

Detaljplan för del av Sallaten 1, Landskrona stad

PLAN – OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Upprättad 2013-06-20, reviderad 2013-09-30

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

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationskarta
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)
- Bullerutredning (Landskrona stad, 2013-07-02)

Detaljplanen upprättas med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Planförslaget bedöms vara av begränsad betydelse och sakna intresse för allmänheten. Program har inte bedömts nödvändigt eftersom föreliggande detaljplaneförslag är förenligt med gällande översiktsplan för Landskrona stad och gällande fördjupning av översiktsplanen, och eftersom aktuellt planområde redan är detaljplanelagt för bostäder.

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att uppföra flerbostadshus i två våningar inom del av fastigheten Sallaten 1.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Aktuellt planområde är beläget i stadsdelen Västra Fäladen, i Landskrona stad. Planområdet omfattar del av fastigheten Sallaten 1 och är ca 0,7 hektar stort.



Planområdets avgränsning.

Planområdet avgränsas i öster av en mindre park och bortanför denna en gång- och cykelväg samt Hälsingborgsvägen. I söder avgränsas planområdet av en grönta och ett bostadsområde med kedjehus. Väster om planområdet ligger Segergatan och på andra sidan av denna ett bostadsområde med friliggande villor. Norr om planområdet finns ett äldreboende/demensboende och ett LSS-boende.

Markanvändning

Planområdet är obebyggt och består idag av ett gräsbevuxet fält med mindre buskage i planområdets sydöstra del.

Markägoförhållanden

Markägare för fastigheten Sallaten 1 är Skanska Mark och Exploatering AB.



Planområdet, vy från öster.

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för kustzon

Aktuellt planområde berörs av riksintresse för kustzon enligt 4 kap 1 och 4 §§ miljöbalken. Syftet med riksintresset är att säkra allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena samt att skydda befintliga natur- och kulturvärden. Enligt sista stycket 4 kap 1 § miljöbalken finns undantagsbestämmelser som innebär att riksintresset för kustzon inte utgör hinder för utveckling av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet eller för anläggningar som behövs för totalförsvaret.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I *Översiktsplan 2000+ för Landskrona*, godkänd av kommunstyrelsen 2002-03-13, redovisas aktuellt planområde som detaljplanlagt område. Föreliggande detaljplaneförslag bedöms vara i enlighet med översiktsplanen.

Planområdet omfattas av *Fördjupad översiktsplan över Västra Fäladen, Säbyholm och Husarspetsen*, antagen av kommunfullmäktige 2003-05-25. I denna föreslås generellt en förtätning av centrala Landskrona, genom att ny bebyggelse uppförs i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur.

För närvarande pågår arbete med en ny fördjupning av översiktsplanen för Landskrona tätort. I samrådsförslaget för denna redovisas aktuellt planområde som område för enfamiljshus.

Detaljplaner

För aktuellt planområde gäller detaljplan för delar av Gurkan 1, 2, 3 m fl, laga kraft 2007-10-25. Området regleras som kvartersmark för bostäder. Bostadshusen får uppföras med högst en våning och en totalhöjd på max 8,0 m i planområdets västra del och högst 2 våningar och en totalhöjd på max 10,5 m i planområdets östra del. I planområdets västra del är byggnadsytan reglerad till högst 185 kvm på fastigheter som understiger 450 kvm och högst 215 kvm på fastigheter som överstiger 450 kvm. I planområdets östra del är byggnadsytan reglerad till högst 150 kvm per fastighet. Del av planområdet är reglerad som mark som ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning avseende parkering, kommunikationsyta, miljöhus, plantering och ledningar. Gemensamhetsanläggning ska utföras enligt princip i illustrationsplanen. Inom gemensamhetsanläggningen ska plantering finnas. Genomförandetiden för gällande detaljplan gick ut 2012-10-25.



Gällande detaljplan, antagen 2007. Planområde för föreliggande planförslag markerat med rött.

Kulturmiljö och arkeologi

Historik

Fastigheten Sallaten 1 var tidigare del av ett område som under 1980- och 1990-talet användes för växthusnäring i industriell skala och för växthusförsäljning.

Arkeologi

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

Natur

Aktuellt planområde utgör huvudsakligen en gräsbevuxen yta. I planområdets östra del finns trädplanteringar och buskage. Norr om planområdet, utmed Säbybäcksravinen, finns ett grönstråk som förbinder golfbanan i väster med Kopparhögarnas koloniområde och Karlslunds rekreationsområde i öster.

Fritid och rekreation

Karlslunds rekreationsområde, norr om planområdet, innehåller bland annat Karlslundsparken, idrottsanläggning och ridanläggning. Öster om planområdet finns även Friskis och svettis samt bowlinghall och curlinghall.

Service

Knappt en kilometer söder om aktuellt planområde ligger Västra Fäladens stadsdelscentrum. Här finns bland annat vårdcentral, apotek, närbutik och Folkets hus och en förskola. Ca en kilometer söder om planområdet ligger också Västervångsskolan (årskurs F-9). Norr om planområdet ligger ett äldreboende/demensboende och ett LSS-boende. Övrig service finns närmast i Landskrona centrum, ca 2 km söder om planområdet.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till aktuellt planområde är god. Området är plant och har goda kopplingar till kollektivtrafik, bilvägar och gång- och cykelvägar.

Gator och trafik

Aktuellt planområde ligger utmed Hälsingborgsvägen, som utgör den norra infarten till Landskrona. Hälsingborgsvägen trafikeras av knappt 8000 fordon/dygn. Hastighetsbegränsningen är idag 50 km/h, men Landskrona stad har för avsikt att sänka hastigheten till 40 km/h. I väster angränsar planområdet till Segergatan. Segergatan trafikeras av omkring 2000 fordon/dygn. Hastighetsbegränsningen är 30 km/h.

Utmed Hälsingborgsvägen och Segergatan finns gång- och cykelvägar. Dessa ger goda förbindelser till Glumslöv och centrum samt till omgivande bostadsområden och stadsdelar.

Kollektivtrafik

Planområdet har god försörjning av kollektivtrafik. Närmaste busshållplats finns på Segergatan, ca 60 m från planområdet. Segergatan trafikeras av stadsbuss (nr 2), ca 30 turer/dag. På Hälsingborgsvägen finns en busshållplats ca 20 m från planområdet. Hälsingborgsvägen trafikeras av regionbuss som går mellan Höganäs, Hälsingborg och Landskrona (nr 220), ca 20 turer/dag.

Teknisk försörjning

Fibernät som ger anslutningsmöjlighet till Landskrona stads öppna stadsnät finns utbyggt längs Segervägen. Fjärrvärmeledning finns öster om planområdet, utmed Hälsingborgsvägen.

Mark, luft och vatten

Geoteknik

Inom aktuellt planområde utgörs de översta jordlagren av svallsediment bestående av mo och sand eller lerig sand. Ytskiktet utgörs huvudsakligen av mulljord eller mullhaltig sand med inslag av grus. De undre jordlagren består huvudsakligen av lera och morän.

Grundvattennivån ligger ungefär 0,9-1,8 m under markytan.

I samband med upprättande av nu gällande detaljplan för Gurkan 1, 2, 3 m fl gjordes en miljöteknisk och geoteknisk undersökning (Skanska, 2007). I denna presenteras rekommendationer avseende grundläggning. Här anges att grundläggning bör utföras frostfritt och på torr, fast samt ostörd schaktbotten. Före grundläggning ska all ytligt förekommande mulljordskikt schaktas bort för både byggnads- och körytor samt för utläggning av ledningar. Förekomsten av sandlager inom planområdet och tolkad fyllning med en låg fasthet gör att grundläggningsförhållande här är ogynnsamma. Med hänsyn till detta ska dessa jordlager packas väl med registrerande vält innan grundläggning. Efter dessa åtgärder kan grundläggningen ske med separata plattor eller längsgående sulor i de övre jordlagren.

Luft- och vattenföroreningar

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken och luftkvalitetsförordningen avser halterna i utomhusluft av kvävedioxid ($\text{NO}_{2\text{B}}$), kväveoxid, svaveldioxid ($\text{SO}_{2\text{B}}$), bly, partiklar (PM_{10} och $\text{PM}_{2,5}$), kolmonoxid (CO), bensen, ozon ($\text{O}_{3\text{B}}$), arsenik, kadmium, nickel och benspyren. Enligt uppgifter från Miljöförvaltningen i Landskrona stad överskrider inte miljökvalitetsnormerna inom Landskrona stad. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom aktuellt planområde.

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.

Aktuellt planområde hör till kustvattenförekomsten N m Öresunds kustvatten. Enligt Vattenmyndigheten är den ekologiska statusen måttlig och den kemiska statusen god. Vattenmyndigheten bedömer att det föreligger viss risk för att den ekologiska statusen inte uppnås 2015 eftersom det finns miljöproblem i form av övergödning, främmande arter, miljögifter och dålig vattenomsättning. Vattenmyndigheten bedömer också att det är betydelsefullt för den kemiska statusen att halterna av kvicksilver och kvicksilverföreningar inte ökar.

Markföroreningar

Av den miljötekniska och geotekniska undersökning som gjordes i samband med upprättande av nu gällande detaljplan för Gurkan 1, 2, 3, m fl (Skanska, 2007) framgår att någon större föroreningsrisk inom aktuellt planområde inte föreligger och att marken uppfyller de markanvändningskriterier som Naturvårdsverket anger för så kallad känslig markanvändning.

Markradon

Aktuellt planområde ligger inom normalriskområde för markradon enligt en översiktlig radonsriskkartering för Landskrona stad utförd av J&W Bygg och anläggning AB, 1993. I denna rapport rekommenderas att byggnader inom normalriskområde uppförs med radonskydd.

Hälsa och säkerhet

Vägrafikbuller

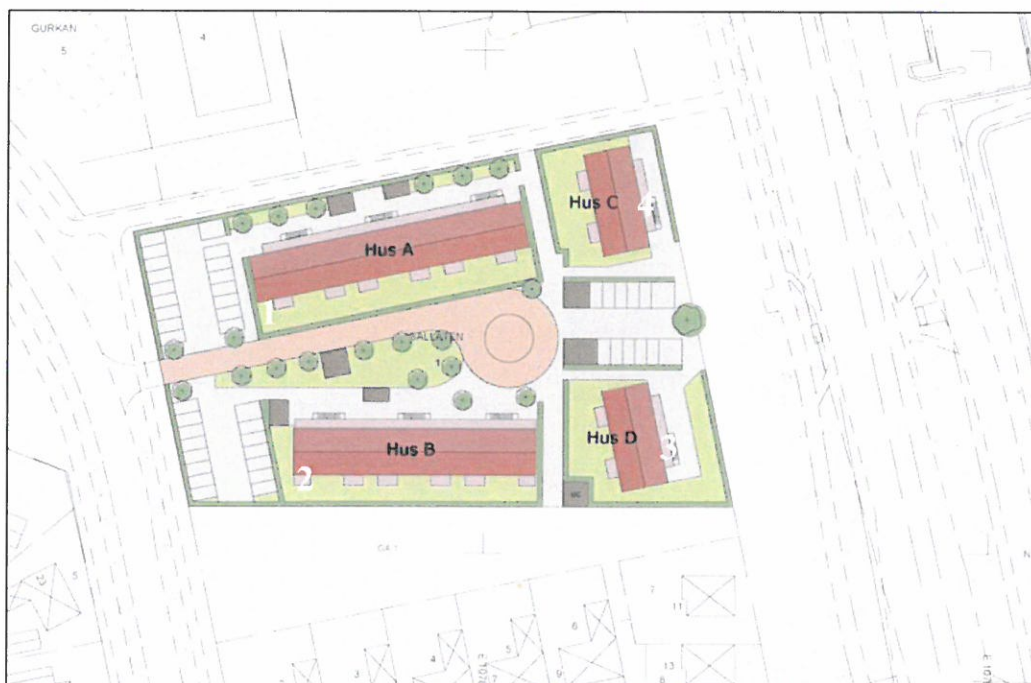
Enligt regeringens proposition 1996/97:53 är gällande riktvärden för trafikbuller vid bostäder följande:

ekvivalentnivå	ute frifältsvärde	55 dBA
	inne	30 dBA
maxnivå	ute frifältsvärde	70 dBA (vid uteplats)
	inne	45 dBA (nattetid)

Planarbetet har föregåtts av en bullerutredning (Landskrona stad, 2013). Bullerutredningen är gjord med utgångspunkt i det skissförslag som ligger till grund för planförslaget. I bullerutredningen redovisas mätresultaten enligt tabellerna nedan. Av bullerutredningen framgår att delar av planområdet störs av trafikbuller. För hus A överskrider maxvärdet endast marginellt på våning två. För hus C överskrider den ekvivalenta nivån i alla mätpunkter och bullerreducerande åtgärder krävs. För hus B och D överskrider inte riktvärdena för buller i någon av mätpunkterna. Vid åtgärder inom planområdet ska riktvärdena för buller uppfyllas. Bullerreducerande åtgärder beskrivs i avsnittet *Planförslag, Trafik*.

50 km/h		
Beräkningspunkt	ekv/max våning 1	ekv/max våning 2
1 Hus A	42/68	46/71
2 Hus B	41/60	46/64
3 Hus C	58/71	58/71
4 Hus D	54/69	54/69

40 km/h		
Beräkningspunkt	ekv/max våning 1	ekv/max våning 2
1 Hus A	41/68	44/71
2 Hus B	40/60	44/64
3 Hus C	56/71	56/71
4 Hus D	53/69	53/69



Mätresultat av trafikbuller utifrån föreslagen bebyggelse.

Risker

Nordöst om aktuellt planområde ligger kemiföretaget Syngenta. I samband med upprättande av en fördjupad översiktsplan för Landskrona tätort gjordes en riskutredning (Tyréns, 2012). Av utredningen framgår att något omfattande

skyddsavstånd till Syngenta inte kan antas vara nödvändigt. Syngenta har idag ingen produktion, utan endast forsknings- och utvecklingsverksamhet.

PLANFÖRSLAG

Områdets gestaltning och disposition

Föreliggande planförslag handlar i huvudsak om att möjliggöra för uppförande av flerbostadshus på del av fastigheten Sallaten 1. Planförslaget medger flerbostadshus i två våningar, placerade i östvästlig riktning samt utmed Hälsingborgsvägen. Husen nås via en säckgata som ansluter till Segergatan väster om planområdet.

Föreslagna åtgärder

Planförslaget innefattar:

- Bostadshus i två våningar.
- Tillfartsgata ansluten till Segergatan.
- Grönyta mellan bostadshusen.
- Fristående miljöhus.

Bebyggelse

Bostäder

Planförslaget har föregåtts av en skiss på hus från BoKlok. Skissen visar fyra flerbostadshus med totalt 32 lägenheter. Ett av husen är placerat direkt utmed gata, i övrigt är husen fritt placerade på tomten. Lägenheterna är ca 50 – 100 kvm stora, med två till fyra rum och kök. Husen är i två våningar, med loftgångar och egna entréer från dessa.

Planförslaget medger bostadshus i två våningar med en nockhöjd på högst 8,0 meter i planområdets västra del och högst 10,5 meter i planområdets östra del. Taklutningen på huvudbyggnader ska vara mellan 14 och 28 grader. Exploateringsgraden för huvudbyggnad regleras till högst 750 kvm i den norra byggzonen och högst 670 kvm i den södra byggzonen och 650 kvm i den östra byggzonen. Fasadmaterial på huvudbyggnad föreslås huvudsakligen vara skivmaterial, tegel eller puts och takmaterial avses vara takpannor. Färgsättning ska samordnas inom planområdet. Eventuell framtida inglasning av balkonger och uteplatser ska ges en enhetlig utformning.

Inom planområdet får komplementbyggnader uppföras med en sammanlagd byggnadsarea på högst 220 kvm. Komplementbyggnader får uppföras till en sammanlagd byggnadsarea av högst 220 kvm.

Grundläggning av byggnader inom planområdet ska utföras i enlighet med rekommendationerna i den geotekniska/miljötekniska undersökning som gjorts för området (Skanska, 2007) eller motsvarande.

Grönstruktur och parker

Ytorna mellan planerade byggnader möjliggör för både trädgårdsliknande ytor för respektive hus och för gemensamhetsyta. Delar av dessa ytor avses iordningsställas som grönyta där plantering ska finnas.

Direkt öster om planområdet finns ett grönstråk som utgör allmän platsmark. Söder om planområdet finns en gemensamhetsanläggning med grönyta med lekplats.

Trafik

Biltrafik

Inom planområdet föreslås en säckgata, ansluten till Segergatan. Gatan avslutas med en vändplan för bil. För att uppnå god trafiksäkerhet bör endast en in-/utfart anordnas mot Segergatan. Detta säkras genom en bestämmelse om utfartsförbud utmed del av planområdets västra sida.

Gång- och cykeltrafik

I anslutning till planområdet finns gång-/cykelvägar, både utmed Häslingborgsvägen och utmed Segergatan. Dessa ansluter till Landskrona centrum. Inom planområdet bedöms inte trafiken bli av sådan omfattning att trafikseparering är nödvändig.

Kollektivtrafik

Planområdet har god försörjning av kollektivtrafik i form av stadsbuss och regionbuss.

Parkering

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

Flerbostadshus	boende 0,95	besökande 0,15
----------------	-------------	----------------

Enligt den skiss som föregått planförslaget avses totalt 32 lägenheter uppföras inom planområdet. Detta innebär att 31 parkeringsplatser för boende ska anordnas inom planområdet, samt 5 parkeringsplatser för besökande.

För cykel gäller, enligt samma parkeringsnorm, följande behovstal:

Flerbostadshus	boende 1,8	besökande 0,5
----------------	------------	---------------

Detta innebär att 57 parkeringsplatser för boende ska anordnas inom planområdet, samt 16 parkeringsplatser för besökande.

Bullerskyddsåtgärder

Vid genomförande av planförslaget får gällande riktvärden för vägtrafikbuller inte överskridas. Av den bullerutredning som föregått planförslaget (Landskrona stad, 2013) framgår att delar av planområdet störs av trafikbuller. För att planförslaget ska vara möjligt att genomföra krävs bullerskyddande åtgärder utmed

Hälsingborgsvägen i form av bullerskärm. Detta regleras i exploateringsavtalet. Om bebyggelse placeras med tillräckligt avstånd från Segergatan krävs inte bullerreducerande åtgärder utmed Segergatan. Ytterligare bullerberäkning kommer att genomföras i fortsatt planarbete, för att närmare utreda lämpligt avstånd till Segergatan.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele samt vatten och avlopp

Ny bebyggelse inom planområdet avses anslutas till allmänna energi-, tele- och vatten-/avloppssystem.

För planområdet gäller att det ska finnas brandposter enligt VAV P76 och VAV P83.

Dagvattenhantering

Ny bebyggelse inom planområdet kan anslutas till befintligt vatten- och spillvattensystem. För anslutning till dagvattenledningar krävs fördröjning av dagvatten inom planområdet. Kravet på fördröjning är 200 m³/ha reducerad area.

Med anledning av jordarterna inom planområdet och infiltrationen i dessa är fördröjning av dagvatten mest lämplig i planområdets norra del.

Renhållning

Planförslaget medger friliggande miljöhus.

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.

Teknik- och 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 5 kap 18§ plan- och bygglagen. Behovet av miljöhänsyn vid genomförande av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

Riksintressen

Föreliggande planförslag medger en förtätning av ett befintligt bebyggelseområde i centrala Landskrona. Med hänvisning till undantagsbestämmelserna i sista stycket 4 kap 1§ miljöbalken bedöms därmed inte planförslaget inverka negativt på riksintresset för kustzon.

Mark, luft och vatten

Geoteknik

Föreliggande planförslag antas inte påverka de geotekniska förhållandena inom planområdet negativt.

Luft- och vattenföroreningar

Trafiktillskottet från den förändring som föreliggande planförslag innebär bedöms inte förändra föroreningshalterna i luft i sådan omfattning att miljökvalitetsnormen för luft överskrids.

Planförslaget bedöms inte påverka föroreningshalterna i ytvatten eller grundvatten i sådan omfattning att miljökvalitetsnormerna för vatten överskrids. Dagvatten avses fördröjas och renas innan det släpps ut på det allmänna nätet.

Markföroreningar

Föreliggande planförslag antas inte medföra markföroreningar.

Hälsa och säkerhet

Vägrafikbuller

För att föreliggande planförslag ska vara möjligt att genomföra krävs bullerreducerande åtgärder i form av bullerskydd utmed Hälsingborgsvägen. Mot Segergatan krävs bullerskydd utmed vägen eller att ny bebyggelse placeras på sådant avstånd från vägen att riktvärdena för trafikbuller inte överskrids. Bullerskydd utmed Hälsingborgsvägen regleras i exploateringsavtalet.

Risker

Aktuellt planområde är beläget så att erforderliga riskavstånd till Syngenta kommer att erhållas.

Skuggning

Planförslaget bedöms inte påverka närliggande bebyggelse negativt med avseende på skuggning.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Inom aktuellt planområde bedöms inte finnas några höga naturvärden.

Hushållning med naturresurser

Föreliggande planförslag innebär en förtätning i en redan etablerad stadsdel i Landskrona stad. Detta bedöms som positivt eftersom det inte medför ianspråktagande av jordbruksmark eller annan naturmark.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Föreliggande planförslag möjliggör en förtätning av ett befintligt bostadsområde i centrala Landskrona. Planförslaget bidrar till en ökad variation av bostäder i området. Detta ger människor bland annat möjlighet att bo kvar i området, även om de söker en större eller mindre bostad. Området har närhet till service och goda kollektivtrafikförbindelser.

Barnperspektivet

Planområdet är beläget i direkt anslutning till grönytor, där det finns möjlighet för vistelse och lek. Lekplats finns ca 150 meter från planområdet. Planområdet har närhet till skolverksamhet.

Tillgänglighet

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § BVF (byggnader) samt 3 kap 15 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovprövning och bygganmälan.

Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven enligt ovan kan uppfyllas. Reglerna om tillgänglighet och användbarhet i basanpassningsprogrammet "Bättre för alla" avses tillämpas i enlighet med exploateringsavtalet.

Säkerhet och trygghet

Planförslaget innebär att en tidigare obebyggd fastighet i en etablerad stadsdel i Landskrona stad bebyggs med bostadshus. Detta antas öka den upplevda tryggheten i området och bidra till en bättre stadsmiljö för både boende och besökare.

MEDVERKANDE

Planförslaget är utarbetat av Tengbom genom Katinka Lovén (uppdragsansvarig) och Ninnie Hedström (handläggande planarkitekt) i samverkan med stadsbyggnadsförvaltningens handläggare Mattias Schriever-Abeln och representanter från övriga förvaltningar inom Landskrona stad.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Mattias Schriever-Abeln

Planarkitekt

Åsa Lindborg

Planchef

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

INLEDNING

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

Tidplan

Planprocessen beräknas fortgå enligt följande tidplan:

Samråd	juli/augusti 2013
Underrättelse	september 2013
Antagande	oktober 2013

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås vara 5 år från det datum då detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Byggnad av kvartersmark, inklusive gemensamma kommunikationsytor, parkeringsplatser, grönytor, ledningar, erforderliga bullerskydd inom kvartersmark samt eventuella lekplatser genomförs av exploitören i samråd med kommunen och ledningsdragande verk.

Kommunen ansvarar för allmänna fjärrvärmeledningar.

NSVA ansvarar för allmänna vatten- och avloppsledningar.

Avtal

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal har sedan tidigare upprättats mellan Landskrona stad och Skanska Mark och Exploatering AB.

Uppförande av erforderligt bullerskydd utmed Hälsingborgsvägen regleras i exploateringsavtalet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Eventuell fastighetsbildning initieras av exploatören. Planområdet kan styckas av till en eller flera fastigheter och kan även bebyggas utan föregående fastighetsbildning. Fastighetsbildning kan ske med stöd av detaljplanen. Ansökan om fastighetsbildning inlämnas till lantmäterimyndigheten.

Gemensamhetsanläggning

Inrättande av gemensamhetsanläggning blir aktuellt om det inom planområdet bildas mer än en fastighet.

Grönytan söder om planområdet är upplåten för en gemensamhetsanläggning för bl a grönytor och lekplats, var Sallaten 1 har del. Omfattningen och delaktigheten i denna kan omprövas vid förrättning för att anpassa andelstal efter tillkommande bebyggelse.

Servitut och ledningsrätter

Vatten- och avloppsledningar anläggs av exploatören och överstas därefter av staden.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planeekonomi

Följande kostnadsposter uppstår:

- Anlutningar till vatten- och avloppsnät
- Bullerskydd
- Eventuell fastighetsbildning bekostas av exploatören

TEKNISKA FRÅGOR

Dagvattenlösning ska godkännas av NSVA. Dagvatten ska fördröjas inom planområdet innan det släpps vidare till det kommunala nätet. Kravet på fördröjningsmagasin är 200 kbm/ha reducerad area.

Bebyggelse inom planområdet avses kopplas till det allmänna vatten- och avloppsnätet samt fjärrvärmenätet.

Tekniska utredningar

Vid genomförande av föreliggande detaljplaneförslag ska hänsyn tas till resultatet av de utredningar som ligger till grund för planförslaget:

- Bullerutredning, Landskrona stad, 2013
- Teknisk PM, Geoteknisk och miljögeoteknisk undersökning, Skanska, 2007

MEDVERKANDE

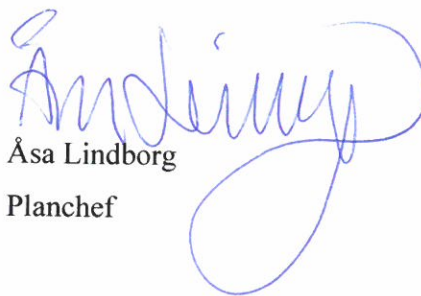
Genomförandebeskrivningen är utarbetad av Tengbom genom Katinka Lovén (uppdragsansvarig) och Ninnie Hedström (handläggande planarkitekt) i samverkan med stadsbyggnadsförvaltningens handläggare Mattias Schriever-Abeln och representanter från övriga förvaltningar inom Landskrona stad.

Stadsbyggnadsförvaltningen



Mattias Schriever-Abeln

Planarkitekt



Åsa Lindborg

Planchef