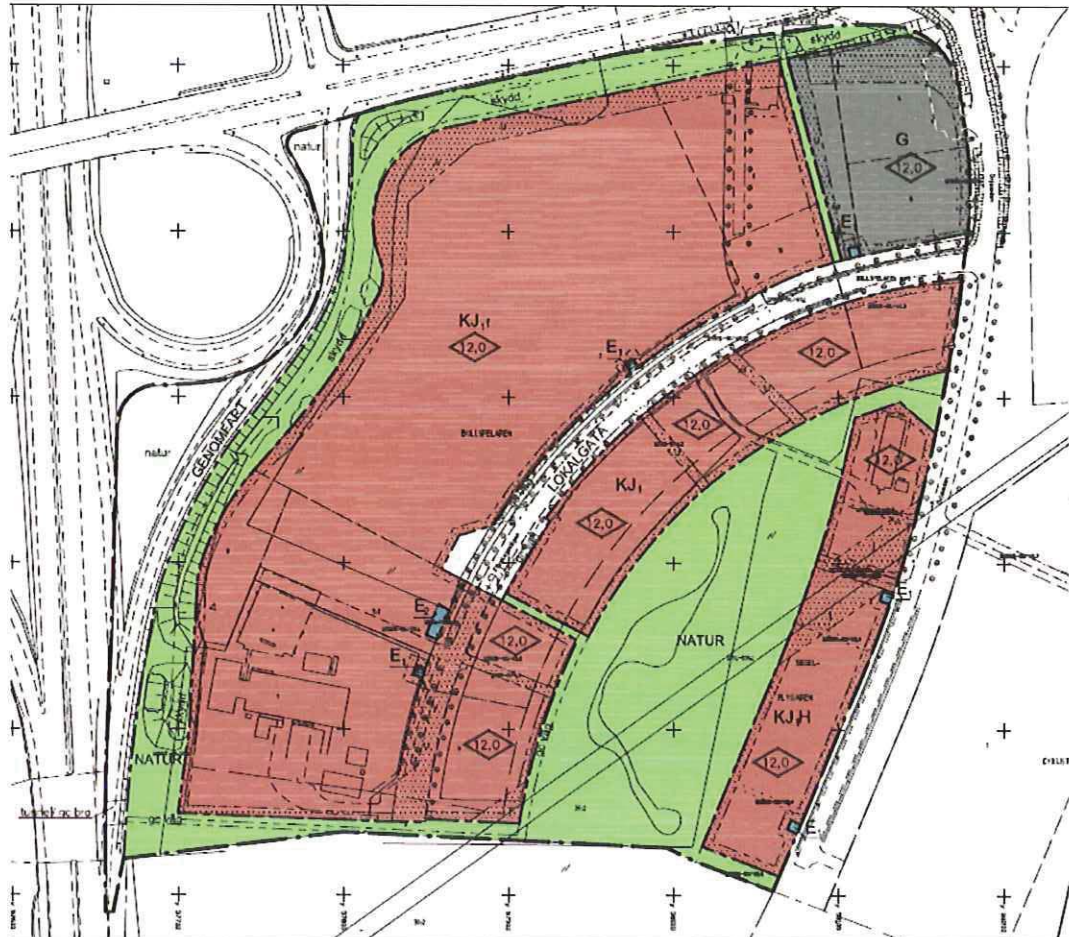
I förslaget till den nya översiktsplanen, *Översiktsplan Landskrona stad 2013-2030* (samrådshandling 2013 10 15) är planområdet inte särskilt utpekad utan ingår i fördjupning av översiktsplan för Landskrona tätort.

#### Fördjupad översiktsplan

I fördjupning av översiktsplan för Landskrona tätort, granskningshandling 2013-11-08 är området planlagt för verksamheter.

### Detaljplan

Detaljplan för Kv Bollspelaren, m fl inom Örja Östra, Landskrona, lagakraftvunnen 2008-06-12 gäller nu. Genomförandetiden för gällande detaljplan gick ut 2013-06-12.



Gällande detaljplan för Kv Bollspelaren, m fl

För området söder och öster om planområdet gäller detaljplan för Kronan södra Örja 30:2 m fl som vann laga kraft 2011-09-05. Planens genomförandetid går ut 2016-09-05.

### Befintlig bebyggelse

Inom planområdet ligger för närvarande Oatlys anläggning, Cestron och Stefan Pålsson AB som driver ett fiskrökeri med tillhörande butik.

### Kulturmiljö och arkeologi

Riksantikvarieämbetet UV Syd har 1993-07-20 utfört en arkeologisk utredning, vilken föregåtts av en provschaktsgrävning. Enstaka spridda anläggningar kunde konstateras på platsen för en av de tre registrerade fornlämningarna i området. Resterna av ytterligare två förhistoriska anläggningar upptäcktes i områdets norra del. Inga fler utredningar krävs.

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

### **Markförhållanden**

#### *Mark och vegetation*

I anslutning till dammen finns buskage av salix och annat som tål fukt och översvämning. Plantering av lövträd längs Företagsvägen fram till gångvägen och längs Örjaleden har genomförts. Inom planområdet finns inga kända biotopskydd.

### **Service, handel och verksamheter**

Inom planområdet har verksamhetslokaler för Oatly AB, Cestron och Stefan Pålsson AB uppförts. Stefan Pålsson AB driver ett laxrökeri som även har försäljning i sina lokaler. Transformatorstationer och telestation finns uppförda inom området.

### **Tillgänglighet**

#### *Gator och Trafik*

Tillfart till planområdet sker från Eslövsvägen, väg 17 som når från Landskrona centrum eller via trafikplatsen på E6. Från Örjaleden nås kvarteret Segelflygaren och Företagsvägen med bl a kvarteret Bollspelaren.

#### *Kollektivtrafik*

Vid infarten till planområdet finns busshållplatser. Buss 250 går mellan Landskrona och Bjuv och buss 240 går mellan Landskrona och Svalöv. Avståndet till tågstationen i Landskrona är ca. 2 kilometer.

#### *Gång- och cykel*

Det finns en gång- och cykelväg, med bro över E6an, omedelbart söder om planområdet. Inom området finns cykelbana längs Företagsvägen.

### **Risker och säkerhet/ störningar**

Tidigare gällande detaljplan, som tillät storskalig handel, utformades i enlighet med en riskbedömning utförd av Det Norske Veritas AB(DNV). I den görs bedömningen att säkerhetsavståndet till väg E6 är tillräckligt, medan säkerhetshöjande anordningar längs avfartsrampen söderifrån närmast anläggningen samt längs väg 17 bör utföras. Det Norske Veritas anser också att väganläggningarna bör utföras i högsta standard. Nu gällande detaljplan, och detta planförslag, har utformats med en obruten skyddsvall längs de aktuella sträckorna. Skyddsvallens tekniska utförande bör bestämmas i samråd mellan exploatören, Trafikverket och kommunens räddningstjänst.

### **Teknisk Försörjning**

Befintligt ledningsnät utgörs av el-, tele-, gas-, vatten-, avlopps- och dagvattenledningar. Föreslagen ändring av Företagsvägen medför eventuellt mindre ändringar av ledningsnätet för bl a dagvattenledningar. Norr om gång- och cykelvägen som leder över E6an ligger ett ledningsstråk med många olika ledningar.

#### **VA**

Vatten och avlopp är anslutet till det kommunala nätet. Dagvatten leds till den anlagda dammen.

#### **Dagvattenhantering**

Dagvatten leds till dagvattendammar inom naturmarken centralt i verksamhetsområdet. Fördröjning av dagvatten ska ske på respektive fastighet.

#### **Värme**

Ledningsnät för fjärrvärme är inte utbyggt i området.

#### **El**

Befintlig luftburen högspänningsledning(130 kV) passerar diagonalt igenom planområdet. Ledningen förutsätts kunna bibehållas. I gällande detaljplan anges en 32 meter bred skyddszon kring ledningen som behålls i detta planförslag. Befintlig högspänningsjordkabel skyddas med servitut. Inom planområdet finns ett antal transformatorstationer.

#### **IT-nät**

I området finns utbyggt operatörsoberoende IT-nät (fibernät) tillhörigt Landskrona Energi AB.

#### **Tele**

Det finns telekablar i den befintliga sträckningen av Företagsvägen. Befintlig telestation finns inom nuvarande fastigheten Bollspelaren 2. Telestationen är säkrad med ledningsrätt. Det finns även ledningsrätt för tele (optokablar-luftledning) i samma läge som befintlig kraftledning.

#### **Gas**

E.ON GAS har ledningar i västra och södra kanten av planområdet.

#### **Avfall**

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

## PLANFÖRSLAG

### Områdets gestaltning och disposition

Planområdets gestaltning och disposition följer i stort gällande plan.

#### *Föreslagna åtgärder*

Planförslaget innefattar:

- Huvudanvändningen av området är icke störande industri, kontor och bilservice. Längs Örjaleden är även handel tillåtet. Området där handel tillåts utökas något mot södra sidan av Företagsvägen.
- Företagsvägens vändplats, enligt gällande plan, flyttas så att den del av gatan som ligger öster om Oatlys utvidgade fastighet överförs till fastigheten.
- Passagerna in till parken och dammen i områdets mitt flyttas och placeras så de sammanfaller med befintliga u-områden där det ligger ledningar.
- Ändring av cykelvägen norrifrån, den ska inte gå genom kvarteret utan följa Örjaleden enligt detaljplan för Kronan södra.
- Cykelväg mellan Företagsvägen och befintlig gång- och cykelväg söder om planområdet möjliggörs via naturområdet.
- Fastigheten Bollspelaren utvidgas söderut.

### Bebyggelse

#### *Verksamheter och handel*

Planen medger kontorsändamål och icke störande verksamheter i kvarteret sydost om Företagsvägen och i större delen av kvarteret Bollspelaren. Närmast Örjaleden och norr om Företagsvägen tillåts även bilservice, vilket kan vara bensinstation, motell eller liknande. Idag finns här en pendlarparkering på cirka 30 platser som avses ligga kvar och ingå i användningen bilservice.

För kvarteret Segelflygaren medges i gällande plan kontor, icke störande industri och handel. Denna bestämmelse utvidgas till att gälla fram till och med hörnet Örjaleden – Företagsvägen och cirka 150 meter in längs Företagsvägen.

Byggnadernas totalhöjd tillåts inom hela planområdet bli 13,5 meter, vilket är 1,5 meter högre än i gällandeplan. Højningen motiveras av byggteknik och funktion i byggnaderna.

Två plus två byggnader väster om Företagsvägens ursprungliga sträckning, får uppföras med en högsta höjd på 25 meter och med en största yta på 150 kvadratmeter vardera. Dessutom kan tekniska anläggningar, exempelvis enstaka torn, fristående skorstenar, ventilationshuvor eller silos uppföras till en högsta höjd av 16 meter, kvarstår.

Byggnaderna får en viss påverkan på upplevelsen av landskapsbilden, både inifrån och utifrån området. Störst påverkan blir det inom själva planområdet där de högre byggnadsvolymerna förändrar utblickar och ljus- och skuggförhållanden. Genom sektionering av de nya byggnaderna, och variation i utformning och i val av material bedöms påverkan inte behöva bli negativ för upplevelsen av området.

Inom samtliga fastigheter begränsas exploateringsgraden så att största tillåtna byggnadsarea är 70% av fastighetsarean.

#### *Kommersiell service*

Personalmatsalar och fabriksförsäljning i begränsad omfattning, som är en naturlig del av verksamheterna i området tillåts. Bilserviceanläggningen kan också komma att omfatta sådan utökad service som bensinstationer ofta har idag.

#### *Reklam - skyltar, flaggor*

Reklam ska placeras och utformas på ett ur trafiksäkerhetssynpunkt acceptabelt sätt. Detta gäller främst skyltning som uppfattas från E6:an och väg 17.

Skyltar ska placeras så att de inte stör bevarandevärda utblickar och vyer eller verkar förfulande i natur- och kulturlandskapet. Skyltar ska företrädesvis placeras på byggnaders fasader och anpassas till denna.

#### *Gestaltningssidé/Kvalitetskrav*

Kvalitetsprogram har upprättats för utformning av byggnader och mark i samband med tidigare planläggning. Programmet som är utformat med tidigare verksamhetsidé – factory outlet -skall iakttas i tillämpliga delar.

#### **Grönstruktur**

Enligt gällande detaljplan har mark som angetts som "NATUR" anlagts, liksom även den redovisade dammen som tar emot dagvatten från området. Marken är i huvudsak gräsbevuxen. Grönstrukturen gör det möjligt att passera genom området på cykelvägar eller via grönytorna.

#### **Trafik**

##### *Biltrafik*

Tillfart till planområdet sker från Eslövsvägen, väg 17. Från Örjaleden nås Företagsvägen och kvarteret Bollspelaren. Kvarteret Segelflygaren nås direkt från Örjaleden. Planförslaget innebär att lokalgatan Företagsvägen förkortas och avslutas med en vändplan. Det berörda markområdet överförs till kvartersmark. Vändplatsen som inte flyttats till det läge som anges i gällande plan ska i samband med att planen genomförs uppföras i enlighet med denna plan.

##### *Genomfart*

Planen omfattar även del av trafikplatsen med avkörningsramp från E6 till Eslövsvägen. Rampen är byggd av Trafikverket som är väghållare. Området ingår i planen för att täcka nuvarande planområde. Mot E6 och Eslövsvägen finns en

anlagd bullervall som avskärmar trafikbuller och i viss mån även fungerar som avkörningsskydd.

#### *Utformning av gator*

Gatorna är byggda med en hög standard. Företagsvägens vändplats är avsedd för 24-meters lastbilar. Den nya vändplatsen ska ha samma mått som den befintliga.

#### *Kollektivtrafik*

Vid infarten till planområdet finns busshållplatser för regionbussar.

#### *Gång- och cykeltrafik*

Den utbyggda cykelbanan längs Företagsvägen avslutas vid vändplatsen. Den ska anslutas till omgivande cykelvägnät via Örjaleden. Koppling till Örjaleden finns även via naturområdet. Söder om planområdet leder gång- och cykelvägen över E6an på en nybyggd gång- och cykelbro mot stationen och centrum.

#### *Parkering och leveranser*

Inom respektive fastighet ska personbilsparkering och plats för eventuell uppställning av lastfordon anordnas. För verksamhetsområden beräknas parkeringsbehovet uppgå till 10-15 bilplatser per 1000 kvm våningsyta, hur mycket som krävs i det enskilda fallet får bedömmas för varje verksamhet. Särskild omsorg skall ägnas åt logistiken inom de enskilda fastigheterna. Kvartersmarken utvidgas åt söder med mark som inte får bebyggas. Syftet med denna utvidgning är att på sikt säkra möjligheten att köra runt byggnader inne på fastigheten med leveransfordon.

#### *Bullerskyddsåtgärder*

Med hänsyn till att området inte innehåller några bostäder, att det finns utbyggd bullervall och möjligheter att i samband med bygglovprövning ställa krav på utformning och utförande bedöms föreslagen bebyggelse bli acceptabel ur störningssynpunkt. Se bullerutredning på sid 15.

#### **Teknisk Försörjning**

Området försörjs av befintligt ledningsnät. Med anledning av föreslagen ändring av Företagsvägen och utvidgning av kvartersmarken söderut fordras eventuellt mindre ändringar av ledningsnätet.

#### *Dagvattenhantering*

Dagvatten leds till den anlagda dammen. De öppna diken fördröjer dagvattnet från gatumark.

Sedan dagvattendammarna byggdes har man på grund av klimatförändringar, där extrema vädersituationer befaras bli vanligare, börjat dimensionera för större flöden än tidigare. För att dammarna ska räcka till införs därför en bestämmelse i planen som innebär att fördröjning av dagvatten ska ske på respektive fastighet, 150 m<sup>3</sup> per hektar reducerad area. Det innebär att flödet räknas fram utifrån fastighetsarealen samt hur markytan ser ut. Hårdgjorda ytor har ungefär

koefficienten 0,9 medan gräs har ungefär 0,1 eftersom vattnet rinner långsammare från gräs än från hårdgjorda ytor. Magasinen får ha ett utsläppsflöde på högst 10 liter per sekund. Anläggningen ska i bygglovskedet godkännas av NSVA (Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp AB).

#### *Vatten och avlopp*

Området är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

#### *Brandposter*

Vid utbyggnad i området kommer nya brandposter att krävas.

#### *Värme*

Uppvärmning föreslås ske med gas eller provisoriska panncentraler tills området kan anslutas till det centrala fjärrvärmenätet. Möjligheten att nyttja spillvärme eller värmesnåla byggnader bör utredas.

#### *Ei*

Befintlig luftburen högspänningsledning(130 kV) passerar diagonalt igenom planområdet. Ledningen förutsätts kunna bibehållas. I gällande detaljplan anges en 32 meter bred skyddszon kring ledningen som behålls i detta planförslag.

Befintlig högspänningsjordkabel skyddas med servitut. Om ledningsområdet berörs av exploateringsåtgärder svarar exploitören för erforderliga kontakter med E.ON. Starkströmsföreskrifterna skall följas.

Inom planområdet finns platser för ett antal transformatorstationer. Dessa redovisas som "E1"-områden. Detaljplanen anger erforderligt skyddsavstånd på 5 meter till brännbart upplag, eller byggnad.

#### *IT-nät*

I området finns utbyggt operatörsberoende IT-nät (fibernät) tillhörigt Landskrona Energi AB.

#### *Tele*

Det finns telekablar i den befintliga sträckningen av Företagsvägen och i det område där tomtmarken utvidgas söderut. Kablarna placeras i ett u-område. Befintlig telestation inom nuvarande Bollspelaren 2 behålls och säkerställs genom "E2"-område. Inga nya stationer behövs.

#### *Gas*

Befintliga gasledningar möjliggör försörjning för bl a uppvärmning.

#### *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 bygglovsplikten föreslås ej.

## **KONSEKVENSER**

### **Överensstämmelse med tidigare ställningstagande**

Förslaget följer avsikterna i 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.

Vid den behovsbedömning som utförts i samband med tidigare planläggning av området 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.

Den nya planen innehåller i huvudsak samma bestämmelser om verksamheter som gällande plan. Förändringarna påverkar inte behovsbedömningen.

### *Landskapsbild*

Landskapsbilden analyserades i samband med att nu gällande detaljplan togs fram. Bebyggelsen tillåts bli en och en halv meter högre än i gällande plan och exploateringsgraden ökar men det innebär endast en marginell påverkan på landskapsbilden. Den förändring som kommer att upplevas är när området blir utbyggt i sin helhet. Utifrån är det i första hand förbipasserande trafikanter på E 6 som kommer att uppleva den nya bebyggelsen. Trafikanter på Eslövsvägen, väg 17, kommer också att märka byggnadsvolymer. Upplevelsen kommer dock att förts av befintlig och tillkommande vegetation, befintliga byggnader och infrastruktur som belysningsstolpar och luftledningar.

Även på längre håll kommer verksamhetsområdets byggnadsvolymer att uppfattas från E6 både söder ifrån vid bron över järnvägen och norrifrån där området anas från sydsluttningen vid Glumslövs backar. Vyn från området kring Rönneberga backar påverkas också i viss mån men härifrån skymms området av befintlig vegetation och bebyggelse.

Även befintlig infrastruktur som luftledningar och vindkraftverk påverkar upplevelsen. Från E6, blir upplevelsen för trafiken söderifrån den mest påtagliga. Genom de högre byggnadsvolymer förankras verksamhetsområdet och byggnaderna i väglandskapet, och den södra avfarten till Landskrona upplevs mer påtaglig. Norrifrån kommande trafikanter kommer inte att uppleva området lika påtagligt, bl a på grund av nivåförhållandena; E6 ligger lägre än verksamhetsområdet. Dessutom kommer även här infrastruktur i form av broarna över E6, belysningsstolpar och vägskyltar att skymma byggnaderna inom verksamhetsområdet.

### *Kulturmiljö*

Inga särskilda kulturmiljövärden finns som hindrar en exploatering av området.

### *Naturmiljö och biologisk mångfald*

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

### *Tillgänglighet*

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

## **Mark, luft och vatten**

### *Luftföroreningar*

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5) och ozon. Arsenik, kadmium, nickel, benspyren – 31 december 2012.

Miljökvalitetsnormerna inom Landskrona stad överskrider inte. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

### *Vattenföroreningar*

Miljökvalitetsnormerna för vatten finns beskrivna och reglerade i olika förordningar beroende på vilken typ av vattenförekomst det gäller. Målet är att alla vattenförekomster ska uppnå god kemisk, ekologisk och kvantitativ status år 2015. Aktuellt planområde hör till grundvattenförekomsten SV Skånes kalkstenar. Enligt Vattenmyndigheten är den kemiska och den kvantitativa statusen god. Dock har Vattenmyndigheten bedömt att det finns risk att god kemisk och kvantitativ status inte uppnås 2015 eftersom det i delar av vattenförekomsten finns problem med höga halter klorid, en hög konduktivitet och rester av bekämpningsmedel, samt att det finns kvantitetsproblem i delar av förekomsten.

Planområdet tillhör vattenförekomsten Lundåkrabukten. Buktens ekologiska status är klassad som måttlig, 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 då halter av kvicksilver i fisk är över gällande riktvärden.

Exploatering av aktuellt område bedöms inte ge något tillskott av närsalter och kommer därför inte att påverka möjligheten att uppnå god status. Dagvatten kan visserligen innehålla en del föroreningar – framförallt från trafiken. Men med tanke på områdets lilla yta i förhållande till hela den urbana ytan som avvattnas till samma utsläpp bedöms dagvattenutsläppen inte på något sätt ha en avgörande betydelse för att miljökvalitetsnormen inte ska uppnås.

### *Arkeologi*

Riksantikvarieämbetet UV Syd har 1993-07-20 utfört en arkeologisk utredning, vilken föregåtts av en provschaktsgrävning. Enstaka spridda anläggningar kunde konstateras på platsen för en av de tre registrerade fornlämningarna i området. Resterna av ytterligare två förhistoriska anläggningar upptäcktes i områdets norra del. Inga fler utredningar krävs.

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

### *Markradon*

Baserat på genomförda övergripande radonmätningar klassificeras planområdet som normalriskområde i "Radonriskklassificering Landskrona Kommun" av J&W AB från 1993-01-15. (Lågriskmark 0 10 kBq/m<sup>3</sup>, normalriskmark 10 50 kBq/m<sup>3</sup> och högriskmark >50 kBq/m<sup>3</sup>.) Vid normalriskmark ska byggnader utföras radonskyddade.

### *Geoteknik*

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

### *Markföroreningar*

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

## **Hälsa och säkerhet**

### *Riskhänsyn (farligt gods m.m.)*

Tidigare gällande detaljplan, som tillät storskalig handel, utformades i enlighet med en riskbedömning utförd av Det Norske Veritas AB(DNV). I den görs bedömningen att säkerhetsavståndet till väg E6 är tillräckligt, medan säkerhethöjande anordningar längs avfartsrampen söderifrån närmast anläggningen samt längs väg 17 bör utföras. Det Norske Veritas anser också att väganläggningarna bör utföras i högsta standard. Nu gällande detaljplan, och detta planförslag, har utformats med en obruten skyddsvall längs de aktuella sträckorna. Skyddsvallens tekniska utförande bör bestämmas i samråd mellan exploatören, Trafikverket och kommunens räddningstjänst.

### *Elektromagnetiska fält*

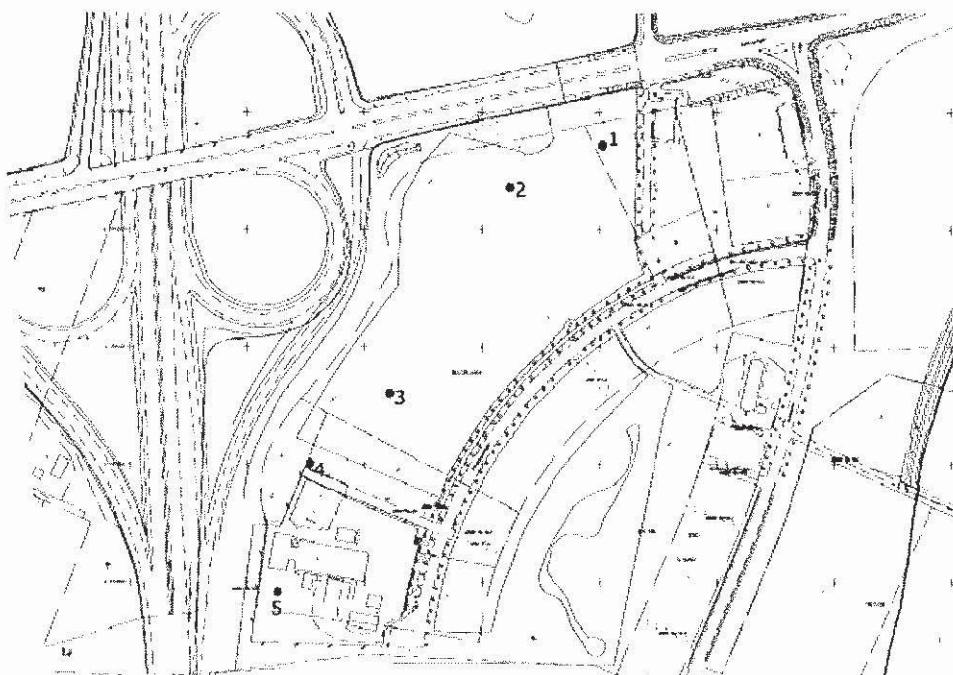
Befintlig luftburen högspänningsledning(130 kV) passerar diagonalt genom planområdet. Ledningen förutsätts kunna bibehållas. I gällande detaljplan anges en 32 meter bred skyddszon kring ledningen som behålls i detta planförslag. Parkering för personbilar får anordnas under vissa försättningar, avtal med E. ON Elnät måste först upprättas. Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter ska iakttas.

### *Buller*

En bullerberäkning har genomförts av Teknik- och Serviceförvaltningen i juni 2013. Den redovisas här:

### *Ingångsdata*

Riktvärdena för vägtrafikbuller i anslutning till arbetslokaler är enligt Naturvårdsverket 65 dB (ekv) utomhus och 40 dB (ekv) inomhus.



### *Beräkningspunkter*

Naturvårdsverkets riktvärde för trafikbuller överstigs ej idag. År 2025 bedöms endast punkt 5 överstigas. En förlängning söderut av den befintliga bullervallen kan komma att behövas längre fram.

## Bullerberäkning för Örja Östra

| Väg E6         |       | år   |
|----------------|-------|------|
| ÅDT, f/d       | 36000 | 2010 |
| ÅDT, f/d       | 37600 | 2013 |
| ÅDT, f/d 2025  | 45000 | 2025 |
| tunga fordon % | 16,8  | 2010 |
| tunga fordon % | 24,1  | 2025 |
| vägbredd,m     | 27    |      |
| Vm, km/h       | 114   |      |
| Vm tung, km/h  | 110   |      |

| Väg 117        |      | år   |
|----------------|------|------|
| ÅDT, f/d       | 8570 | 2013 |
| ÅDT, f/d       | 9380 | 2025 |
| ÅDTt, f/d      | 750  |      |
| tunga fordon % | 8,8  |      |
| vägbredd, m    | 25   |      |
| Vm, km/h       | 70   |      |
| Vm tung, km/h  | 70   |      |

| Punkt nr 1 | Inne ekv (RA=30) | Inne max (RA=30) | Ute ekv | Ute max |
|------------|------------------|------------------|---------|---------|
| idag       | 23               | 32               | 57      | 65      |
| år 2025    | 24               | 32               | 57      | 65      |

| Punkt nr 2 | Inne ekv (RA=30) | Inne max (RA=30) | Ute ekv | Ute max |
|------------|------------------|------------------|---------|---------|
| idag       | 20               | 27               | 54      | 60      |
| år 2025    | 21               | 27               | 55      | 60      |

| Punkt nr 3 | Inne ekv (RA=30) | Inne max (RA=30) | Ute ekv | Ute max |
|------------|------------------|------------------|---------|---------|
| idag       | 19               | 14               | 55      | 55      |
| år 2025    | 21               | 14               | 56      | 56      |

| Punkt nr 4 | Inne ekv (RA=30) | Inne max (RA=30) | Ute ekv | Ute max |
|------------|------------------|------------------|---------|---------|
| idag       | 21               | 19               | 57      | 57      |
| år 2025    | 23               | 19               | 58      | 58      |

| Punkt nr 5 | Inne ekv (RA=30) | Inne max (RA=30) | Ute ekv | Ute max |
|------------|------------------|------------------|---------|---------|
| idag       | 28               | 27               | 64      | 64      |
| år 2025    | 30               | 27               | 66      | 66      |

## Natur- och kulturmiljö

### *Naturmiljö och biologisk mångfald*

Planområdet består av före detta åkermark med nya planteringar på tomtmark och fördröjningsmagasin omgivet av buskage på naturmarken mitt i området.

### *Hushållning med naturresurser*

Marken är redan planlagd och det finns utbyggd infrastruktur i området.

## Sociala och ekonomiska konsekvenser

### *Arbetsplatser*

Fler tätortsnära arbetsplatser kommer att skapas vilket ökar möjligheten för kommunens invånare att finna arbete inom kommunen och nära bostaden.

### *Offentlig service*

Planområdet innehåller endast arbetsplatser. Behov av offentlig service bedöms inte föreligga.

### *Tillgänglighet*

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § BVF (byggnader) samt 8 kap 9 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodas 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*

Planområdet innehåller endast arbetsplatser.

### *Jämställdhetsperspektiv*

Ur jämställdhetsperspektiv bör föreliggande planförslag inte medföra negativa förändringar. Förslaget innebär ett större utbud av arbetsplatser med relativt god tillgång till kollektivtrafik.

### *Säkerhet och trygghet*

Planförslaget innebär att området kan komma att upplevas som säkert eftersom gång- och cykelvägar följer gatorna och är väl belysta. Busshållplatsen är också väl upplyst.

## 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).

### *Huvudmannaskap*

Landskrona stad är huvudman för angiven allmän platsmark enligt detaljplanen.

## **Avtal och avgifter**

### *Avtal*

Bytesavtal skall upprättas mellan ägaren till fastigheten Örja 30:2 och ägarna till Bollspelaren 1, 11 och 12 samt Örja 30:12 angående utökning av Bollspelaren 1 och 12 samt Örja 30:12 och avstående av mark för den befintliga Företagsvägen med planerad vändplan.

Ledningar, transformatorstationer mm som kommer att ligga på kvartersmark ska vara tillgängliga för ledningsägarna så att eventuella problem kan avhjälpas omgående. Detta bör säkerställas i avtal, servitut eller med ledningsrätt.

### *Avgifter*

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

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### *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 byggrätten på fastigheterna Bollspelaren 1 och Örja 30:12 regleras som u-område som ska vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar.

### *Fastighetsreglering*

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

Befintligt servitut för tillfart till Bollspelaren 1 över Örja 30:12 behöver utökas för att ansluta till den nya vändplatsen som är placerad längre norrut.

För befintlig och blivande transformatorstationer med tillhörande kablar skall bildas servitut, alternativt kan egen fastighet bildas för respektive transformatorstation. Befintliga va-ledningar i Företagsvägen skall skyddas med servitut.

Befintlig högspänningsledning skyddas med servitut. Gällande starkströmsföreskrifter skall följas.

För att säkerställa passage från Örjaleden till område NATUR bör servitut bildas.

### *Gemensamhetsanläggning*

Det finns en gemensamhetsanläggning, Segelflygaren ga: I, som belastar Segelflygaren 2 och Örja 30: 12. Den omfattar "parkerings-, entré- och angöringsyta med dagvattenavledning, elledningar och armaturer för erforderlig belysning". Nämnda fastigheter är även delägande i anläggningen med lika andelstal.

### **Fastighetskonsekvenser**

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

Ett genomförande av detaljplanen i syfte att bilda fastigheter vars användning överensstämmer med detaljplanen kräver fastighetsbildning enligt följande:

**Bollspelaren 1** tillförs mark i söder från Örja 30:2. Området omfattar ca 3000 m<sup>2</sup>, planlagt som kvartersmark, och redovisas med grön färg på nedanstående karta.

**Bollspelaren 11** avstår mark för vändplats (allmän plats) till Örja 30:2, gult på kartan, ca 500 m<sup>2</sup>.

**Bollspelaren 12** tillförs mark som i gällande plan är avsedd för vändplats och som nu planläggs som kvartersmark, från Örja 30:2, rött på kartan, ca 500 m<sup>2</sup>.

**Örja 30:12** tillförs mark som nu planläggs som kvartersmark från Örja 30:2 i söder mot gång- och cykelvägen, före detta gatumark från Företagsvägen och parksläppet i anslutning till denna tillsammans med fortsättning söderut på gång- och cykelvägen som utgått ur planen, gång- och cykelvägen väster om bilservicen som inte ska genomföras utan blir tomtmark samt nuvarande naturmark norr om fastigheten Segelflygaren 2. Områdena omfattar ca 5 900 m<sup>2</sup> och redovisas med ljusblå färg på kartan. Örja 30:12 avstår mark till Örja 30:2 för ett nytt parksläpp mot Företagsvägen, mörkblått på kartan, ca 300 m<sup>2</sup>.

**Örja 30:2** tillförs mark för ett nytt parksläpp (allmän plats) mot Företagsvägen från Örja 30:12, mörkblått på kartan, ca 300 m<sup>2</sup>. Örja 30:2 tillförs även mark för vändplats från Bollspelaren 11, gult område. Örja 30:2 avstår mark till

fastigheterna Bollspelaren 1 (grönt), Bollspelaren 12 (rött), och Örja 30:12 (ljusblått).

För befintlig och blivande transformatorstationer kan egna fastigheter bildas genom avstyckning från Örja 30:2 (ca 40 m<sup>2</sup>), Örja 30:12 (fyra områden, totalt ca 150 m<sup>2</sup>), Bollspelaren 12 (ca 130 m<sup>2</sup>) samt Segelflygaren 2 (ca 40 m<sup>2</sup>). Områdena är planlagda som kvartersmark och redovisade med orange färg på kartan. Arealerna är inte inräknade i de arealer som presenterats ovan under respektive fastighet.

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



Skala 1:4000  
Lantmäterimyndigheten Landskrona  
2014-10-31

## **Ekonomiska frågor**

### *Planekonomi*

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

## **Tekniska frågor**

### *Ledningar*

Ledningar, transformatorstationer mm som kommer att ligga på kvartersmark ska vara tillgängliga för ledningsägarna så att eventuella problem kan avhjälpas omgående.

### *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 Landskapsarkitekt Kerstin Torseke Hulthén AB i samverkan med stadsbyggnadsförvaltningens handläggare Harald Klein samt representanter från övriga förvaltningar inom Landskrona Stad.

### **Stadsbyggnadsförvaltningen**



Johan Nilsson

Planchef

Landskrona Stad



Harald Klein

Planarkitekt

Landskrona Stad