

Detaljplan för Citadellstaden 1:9 och del av Citadellstaden 1:1, Landskrona stad

Plan- och genomförandebeskrivning



ANTAGANDEHANDLING 2014-07-17

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

HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plan- och genomförandebeskrivning, upprättad 2014-07-17 (*denna handling*)
- Plankarta med planbestämmelser, upprättad 2014-07-17
- Utlåtande, upprättat 2014-07-17
- Planavdelningens tjänsteskrivelse, 2014-07-17

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten i att göra en mindre reglering av planområdet för fastigheten Citadellstaden 1:9, där detta utökas med ca 171 m² till ca 267 m². Planändringen innebär att del av fastigheten Citadellstaden 1:1 omvandlas från allmän platsmark – park till kvartersmark – handel. Befintlig byggnad inom Citadellstaden 1:9 är handelsverksamheten Haralds kiosk (f.d. Sandvångskiosken).

Stadsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att planändringen inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan, att den är av ringa intresse för allmänheten, inte är av principiell karaktär samt är förenlig med gällande översiktsplan, varpå den utarbetas genom s.k. enkelt planförfarande.



Haralds kiosk och grill sett från söder.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Planområdets lokalisering är ca 1,7 km norr om Landskrona centrum, nordväst om bostadsområdet Sandvången samt nordväst om lokalgatan i anslutning till kiosken (matargata till Hälsingborgsvägen). Närmast angränsande vägar i nordlig och västlig riktning är Hälsingborgsvägen samt Ringvägen.

Planområdet omfattar fastigheterna Citadellstaden 1:9 och del av Citadellstaden 1:1. Den totala arealen är ca 267 m².

Byggnaden som ryms inom planområdet har sedan 1960-talet använts för handelsverksamhet och kommer i enlighet med planförslaget fortsättningsvis att göra det. I anslutning till aktuell byggnad är en mindre park belägen som utgörs av en gräsyta samt ett dussin större lövträd.

Markanvändning

Markanvändningen för Citadellstaden 1:9 är idag handel. Området för Citadellstaden 1:1 utgörs av allmän platsmark – park.

Markägoförhållanden

Fastigheten Citadellstaden 1:9 ägs av exploatören. Citadellstaden 1:1, dit denne önskar expandera, är i kommunalt ägo.

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för kustzonen

För planområdet gäller riksintresse för kustzonen enligt 4 kap 4 § miljöbalken, vilket syftar till att säkra allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena. Bestämmelserna berör hela Skånes kustområde.

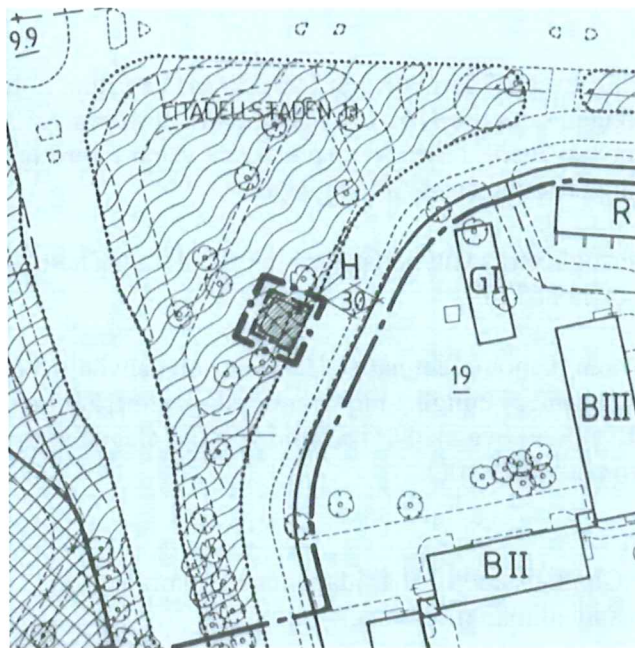
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt gällande Översiktsplan 2000+ för Landskrona stad (antagen 2002-03-13) redovisas aktuellt område som befintlig bebyggelse.

Fördjupad översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen för Landskrona centralort, som är under framtagande, ligger planområdet inom befintlig bebyggelse. Korsningen Hälsingborgsvägen/Ringvägen är utpekad som en del av ett utvecklingsstråk som löper mellan centrum och norra Landskrona och lyfts fram som en viktig nod i den framtida stadsstrukturen. I den fördjupade översiktsplanen föreslås korsningen förtätas med bostäder och utökad service.



Gällande s.k. frimärksplan för handelsverksamheten.

Detaljplaner

Gällande detaljplan för Citadellstaden 1:9 upprättades 1993-03-08 med markanvändningsbestämmelse handel, vilket möjliggjordes genom en s.k. frimärksplan. Genomförandetid för gällande detaljplan är passerad. För området dit verksamheten önskar expandera gäller stadsplan för kvarteren Kuskahusen och Bilen m.fl. (upprättad 1981-02-05) med markanvändningsbestämmelse allmän platsmark – park.

Kulturmiljö och arkeologi

Historik

Byggnaden uppfördes under mitten av 1960-talet, följt av en tillbyggnad i början av 1980-talet. Redan på 1930-talet fanns en kiosk i området, ca 20 meter söder om nuvarande kiosk.

Arkeologi

Den planerade exploateringen berör inga kända fornlämningar.

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

Naturmiljö

Mark och vegetation

Planområdet ingår i ett mindre parkområde som avgränsas av lokalgatan samt de större vägarna Ringvägen och Hälsingborgsvägen. Vegetationen utgörs av två huvudsakliga och ett antal mindre gräsytor som åtskiljs av gång- och cykelvägar. 16 större lövträd och ett antal mindre ingår i parkområdet. Ett motsvarande grönområde återfinns på motsatt sida om lokalgatan, vilka tillsammans bildar en sammanhängande grönsstruktur.

Marknivåskillnaderna inom planområdet är för sammanhanget obetydliga.



Parkområdet med kiosken i bakgrunden.

Service

Social service

I närområdet finns utvecklad social service så som förskola, grundskola och äldreomsorg.

Handel

Annan handelsverksamhet i det kringliggande området utgörs av matvarubutiker, apotek, post m.m.

Tillgänglighet

Gator och Trafik

Lokalgatan har en trafikförsörjande funktion åt bostadsområdet Sandvången och löper parallellt med de större omgivande Ringvägen och Hälsingborgsvägen med ett antal utfarter. Hälsingborgsvägen och Ringvägen leder båda trafik in i Landskrona från norr respektive öster och har i nivå med planområdet en vardagsmedeldygnstrafik på omkring 10 000 fordon per väg och dag. Nivåerna för luftföroreningar ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet.

In till området leder flera gång- och cykelvägar.

Kollektivtrafik

På Hälsingborgsvägen i anslutning till planområdet finns en busshållplats med tillhörande cykelparkering under tak. Busshållplatsen trafikeras av linje 2 och regionbuss linje 220. Nordost om planområdet finns ytterligare en busshållplats trafikerad av linje 4.

Parkering

Kantstensparkering finns längs lokalgatan i anslutning till planområdet.
Handikapparkering saknas.

Teknisk försörjning

Energi- och teleförsörjning, VA samt dagvatten

Den befintliga byggnaden är ansluten till vatten- och avloppsnät samt fjärrvärmeledning, el- och teleledningar.

PLANFÖRSLAG

Områdets gestaltning och disposition

Planen innebär en verifikation av nuvarande markanvändning för Citadellstaden 1:9, med en expansion av planområdet till ca 267 m². För Citadellstaden 1:1 som innefattas i planområdet övergår nuvarande markanvändningsbestämmelse från allmän platsmark – park till kvartersmark med handelsändamål.

Användningsbestämmelsen kvartersmark – handel kvarstår delvis för Citadellstaden 1:9, då del av trottoaren får bestämmelsen lokalgata och därmed blir allmän platsmark. Detta för att säkerställa framkomligheten för allmänheten.



Befintlig plangräns i blått, föreslagen plangräns i rött.

Bebyggelse

Verksamheter och handel

Planförslaget bekräftar handelsändamål i befintlig byggnad och skapar genom utvidgningen av planområdet förutsättningar för en tillbyggnad för utökad handelsverksamhet. Tillfälligt bygglov för ändmålet finns.

Grönstruktur och parker

Då planförslaget medger en tillbyggnad till befintlig byggnad påverkas grönstrukturen genom avverkning av fyra träd vid nyttjande av byggrätten. Grönområdet i sin helhet kommer att behålla sin nuvarande karaktär.

Gator och trafik

Befintlig infrastruktur och parkeringsmöjlighet bedöms vara fullgod. Undantag är handikappparkering vilket saknas. Planförslaget bedöms inte ha någon inverkan på trafikflödet.

Trottoaren utmed befintlig byggnad omfattas av gällande detaljplan med användningsbestämmelsen handel, varpå den omfattas även i förslaget och ges bestämmelsen lokalgata, allmän platsmark. Detta för att säkerställa framkomligheten för gångtrafikanter. Av samma skäl ges markytan mellan trottoar och befintlig byggnad liksom ev. tillbyggnad egenskapsbestämmelsen ”byggnad får ej uppföras”. Planen medger dock möjlighet att uppföra en ramp till verksamhetens ingång.

Teknisk försörjning

Den tekniska försörjningen är väl utbyggd i området, varpå planen inte förutsätter några förändringar.

KONSEKVENSER

Miljöbedömning enligt plan- och bygglagen

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

Vid den behovsbedömning som utförts gällande aktuell detaljplan har följande ställningstagande gjorts:

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

Luftföroreningar

Planförslaget bedöms inte leda till ökade luftföroreningar då trafikflödet inte bedöms påverkas nämnvärt av förslaget.

Markföroreningar

Baserat på en översiktlig radonriskkartering för Landskrona stad utförd av J&W Bygg och anläggning AB (1993) klassificeras planområdet som normalriskområde (10-50 kBq/m³). Planförslaget medför inga speciella åtgärder.

Natur- och kulturmiljö

Riksintresse för kustzonen

Planförslaget har inte någon påverkan på riksintresset för kustzonen. Bestämmelserna ska enligt 4 kap 4 § miljöbalken i sig inte utgöra ett hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Naturmiljö och biologisk mångfald

Uppförande av den tillbyggnad som planförslaget möjliggör medför en avverkning av upp till fyra lövträd, vilka står inom aktuellt område. Andelen hårdgjord yta skulle samtidigt öka något i området, dock inte i sådan utsträckning att det har en betydande miljöpåverkan, att den biologiska mångfalden i stort påverkas eller att upplevelsen av sammanhängande grönstruktur reduceras.

Allmän platsmark

Planförslaget påverkar den allmänna platsmarken inom fastigheten Citadellstaden 1:1 genom att den ändras till kvartersmark med handelsändamål. Samtidigt övergår del av trottoaren i anslutning till lokalgatan till allmän platsmark, från kvartersmark med handelsbestämmelse och inom fastigheten Citadellstaden 1:9. Regleringen bedöms inte ha en betydande påverkan.

Huvudmannaskap

Kommunen blir huvudman för den del som övergår till lokalgata inom detaljplaneområdet. Exploatören är huvudman för resterande del av föreslaget detaljplaneområde.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Förändringarna i och med planförslaget bedöms vara av ringa intresse för allmänheten. Tillbyggnaden med utökad handelsverksamhet medverkar till ett ökat lokalt serviceutbud samt detsamma för staden i stort då planområdet har en tillgänglig lokalisering. Förslaget bedöms dock inte påverka flödet av människor i någon större omfattning.

Förhållande till övriga planer

Förslaget är förenligt med såväl gällande översiktsplan som den pågående fördjupade översiktsplanen.

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

Detaljplanen beräknas bli antagen av stadsbyggnadsnämnden under sommaren 2014.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det datum då planen vunnit laga kraft. När planen vunnit laga kraft kan erforderliga fastighetsbildningsåtgärder och permanent bygglov sökas. För att vara garanterad att få bygga enligt detaljplanen måste bygglov sökas innan genomförandetiden går ut. När genomförandetiden gått ut fortsätter detaljplanen att gälla, men kommunen har möjlighet att ersätta, ändra eller upphäva detaljplanen utan att outnyttjade rättigheter behöver beaktas.

Avtal

Planavtal

Planavtal har upprättats den 5 december 2013 mellan Landskrona stad och fastighetsägaren till Citadellstaden 1:9.

Avtalet reglerar kostnader, tidsplan, rättigheter och skyldigheter under detaljplanens framtagande och fastställer bland annat fastighetsägarens option att friköpa arrendeområdet inom Citadellstaden 1:1 när planen vunnit laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

En fastighetsreglering i enlighet med planförslaget blir aktuell efter det att planen vunnit laga kraft. Ansökan om avstyckning och fastighetsreglering görs hos Lantmäterimyndigheten, Landskrona stad, och initieras av fastighetsägaren.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

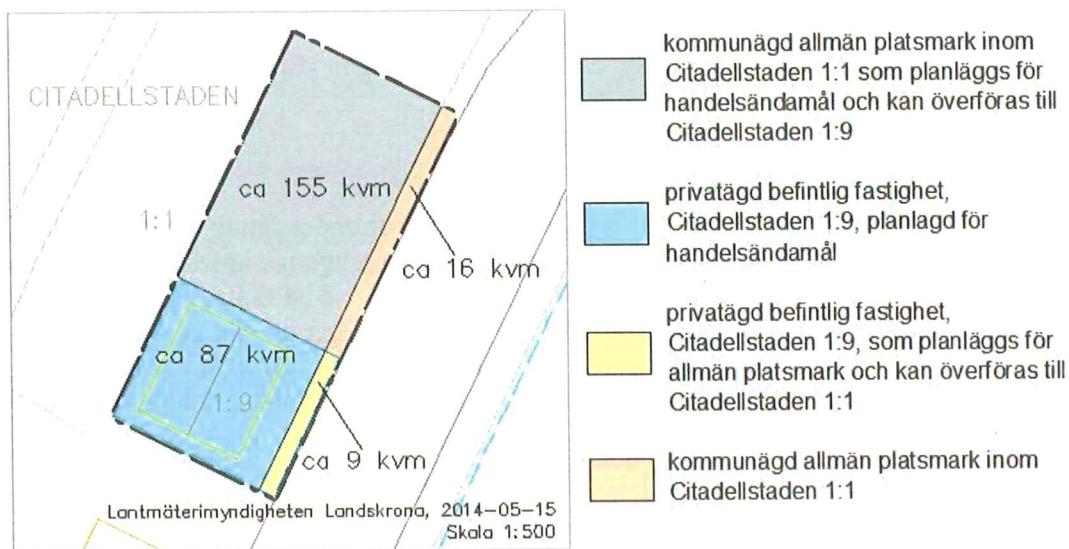
Nedan redovisas detaljplanens konsekvenser som i dagsläget kan bedömas för planområdet vad avser markens indelning i fastigheter och fastighetsrättsliga aspekter. Beskrivningen är gjord i enlighet med förslag till detaljplan och innebär inget ställningstagande från lantmäterimyndighetens sida.

Planområdet omfattar en del av Citadellstaden 1:1 och hela Citadellstaden 1:9, totalt ca 267 m². Berört område av Citadellstaden 1:1 är idag planlagd som allmän plats, park eller plantering, medan Citadellstaden 1:9 är planlagd som kvartersmark för handelsändamål.

I den nya detaljplanen föreslås ca 242 m² bli kvartersmark för handel och 25 m² bli allmän platsmark.

Fastighetskonsekvenser

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



Fastighetskonsekvenskarta Citadellstaden 1:9 och del av Citadellstaden 1:1.

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

Ledningar

Vid uppförande av tillbyggnad bekostas ev. omplacering av ledningar inom detaljplaneområdet av exploitören.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Den kostnad som uppstår för att upprätta en ny detaljplan samt förfarandet med de fastighetsrättsliga åtgärderna kommer att tas ut av exploitören. Några kommunala ekonomiska åtaganden för genomförandet av detaljplanen finns inte.

Tekniska frågor

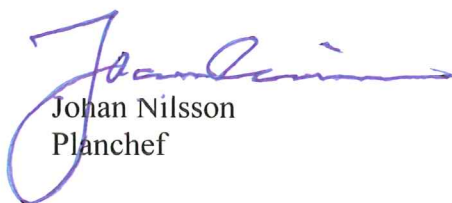
Tekniska utredningar

Översiktlig radonundersökning finns för området. Ytterligare eventuella utredningar bekostas av fastighetsägaren till Citadellstaden 1:9.

Medverkande

I planarbetet har följande personer deltagit från Stadsbyggnadsförvaltningen, Landskrona stad: Linnea Stridh, planarkitekt, Harald Klein, planarkitekt och Gustav Karnell, planarkitekt.

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen



Johan Nilsson
Planchef



Linnea Stridh
Planarkitekt