

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR DEL AV KARLSLUND 1:1 m.fl.- IDROTTSOMRÅDET, LANDSKRONA STAD



2022-05-06

ANTAGANDEHANDLING

ANTAGEN KF 2022-06-22

LAGA KRAFT 2022-10-13

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

DETALJPLANEPROCESSEN

Planprocessen startar när exempelvis Staden själv, en byggaktör, exploatörer eller enskilda personer inkommer med en begäran om att få göra eller ändra en detaljplan. Stadsbyggnadsnämnden ger uppdrag till planavdelningen att ta fram ett förslag till detaljplan.

Efter att ett planförslag tagits fram hålls samråd med bland annat länsstyrelsen, myndigheter, föreningar och enskilda som har ett väsentligt intresse avseende aktuell planläggning. Samrådets syfte är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter kopplat till aktuellt ärende. Inkomna synpunkter sammanställs och bemöts i en samrådsredogörelse.

Efter att planförslaget reviderats utifrån samrådet så hålls en granskning. Granskningen innebär att kommunen ger möjlighet för bland annat myndigheter och sakägare att lämna synpunkter på ett slutgiltigt planförslag. Efter granskningstidens slut sammanställs eventuella synpunkter i ett granskningsutlåtande.

Tidplanen för detaljplanearbetet kan variera kraftigt i längd beroende på händelseutvecklingen i ärendet. Bland annat så kan utredningar, samrådsprocess och överklaganden förlänga tidplanen.

OM DETALJPLAN

En detaljplan styr hur mark- och vattenområden får användas inom ett visst område, exempelvis bostäder, handel eller kontor. Det går även att reglera utformning som t.ex. husstorlek, byggnadshöjd och vilket avstånd huset skall ha till fastighetsgräns.

En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande samt en planbeskrivning som inte har någon egen rättsverkan. Det är plankartan som reglerar själva markanvändningen och bebyggelsen.

För att få en komplett bild av vad plankartan möjliggör för behöver den läsas tillsammans med planbeskrivningen. Den redovisar bland annat syfte, förutsättningar, eventuella konsekvenser samt hur planen ska genomföras.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

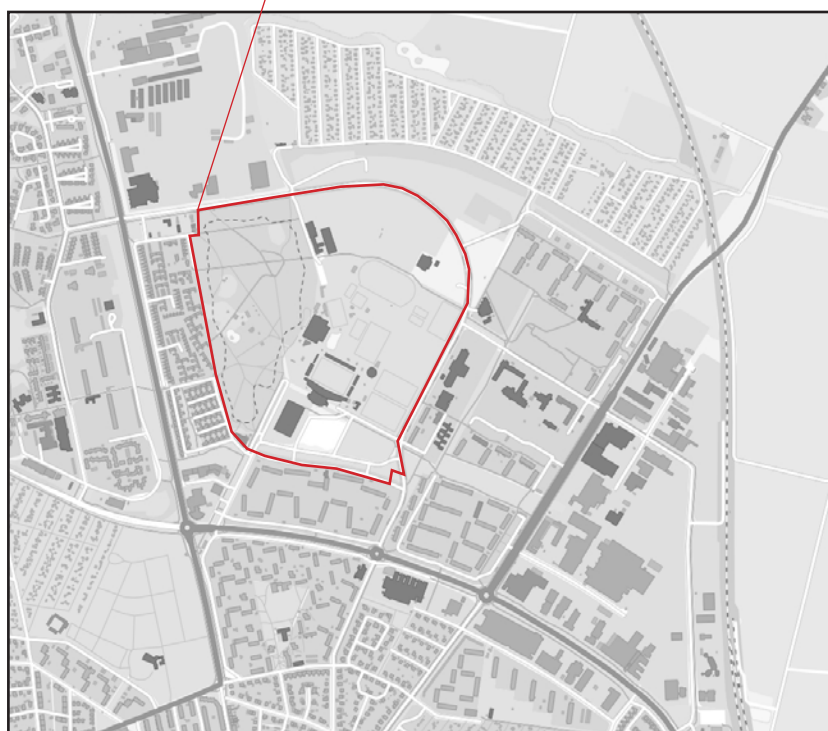
PLANPROCESSEN	4
PLANENS SYFTE	5
BAKGRUND	6
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	10
PLANFÖRSLAG	3 2
GENOMFÖRANDE	44
KONSEKVENSER	48

PLANPROCESSEN

PLANOMRÅDE



PLANOMRÅDE



HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta, planbestämmelser 2022-05-06
- Illustrationsplan – 2022-05-06
- Planbeskrivning (denna handling)
- Samrådsredogörelse 2022-03-07
- Dagvattenutredning idrottsområdet, Karlslund (Structor, rev 2, 2022-02-07)
- Övergripande VA-utredning Karlslund (Structor, rev 2, 2022-01-25)
- PM- föroreningsbelastning dagvatten Karlslund Idrottsområdet komplettering (Stuctor, rev 2, 2022-01-24)
- Uppdaterad trafikutredning Karlslund samt ny trafikutredning av Säbyholm (Kreera, 2021-03-11)
- Utökad trafikutredning Karlslund (Ramböll, 2018-12-06)
- Trafikbulerutredning (Akustik Forum, 2021-09-22)
- PM - Strukturer av betydelse för fladdermusfaunan (Naturvårdskonsult Gerell, 2018-02-27)
- Naturvårdsutlåtande gällande groddjur vid Karlslundsparken (Ekologgruppen, 2018-10-31)
- Inventering av groddjur i damm vid Karlslundsparken (Ekologgruppen, 2018-06-12)
- Naturvårdsutlåtande gällande damm vid Karlslundsparken i samband med detaljplan (Ekologgruppen, 2022-02-23).
- PM Markradon (PQAB, 2018-01-08)
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR) och PM – Geoteknik och Markmiljö (PQAB, 2018-01-25)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning Karlsunds idrottsplats, rev 1 (WSP, 2022-05-03)
- Riskutredning Rid- och ishallsanläggning (Niras, 2021-09-17)
- Kvalitets- och gestaltungsprogram (Krook&Tjäder 2021-10-07)
- Bedömda kostnader avseende undersökning, anmälan och miljökontroll inom byggrätt och parkering, Karlslund, Landskrona (WSP, 2022-05-04)
- Kostnader marksanering (Tocon markprojektering, 2022-05-04)

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten i att utveckla det befintliga idrotts- och rekreationsområdet inom stadsdelen Karlslund samt att säkerställa Karlslundsparken som park.

Målsättningen är att skapa goda förutsättningar för både föreningsidrott och allmänhetens möjlighet till rekreation.

Förutom utvecklingen genom tillförandet av nya funktioner inom rekreation och besöksnäring, ska även prövas om det är lämpligt att tillföra ett antal nya bostäder inom området.

Även användningarna skola och vård ska prövas inom området. Genom detaljplanen avses även kulturhistorisk intressant bebyggelse bevaras. Vad gäller ny bebyggelse syftar planförslaget till att denna ska hålla en hög arkitektonisk kvalitet.

PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESS

Denna detaljplan handläggs med ett utökat förfarande i enlighet med 5 kap PBL.

Stadsbyggnadsnämnden fick genom beslut i Kommunstyrelsen 2017-02-06 § 34 i uppdrag att ta fram en eller flera detaljplaner inom Karlsundsområdet både avseende utveckling av idrottsområdet men också avseende utveckling av nya och befintliga bostadskvarter.

Utökat förfarande ska tillämpas om planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande. Det ska även tillämpas om planförslaget är av betydande intresse för allmänheten, eller i övrigt av stor betydelse. Utökat förfarande tillämpas också om planförslaget har betydande miljöpåverkan.

Inom ramen för planförslaget utreds utvecklingen av stadens idrottsområde som bl.a. innehåller många offentliga rekreationsanläggningar och en större park. Dessutom utreds delar av området för skolverksamhet. Sammantaget gör stadsbyggnadsförvaltningen bedömningen att planförslaget därför är av allmänt intresse.

BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen 4 kap 34 § eller i Miljöbalken 6 kap 11 §. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.



Var planförslaget befinner sig i planprocessen

BAKGRUND

KARLSLUNDSOMRÅDET

Stadsdelen Karlslund har länge upplevts eftersatt och den socioekonomiska utvecklingen och tryggheten i stadsdelen är bekymmersam. Landskrona stad har tillsammans med fastighetsägarna i området, boende och andra intressenter påbörjat ett omfattande arbete med målet att Karlslund ska utvecklas för att vara ett område att leva i och besöka, och bli en starkare del av staden.

Utvecklingen påbörjades genom att en ny gata, som kopplar ihop Ringvägen och Hälsingborgsvägen genom Karlslundsområdet färdigställdes under 2018 (etapp 1 nedan). Vidare har nya bostäder uppförts i områdets södra del i form av radhus och flerbostadshus (etapp 2 nedan). Ytterligare en detaljplan, vilket blir den tredje etappen, godkändes under 2019 och fastställer möjligheten att uppföra bostäder och förskola i Karlslunds östra del.

De efterföljande två planerna är detta planförslag, etapp 4, samt en utveckling och förtätning av bostäder i områdets nordöstra delar, vilket blir etapp 5. Slutligen pågår planarbete där bostadsutbyggnad prövas för etapp 6, Karlslundsområdets norra delar. Etapp 7 i kartan innehåller olika verksamheter och en skola. Dessa verksamheter planeras för närvarande att fortgå och utvecklas. Eventuellt kommer en förtätning i form av bostäder att planeras framöver.



Planområde

STRUKTURPLAN

Under 2017 arbetade kommunen, fastighetsägare och intressenter fram ett underlagsmaterial för den fysiska utvecklingen av Karlslund, kallad Strukturplan för Karlslund. Denna bygger på att skapa en robust struktur för stadsdelen gällande infrastruktur, exploateringsmöjligheter och grönstruktur med hänsyn till bevarande och utveckling av befintliga kvaliteter i området.

I samband med att stadsomvandlingen har börjat genomföras så har planeringen fått en annan detaljeringsnivå vilket har gett feedback till den övergripande nivån. Planeringen är ett ständigt pågående arbete och strukturplanen för området utvecklas och förändras löpande. På detta sätt har ett antal utkast tagits fram under åren och detta planförslag är ett resultat av hela utvecklingsprocessen som lett fram till den senaste strukturplanen.



Karlslund strukturplan med delprojekt (2021-01-18)

1 - Karlslund 1:1 Gatan - Idrottsvägen

Central länk genom området, viktig för den nya strukturen. Detaljplan laga kraft 2017 och vägen utbyggd.

2 - Del av kv Pilängen och Bronsången mfl - Länken

Första etappen nya bostäder. Radhus, flerfamiljshus. Blå Boklok. Detaljplan laga kraft 2019.

3 - Del av Kopparängen 3 mfl - Koppar och Silvergården

Förtätning med bostäder och stor central lekplats. Två förskolor. Torgbildning i väster vid Karlslundsgatan. Detaljplan laga kraft 2020.

4 - del av Karlslund 1:1 - Idrottsområdet

Idrotts- och rekreationsområde. Idrottshall, arena, ishall, bad, skola och utomhusplaner. Bostäder i norr.

5 - del av Kopparängen 3 mfl - Kopparängen

Förtätning med radhus och flerfamiljshus. Staden och Landskronahem.

6 - del av Karlslund 1:1 och Guldängen 1 - Guldängen

Förtätning med bostäder. Småhus, radhus, flerfamiljshus. Förskola. Delar av skogsområdet bevaras.

7 - del av Silverängen 4 mfl - Karlslunds mitt

Utveckling av skolområdet. Eventuell förtätning med radhus och flerfamiljshus.

HISTORIK

Det som idag utgör idrottsområdet var fram till 1920 stadens norra fäladsmark. Marken var indelad i olika åkerstycken med namn som Pilåkern, Dynorna och Kodisåkern. Karlslundsparken, eller planteringen, anlades 1814. Vid sekelskiftet 1700/1800 insåg flera skånska städer att de var väldigt sårbara i händelse av belägring. I början av 1800-talet tillsattes kommittéer som, under ledning av landshövdingen, skulle hitta lämpliga platser för plantering av skog för bränsle och redskap. Skogsplanteringarna skulle utgöra städernas vedreserver.

Ladugårdskroken ansågs som lämplig då marken låg en bit inåt land i skydd från



Häradskartan 1913-1915

havets västliga vindar. Marken användes som betesmark men var dessutom mycket kärrig. Detta var då långt utanför stadsbebyggelsen. Skogsvaktarbostad uppfördes i den norra delen av området. 1814 planterades 10296 träd. Parken blev också ett uppskattat område för nöjesliv med dansbana och restaurang. Namnet Carlslund kommer från en av paviljongerna i området.

Landskrona IP invigdes 1924 av dåvarande kronprinsen och blivande kungen Gustav VI Adolf. Arenan består av fyra läktare och har en kapaciteten på 10000 platser. Landskronas fotbollslag BoIS spelar här sina hemmamatcher.

Bredvid IP ligger Läktarbadet som togs i bruk den 11 september 1973. Det gamla Läktarbadet finns idag kvar, och används

för motion och föreningsliv, samtidigt som ett nytt äventyrsbad har uppförts i direkt anslutning till detta. Det nya Karlslundsbadet invigdes 1995.

Under rekordåren under 1960- och -70-talen byggdes bostadsområdena Pilåkern, Pilängen, Silvergården och Koppargården, som omger planområdet, ut. Centrum och skolverksamheter byggdes i kvarteren Bronsängen och Guldängen.



Den nya idrottsplatsen 1924. Här syns restaurang, portalen och kiosken som fortfarande finns kvar.

1965 invigdes också idrottshallen, av Arne Jacobsen. Han var sedan länge en stjärnarkitekt och möbeldesigner, och Landskronas idrottshall blev ett av hans sista verk. Hallen har sedan dess invigning varit plats för flera stora mästerskap och nyttjas flitigt av områdets idrottsföreningar. Gymnasieskolan Allvar Gullstrand byggdes 1971 och var skapade en betydande del av aktiviteten området. Här samsades under lång tid både teoretiska och praktiska gymnasieprogram. 2013 gick de sista eleverna ut, då man hade beslutat att skolan skulle stängas. Lokalerna var så fuktskadade att det inte bedömdes lönsamt att rusta upp skolan och 2017 revs den. Det enda som idag finns kvar av gymnasieskolan är dess idrottshall, som fortfarande används av föreningslivet.

I centrumkvarteret, Bronsängen 3, fanns tidigare handel och service. Även Landskronahems huvudkontor fanns här men eldhärjades 2010 och därefter revs. I december 2016 eldhärjades resten av centrat och revs därefter.

MÅLSÄTTNING FÖR IDROTTSOMRÅDET

Det är vanligt att barn och ungdomar i Sverige rör sig för lite och sitter stilla för mycket. Sambandet mellan stillasittande och fysisk och psykisk ohälsa är tydligt. Fysisk inaktivitet gäller också ofta de äldre i samhället. Fysisk aktivitet och muskelträning är viktigt både ur ett folkhälsoperspektiv men också ur ett samhällsekonomiskt perspektiv.

Föreningslivet har historiskt varit navet för fysisk aktivitet och rörelse. Från föreningsliv och idrott ställs höga krav på moderna och anpassade anläggningar. Utvecklingen har samtidigt också gått mot mer spontanidrott med önskemål om anläggningar som kan användas för icke organiserad verksamhet.

Många av anläggningarna inom idrottsområdet i Karlslund är i dåligt skick och motsvarar inte kraven på hur moderna och funktionella anläggningar ska vara utformade för att möta framtidens krav och bidra till en förbättrad folkhälsa. Med utvecklingen av idrottsområdet ska staden skapa ett effektivt och optimalt lokal- och anläggningsutnyttjande. Staden har en nyckelroll i att skapa stödjande miljöer för fysisk aktivitet och goda förutsättningar för ett aktivt liv för sina invånare.

Målsättningen är att i Karlslundsområdet skapa framtidens idrotts-, fritids- och rekreationsområde med ett tydligt folkhälsoperspektiv till nytta och glädje för stadens invånare. Slutmålet är en flerfunktionell idrotts-, fritids- och rekreationsmiljö som förenar bredd- och elitidrott, spontanidrott, motionsaktiviteter och familjeaktiviteter inom samma aktivitetsområde.

STADENS AMBITIONER OM ATT HÖJA FOLKHÄLSAN

Kommunstyrelsen i Landskrona stad antog 2020-11-30 Landskronas Vägval 2020. Programmet syftar bland annat till att stärka folkhälsoperspektivet och att lyfta Karlslunds idrotts- och rekreationsområde så att det kan komma alla stadens invånare till nytta. Utredningsprocessen omfattar både traditionellt föreningsliv samt strategier för folkhälsoinriktade arbetssätt med insatser riktade mot den breda allmänheten i Landskrona, detta då minskad fysisk aktivitet och rörelse bland barn och unga och äldre är ett växande folkhälsoproblem i Sverige, liksom i andra länder.

Både forskning och andra, upprustade idrotts- och rekreationsområden runt om i Sverige och Skandinavien vittnar om att det håller på att ske en förskjutning i befolkningen kring hur och när medborgare har möjlighet att bedriva rekreation och motion. Föreningslivet kommer att spela en mycket viktig roll för utvecklingen av en god folkhälsa, inte minst genom olika bredd-idrotter och det engagemang som genomsyrar många idrottsföreningar. Samtidigt måste man i högre grad än tidigare ta hänsyn till människors livspussel och utmaningar i vardagen, där motion och rekreation idag kan ske helt individuellt, spontant i kompisgäng och inte alltid i föreningsform. Därtill utgör en alltmer stillasittande befolkning bland såväl barn och unga som äldre en stor utmaning, vilket i sin tur kan leda till negativa konsekvenser och en ökad risk för ex barnfetma, hjärt- och kärlkrampssjukdomar och psykosocial ohälsa. För att Karlslundsprojektet på ett effektivt sätt ska kunna bidra till en förbättrad folkhälsa i Landskrona, samtidigt som staden läser in de upprustningsbehov som föreligger kring anläggningarna, måste en större andel av de framtida rekreationsytorna vara mer flexibla i både utformning och användning. Detta så att föreningar, allmänhet, vardagsmotionärer och människor med exempelvis rörelsevariationer kan ta del av utbudet i Karlslundsområdet. Därtill måste nya arbetssätt bejakas, så att man i tidig ålder inkluderas i lek och rörelse och att man så långt det är möjligt tar bort olika hinder för att bedriva motion. Detta kan ske genom nya samverkansformer, men också genom ett närmare samarbete mellan kommun, föreningsliv, skola och näringsliv.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Karlslund 1:1

Större delen av området ligger inom den kommunalägda fastigheten Karlslund 1:1. Detta område inkluderar de tidigare beskrivna idrotts- och rekreationsanläggningarna.

Guldängen 1

Guldängen 1 är kommunalt ägd. Denna fastighet innehöll tidigare Alvar Gullstrandgymnasiet, vilket revs 2013. Kvar finns idag endast skolans idrottshall.

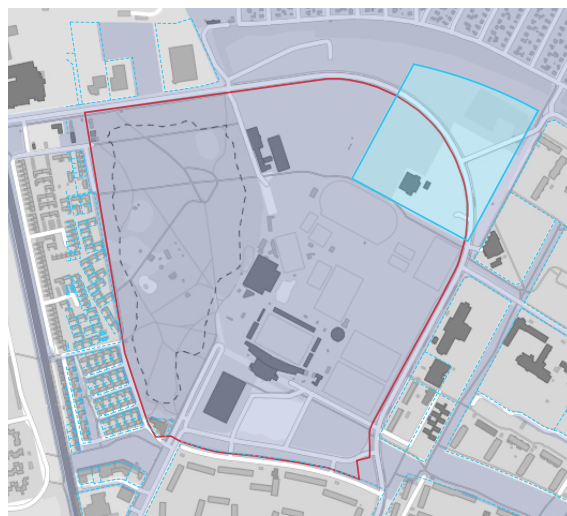
PLANOMRÅDET

Planområdet innefattar en stor yta av Karlslundsområdets centrala delar. Området begränsas i norr och öst av den nya Idrottsvägen. Västra delen av planområdet innefattar Karlslundsparken och begränsas av bostadsområdena Esperansa och Nyvång. I södra delen angränsar området mot Pilgårdens flerbostadsområde.

Inom planområdet finns idag Landskronas stora idrotts- och rekreationsområde, som är i behov av en omfattande upprustning. I detta inryms: idrottshallen av Arne Jacobsen, ishallen, äventyrsbadet, en utomhusbana för friidrott, en ridanläggning, ett antal tennis- och fotbollsplaner, Landskrona IP, som nyttjas för fotboll av Landskrona BoIS.

Planområdet är cirka 50 hektar stort och är till viss del planlagt sedan tidigare.

Områdets innehåll beskrivs i detalj under avsnittet kulturmiljö.



Karlslund 1:1 Guldängen 1
Planområde med fastigheter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

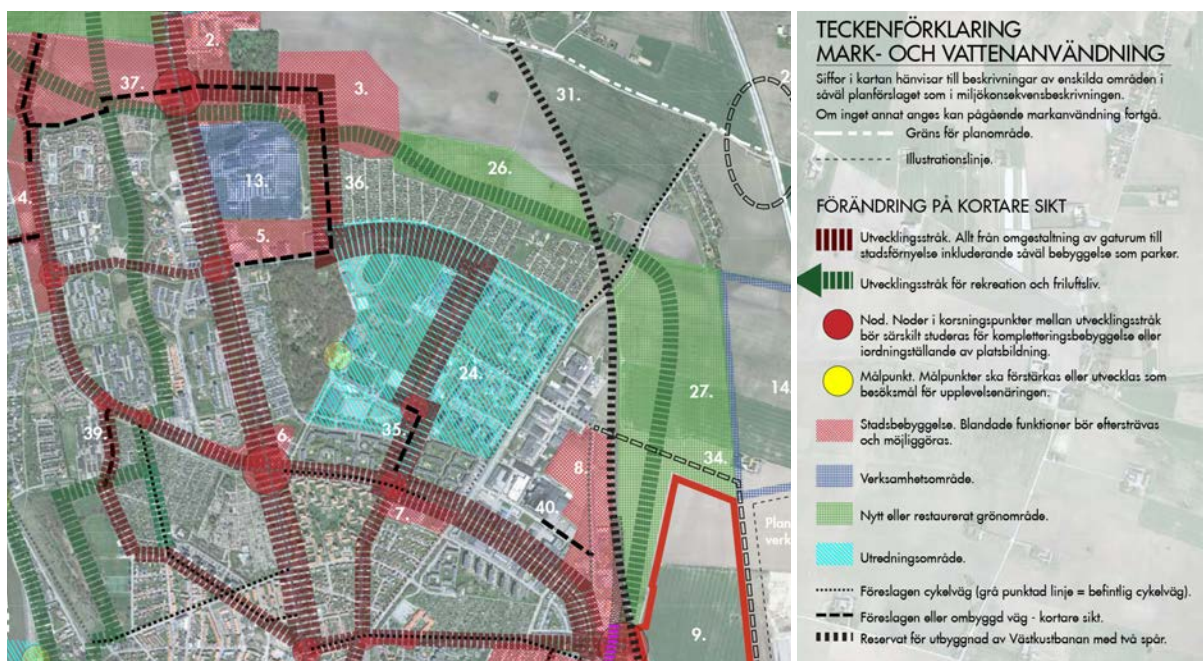
ÖVERSIKTSPLAN

I Fördjupad översiktsplan för Landskrona tätort antagen 2014-06-18 är större delen av planområdet utpekad som utredningsområde.

DETALJPLANER

Inom planområdets norra del finns detaljplanen 12-LAN-637 - Förslag till stadsplan för delar av Stadsägorna 25,26 och 27 (Nya Gymnasiet) i Landskrona, antagen den 28 april 1969. Denna stipulerar markanvändning allmänt ändamål och idrottsändamål. Inom området för allmänt ändamål låg tidigare Allvar Gullstrandgymnasiet. Inom området för idrottsändamål ligger fotbollsplaner och friidrottsbanan.

En del av ovan nämnda plan har ändrats genom Ändring av detaljplan "stadsplan för delar av Stadsägorna 25,26 och 27 (Nya Gymnasiet)" 12-LAN-637 för Guldängen 1 (fastighetsindelingsbestämmelser för Guldängen 1) i Landskrona. Syftet med ändringen var att möjliggöra en ombildning av fastigheten Guldängen 1 genom upphävande av en tomtindelingsbestämmelse. I övrigt



Utdrag ur markanvändningskarta, fördjupad översiktsplan för Landskrona tätort, antagen 2014-06-18.

24. Karlslund

Stadsförnyelse av Karlsundsområdet, främst Kopparängen, Bronsängen, Silverängen samt områden längs med ett nytt centralt stråk för högkvalitativ kollektivtrafik och blandtrafik är under utredning. Sträket föreslås gå i sträckningen Pilåkersgatan och en förlängning av denna, Idrottsvägen och vidare mot Hjalmar Brantings väg. Även stadsförnyelse genom att stadsdelens väldefinierade delar integreras med varandra genom en förädling och förtätning av de lågt utnyttjade ytorna mellan delarna. Parkeringsområdet och området där skatebana idag finns föreslås omdisponeras med förtätad parkering och ny radhusbebyggelse. Parallella gatusträckningar norr om Pilåker föreslås läggas samman till en gatusträckning. En ny platsbildning vid kopplingen mellan Pilåkersgatan och Idrottsvägen föreslås bli en attraktiv mötesplats. Urbana spontanidrottsplatser och lekplatser kan med fördel placeras här. Kompletterande boendeformer och upplåtelseformer bör prioriteras samt fortsatt satsning på idrott och sport. Idrotts- och fritidsområdet bör utredas för att studera hur befintliga sport- och idrottsverksamheter ska kunna bibehållas eller förbättras samtidigt som kopplingarna inom Karlsundsområdet och med omgivningen ökas. Lokalisering av kollektivtrafikstråk ingår. Ny platsbildning anläggs framför ishallen.

ändrades inget i den gällande detaljplanen.

I nordväst överlappar planområdet en mindre yta av detaljplan 1282-PO6 – Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för kvarteret Motellet m.m. i Landskrona, antagen den 22 november 1982. Planens huvudsakliga markanvändning är småindustri. Den del av planen som överlappas är till större delen betecknad med markanvändning allmän plats, park eller planering. En mindre del betecknas allmän plats, gata eller torg.

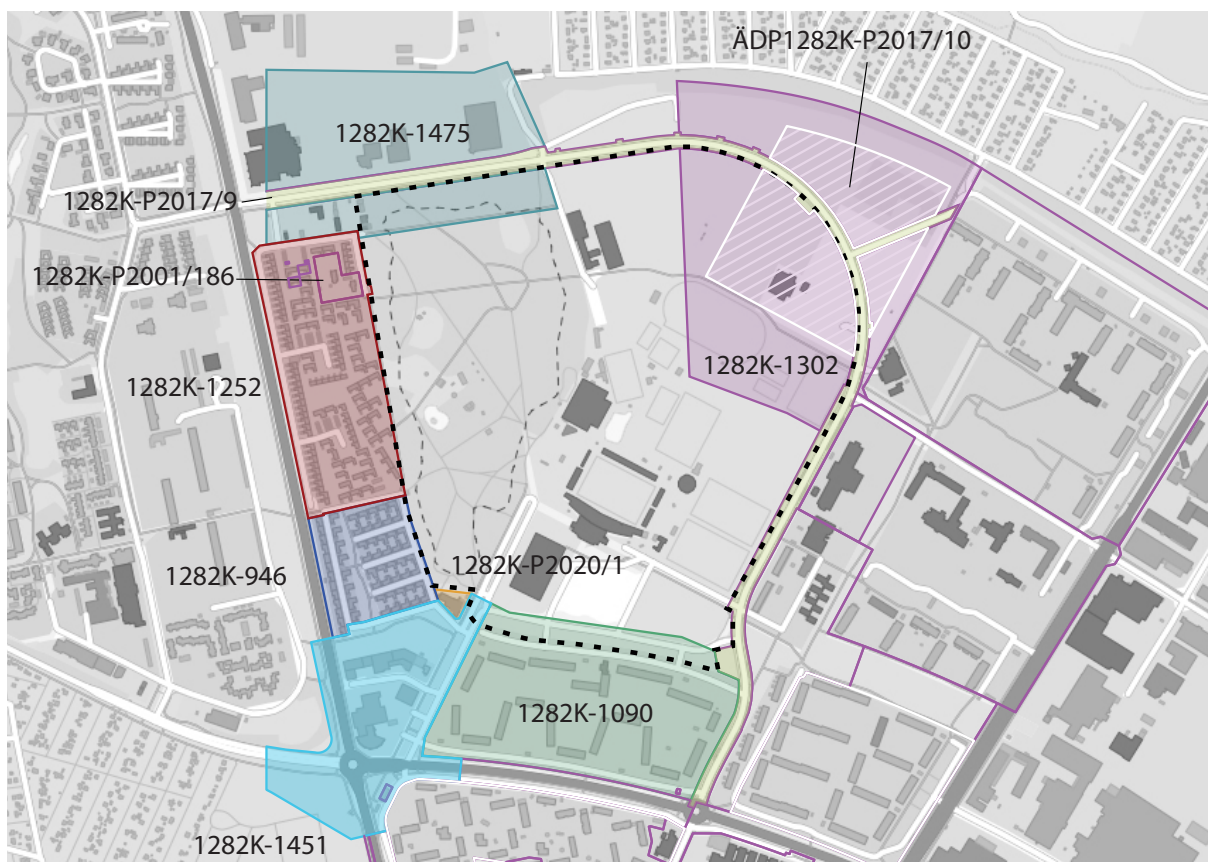
Planområdets södra del överlappar till viss del detaljplan 12-LAN-399 – Förslag till stadsplan för del av STG 32 m.m. (Pilåkersängen) i Landskrona, antagen den 27e februari 1961. Den huvudsakliga markanvändningen för stadsplanen är bostäder. Markanvändning för den del av planen som överlappas betecknas som

allmän plats, park.

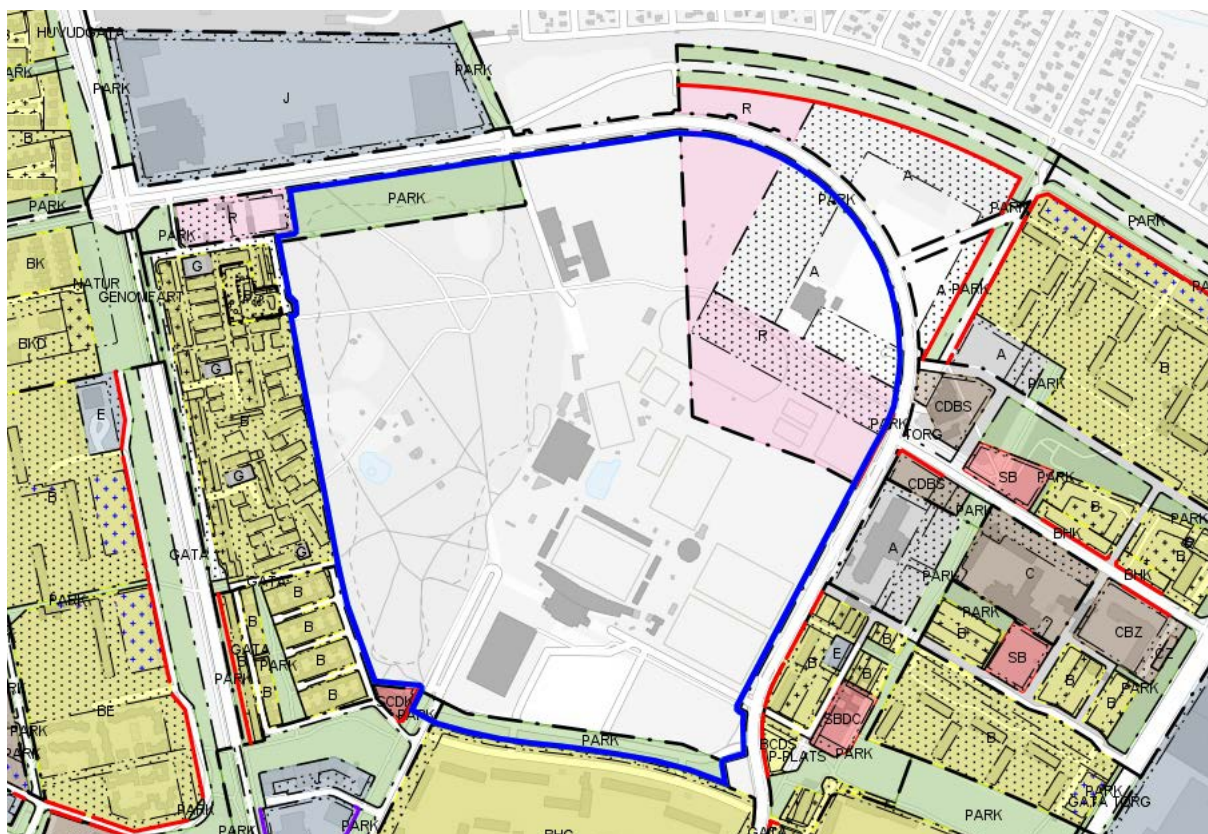
Planområdet gränsar i norr och i öst av detaljplanen 1282K-P17/9 – Detaljplan för del av Karlslund 1:1, m.fl., Karlslundsgatan, antagen den 20e juni 2017. Markanvändning för en övervägande del av detta planområde betecknas gata. Små delar har markanvändning park.

Planområdets sydvästra hörn överlappar en liten del av detaljplanen 12-LAN-553 – Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för kvarteren Kuskahusen och Bilen m.m. i Landskrona, antagen den 22e september 1980. Denna plan innefattar småindustri och bilverkstad. Den del som överlappar föreslaget planområde är betecknat som allmän plats, park eller plantering och allmän plats, gata eller torg.

Utöver detta gränsar planområdet till ett antal omkringliggande planer.



Detaljplaner i Karlsundsområdet. Planområde i svartstreckat.



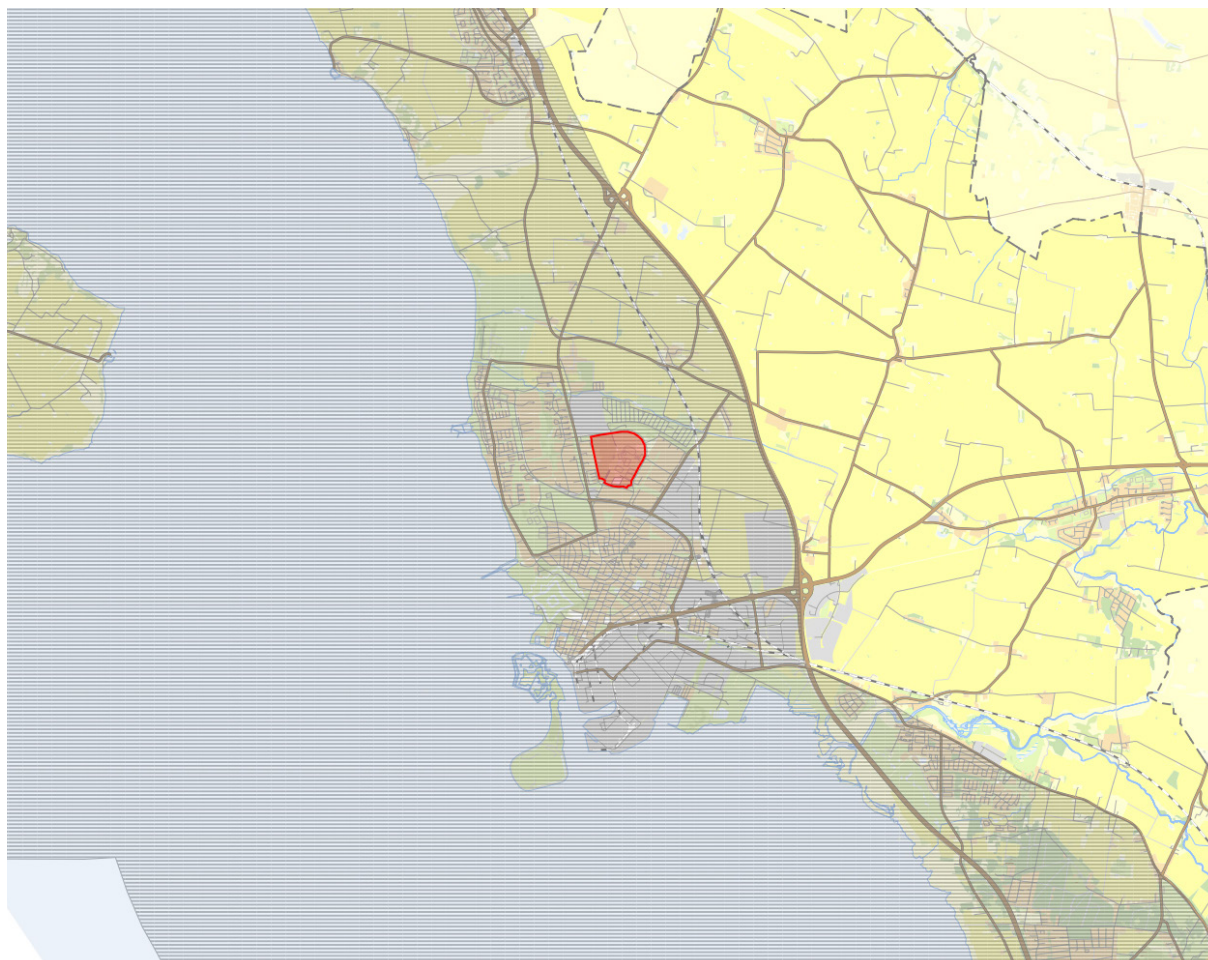
Karlsundsområdet markanvändning i gällande detaljplaner. Planområde i blått.

RIKSINTRESSEN OCH FÖRORDNINGAR

RIKSINTRESSE FÖR HÖGEXPLOATERAD KUST

Planområdet, liksom för hela Landskrona tätort, berörs av riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap 1,4 §§ MB. Detta innefattar 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. I miljöbalken finns undantagsbestämmelser som innebär att riksintresset för kustzon inte utgör hinder för utveckling av befintliga tätorter.



Skrafferad yta visar riksintresse för högexploaterad kust. Planområde i rött.

NATUR PARK GRÖNSTRUKTUR

Planområdets västra del består av Karlslundsparken. Karlslundsparken är en naturpark som anlades mellan 1814 och 1815. Området är cirka 15 hektar stor och består till stor del av stora uppväxta träd. Inom Karlslundsparken finns en utomhusdjurpark.

Stora delar av planområdet består av olika gröna ytor med olika växtlighet. Utspritt över området är ett antal gräsbevuxna fotbollsplaner, en del av dem inte längre aktiva. Det finns även ett antal tennisbanor i områdets centrala del. I områdets nordöstra del ligger en friidrottsbana och direkt nordväst om denna finns en ridanläggning med stora hagar.

På ett flertal ställen inom området ligger trädridåer av uppväxta träd, som ramar in fotbollsplaner och andra aktivitetsytor. Många av dessa trädrader är skyddsvärda och viktiga biotoper för fladdermöss och fåglar.

Förekommande träd är planterade och grönytorerna är anlagda och har en historik på mellan 20 och 50 år. Före det att området började bebyggas på 1960-talet var det åkermark.

BIOLOGISKT MÅNGFALD OCH EKOSYSTEMTJÄNSTER

Karlslundsparken har många kvaliteter och värden för stadens invånare och den biologiska mångfalden. Parken ligger i direkt anslutning till stadsbebyggelsen och är ett populärt besöksmål.

Området är även med sin gröna koppling till Säbybäcken en viktig del i det större sammanhängande grönstråk som sträcker sig utmed stadens norra och östra kant.

Gröna stråk är viktiga att bevara i stadsstrukturen då de har positiv effekter på den biologiska mångfalden samt används som passager för pollinerande insekter. Trädskiktet i Karlslundsparken, som kan bidra till ett flertal ekosystemtjänster, består främst av bok men här finns också alm, ask, lönn ek, avenbok och tysklönn.

Parken innehåller många högväxta och grova träd samt enstaka högstubbar.

Många av träden är av sådan ålder att den höga biologiska mångfald som är kopplad till äldre skog börjar utvecklas i området. I skogen finns vissa värdefulla inslag av död ved i olika former.

GRÖNA STRÅK

De gröna stråken kopplar samman stadens grönstruktur med ytterkanterna. Stråken fyller viktiga funktioner för rekreation och det ekologiska kretsloppet.

Gröna stråk bör finnas med i planeringen så att sammanhängande spridningskorridorer skapas och bibehålls.

I Landskronas norra del rinner Säbybäcken i öst-västlig riktning och bidrar till ett stråk av både vatten och grönska. Från Säbybäcken leder sedan flera gröna kilar söderut in i stadsbebyggelsen. En kil leder bland annat rakt söder ut ner i idrottsområdet och en annan kopplar samman Karlslundsparken med Säbystråket.

Det är viktigt att tänka på att inte stänga eller skära av dessa kilar helt. Likaså bör dessa gröna kilar inte bli för smala eftersom de då inte fungerar lika bra som spridningskorridorer för insekter m.m.



Säbystråket och dess gröna kilar

DJURLIV

I området finns flera olika häckande fåglar, t ex ringduva, koltrast, bofink, rödstjärt, svarthätta, gransångare och lövsångare. Alla fåglar i Sverige är fridlysta. Detta skydd tillämpas normalt så att fåglar inte får störas under häckningsperioden.

Om man av olika anledningar behöver göra ingrepp som medför störning under häckningssäsongen (av någorlunda betydelse) krävs dispens från artskyddsförordningen.

FLADDERMÖSS

I området finns också fladdermöss, vilkas förekomst rapporterats vid ett fåtal tillfällen mellan 2010-2018. En exkursion arrangerades av Naturvårdsföreningen i Landskrona med Naturvårdskonsult Rune Gerell, den sjätte oktober 2016. Då registrerades dvärgpipistrell (*Pipistrellus pygmaeus*), nordfladdermus (*Eptesicus nilssonii*) och troligen trollpipistrell (*Pipistrellus nathusii*). Karlslundsparken utgör jaktområde för dvärgpipistrell och nordfladdermus under sommarhalvåret (yngelperioden). Vidare utgör parken parningsområde för dvärgpipistrell under hösten. Under denna säsong utnyttjas parken och dess närmsta omgivning även av gråskimlig fladdermus som jaktområde.

Samtliga fladdermusarter, för närvarande 19 st., fridlystes i Sverige år 1986. Sedan dess har ytterligare ett skydd tillkommit som omfattar samtliga Europas

fladdermöss, nämligen europeiska fladdermusavtalet, "EUROBATS (SÖ 1993:30)". Samtliga arter är även upptagna i EU:s art- och habitatdirektiv (92/43/EEG), bilaga 4, dvs. arter som kräver strikt skydd. Genom Artskyddsförordningen (SFS 2007:845) har en väsentlig del av bestämmelserna i EU:s art- och habitatdirektiv införts i svensk lagstiftning (Miljöbalken). Bl.a. kan noteras att förutom yngelplatser är även fladdermössens jaktområden skyddade av artskyddsförordningen.

Ingen av de nämnda fladdermusarterna är noterade i den nationella rödlistan (ArtDatabanken 2015).

De strukturer som bedöms viktiga för fladdermusfaunan inom området är ett antal sammanhängande trädridåer. Beroende på vindriktningen samlas insekter i anslutning till dessa trädridåer. Den viktigaste av dessa är den övre trädridån, enligt figur. (2018-02-27, Naturvårdskonsult Gerell)

GRODDJUR

I samband med planarbete och planerad exploatering vid ishallen vid Karlslundsparken i Landskrona, har frågan om påverkan på förekommande groddjur uppkommit. Den aktuella dammen som kommer att påverkas ligger öster om befintlig ishall och fungerar idag som mottagare av is från banorna under perioden när hallen är öppen

I syfte att utreda groddjursförekomsten gjordes en inventering av dammen och dess närmaste omgivningar i parken västerut våren 2018 av Ekologgruppen.

Slutsatsen av inventeringen 2018 och tidigare fynd visar att det finns en population av vanlig padda, mindre vattensalamander samt även större vattensalamander i dammen och dess närhet. Fyndet av större vattensalamander inrapporterades i artdatabanken av allmänheten. När sedan experterna var på plats för inventering gjordes inga fynd av större vattensalamander. Frånvaron beror troligen på en liten population och få djur vilka kan vara svåra att hitta. Fjölårets fynd intill dammen indikerar att den större vattensalamandern troligen kan utnyttja dammen som lekmiljö. En stor begränsning för salamandrarna är förekomsten av karp i dammen, vilka troligen äter en del av ynglen.

KATTUGGLA

I området har även en häckande kattuggla skådats. Den 17:e mars 2022 anordnade Naturvårdsföreningen i Landskrona en exkursion till skogen och då skådades tre nyfödda kattuggleungar.

Eftersom de tre arterna (liksom alla Sveriges groddjur) är fridlysta och finns upptagna i Artskyddsförordningen är de skyddade. Restriktionerna finns beskrivna i 6§ och innebär att det är förbjudet att

1. döda, skada, fånga eller på annat sätt samla in exemplar
2. ta bort eller skada ägg, rom, larver eller bon

Dispens från förbudet ges av länsstyrelsen enligt 15§ i Artskyddsförordningen. Dessutom är den större vattensalamandern upptagen i bilaga 2 inom EUs habitatsdirektiv, vilket innebär starkt skydd.

Rekommendationen är att man bör behålla dammen i ungefär samma skick

som idag, men att man avlägsnar karparna, vilka inte är en naturlig del av faunan. Frånvaron av andra bra dammar i närheten ökar värdet på dammen som lekmiljö. Vill man förbättra miljön för groddjuren kan man rensa dammen från skräp och eventuellt etablera bättre kantvegetation. Landmiljön i Karlslundsparken får anses vara närmast optimal med tanke på de skuggiga förhållandena och mängden död ved.

Inför granskningsskedet har ett nytt naturvårdsutlåtande tagits fram av ekologigruppen, "*Naturvårdsutlåtande gällande damm vid karlslundsparken i samband med detaljplan (2022-02-23)*."

Se vidare på s. 53 i konsekvensbeskrivningen.



Natur- och kulturvärden i Karlslundsområdet.

KULTURMILJÖ OCH ARKEOLOGI KULTURMILJÖ

För att inventera och kartlägga kulturmiljön inom området har ett antikvariskt underlag tagits fram av stadsantikvarien i samarbete med planavdelningen. Denna sammanfattas nedan.

IDROTTSOMRÅDET

Landskrona nya Idrottsplats invigdes 1924. Den gamla idrottsplatsen låg på stadens mark, centralt i Landskrona. När fattigvårdsstyrelsen behövde utöka sin verksamhet flyttade idrottsplatsen norr om staden och fick samtidigt en modern anläggning.

Den nya idrottsplatsen fick sin utformning av byggnadschefen Rolf Moberg och stadsarkitekten Frans Ekelund ritade själv alla byggnaderna. Hela anläggningen hade en lätt och lustfylld karaktär. På området fanns både restaurang och dansbana och idrottsplatsen användes också som parkområde. Inte minst syns det på grönskan med alléer och häckar som ramade in området och dammen omgiven av pilträd och de så kallade landskronabänkarna som fanns utplacerade runt om på idrottsplatsen. I ett nationellt perspektiv var vallsystemet en nymodighet och även dammanläggningen var ett ovanligt inslag i den svenska

idrottsplatsarkitekturen. Dansbanan var en omtyckt festplats.

Idrottsplatsområdet byggdes ut steg för steg med nya anläggningar och nya gräsplaner för fotbollen. En elljusanläggning invigdes 1966 och idrottsplatsen i Landskrona var den tredje arenan i Skåne som försågs med elljus. Landskrona IP användes ofta som ett föredöme för en kommunal satsning på idrottslivet. Genom att samordna flera idrotter kunde man också uppnå ekonomiska fördelar.

PORTAL OCH ENTRÉER

Den ursprungliga entréportalen är bevarad sedan invigningen 1924. Den är uppförd i tegel och vit puts. Sockeln är dekorerad med natursten. Trappstegsgaveln och de mindre sadeltaken är belagda med röda enkupiga lertegelpannor.

I samband med att Landskrona Bois gick upp i allsvenskan 2001 byggdes en ny biljettentré med tre kurer i vit betong med detaljer i svart. Den nya entrén är inspirerad av 1950-talets formspråk med ett lätt, brutet skärmtak.

Idag finns det fyra paviljongliknande kiosker på området. Ursprungligen fanns endast en kiosk som ligger i anslutning till dammen. Tre kiosker tillkom på 1990-talet med ursprungskiosken som förlaga. Den ursprungliga kiosken är renoverad. Färgsättningen är idag svart och vit.



- ① Restaurang och dansbana
- ② Entréportal
- ③ Sekretariat tennis
- ④ Kiosk
- ⑤ Omklädningsbyggnad och vaktmästarbostad
- ⑥ Originalläktare fotbollsarena
- ⑦ Murad läktare i natursten

Vykort över Karlslunds idrottsplats, 1930. Fotograf A Bladh. Rivna byggnader markerade i rött, bevarade i grönt.



Vykort på portalen från 1924.



Murning vid portalens bas.



Ett av de två flaggfundamenten som har inskriptioner med datum för invigningen av idrottsplatsen och kronprinsparet Gustav Adolf och kronprinsessan Louise namnteckningar.

LÄKTAREN OCH FOTBOLLSPLANER

Läktaren från 1924 hade endast den centrala delen av läktaren överbyggd med tak. I den övertäckta sittplatsläktarens mittparti fanns en inbyggd prisutdelningsplats och en kunglig loge med väntrum. På 1930-talet byggdes hela läktaren över. Löparbanorna fanns inne på arenan fram till 1990 då det byggdes en friidrottsbana längre norrut på området



Entréportalen idag.

När Landskrona BoIS återkom till allsvenskan kom åter debatten upp om en ny sittplatsläktare. Samtidigt pågick diskussioner om ett nytt badhus, kommunalrådet Bengt Öhrvik kom då med det pragmatiska förslaget att uppföra en läktare med badhus.

Den gamla läktaren revs 1972 och en ny läktare med kombinerat kommunaldelsbad öppnades 1973, arkitekt var Arne Magnusson.

Läktarbadet uppfördes med två bassänger. Här fanns också omklädningsutrymmen, motionshall och också omklädningsrum för fotbollslagen samt ett stort pressrum.

Arenan har idag tre läktare, där den södra är sittplatsläktaren är överbyggd med ett skärmtak. På den norra sidan ligger ståplatsläktaren.

Läktarbadet fick en tillbyggnad 1995 med äventyrsbad och döptes samtidigt om till Karlslundsbadet.



De nya biljettentréerna från 2001.

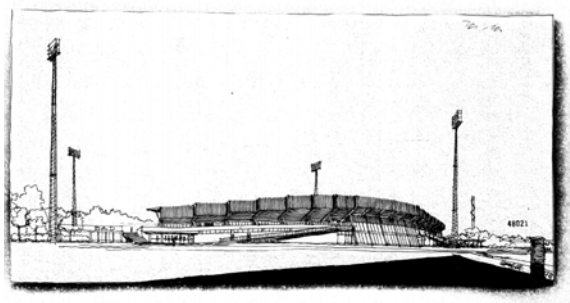


Illustration av den nya läktaren och badet.

ISHALLEN - KARLSLUNDSHALLEN

Landskrona isbana byggdes 1958 som en av Skånes första utomhusanläggningar. Ishallen invigdes 1963 och var då Skånes första konstfrysta inomhushall. Byggnaden är bågformad med synliga betongstöttor och fasader i korrugerad plåt. Ishallen är ritad av Arne Magnusson.

Längs med den östra långsidan uppfördes en bågformad träbyggnad för omklädning. Tillbyggnaden av kontor och omklädningsrum ritades av Leif Arnsby 2006.



Ishallen, med de synliga betongstöttorna.



Ishallens tillbyggnad med kontor och omklädningsrum

OMKLÄDNINGSBYGGNAD

En ny byggnad för omklädning har ersatt en tidigare, ritad av Frans Ekelund, som revs 2015. Den nya byggnaden är en rund paviljongliknande byggnad ritad av Magasin A. Denna har fasader i liggande träpanel och sedumtak.

Runt den nya omklädningsbyggnaden står ett antal karaktäristiska landskronabänkar.



Omklädningsbyggnad av Magasin A.



Landskronabänkar vid omklädningsbyggnaden.

TENNISBANOR OCH SEKRETARIAT

Vid invigningen 1924 fanns det fyra tennisbanor och ett sekretariat. Sekretariatet är en av få byggnader som finns kvar sedan idrottsplatsen anlades.

Byggnaden är klädd med röd lockpanel och har ett pappklätt, tältformat tak. De smala spegeldörrarna leder in till toaletterna.



Sekretariat vid tennisbanorna.

Byggnaden markerar också den ursprungliga idrottsplatsens norra utbredning. Ursprungligen fanns här fyra tennisbanor. Idag är de sex till antalet.

RIDHUSET

Landskrona ridklubb hade tidigare hållit till ute på Erikstorp men i och med att golfbanan anlades blev verksamheten trångbodd. Ridhuset i rött tegel med vita betongindelningsuppfördes 1961.

Efter en namntävling döptes anläggningen till Örehov. 2014 byggdes ytterligare ett ridhus intill det gamla.



Ridanläggningen Örehov.

FRIIDROTTSANLÄGGNING

Ursprungligen fanns löparbanorna inne på idrottsarenan men 1990 invigdes den nya idrottsanläggningen för friidrott. Intill finns klubbstuga och omklädningsrum.



Friidrottsbanan.

DEN GRÖNA IDROTTSPLATSEN

Den ursprungliga strukturen med inramning av häckar och alléer finns till stora delar kvar. Den centralt placerade dammen omgärdad av pilar är också bevarad. Landskrona idrottsplats sträcker sig över stora ytor men trots det upplevs den inte som vidsträckt och monoton. Låga, gröna vallar som nyttjas som läktare ger variation till området.

IDROTTSHALLEN

Idrottshallen blev ett av Arne Jacobsens sista projekt. Den invigdes 1965 under en expansiv tid då många kommunala institutioner uppfördes. Idrottshallen ligger fritt i Karlslundsparken bland andra idrottsanläggningar, omgiven av gräsmattor, gator och parkeringsplatser.



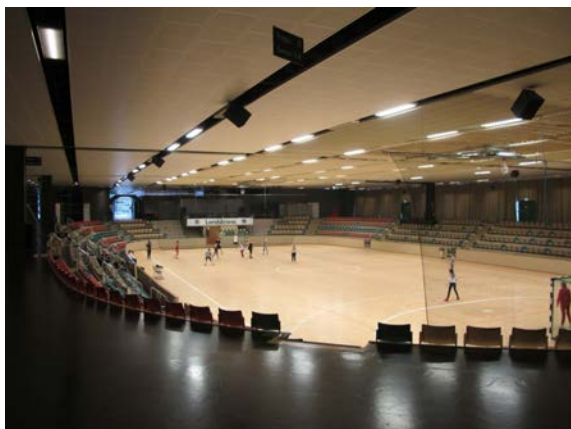
Dammen vid ishallen.



Idrottshallen från sydost. Foto: Gerry Johansson

Den är en renodlad modernistisk byggnad och enkel i sitt uttryck, långsträckt och horisontellt präglad med få byggnadsmaterial; glasfasader och ett kraftigt utskjutande tak med sarg av plåtkassetter. Glasfasaderna och ger byggnaden ett lätt, svävande intryck samtidigt som det tunga taket håller byggnaden på plats.

Arenan, som har 1100 sittplatser och 1000 ståplatser, är nedsänkt under mark med lokaler även i bottenplanet. Här syns inspiration från Mies van der Rohes nationalgalleri i Berlin och utställningspaviljongen i Barcelona. Podiet har en nedsänkt spelplan och är uppbyggt som en amfiteater med sittplatser i nio nivåer. Läktarna hade ursprungligen inga stolar utan man satt på dynor.



Idrottshallens nedsänkta spelplan.

Golvytan består av svart Dafoleum, slipad gjutasfalt. Taket bärs upp av två rader med parställda ståpelare som ursprungligen var rödmålade. Runt pelarna ligger mässingsskenor i golvet. I källaren ligger omklädningsrum, träningsrum samt diverse teknikrum. Omklädningsrum och duschrum är förmodligen i stort i originalutförande. Interiört har bland annat väggar och moduler tillkommit. I sargen runt spelplanen har öppningar sågats upp av brandsäkerhetsskäl. Färgsättningen har ändrats.

Byggnaden är uppförd på ett lågt podium i gjutasfalt. Glasfasaderna utgörs av en smäcker stålkonstruktion som är svartmålad med glaslister i aluminium.

Glasindelningen har måtten 4x1 meter och ger byggnaden en tydlig vertikalitet. Taket är en fackverkskonstruktion i stål med en tjocklek på två meter. Utvändigt är den klädd med stora ljusgrå stålpaneler. Taket är belagt med svart papp. Undersidan på det utskjutande taket



Utan gardinerna är byggnaden tydligt genomsiktig.

På grund av ett läckage tillkom en ståndränna på taket 1999. Förutom denna har byggnaden kvar sitt originalskick.

KULTURHISTORISKT VÄRDE

Idrottshallen är en unik byggnad och någon liknande finns inte representerad på någon annan plats i Sverige. Även om byggnaden är unik så är den samtidigt tidstypisk med sina stora glasfasader och strama former.

Idrottshallen är en ikonbyggnad som har ett mycket stort arkitekturhistoriskt värde med en expressiv gestaltning.

Arne Jacobsen var en av de stora arkitekterna inom funktionalismen och är en av Skandinavien viktiga arkitekter och formgivare.



Mässingsskenor runt pelare.

Byggnaden är fint och mycket medvetet inordnad i närhet till Karlsundsparken. Där parkens träd speglas i de stora glasfasaderna.

FÖRÄNDRINGAR

Idrottshallen har framför allt genomgått en hel del förändringar interiört allt efter de olika verksamheternas behov.

Moduler och nya väggar gör att byggnaden känns belamrad och saknar den lätthet och luftighet som den en gång hade. Även de fördragna gardinerna gör att byggnaden känns stängd och att dagsljuset inte utnyttjas. Planer på att återställa byggnaden till ursprungsskick har funnits men inte kommit till stånd.

Då byggnaden har ett högt kulturhistoriskt- och miljömässigt värde är det av största vikt att en renovering/restaurering utförs varsamt och att byggnaden inte förvanskas i enlighet med PBL 8 kap. 13 och 17§. Vid en interiör och/eller exteriör ombyggnad krävs en antikvarisk förundersökning för att säkerställa att varsamhetskravet och förvanskingsförbudet följs.

SAMMANTAGEN BEDÖMNING

Idag finns endast ett fåtal byggnader kvar från idrottsplatsens invigning från 1924. De har tillsammans med de gröna strukturerna ett stort kulturhistoriskt värde. Idrottsplatsen har trots stora öppna ytor också förvånansvärt mycket grönska i form av alléer, häckar och solitärträd. Idrottsplatsen användes också som park och de klassiska landskronabänkarna fanns utplacerade i området.

Den pilomgärdade dammen, alléer och häckar är tillsammans stora delar bevarade sedan 1924 och markerar också utbredningen av den ursprungliga idrottsplatsen.

Entréportalen, ritad av Frans Ekelund är en av få bevarade anläggningar från när idrottsplatsen invigdes 1924. Portalen är också en profilbyggnad för idrottsplatsen, här ingår även flaggfundamenten med inskriptioner.

Den murade läktaren direkt norr om arenan och fotbollsplanen intill är bevarade sedan anläggningen invigdes 1924 och i ett nationellt perspektiv var vallsystemet en nymodighet och ett ovanligt inslag i den svenska idrottsplatsarkitekturen.



Murade läktaren direkt norr om arenan och fotbollsplanen.

Tennissekretariatet är visserligen ombyggt men är en av få byggnader som finns kvar sedan idrottsplatsen invigdes. Byggnaden utgör också en nordlig gräns för den ursprungliga utbredningen av IP.

Kioskerna är idag fyra till antalet. Den ursprungliga kiosken står vid dammen i anslutning till den norra läktaren.

Ishallen är Skånes första inomhushall vilket gör att den har ett kulturhistoriskt värde.

Fotbollsarenan har ett lokalt och regionalt intresse då det är BoIs hemmaarena vilket också syns i den svartvita färgsättningen i området kring arenan med biljettentré, kiosker, restaurang mm.

Idrottshallen av Arne Jacobsen är ett betydande arkitekturverk och utgör ett stilrent exempel på modernismens ideal. Strama former och återhållsam materialitet skapar en väl avvägd byggnadsvolym. Byggnaden föreslås betecknas med skydds- och varsamhetsbestämmelser, vilket behandlas nedan under planförslag.

ARKEOLOGI

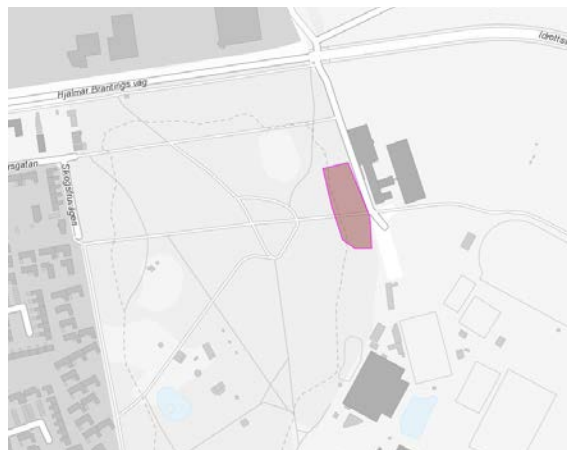
Den planerade exploateringen berör fornlämningen Landskrona 33:1. Fornlämningen ligger i mitten av planområdet, väster om ridskolan och innefattar ett område med fossil åkermark.

Fornlämningen ligger inom skogsområdet och har status *möjlig fornlämning*, i kulturmiljöregistret med grad av skada okänd.

Dock ska den bedömas som en *fornlämning* eftersom den uppfyller de i fornlämningsrekvisiten angivna kraven.

LAGSKYDD

Fornlämningsområdet är skyddat genom bestämmelserna i 2 kap Kulturmiljölagen (1988:950). Detta innebär att alla ingrepp och markförändrande åtgärder inom fornlämningen kräver tillstånd från Länsstyrelsen.



Fornlämning Landskrona 33:1, direkt väster om ridskolan.

GATOR OCH TRAFIK

GÅNG, CYKELTRAFIK, BIL

Karlslundsområdet är planerat enligt SCAFT-principen och är idag tydligt utifrånmatat för biltrafik.

Med SCAFT menas – riktlinjer för planering av trafiknät i bostadsområden från 1968. Huvudprinciperna var differentiering, lokalisering, separering och standardisering. SCAFT står för Stadsbyggnad, Chalmers, Arbetsgruppen För Trafiksäkerhet.

Idrottsgatan, som nu är uppförd, kommer att bli huvudleden för trafik genom området, och därmed möjliggörs en öst-västlig genomfart genom Karlslundsområdet.

Längs Pilåkersgatan finns gång- och cykelvägar som leder in mot de centrala delarna av staden samt norrut. Längs Ringvägen finns gång- och cykelvägar som leder österut till stationen. Genom Karlslundsparken och idrottsområdet finns ett antal cykel- och gångvägar.

KOLLEKTIVTRAFIK

Stadsbuss linje 1 och 2 trafikerar Karlslundsområdet. Linje 1 har hållplatser vid Pilåkersgatan och Karlslundstorget. Cirka 1.5 km från planområdet ligger Landskrona station som är en kollektivtrafiknod med järnväg, regionbuss och stadsbuss.

Planering för nya busslinjer i Karlslund pågår också där Skånetrafiken i samråd med Landskrona stad ska förlägga busslinjer längs den nya Idrottsvägen.

TRAFIK OCH PARKERINGS UTREDNING

Flera trafikutredningar är utförda inför tidigare planer i Karlslund, vilka har utökats inför nu pågående planarbete. (2018-09-28 och 2017-02-16, Ramböll, samt 2021-03-11, Kreera).

Här prognosticeras framtida trafiksiffror för biltrafik och parkeringsplatser inom området. Läs mer på s.38

OFFENTLIG SERVICE OCH KOMMERSIELL SERVICE

SKOLA OCH FÖRSKOLA

Direkt öster om planområdet finns Pilångsskolan som idag innehåller åk. F-6. I närhet till planområdet, åt öster, finns Landskrona School of Sports, åk 4-9 och åt söder Kunskapsskolan, åk 4-9.

Direkt öster om planområdet ligger Pilångsgårdens förskola vilken är tänkt att ersättas med en ny förskola.

Inom stadsdelen Karlslund finns dessutom Kulturförskolan Plantan, Drömmens förskola, Tusenskönans förskola, Gläntan lek och lär förskola och Äventyrsförskolan.

HANDEL

Närmaste matvaruaffär ligger cirka 500 meter från planområdet. Cirka två kilometer från planområdet finns Landskronas stadskärna.

MARKFÖRHÅLLANDEN

TOPOGRAFI

Förutom några jordvallar är planområdet relativt plant men faller cirka fem meter, från norr med nivåer om drygt +13 meter, mot söder där marknivå ligger på drygt +8 meter.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

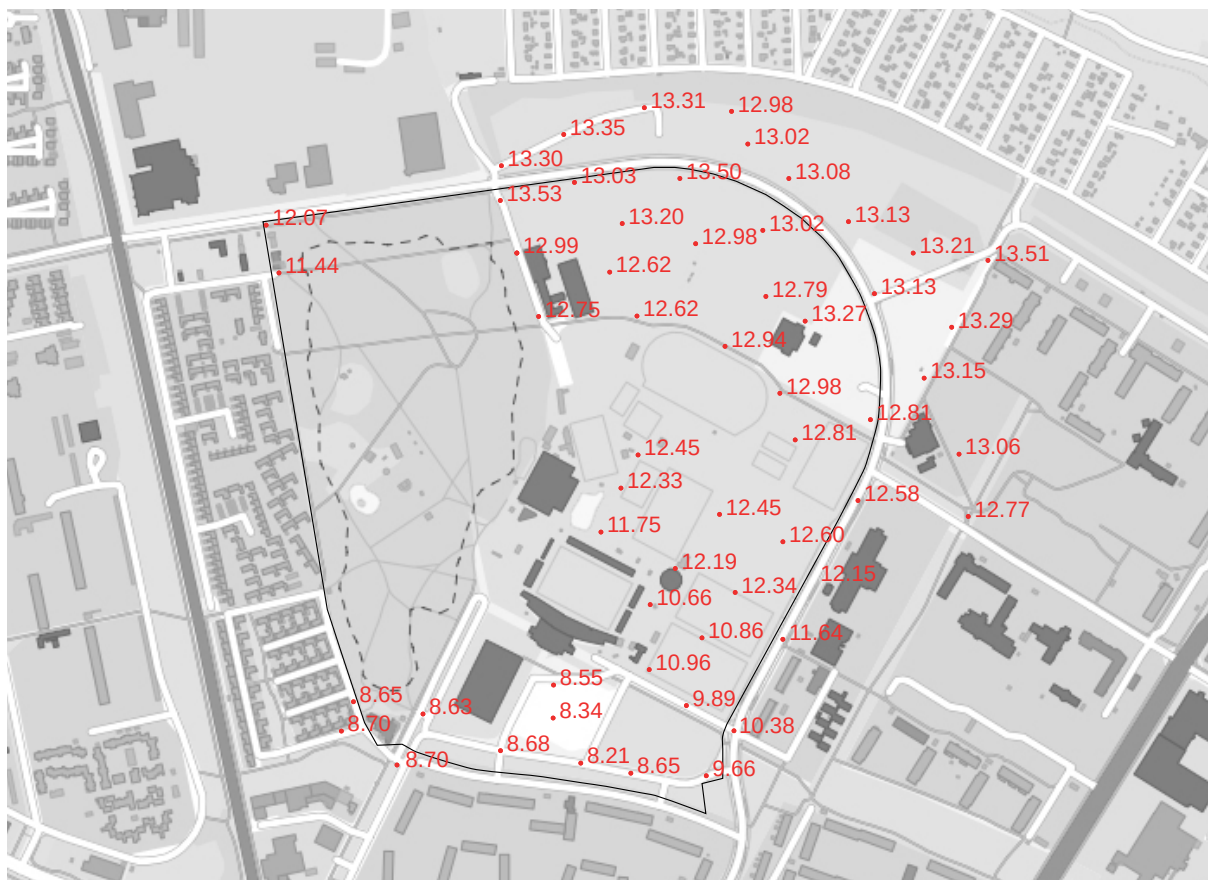
En geoteknisk undersökning är genomförd inför planarbetet. (2018-01-25, PQ Geoteknik och miljö AB) Rapporten fastslår nedanstående rekommendationer.

Observera att rekommendationerna är översiktliga och måste detaljeras efter kompletterande undersökning och utredning i samband med projektering.

ALLMÄNT

Marken inom området bedöms generellt ha goda egenskaper för nya planerade verksamheter. Byggnadsverk med upp till två våningar ovan mark bör kunna uppföras med normal ytlig plattgrundläggning.

För större byggnationer och/eller med källare kan grundläggning behöva förstärkas eller fördjupas något eftersom ytjordlagren bitvis är något lösare ned till någon/några meters djup. Därunder förekommer grundvatten.



Planområde med markhöjder.

GRUNDLÄGGNING

Generellt ska all fyllning, mullhaltig och övrig lös eller på annat sätt otjänlig yttjord bortschaktas under golv och grundläggning. Nya byggnader grundläggs i befintlig oorganisk mineraljord eller i kontrollerad uppfyllnad av packad friktionsjord.

Grundläggning utförs förslagsvis med betonggolv på mark med förstuvningar eller separata grundplattor under bärande konstruktioner, gäller även källare. Eventuella källare eller andra undermarksanläggningar utformas vattentäta och dimensioneras för hydraulisk lyftning. Ytgrundlagda byggnader förses med normal dränering och kapillärbrytande skikt. Källarbyggnader kan behöva dränering som komplement till vattentäthet, beroende på funktion och hydraulisk lyftning.

All grundläggning och ny fyllning ska utföras från torra, fasta och ostörda schaktbottnar av naturligt lagrad mineraljord. För ouppvärmade konstruktioner behöver det beaktas att befintlig jord delvis är tjälfarlig.

GATOR OCH PLANER

Inom huvuddelen av området bör hårdgjorda ytor m.m, efter avbaning av ytlig mulljord och otjänlig fyllning, kunna dimensioneras enligt AMA Anläggning och materialtyp 5A.

VA-LEDNINGAR

Va-ledningar projekteras och utförs enligt AMA Anläggnings anvisningar. Grundvattenåtgärder skall beaktas vid ledningsläggning under grundvattenytan.

SCHAKT

Befintlig jord bedöms som lätt till normalschaktad, vanligen schaktbarhetsklass 2-4 (enligt Klassificeringssystem -85). Normal förekomst av sten och block ska medräknas i lermoränen och liknande jordar. Bergschakt är ej aktuellt.

Beakta att förekommande jordlager inom området vid hög vattenkvot och mekanisk bearbetning blir lösa och förlorar delar av sin hållfasthet. I förekommande (silt- och) sandjord kan problem med jordflytning uppstå under grundvattenytan. Förstärkningsåtgärder och/eller flacka slänter kan då bli aktuellt.

FYLLNING

Kompletterande fyllning för grundläggning av byggnad utförs generellt med packad friktionsjord. Befintlig oorganisk mineraljord av sand och lermorän kan vid gynnsamma förhållanden användas för terrassering av övrig tomtmark. Ren lera (och silt) är däremot mer svårbehandlad. Packningsarbete nära grundvattenytan är riskfyllt. Schakt- och terrasseringsarbeten ska därför utföras vid torr väderlek och efter grundvattensänkning. Skadliga vibrationer kan fortplanta sig långt under grundvattenytan. Förekommande jordar tål ej att frysas.

GRUNDVATTENÅTGÄRD

Stabiliserade grundvattenytor har i området uppmätts ligga på ca 2-4 m djup. Högre liggande markvatten har påträffats men bedömts vara ytvatten som fördröjts. För djupschakter i området, t.ex. för källare och va-ledningar ska grundvattensänkande eller –säkrande åtgärder medräknas. Grundvattensänkande och länshållande åtgärder med konventionella dränkbara pumpar och avskärande diken i schaktgravsbotten alternativt wellpoint (i sandjord) bör vanligen kunna utföras. För eventuella källare ska risk för artesisikt vatten över schaktbotten och därmed bottenuppträckning beaktas. Slutlig dimensionering av grundvattenåtgärder utförs dock i detaljprojekteringsskedet.

KONTROLL

Normal geoteknisk kontroll måste utföras, d.v.s. bl.a. granskning av handlingar samt kontroll av grundvattennivåer och avsänkning, schaktbotten, packningsgrad och omgivningspåverkan.

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. Vid normalriskmark ska byggnader utföras radonskyddade.

VATTENFÖRHÅLLANDEN

Ytvattenförekomsten N m Öresund (SE555545-124332) är den förekomst som ligger närmast planområdet och som idag utgör slutlig recipient för dagvatten. Den ekologiska statusen i ytvattenförekomsten har klassificerats till måttlig enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige). Vattenmyndigheten har bedömt att det finns skäl att fastställa miljö kvalitetsnormen till god ekologisk status med tidsfrist till 2021 för förekomsten. I förslag till ny miljö kvalitetsnorm har denna tidsfrist flyttats fram ytterligare till 2027. Vattenförekomsterna har främst problem med övergödning, vilket är orsaken till att den idag inte når upp till de ställda miljökraven.

VATTENOMRÅDEN

Vid ishallen, i områdets mitt, finns en damm. Den tar idag hand om dagvatten, samt används som reservoar till bevattningen av fotbollsplaner.

I dammen finns också groddjur, vilket beskrivs mer utförligt längre fram.

MARKFÖRORENINGAR

I samband med den ovan nämnda geotekniska utredningen utfördes också provtagning för markföroreningar. (2018-01-25, PQ Geoteknik och miljö AB) Rapporten presenterar följande slutsatser.

I norra och mellersta delen av undersökningsområdet har enstaka

förhöjda metallhalter, strax över KM, påträffats. Dessa torde inte föranleda några oöverstigliga miljömässiga, tekniska eller ekonomiska hinder.

I södra delen av området, borrhyp 37-48 (se karta i aktuella utredning), finns dock både förhöjda PAH- och arsenikhalter samt i viss mån olja och andra metaller. PAH-halterna härrör sig bedömningsvis till större delen från s.k. "tjärasfalt" varför hantering av denna relativt enkelt bör kunna kalkyleras med rimlig säkerhet. Arsenikförekomsten i jorden är dock dels av okänt ursprung, dels finns en osäkerhet i hur denna kommer behöva hanteras framöver. Samråd med Miljöförvaltningen bedöms behöva hållas innan denna hantering närmare kan bedömas.

Inga av de påträffade ämneshalterna, varken i söder, mellersta delen eller i norr, bedöms ge någon direkt eller akut förhöjd hälso- eller miljörisk på platsen, varför heller inga åtgärder i nuläget kan anses nödvändiga. Dels eftersom ämnena rimligen funnits i marken under lång tid, dels då ämnenas egenskaper generellt gör att de är hårt bundna till jordens mineraler och därför inte tillgängliga.

De förhöjda föroreningshalterna som påträffats kan dock komma att kräva avhjälpan- och/eller skyddsåtgärder vid utveckling av området. I förekommande fall handlar det sannolikt om konventionell schaktsanering och bortskaffande av förorenade massor. En riskbedömning, kanske med ingående lakförsök, kan eventuellt rendera i platsspecifika riktvärden som gör att åtgärd inte erfordras eller kan minimeras. Sådana arbeten och åtgärder bör diskuteras med Miljöförvaltningen i ett så tidigt skede som möjligt så att processen direkt hamnar så rätt som möjligt.

Observera dock att massor som ska flyttas och uppvisar innehåll med ämnen över MRR, kräver en anmälan till tillsynsmyndighet.

KOMPLETERING MARKFÖRORENINGAR

En kompletterande mark- och miljö undersökning har utförts av WSP (*Översiktlig miljöteknisk markundersökning Karlslunds idrottsplats, 2022-01-31*). Utredningen har skett i samråd med miljöförvaltningen.

Syftet med markundersökningen var att i samband med justering av detaljplan översiktligt bedöma:

- Om området är förorenat eller inte genom att komplettera tidigare utförd översiktlig miljöteknisk markundersökning utförd av PQAB, 2018.
- Avgränsa tidigare påträffad förorenad fyllning (PQAB, 2018) vid parkeringsplats till befintligt badhus och plats för ny ishall
- Eventuella föroreningars koncentration och utbredning i mark
- Om eventuella föroreningar kan innebära en oacceptabel risk för människors hälsa och miljön (förenklad riskbedömning)

Rapporten presenterar följande slutsatser och åtgärder.

Det finns fyllnadsmassor med förhöjda halter av tungmetaller och PAH över KM i området och även någon punkt med halter av PAH över MKM vid den asfalterade parkeringen i söder. Halterna i jorden innebär oacceptabla miljörisker både vid nuvarande markanvändning med parkeringsyta och vid planerad markanvändning med ny ishall och ny parkeringsplats. Någon akut risk föreligger dock inte eftersom jord med halter över MKM och FA finns under asfalt eller gatsten och någon direkt exponering är därför inte möjlig mer än vid schaktarbeten eller ändrad markyta. I denna parkering finns även delområden med asfalt innehållandes stenkoltjära i klass FA. Endast två av nio asfaltprover underskrider 70 ppm PAH vilket innebär fri återanvändning av asfalten i asfaltverk eller asfalterad väg. Sju av nio asfaltprover bedöms innehålla stenkoltjära (> 70 ppm PAH).

För större delen av området där det finns en mer diffus spridning av metallföroreningar rekommenderas att statistisk beräkning utförs på analyserade prover för att se om det föreligger någon oacceptabel risk. Eventuellt kan även platsspecifika riktvärden tas fram för den planerade markanvändningen.

Inga föroreningar har påträffats i grundvattnet mer än något förhöjda halter av tungmetaller jämfört med bakgrundshalter (SGU, 2013).

Vid eventuell framtida masshantering kring parkeringsplatsen behöver fler prover tas systematiskt för att ta fram en detaljerad masshanteringsplan för både jord och asfalt. Massor, inkl. asfalt, med innehåll av föroreningshalter måste vid urschaktning omhändertas på mottagningsanläggning på ett korrekt sätt utifrån aktuell föroreningsgrad.

Enligt miljöbalken 10 kap 11§ ska den som äger eller brukar en fastighet oavsett om område tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Vi rekommenderar därför att rapporten delges den lokala tillsynsmyndigheten.

Vidare upplyses att schakt i förorenad jord och asfalt är anmälningspliktig. Innan schaktarbeten får ske måste därför en anmälan om avhjälpandeåtgärd enligt § 28 Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd göras till tillsynsmyndigheten (miljöförvaltningen) senast 6 veckor innan arbetena startar.

Angående eventuella mark- och miljöprovtagning för Karlslundsparken har en avstämning gjorts med miljöförvaltningen 2021-12-01. Miljöförvaltningen ser inget behov av provtagning i Karlslundsparken i dagsläget då plankartan endast befäster nuvarande markanvändning.

SAMMANFATTNING MARKFÖRHÅLLANDEN

De geotekniska förhållandena inom undersökningsområdet bedöms relativt likvärdiga. Undantaget är att ytjordsfyllning kan variera en del till mäktighet och innehåll samt den lösa och organiska jorden som påträffats i söder i borrhål 41-42 (2018-01-25, PQ Geoteknik och miljö AB).

Genom PQ Geoteknik och miljö AB (2018-01-25) samt WSP komplettering (2022-01-31) bedöms marken sammantaget som tillräckligt undersökt och statistiskt tillräckligt definierad inom denna undersöknings syfte, översiktlig bedömning inför eventuellt förvärv och vidare planering av områdets utveckling.

I kommande detaljprojekteringsskeden kan kompletterande undersökningar utföras. Främst avseende att utreda risken med den diffusa spridningen av metallföroreningar. Konsulten rekommenderar statistiska beräkningar som utförs på analyserade prover för att se om det föreligger någon oacceptabel risk. Eventuellt kan även platsspecifika riktvärden tas fram för den planerade markanvändningen. I samband med masshanteringen behöver även massorna klassas inför borttransport och korrekt avfallshantering.

En planbestämmelse **a₁** "startbesked får inte ges för ny- eller tillbyggnad förren avhjälplingar av markföroreningar har kommit till stånd" har förts in på berörda områden i söder i plankartan.

RISKANALYS

Utöver normal risk vid schaktning och andra markarbeten bedöms speciell risk för grundläggningsarbete finnas i samband med eventuella djupschakter och schakter intill befintliga anläggningar. Riskerna gäller både personal och konstruktion/anläggning.

För övrigt bedöms risken för omgivningspåverkan som liten men ska tas med i bedömningen, till exempel med avseende på damm och buller.

Avseende markföroreningar ses ingen akut risk i nuläget. I samband med utveckling av området måste påträffade föroreningar dock beaktas, både ur hälso- och miljörisksynpunkt samt avseende materialhantering.

RISKER OCH STÖRNINGAR

TRAFIKBULLER

En trafikbullerutredning har utförts inför planarbetet. (2021-09-22, Akustik Forum). Resultatet visar att det inte finns några hinder för planerad byggnation av vare sig bostäder eller förskola gentemot gällande riktvärden (se sid 50).

RIDANLÄGGNING

På uppdrag av Landskrona stad har NIRAS Sweden AB i samarbete med P&B Brandkonsult AB genomfört föreliggande riskutredning för att utreda om det föreligger några hälsorisker kopplat till befintlig ridanläggning och möjlig nyetablering av ishallsanläggning inför detaljplanarbetet 2021-09-17 (se sid 51).

Ridklubben ägs av Landskrona kommun men drivs av Landskrona ridklubb. Anläggningen består av två ridhus, stall, foderutrymmen, kontor, cafeteria, omklädningsrum, ett flertal hagar, sjukhagar, två ridhus, samt en gruspaddock (50x50m) (Landskrona RK, 2021). På anläggningen finns totalt 40 hästar. Hästarna använder samtliga hagarna från kl.7.30 till kl.14, och på somrarna även kl.15-19. Precis intill ridhuset och stallet ligger gruspaddocken som används året runt. Det är ungefär jämnt fördelat mellan sto och valacker. Ridklubben rider dagligen i Karlslundsparken som ligger väster om anläggningen. Ridning förekommer kring koloniområdet Kopparhögarna

ISHALL

På uppdrag av Landskrona stad har NIRAS Sweden AB i samarbete med P&B Brandkonsult AB genomfört föreliggande riskutredning för att utreda om det föreligger några hälsorisker kopplat till befintlig ridanläggning och möjlig nyetablering av ishallsanläggning inför detaljplanarbetet 2021-09-17 (se sid 52). I aktuella skisser finns det med förslag på en ny ishall. Ishallen ligger i södra delen av ett område med diverse övriga idrottsanläggningar, så som utomhusfotbollsplaner, badhus och sporthall. Mot söder finns bebyggelse i form av bostäder. I öster finns bostadsbebyggelse och i väster finns park/skogsytor för rekreation samt bostadsbebyggelse.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

DAGVATTEN, VATTEN OCH SPILLVATTEN

En övergripande VA- utredning (rev 2, 2022-01-25, Structor) samt en dagvattenutredning (rev 2, 2022-02-07, Structor) har utförts i samband med planarbetet. Även ett PM - föroreningsbelastning dagvatten idrottsområdet har tagits fram (rev 2, 2022-01-24, Structor) (se sid 39 ff).

Dagvatten ska fördröjas innan det leds till befintligt ledningsnät i enlighet med detaljplanens dagvattenutredning och dagvattenpolicy Landskrona.

Utbyggnaden kommer att kräva en uppdimensionering av befintligt spill- och dagvattennät, vilket innebär en stor investering.

Vid en utbyggnad kan dricks- och spillvatten anslutas till ledningsnätet på den nya Karlslundsgatan.

En stor mängd befintliga underjordiska ledningar finns inom planområdet.

Tillgängliga vattentrycket i området motsvarar ca +50 m.v.p. Om högre tryck önskas så ordnas och bekostas detta av fastighetsägaren.

ENERGIFÖRSÖRJNING, TELE, EL OCH BREDBAND

Den tekniska försörjningen till planområdet är god med system för el, fiber, fjärrvärme, gas, tele.

RENHÅLLNING OCH AVFALL

Avfall från området tas om hand enligt gängse sophanteringskrav från renhållningsbolaget i Landskrona stad.

PLANFÖRSLAG

STRUKTURPLAN

ÖVERGRIPANDE STRUKTUR

Arbetet med detaljplanen har pågått under längre tid och en övergripande strukturplan har arbetats fram och utvecklats under tiden.

I denna strukturplan har sedan en profil eller ett koncept för området tagits fram som resonerar kring hur idrottsområdet kan utvecklas och användas så att alla kan få ta del av förändringen. Arbetet har utförts i regi av staden tillsammans med arkitekterna Krook & Tjäder. Konceptet sätter upp riktlinjer för den fysiska miljön, men också för vilka funktioner och aktiviteter som kan planeras in i området. Som beskrivs ovan i avsnittet Bakgrund så är målsättningen i Karlslundsområdet

skapa framtidens idrotts-, fritids- och rekreationsområde med ett tydligt folkhälsoperspektiv till nytta och glädje för stadens alla invånare. Slutmålet är en flerfunktionell idrotts-, fritids- och rekreationsmiljö som förenar bredd- och elitidrott, spontanidrott, motionsaktiviteter och familjeaktiviteter inom samma aktivitetsområde.

HÄLSOPROFIL

För att ge området det fokus på hälsa och rekreation som är slutmålet har ett antal övergripande riktlinjer dragits upp. Det i området som är bra och fungerar ska behållas eller utvecklas så att de får större plats. Funktioner och lokaler som har nått sin livslängd undersöks om de kan renoveras eller behöver bytas ut och ersättas med nya funktioner/aktiviteter.



VIKTIGA STRÅK

Karlslundsområdet kan idag uppfattas som ödsligt och på många ställen svårgenomträngligt. Detta leder till otrygghet och att många ytor med potential förblir outnyttjade. En viktig del av områdets utveckling är därför att koppla samman området genom nya stråk för en bättre synergi med befintliga och tillkommande bostadsområde i närheten. Detta gynnar både aktiviteten och tryggheten inom planområdet och de angränsande stadsdelarna, det blir lättare att få igång rörelse och enklare ta sig mellan de olika delarna runt Karlslund. Stråken fångar upp många riktningar och fungerar som kugghjul i parken som skapar ett intresse att utforska nya vägar utan att ge avkall på orienterbarheten. Där stråken korsas bildas förutsättningar för noder som kan ge underlag för sociala mötesplatser.

CENTRAL TORGPLATS

För att utveckla Karlslund till en nod som hälsodestination i staden Landskrona utgör ett centralt torg en samlingspunkt. Här kan skapas en plats som blir inbjudande, inkluderande, ljus, trygg och en start- och målpunkt för alla som vill ta del av hälso-, friskvård och idrottsaktiviteter i någon form.



Illustrationsplan - stråk.
Arkitekterna Krook & Tjäder.

— Bilstråk
--- Primära stråk
..... Sekundära stråk

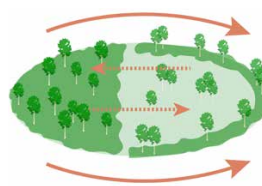


Illustrationsplan - Arenatorg. Arkitekterna Krook & Tjäder.

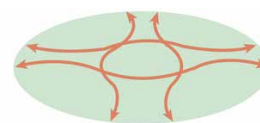
Arenatorget kan bli en sammankopplande plats i Karlslund. Här ges flera möjligheter genom detaljplanen för exempelvis restaurang, café, gym eller andra lokaler för verksamheter kopplade till områdets profil. Entré till idrottshall och andra byggnader samt parken fokuseras och samlas här. Även löp- och aktivitetslinjer kan börja och sluta här. Det kan också bli en plats för event i samband med tävlingar eller andra idrottsevenemang.

DET GRÖNA IDROTTSOMRÅDET

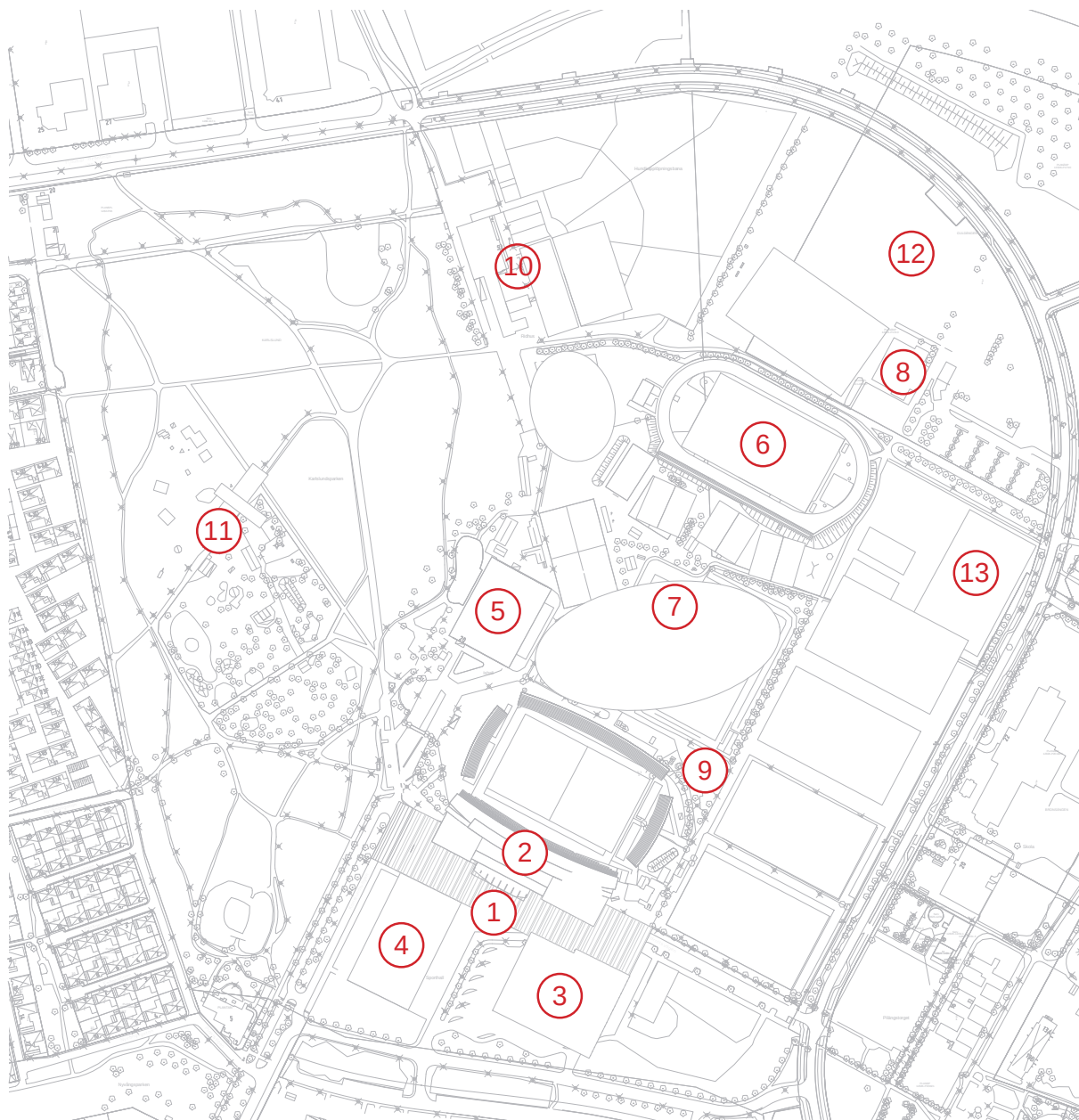
De gröna inslagen på idrottsområdet ska till stora delar behållas och utvecklas. Målet är att knyta ihop Karlslundsområdet till en park med fokus på idrott och hälsa och låta skogen och vegetationen växa över hela området där sportplaner och platsbildningar blir gläntor i vegetationen. Lika viktigt som de organiserade planerna och byggnaderna för olika sporter är mellanrummen viktiga att fylla med funktioner och låt bli en naturlig del av området. Dessa blir ytor för de boende runt Karlslund likväl som besökare och ska vara tillåtande för olika behov och spontana idrotter.



Trädplanteringar skapar ett lummigt och tilltalande område och tillför kvaliteter både för den fysiska miljön och stadens hållbarhet.



Dynamiskt dragna stråk fångar upp fler riktningar och skapar mötesplatser där stråken korsas.



MÖJLIGHETER OCH ÅTGÄRDER

- ① **CENTRUMPLATS**
Här ges möjlighet för sport-, fritid- och rekreationsområdets nya torg, med entréer till idrottshall, café och restaurang och andra byggnader. En central nod för aktiviteten i området.
- ② **IDROTTSPLATSEN OCH LÄKTARBADET**
Landskrona IP har en central roll i området. Både rumsligt och för att fotbollen är en viktig del av stadens idrottskultur. Detaljplanen innebär möjligheter finns

för att kunna rusta upp, renovera och utveckla idrottsplatsen. Om idrottsplatsen rustas upp och byggs ut kan det även vara intressant för andra evenemang än fotbollsmatcher. Läktarbadet börjar närma sig sin livslängd och är i stort behov av renovering. Ett samlat grepp med nytt bad och café/restaurang är en möjlighet som planförslaget skapar, genom att utöka byggytan som kan användas för bad/idrottsplats. En samlad entré mot det nya torget för flera funktioner tillför aktivitet och hjälper till att stärka noden.

③ NY ISHALL

Den befintliga ishallen är i behov av upprustning och kan, inom kort, inte längre fylla sin funktion. Detaljplanen medger alternativa lösningar. Renovering av befintlig alternativt uppföra ny byggnad i närheten av centrumtorget. Att flera funktioner samlas, med entréerna riktade mot samma yta, skapar förutsättningar för en livlig och trygg torgyta. Planförslaget skapar även möjlighet att skapa en ny ishall med två isbanor. Det krävs dock vidare utredning för att avgöra val av alternativ.

④ IDROTTSHALLEN

Idrottshallen ritad av Arne Jacobsen är en arkitekturpärla som ska bevaras och skyddas mot förvanskning. Den är också i behov av renovering och restaurering för att återta sin forna glans. Alla arbeten som utförs måste utföras varsamt och med stöd av historiska planer och de ursprungliga tankarna för dess utformning. Ett antal skydds- och varsamhetsbestämmelser föreslås. Dessa beskrivs nedan, under planbestämmelser.

⑤ KARLSLUNDSHALLEN/ISHALLEN

Som beskrivs ovan så kan den befintliga ishallen, inom kort, inte längre fylla sin funktion. Detaljplanen medger därför att denna istället renoveras och omvandlas till en annan funktion. Byggnaden skulle då kunna till exempel bli en multihall för olika inomhusaktiviteter. Förslaget är då att denna istället renoveras och omvandlas till en annan funktion.

⑥ FRIIDROTTSBANA

Friidrottsbanan fungerar mindre väl i sitt nuvarande skick. Anläggningen behöver en renovering och översyn för att fullt ut fylla sin funktion för både elitidrott och skolidrott.

⑦ SPONTANIDROTTSYTOR OCH TENNIS

I områdets centrala delar föreslås gröna spontanidrottsytor. Detta är ytor som är öppna för alla att använda. Förutom stora grönytor kan exempelvis skärmtak eller mindre komplementbyggnader byggas för att samla människor för gemensam aktivitet. Området kan även bli en utmärkt plats för aerobicspass eller cross-training i organiserad form, men även för enskilda personer eller grupper som vill utöva sin egen aktivitet. Här kan även tillföras organiserade funktioner som uppmuntrar till rörelse, exempelvis utrustning i tillgängliga aktivitetsboxar. Intill spontanidrottsytorna kan området nyttjas exempelvis för tennis- eller padelbanor. De tennisbanor som idag finns på platsen är i sådant skick att de behöver bytas ut eller rustas upp. Detaljplanen ger många möjligheter till aktiviteter och funktioner och är flexibel för att möta olika behov över tid.

⑧ IDROTTSHALL GULLSTRAND
Befintlig gymnastik/idrottshall

är en viktig del av idrott- och hälsoundervisningen för skolelever i befintliga skolor i Karlslund. Hallen kan även hyras ut på kvällar och helger för olika idrottsutövare och föreningar såsom gymnastik, bollsporter, dans mm. En flexibel byggnad och ett bra komplement till övrigt utbud i Karlslund som hälsodestination. För att undvika en mörk och enslig baksida kan möjlighet för bollek eller annat mot ytterväggen adderas. Detaljplanen medger att byggnaden kan ligga kvar och byggas till i framtiden om de behov skulle uppstå.

⑨ KOMPLEMENTBYGGNADER
Inom området finns ett antal

komplementbyggnader utspritt. Dessa har beskrivits ovan inom kulturmiljöavsnittet. Detta inkluderar till exempel sekretariatbyggnaden för tennis, klubbstugan för friidrottsklubben och omklädningsbyggnaden vid fotbollsplanerna i söder.

Alla dessa fyller en funktion men är i olika skick. En del behöver en renovering/restaurering medan andra, som till exempel den nya omklädningsbyggnaden fungerar väl i nuvarande skick. Några av byggnaderna kan med fördel byggas till för att inrymma fler funktioner än de gör idag, och på så sätt få högre utnyttjandegrad. Detaljplanen medger att byggnaderna kan ligga kvar, men även flyttas och renoveras och kompletteras med fler.

10 RIDANLÄGGNING

Ridklubben har en populär verksamhet och väl underhållna lokaler. Anläggningen består av två ridhus, stall, foderutrymmen, kontor, cafeteria, omklädningsrum och dylikt, samt ett flertal hagar, sjukhagar och en gruspaddock. Verksamheten är viktig för området och Landskrona. Planförslaget tillåter en utbyggnad av lokalerna för att möjliggöra utveckling och effektivisering av verksamheten.

11 DJURPARK/SKOGSOMRÅDET
Skogsområdet och djurparken är välutnyttjat och populärt bland Landskronaborna. Både som motionsslinga och besöksmål. De funktioner som finns tillgängliga i parken idag kan finnas kvar. Samtidigt behöver parken få utvecklas och erbjuda mer för besökare. Djurparken skulle kunna byggas ut med obemannade utställningslokaler och lokaler med information om djur och natur. Det kan också tillföras pic-nic-bord och en skogslekplats eller andra aktiviteter som bedöms fungera väl med parken och rekreationsområdet.

12 BOSTÄDER/VÅRD

I planområdets nordöstra delar föreslås bostadsbebyggelse i upp till fyra-fem våningar. Detta bör vara bebyggelse som smälter väl in i parkmiljön i utformning och färgsättning. Nya bostäder i området tillför en annan typ av aktivitet än idrottsområdet. Människor som kommer och går vid andra tidpunkter och ger en mer stadigvarande vistelse på platsen. Detta ger en högre trygghetskänsla i området.

13 FÖRSKOLA/SKOLA/VÅRD/ BESÖKSÄNDAMÅL

Med den bostadsutbyggnad som sker i hela Karlsundsområdet så är det viktigt att i samband med detaljplanearbete tillföra och skapa tillräckligt med markytor för förskola och skola. Det finns ett flertal befintliga förskolor i närområdet samt en grundskola. Detaljplanen skapar därför flexibla ytor och mark reserverad för eventuella framtida skolfunktioner. Efterhand som utbyggnaden av bostäder sker så behöver skolbehov/situationen utredas. Det kan då bedömas om alla tillgängliga ytor inom stadsdelen behöver brukas för förskolor/skolor. Om inte marken behövs för skoländamål så medger planförslaget också att dessa ytor nyttjas för bostäder, vård och besöksändamål. Ett flexibelt sätt att möta bostadsutvecklingen i området.

KVALITETS- OCH GESTALTNINGSPROGRAM

Till detaljplanen har tagits fram ett kvalitets- och gestaltungsprogram.

Handlingen utgör planhandling och ska ligga till grund vid kommande bygglovhantering. Programmet har till syfte att säkra en gemensam ambition, en kvalitetsnivå som alla inblandade parter förbinder sig att garantera beträffande arkitektoniskt uttryck, material och utförande.

Inspirationsbilderna i dokumentet är en indikation på vilken kvalitetsnivå som eftersträvas i området.

Programmet kopplas även till kommande markupplåtelseavtal och blir därmed en gemensam överenskommelse mellan byggherrar och Landskrona stad.

Följande parametrar har bedömts särskilt viktiga i sammanhanget; den övergripande strukturen, gränser, utformning av bebyggelse och utformning av den offentliga miljön. Skalan, volymspel, materialval och färgsättning behandlas. (Kvalitets- och gestaltungsprogrammet finns i sin helhet som bifogad handling).

FÖRKLARING AV PLANBESTÄMMELSER

För att underlätta förståelsen av planförslaget listas nedan en beskrivning om vad som avses med de olika planbestämmelserna och hur de ska tolkas. För mer utförliga resonemang om planbestämmelser och villkor för startbesked se övriga delar av kapitlet Förutsättningar och förändringar. För standardiserade planbestämmelser hänvisas till Boverkets planbestämmelsekatalog.

[TORG] - områden för alla typer av torg med tillhörande verksamheter och komplement. Ska vara avsett för ett gemensamt behov.

[GATA] - områden avsedda främst för trafik och dess komplement som behövs för gatans funktion.

[PARK] - grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning.

[B] - byggrätter för bostadsändamål med tillhörande bostadskomplement.

[D] - för områden för vårdverksamhet som avser människor.

[S] - används för områden för förskola, fritidshem, skola eller annan jämförlig verksamhet.

[C] - områden med kombinationer av olika verksamheter som handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor.

[O] - områden för olika typer av tillfällig övernattning och konferensanläggningar.

[P] - områden för parkeringsanläggningar.

[R] - områden för verksamheter som riktar sig till besökare.

[E] - tekniska anläggningar

[genomfart₁] - genomfart för motorfordon

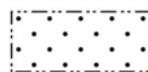
[byggnader₁] - byggnader som är kopplade till användningen får uppföras

[parkering₁] - parkering

[beläggning₁] - Marken ska beläggas med genomsläppligt material

[damm₂] - damm för dagvattenfördröjning får anläggas

[e₁] - egenskapsbestämmelser om utnyttjandegrad används för att reglera bebyggandets största eller minsta omfattning.



- marken får inte förses med byggnad.



- högsta totalhöjd



- högsta nockhöjd

[f₁] - Fasad ska utformas huvudsakligen av tegel eller puts. Avvikande material får förekomma i mindre utsträckning. Ej vit fasad.

[f₂] - Belysningsmast och dyl. får uppföras till en höjd av max 37 m

[f₃] - Belysningsmast och dyl. får uppföras till en höjd av max 25 m

[n₁] - Parkeringen ska utformas med inslag av planteringar, häckar eller träd

[q₁] - Takkonstruktionen med ljusgrå emaljerade stålpaneler ska bevaras.

[q₂] - Glasfasaderna ska fortsatt ha samma indelning och den svartmålade stålkonstruktionen och aluminiumprofilerna ska bevaras.

[q₃] - Den nedsänkta spelplanen med kringgårdande sittplatser likt en amfiteater ska bevaras.

[q₄] - Befintlig murad läktare i natursten ska bevaras.

[r₁] - Byggnad får inte rivas.

[genomförandetid] - Genomförandetiden är 5 år

[a₁] - Startbesked får inte ges för ny- eller tillbyggnad förrän avhjälpning av markföroreningar har kommit till stånd

[b₁] - Avblåsningsledningar från säkerhetsventiler samt avluft från normalventilation och nödventilation från kylmaskinrum ska placeras över byggnadens totalhöjd.

GATOR OCH TRAFIK

BIL, GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Idrottsvägen, som nu är uppförd, kommer att bli huvudleden för trafik genom området. Idag sker ingen öst-västlig genomfart genom Karlsundsområdet.

Längs Pilåkersgatan finns gång- och cykelvägar som leder in mot de centrala delarna av staden samt norrut. Längs Ringvägen finns gång- och cykelvägar som leder österut till stationen. Genom Karlslundsparken och idrottsområdet finns ett antal cykel- och gångvägar.

KOLLEKTIVTRAFIK

Planområdet har idag god kollektivtrafikförsörjning med stadsbuss. När Karlslundsgatan färdigställs finns förutsättningar för en linjedragning åt nordväst.

TRAFIKUTREDNING

Flera trafikutredningar är utförda inför tidigare planer i Karlslund (2017-02-16 och 2018-09-28, Ramböll), dessa har utökats inför nu pågående planarbete.

En uppdaterad trafikutredning togs fram av Kreera 2021-03-11 då antalet planerade bostäder och andra verksamheter förändrats sedan tidigare trafikutredningar.

Dessa förändringar ger upphov till en minskad trafikallsträng i området på ca 8 %. Dessutom har väg- och trafikstrukturen förändrats. Bedömningen av nya trafikflöden tar hänsyn till att minskningen inte är helt jämnt fördelad inom området samt att förändringar av väglänkars utformning kan medföra ökning eller minskning på intilliggande vägar.

Det största trafikflödet inom området återfinns, likt tidigare, på Idrottsvägen söder om Emaljgatan men har nu minskat från 4900 fordon per dygn till 4700.

Bilparkeringsbehovet vid idrottsområdet bedöms nu till 438 platser, en liten minskning från tidigare utredningar.

Förändringen inom Karlslund bedöms inte få någon ökad påverkan på Trafikverkets intressen såsom korsningen mellan Stenorsvägen och Tullstorpsvägen. Dels eftersom förändringen på det hela leder till en minskning av trafiken, dels för att merparten av resandet enbart sker på kommunala vägar.

PARKERING

Bilparkering ska anordnas i enlighet med Landskrona stads parkeringspolicy. Cykelparkering ska anordnas i nära anslutning till byggnadernas entréer. Plats för lådcyklar samt väderskyddade platser ska finnas.

Parkering för bostäder sker på kvartersmark. För besökare till idrottsområdets olika funktioner anordnas parkering delvis inom kvartersmark och på allmän plats.

Den uppdaterade trafikutredningen från Kreera, 2021-03-11, konstaterar ett bilparkeringsbehov av 438 p-platser inom planområdet. Detaljplanen tar dock höjd för ytterligare parkeringsbehov i framtiden och medger ytterligare 120 platser, dvs. totalt 600 p-platser inom planområdet.

GRÖNSTRUKTUR OCH PARKER

En viss del av det som är allmän parkmark i befintliga planer kommer att tas i anspråk av kvartersmark. Av denna mark är inte all allmänt tillgänglig i dagsläget.

En utmaning i området är att ge plats och utforma de gröna och blå stråken så att de sammanbinder hela området och ger mervärde till såväl människor som biologisk mångfald. Se mer på s. 14 ff.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

DAGVATTEN- OCH SKYFALLSHANTERING
Den planspecifika dagvattenutredning har tagits fram av Structor rev 2. 2022-02-07, och syftar till att säkerställa tillräcklig fördröjning av dagvatten vid exploatering av Idrottsområdet, Karlslund.

Planområdet delas in i 6 delavrinningsområden (fig 1).

Fördröjningsmagasin i anslutning till respektive område utformas för att minst fördröja 400 m³/ha reducerad area i enlighet med krav från NSVA. Ett strypt flöde ansluts från varje magasin till befintligt ledningssystem tillhörande NSVA.

Utformningen av fördröjningsmagasinen varierar beroende på placering. I största möjliga mån utformas de som öppna dagvattenlösningar. Vid anläggning av fördröjningsmagasin påverkas befintliga VA- el-, tele och fjärrvärmeledningar, samråd med ledningsägare krävs tidigt under planeringsskedet.

Området består av jordlager med låga infiltrationsmöjligheter och den generella avrinningen inom planområdet sker från norr till söder. Avrinning från omkringliggande områden in i planområdet bedöms vara liten. Skyfallshanteringen är undersökt och föreslås att omhändertas på ett antal obebyggda ytor i området, se karta på s. 42.

Flöden till befintligt ledningssystem från fördröjningsmagasinen beräknas för ett 20-års regn. Det totala flödet blir 128 l/s. Totalt krävs 6 dagvattenmagasin på området varav det ena är den befintliga dammen.

Parallellt med denna utredning utförs en föroreningsutredning för att säkerställa tillräcklig rening av dagvattnet (PM-föroreningsbelastning dagvatten Karlslund idrottsområdet 2022-01-24, Structor). Med föreslagna lösningar som vattenspegel

i dagvattendammar och avvattnning av parkeringsytor mot makadamdiken så kan reningen bedömas vara tillräcklig. För att reducera avrinning till Pilgården söder om planområdet vid skyfall bör området höjdsättas för att ytlig avrinning mot planerade dammar, grönytor och parkeringsplatser vilka kan verka som översvämningssytor (fig2).

Med redovisade dagvattenmagasin kan tillräcklig fördröjning och rening av planområdet uppnås.

RENING AV DAGVATTEN

Ett PM - föroreningsbelastning dagvatten Karlslund Idrottsområdet har tagits fram av Structor rev2. 2022-01-24.

Resultatet från föroreningsberäkningarna visar att förändringen av markanvändningen förväntas medföra en liten ökning av föroreningar i dagvattnet men att föreslagna reningsåtgärder är tillräckliga för att föroreningsbelastningen ut från området Karlslund till recipienten Öresund inte ska öka i samband med exploateringen.

Dagvattnet kommer att fördröjas och renas i dagvattenmagasin på allmän platsmark. Utformningen av fördröjningsmagasinen varierar beroende på placering. I största möjliga mån utformas de som öppna dagvattenlösningar. Då magasinerna fungerar som fördröjningsmagasin sker en rening av vattnet. Föroreningar i suspenderad form blir kvar i dammen genom naturlig sedimentation.

Enligt beskrivning av miljökvalitetsnormen för recipienten är det främst förekomst av ämnena fosfor, kväve, bly och blyföreningar, kvicksilver, antracen, PBDE och TBT som hindrar att miljökvalitetsnormen kan uppfyllas. Belastningen av kväve och fosfor förväntas minska efter exploateringen jämfört med innan. Belastningen av bly förväntas minska vilket är positivt eftersom bly är ett ämne som räknas som prioriterat för recipienten. Kviksilver förväntas också minska.

Antracen har inte modellerats men då det likasom benso(a)pyren är en organisk förorening så kan PAH som kan spridas vid ofullständig förbränning så bedöms antracen på samma sätt som benso(a)pyren. Benso(a)pyren förväntas minska i planerad situation och dessutom kommer troligtvis de mindre dammarna som ingår i åtgärdsförslaget att bidra med en ytterligare reningseffekt som nu inte är medräknad resultatet, detta för att inte överskatta reningen. TBT och PBDE sprids via andra källor som inte finns inom utredningsområdet, dessa bedöms därför inte påverkas. Baserat på resultatet för förväntade halter i dagvattnet bedöms det inte som någon risk att årsmedelhalterna i dagvattnet överskrider de riktvärden som finns framtagna för Landskrona kommun. Rekommenderade åtgärder för att minska risken för näringsläckage till dammen som är planerad i närheten av ridskolan är att dammen och eventuella brunnar kopplade till dagvattennätet skyddas från direkt ytavrinning från ytor där gödsel förekommer. Detta kan göras genom att dammen inte placeras i direkt anslutning till t ex hagar utan med ett avstånd emellan så att vattnet i huvudsak passerar genom marken till dammen. Dammens utformning rekommenderas också anpassas så att rening av näringsämnen ska bli så effektiv som möjligt t ex med grundare växtzoner och djupare partier för sedimentering av partikelbundet fosfor. Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna dagvattenhanteringen innebära tillräcklig rening av dagvattnet inom planområdet. I och med makadamdiken vid parkeringsplatser och yttlig fördröjning och rening av dagvatten i dammar enligt beskrivning i den här rapporten bedöms planens genomförande inte försvåra förutsättningen för att nå miljö kvalitetsnormerna för recipienten *N m Öresunds kustvatten*.

ÖVERGRIPANDE VA UTREDNING
KARLSLUNDSOMRÅDET
En övergripande VA Utredning för
Karlslundsområdet har tagits fram av
Structor rev 2. 2022-01-25.



Utredningsområde för den övergripande VA-utredningen.

Utredningen visar på övergripande lösningar för dagvattenledningar, vattenledningar, spillvattenledningar och fördröjningsytor inom hela Karlslundsområdet. För mer specifik teknisk information hänvisas till den bifogade utredningen.

I en mailkontakt med NSVA 2022-03-04, konstateras att nya ledningar läggs enligt den övergripande VA-utredningen, men att ledningsnätet nedströms inte kommer att uppdimensioneras enligt värdena i utredningen. Detta på grund av att den övergripande VA-utredningen för hela Karlslund redovisar ett väldigt högt dimensionerande spillvattenflöde i Ringvägen. För att undersöka vilken eventuell uppdimensionering som skulle kunna behövas kommer en utredning av spillvattenkapaciteten i det befintliga allmänna spillvattennätet i Landskrona att utredas internt på NSVA.

Inför granskningsskedet har NSVA konstaterat att ledningsnätet inte behöver byggas ut.

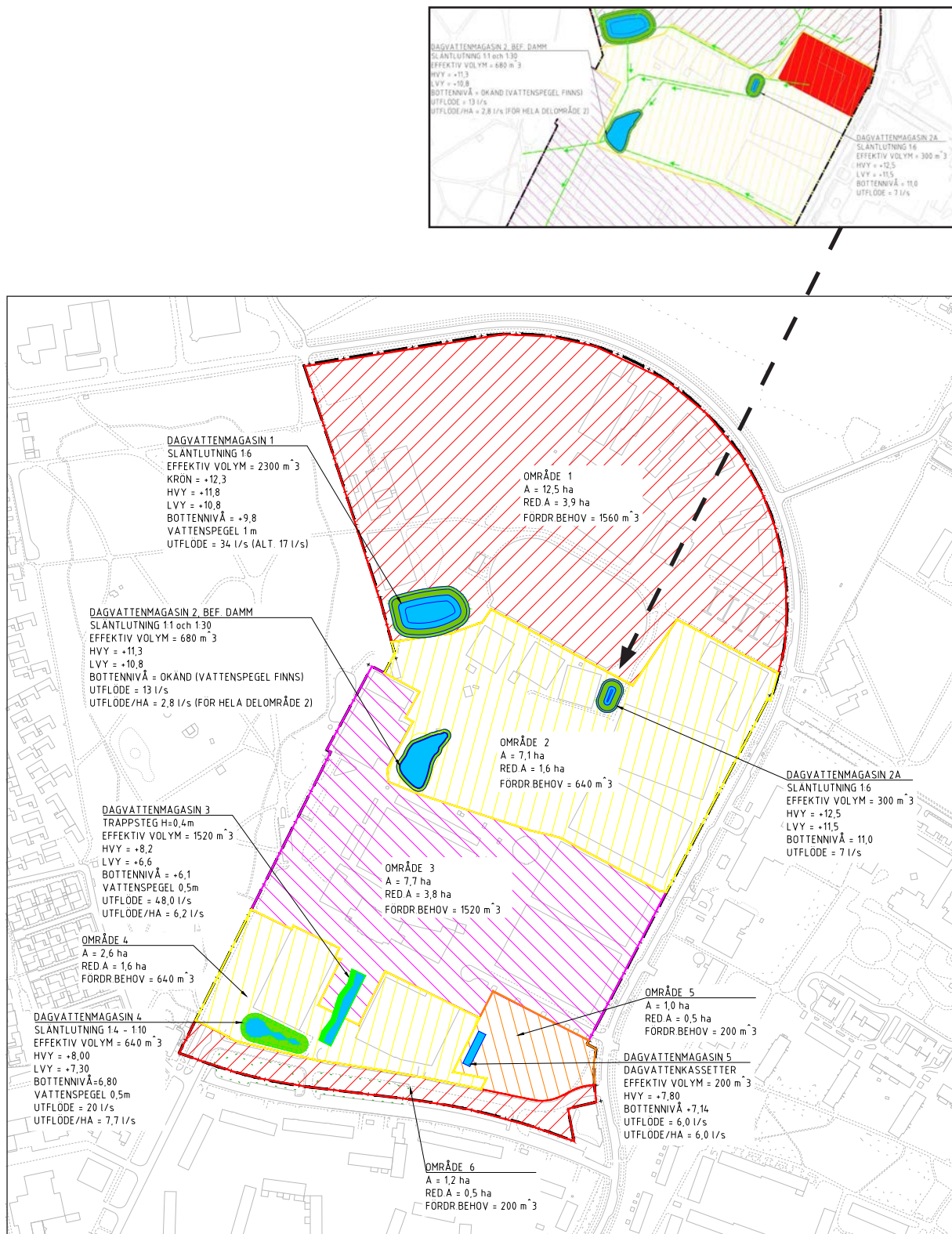


Fig 1
 Områdesindelning och föreslagna fördröjningsmagasin i kartan ovan.

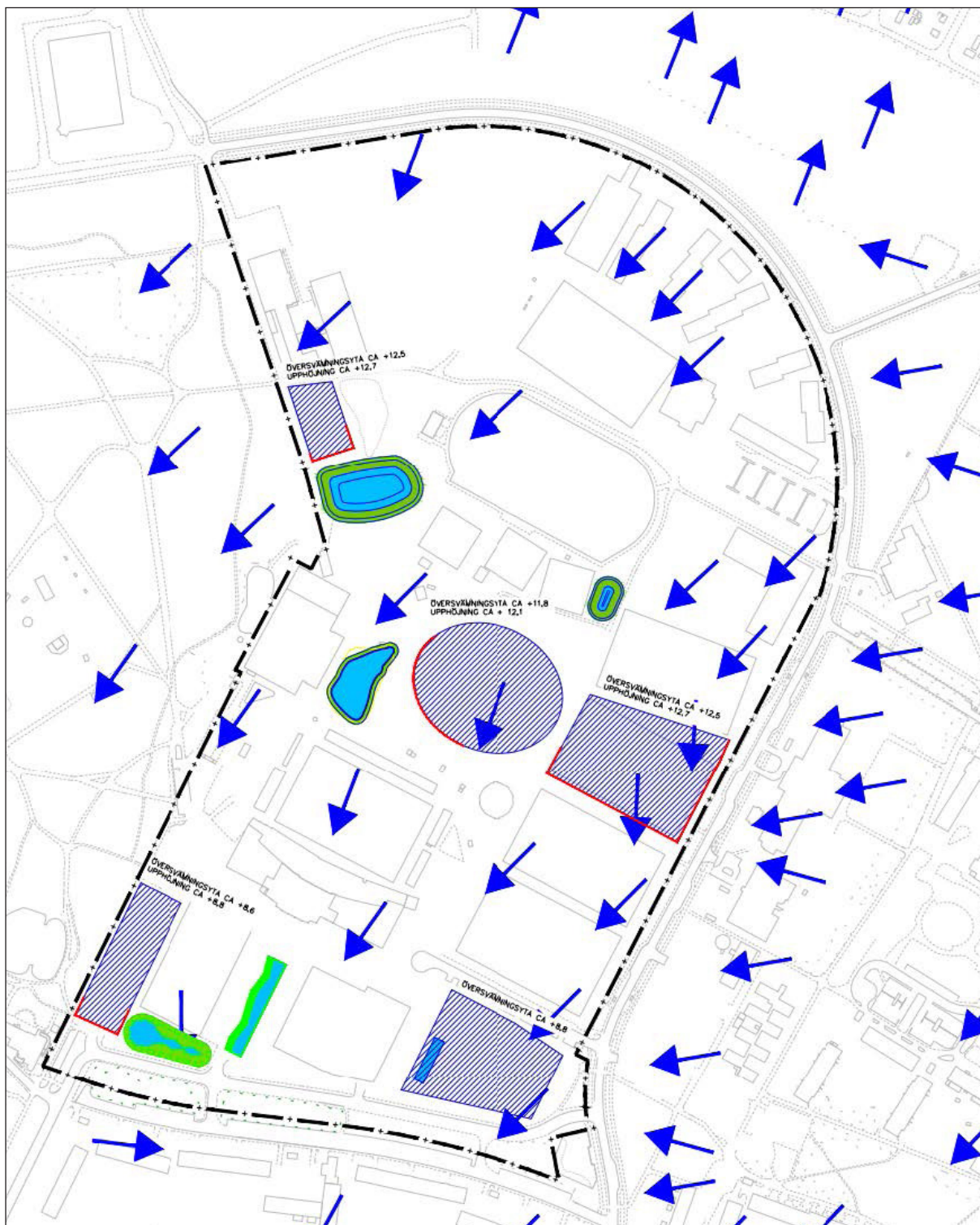
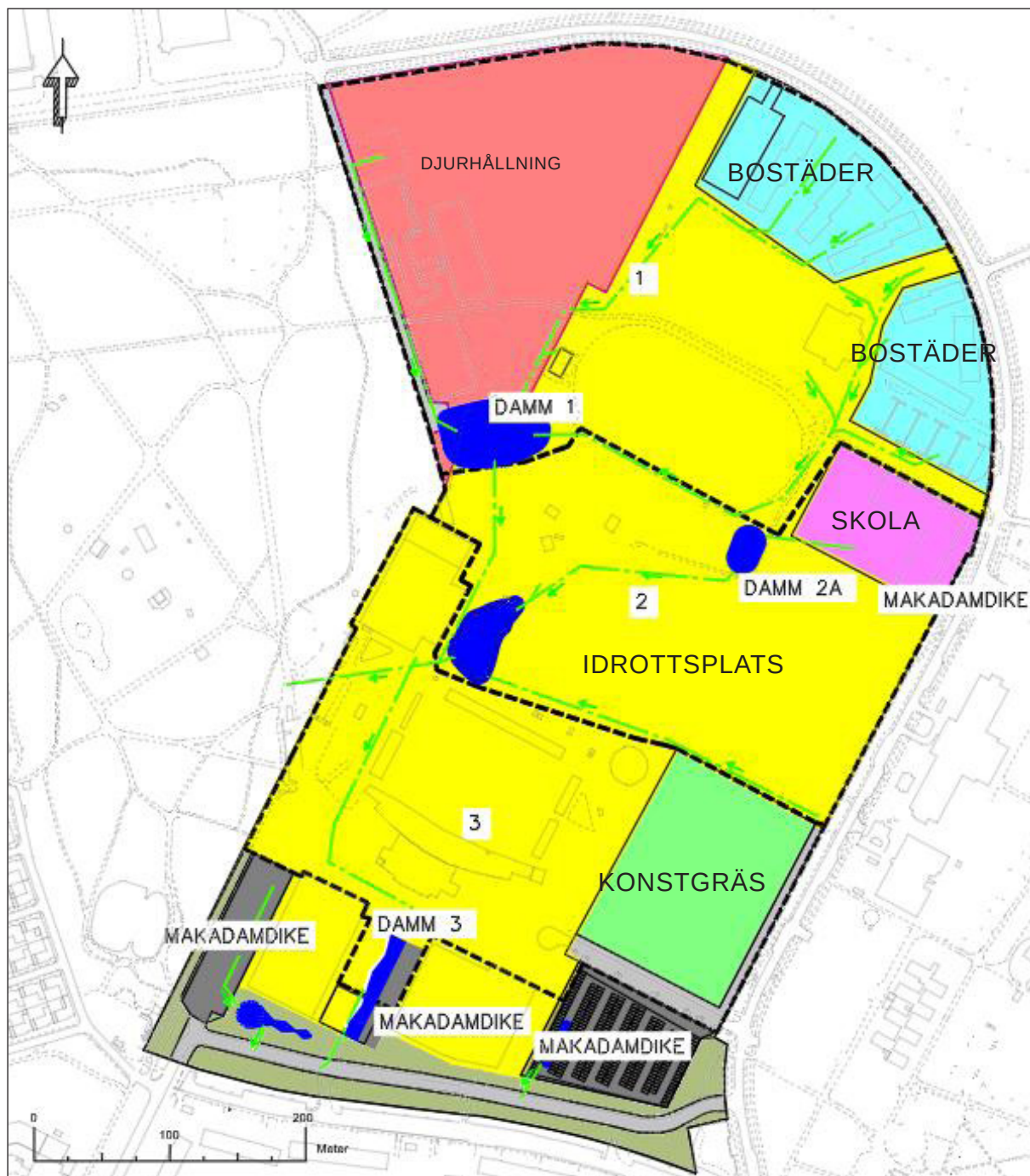


Fig 2

Möjliga översvämningsstyr,
flödesriktningar (blå pil) vid skyfall och
föreslagna dammar i kartan ovan.



Planområdet med föreslagna reningsåtgärder.

ENERGIFÖRSÖRJNING, TELE SAMT VATTEN OCH AVLOPP

Den tekniska försörjningen till planområdet är god med system för el, fiber, fjärrvärme, gas, tele samt vatten och avlopp. Vissa av dessa ledningar kommer att behöva flyttas i samband med byggnation. Vilka dessa ledningar är behöver säkerställas inför antagandet.

FIBER

Fibernät som ger anslutningsmöjlighet till Landskrona stads öppna stadsnät finns utbyggt i planområdet.

EL OCH GAS

Elnät finns framdraget i området. Ett E-område är befintligt strax söder om båghallen och ytterligare två E-områden tillskapas i syd-öst och i norr.

RENHÅLLNING OCH AVFALL

I planområdet föreslås ingen särskild miljöstation. Avfall från området skall tas om hand enligt gängse sophanteringskrav från renhållningsbolaget i Landskrona stad, Landskrona Svalöv Renhållning AB (LSR).

Planering, utformning och placering av miljöhus ska ske i samråd med LSR.

GENOMFÖRANDE

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.

TIDSPLAN

Planförslaget beräknas bli antaget av kommunfullmäktige våren/sommar 2022.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

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).

ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP

Detaljplanen tillskapar ytor för gator, park och dagvattenhantering av allmän karaktär. Den allmänna platsmarken ska därför ha kommunalt huvudmannaskap. Kommunalt huvudmannaskap är också grundprincipen för allmän platsmark inom detaljplan.

Landskrona stad såsom huvudman ansvarar för utbyggnad och anläggning av allmän platsmark. Ägare av fastigheter inom kvartersmarken är ansvariga för anläggningarna inom respektive enskild fastighet. Området ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Upprättandet av förbindelsepunkter till fastigheter sker i samråd med NSVA via VA-anmälan kan ske först efter en avslutad detaljprojektering av utbyggnaden av nytt allmänt ledningsnät i området

FIBER OCH HÖGSPÄNNINGSKABLAR

De exakta lägena för LEAB:s fiber och högspänningskablar i området måste säkerställas innan markarbete påbörjas för att skyddas mot skador.

Delar av fastighetsnätet i befintligt badhus kan komma att behövas läggas om ut i allmän platsmark.

Om befintlig telemast i området tas ned måste förbindelse till ny telemast förläggas innan den gamla tas ned.

Allt ska ske i samrådan med LEAB

TELELEDNINGAR

Teleledningar kan behöva flyttas vid genomförandet av planen. Den part som initierar flytten bekostar den.

Allt ska ske i samrådan med Teliasonera Skanova Access AB.

AVTAL

Uppdragsgivare och initiativtagare till planarbetet är Kommunstyrelsen i Landskrona stad.

Ledningar, transformatorstationer mm som kommer att ligga på kvartersmark ska säkerställas i avtal, servitut eller med ledningsrätt.

Avfallshanteringen löses i avtal mellan framtida fastighetsägare och LSR (Landskrona Svalöv Renhållnings 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 bygglovplikten föreslås ej.

AVGIFTER

VA-, dagvatten-, och bygglovsavgift utgår enligt kommunens taxor. Planavgift tas inte ut.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSBILDNING

Mark inom planområdet är utlagd som kvartersmark för bland annat besöksanläggningar, skola och parkering samt allmän platsmark (gata park, och torg). Planområdet omfattar del av Karlslund 1:1 och del av Guldängen 1. Mark inom Guldängen 1 som är utlagd som allmän platsmark ska överföras till Karlslund 1:1, se figur a på kartskissen. Avstyckning från Karlslund 1:1 och Guldängen 1 för att bilda nya fastigheter för bl.a. besöksanläggning, skola och parkeringsändamål är enligt kartskissen markerad som A-H och J-M. Överföring respektive avstående av mark mellan olika fastigheter inom kvarter sker genom fastighetsreglering och utgörs av figur 1-2 på kartskissen.

Överföring av mark ska i första hand ske genom frivilliga överenskommelser om fastighetsreglering mellan berörda fastighetsägare. I överenskommelsen regleras även ersättningsfrågan. Ansökan om fastighetsbildning görs till Lantmäterimyndigheten i Landskrona och initieras och bekostas av berörd fastighetsägare.

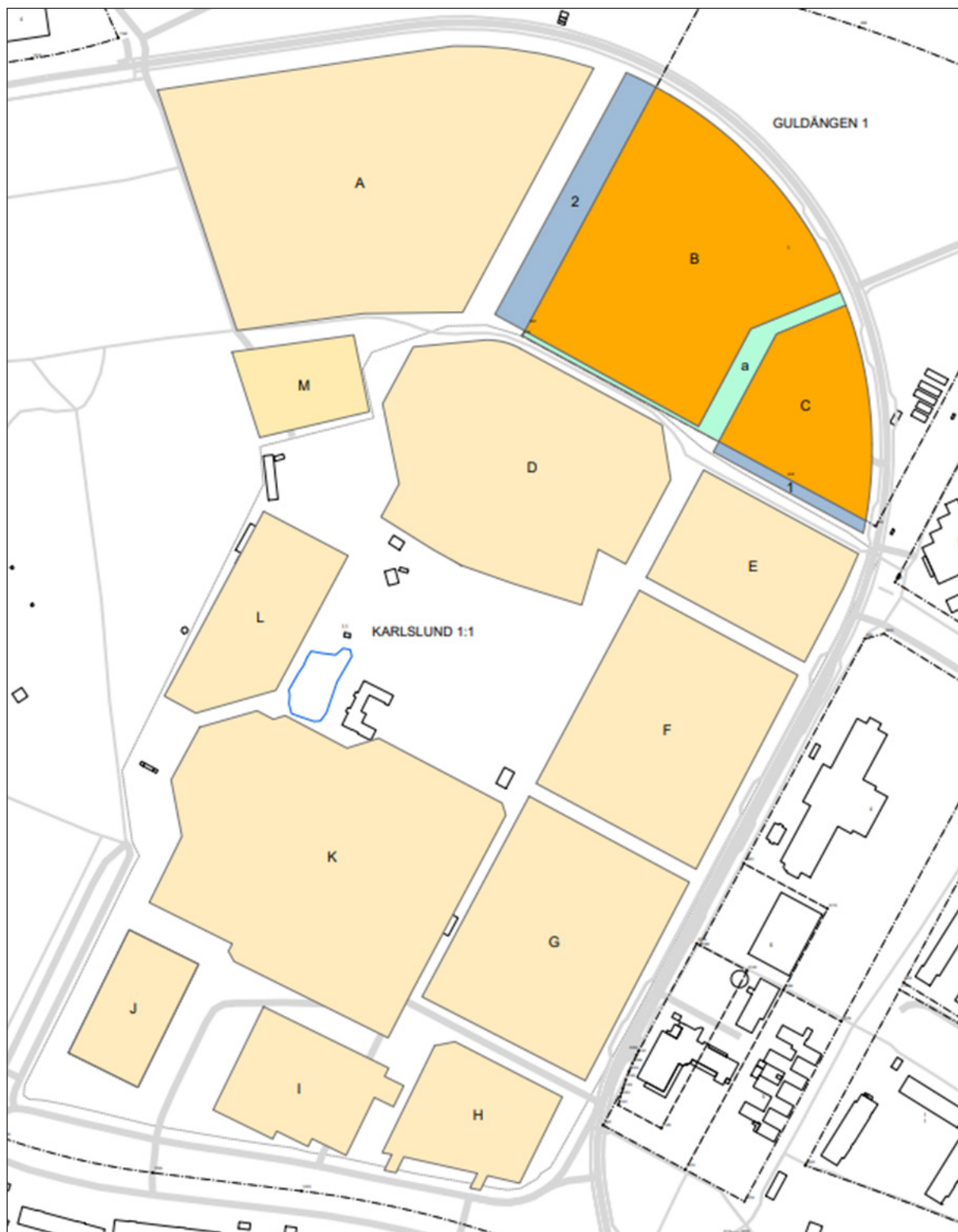
SERVITUT OCH LEDNINGSRÄTT

Planområdet belastas inte av några kända rättigheter.

Något u-område är inte utlagt inom planområdet och därmed kan inte befintliga eller nya underjordiska ledningar säkerställas med ledningsrätt. Rätt att framdra ledningar kan regleras med servitut eller avtal.

För att genomföra detaljplanen i syfte att skapa fastigheter vars användning överensstämmer med detaljplanen krävs fastighetsbildning. I kartan och tabellen på nästa sida 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.

DEN NYA DETALJPLANEN FÅR FÖLJANDE KONSEKVENSER:



Fastighetskonsekvenskarta

Fastighet	Erhåller mark	Från fastighet	Ändamål	Avstår mark	Till fastighet	Ändamål
Karlslund 1:1	fig. a	Guldängen 1	Allmän plats	fig. A	A	Besöksanläggningar
				fig. D	D	Besöksanläggningar
				fig. E	E	Besöksanläggningar, bostad, vård, parkering
				fig. F	F	Besöksanläggningar
				fig. G	G	Besöksanläggningar
				fig. H	H	Parkering, tillfällig vistelse
				fig. I	I	Besöksanläggningar, centrum
				fig. J	J	Besöksanläggningar
				fig. K	K	Besöksanläggningar, centrum
				fig. L	L	Besöksanläggningar, parkering
				fig. M	M	Besöksanläggningar, parkering
				fig. 1	C	Parkering, teknisk anläggning
				fig. 2	B	Besöksanläggningar, parkering
Guldängen 1				fig. B	B	Besöksanläggningar, bostad, vård, parkering
				fig. C	C	Bostad, skola, vård, parkering, teknisk anläggning
				fig. a	Karlslund 1:1	Allmän plats
A	fig. A	Karlslund 1:1	Besöksanläggningar			
B	fig. B	Guldängen 1	Besöksanläggningar, bostad, vård, parkering			
	fig. 2	Karlslund 1:1	Besöksanläggningar, parkering			
C	fig. C	Guldängen 1	Bostad, skola, vård, parkering, teknisk anläggning			
	fig. 1	Karlslund 1:1	Parkering, teknisk anläggning			
D	fig. D	Karlslund 1:1	Besöksanläggningar			
E	fig. E	Karlslund 1:1	Besöksanläggningar, bostad, vård, parkering			
F	fig. F	Karlslund 1:1	Besöksanläggningar			
G	fig. G	Karlslund 1:1	Besöksanläggningar			
H	fig. H	Karlslund 1:1	Parkering, tillfällig vistelse			
I	fig. I	Karlslund 1:1	Besöksanläggningar, centrum			
J	fig. J	Karlslund 1:1	Besöksanläggningar			
K	fig. K	Karlslund 1:1	Besöksanläggningar, centrum			
L	fig. L	Karlslund 1:1	Besöksanläggningar, parkering			
M	fig. M	Karlslund 1:1	Besöksanläggningar, parkering			

Fastighetsreglering, förklaring till kartan på förgående sida.

EKONOMISKA FRÅGOR

Aktuella exploatörer står för uppkomna kostnader i samband med byggnation på kvartersmark, så som anslutningsavgifter, bygglovavgifter och eventuella utredningar.

Investeringen i Karlslunds idrotts- och rekreationsområde kommer att kräva omfattande resurser. En preliminär uppskattning indikerar en total investeringsnivå mellan 500 och 800 miljoner kronor i 2020 års prisnivå.

Kostnadseffekten på stadens driftbudget kommer främst att belastas av ökade kapitalkostnader genererade utifrån investeringsnivån. Övriga driftkostnader kommer att påverkas marginellt eftersom nuvarande anläggningar med föråldrade tekniska funktioner kommer att ersättas med nyare anläggningar med moderna energieffektiva lösningar. Alla nuvarande anläggningar inom området är kommunala.

Stadshuskoncernens ekonomi och balansräkning är stark. Därför ska inriktningen vara att den kvarvarande reavinsten från försäljningen av Sandvången och Pilängen tillsammans med andra ansamlade medel, både i Landskrona stad och Stadshus AB bolagskoncern, ska utgöra huvudfinansieringen för Karlslunds fritids- och rekreationsområde. På så sätt kan det undvikas att denna satsning konkurrerar med andra, nödvändiga skattefinansierade investeringar.

Stadens långsiktiga och övergripande arbete och strategi för den fortsatta utvecklingen av hela Karlslund, görs i nära relation med såväl privata fastighetsägare, föreningsliv och polis och den totala samhällsnyttan för detta kan ej beräknas inom enskilda detaljplaner eller projektkalkyler.

TEKNISKA FRÅGOR

Dagvatten ska fördröjas innan det leds till befintligt ledningsnät i enlighet med detaljplanens dagvattenutredning och dagvattenpolicy Landskrona.

En stor mängd befintliga underjordiska ledningar och kablar finns inom planområdet.

Nya ledningar inom kvartersmark anläggs och ägs av respektive fastighetsägare.

Brandvattenförsörjning och var brandposter kan placeras ska ske i samråd med NSVA och Räddningstjänsten inför utbyggnaden av ledningsnätet. Befintligt ledningsnätet runt idrottsområdet har goda förutsättningar för att kunna förse planområdet med brandposter. Brandposterna ska uppfylla kraven i P114. Detta innebär att systemet för brandvattenförsörjningen behöver kompletteras för att uppfylla kraven i P114

För varje träd som fälls inom allmän platsmark i planområdet ska, i enlighet med Stadsbyggnadsnämndens verksamhetsplan för 2019, tre träd återplanteras.

Inför framtida schaktarbeten i området bör en anmälan enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet upprättas då arbeten planeras i mark med halter över KM. Anmälan ska bland annat omfatta kontrollprogram för återfyllnadsmassor.

KONSEKVENSER MILJÖBEDÖMNING

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.

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.

STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadsnämnden har fattat särskilt beslut om att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljömiljöpåverkan 2022-03-15 SBN § 31.

Ställningstagandet grundas på följande:

- Planförslaget följer översiktsplanens intentioner.
- Planförslaget har anpassats till befintliga trädtrader som kan omfattas av generellt biotopskydd så att dessa träd hamnar inom allmän parkmark.
- Dagvatten- och skyfallshantering kan utformas så att risk för översvämning undviks.
- Riktvärden för vägtrafikbuller klaras inom planområdet.
- Miljökvalitetsnormer för luft och vatten bedöms inte överskridas.
- Inga risker för människors hälsa och säkerhet vad gäller farlig gods, tung trafik, föroreningar eller liknande.

Planområdet påverkas inte av några ytterligare riksintressen, förutom det redan omnämnda riksintresset- hög exploaterad kust.

SAMANFATTNING

Stadsdelen Karlslund har länge upplevts eftersatt och den socioekonomiska utvecklingen och tryggheten i stadsdelen är bekymmersam. Landskrona stad har tillsammans med fastighetsägarna i området, boende och andra intressenter påbörjar ett omfattande arbete med målet att Karlslund ska utvecklas för att vara ett område att leva i och besöka, och bli en starkare del av staden.

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att skapa ett mer varierat bostadsutbud, bättre tillgänglighet, mer varierade utemiljöer och offentlig service i Karlslund.

De konsekvenser som kan uppstå är:

- Ökade investerings- och skötselkostnader för staden.
- Kostnader för omlokalisering av ledningar.

MARK, LUFT OCH VATTEN

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM₁₀). Enligt miljöförvaltningens uppgifter överskrids 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 VATTEN

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vattenförekomster (ytvatten och grundvatten), enligt 5 kap miljöbalken, anger lägsta godtagbara vattenkvalitet i en vattenförekomst och syftar till att tillståndet i våra vatten inte ska försämrats. För ytvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk och ekologisk status, medan det för grundvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk och kvantitativ status. Det grundläggande miljömålet i vattendirektivet är att alla vattenförekomster ska uppnå god kemisk och kvantitativ status (grundvatten) eller ekologisk (ytvatten) status år 2021.

Ytvattenförekomsten N m Öresund (SE555545-124332) utgör slutlig recipient för dagvatten från planområdet. Den ekologiska statusen i ytvattenförekomsten har klassificerats till måttlig enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige). Vattenmyndigheten har bedömt att det finns skäl att fastställa miljökvalitetsnormen till god ekologisk status med tidsfrist till 2021 för förekomsten. I förslag till ny miljökvalitetsnorm har denna tidsfrist flyttats fram ytterligare till 2027. Vattenförekomsterna har främst problem med övergödning, vilket är orsaken till att den idag inte når upp till de ställda miljökraven.

Dagvatten inom området kommer att fördröjas i öppna dagvattenmagasin på allmän platsmark innan det når recipienten. Föroreningar i suspenderad form blir kvar i dagvattenmagasinen genom naturlig sedimentation. Planförslaget medger inte etablering av miljöfarlig verksamhet inom området. Möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för vattenförekomster bedöms inte påverkas av en utbyggnad enligt planförslaget.

GEOTEKNIK

Enligt SGU jordartskartering består marken av moränfinlera. Denna typ av jordart har bra bärighet men generellt är det svårt att infiltrera dagvatten i dessa jordlager.

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. Vid normalriskmark ska byggnader utföras radonskyddade.

MARKFÖRORENINGAR

I norra och mellersta delen av planområdet har enstaka förhöjda metallhalter, strax över KM, påträffats. Dessa torde inte föranleda några oöverstigliga miljömässiga, tekniska eller ekonomiska hinder.

I södra delen av området, borrhål 37-48, finns dock både förhöjda PAH- och arsenikhalter samt i viss mån olja och andra metaller. PAH-halterna härrör sig bedömningsvis till större delen från s.k. "tjärasfalt" varför hantering av denna relativt enkelt bör kunna kalkyleras med rimlig säkerhet. Arsenikförekomsten i jorden är dock av okänt ursprung (PQ Geoteknik och miljö AB, 2018-01-25).

I den kompletterande miljötekniska markundersökningen, utförd av WSP 2022-01-31 redovisas att det finns fyllnadsmassor med förhöjda halter av tungmetaller och PAH över KM i området och även någon punkt med halter av PAH över MKM vid den asfalterade parkeringen i söder. Halterna i jorden innebär oacceptabla miljörisker både vid nuvarande markanvändning med parkeringsyta och vid planerad markanvändning med ny ishall och ny parkeringsplats. Någon akut risk föreligger dock inte eftersom jord med halter över MKM och FA finns under asfalt eller gatsten och någon direkt exponering är därför inte möjlig mer än vid schaktarbeten eller ändrad markyta.

För större delen av området där det finns en mer diffus spridning av metallföroreningar rekommenderas att statistisk beräkning utförs på analyserade

prover för att se om det föreligger någon oacceptabel risk. Eventuellt kan även platsspecifika riktvärden tas fram för den planerade markanvändningen.

Inga föroreningar har påträffats i grundvattnet mer än något förhöjda halter av tungmetaller jämfört med bakgrundshalter (SGU, 2013).

Vid eventuell framtida masshantering kring parkeringsplatsen behöver fler prover tas systematiskt för att ta fram en detaljerad masshanteringsplan för både jord och asfalt. Massor, inkl. asfalt, med innehåll av föroreningshalter måste vid urschaktning omhändertas på mottagningsanläggning på ett korrekt sätt utifrån aktuell föroreningsgrad.

För att säkra att markföroreningar hanteras innan områden bebyggs har en planbestämmelse **a₁** "startbesked får inte ges för ny- eller tillbyggnad förren avhjälplingar av markföroreningar har kommit till stånd" har förts in på berörda områden i söder i plankartan. Se mer under rubriken *Förutsättningar - Markföroreningar*.

Konstgräsplaner med gummigranulat ej ska anläggas enligt stadens plastpolicy.

MARKFÖRORENINGAR - ÅTGÄRDER OCH KOSTNADER

På uppdrag av Landskrona stad har WSP utfört en grov bedömning av kostnader kopplade till förberedande undersökningar, anmälan om avhjälpandeåtgärder enligt 28§ förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd samt miljökontroll vid åtgärd av föroreningar i asfalt och jord inom två områden (2022-05-04, WSP).

- Område 1 med planer för ny byggrätt för ev. ishall, ca 7000 m² (se fig. 1)
- Område 2 med planer för ny parkering, ca 9 000 m². Här finns det även möjlighet för ny byggrätt (se fig. 2)

De båda områdena är belägna inom Karlslunds idrottsplats och bedömningarna av kostnaderna är en del i underlaget för arbetet med ny detaljplan (Detaljplan för del av Karlslund 1:1 m.fl. – Idrottsområdet).

Område 1 - Byggrätt i område för ev. ishall, 7 000 m²

Inom område 1, har utifrån utförda miljötekniska markundersökningar utförda fram till och med 2022-05-04, konstaterats halter i jord från <KM till >MKM (tungmetaller inkl. kvicksilver samt PAH) på djupnivån 0-1 m under markytan (m u my) samt asfalt med förekomst av PAH från <70 ppm till >300 ppm, se figur 1-2. Baserat på ovan föroreningssituation har grova kostnader kopplade till masshantering i samband med grundläggning 0-1 m u my för ny byggnad/ishall beräknats enligt nedan:

- Förklassning av asfalt och jord i området med skruvborrning i beslutsenheter (18 st.) om ca 20x20 m (tre delprov per beslutsenhet som slås samman till ett samlingsprov) med klassning av asfalt samt jordnivåerna 0-0,5 m samt 0,5-1,0 m u my. Uttagna jordprover analyseras med ackrediterade analyser avseende tungmetaller inkl. kvicksilver samt PAH och asfalten avseende PAH. Framtagande av klassningsplan per djupnivå görs utifrån analysresultaten. Inför genomförande av urschaktning/åtgärder upprättas anmälan om avhjälpandeåtgärder enligt 28§ förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Miljökontroll utförs (antaget 35 jordprover) i samband med entreprenad och upprättande av slutrapport för avhjälpandeåtgärder.

Kostnad ca 400 000 SEK.

Område 2 - Parkering 9 000 m²

I första hand avser kommunen använda område 2 som asfalterad parkering. Vid sådan markanvändning är den nuvarande bedömningen att det inte bedöms finnas något åtgärdsbehov utifrån till och

med 2022-05-04 utförda miljötekniska markundersökningar eftersom halterna i jord är strax över Naturvårdsverkets generella riktvärde för KM (tungmetaller i fyllnad under asfalt 0-0,2 m u my) och att halterna delvis beror på naturligt förhöjda bakgrundshalter. Halter i jord upp till MKM bedöms generellt som acceptabla inom markanvändning som parkeringsplatser.

Utöver provpunkterna inom den planerade parkeringsytan visar de närmaste provpunkterna från tidigare undersökningar, direkt vid sidan om planerad parkeringsyta, på ungefär samma resultat som provpunkterna inom parkeringsytan, dvs. halter upp till strax över KM avseende tungmetaller och PAH, se figur 1.

Ett asfaltprov från den mindre del av området där det idag finns asfalt har analyserats och visar på halter av PAH <70 ppm, se figur 2.

Eftersom området är stort, ca 9 000 m², och att det sedan tidigare enbart finns två provpunkter inom området kan kompletterande provtagningar behöva utföras för att få en mer detaljerad bild av eventuella föroreningshalter inför ev. uppförande av parkering. Bedömda kostnader för en mer detaljerad undersökning av halter i jord inom parkeringsytan enligt nedan:

- Kompletterande provtagning med skruvborrning med en provpunkt per 20x20 m (en provpunkt per 400 m²) i ca 21 kompletterande provpunkter (utöver de två tidigare punkterna). Uttag av jordprover i två nivåer (0-0,5 och 0,5-1,0 m u my) per provpunkt för ackrediterade analyser avseende tungmetaller inkl. kvicksilver samt PAH. Sammanställning av resultat och förenklad riskbedömning.

Kostnad ca 180 000 SEK.

Område 2 - Byggrätt 9 000 m²

Om område 2 för planerad parkering i stället i framtiden avser att bebyggas behöver detta föregås av en klassning av massor inför masshantering. Beräkning av grova kostnader kopplade till masshantering i samband med grundläggning 0-1 m u my enligt nedan:

- Förklassning av asfalt och jord i området med skruvborrning i beslutsenheter (23 st.) om ca 20x20 m (tre delprov per beslutsenhet som slås samman till samlingsprov) med klassning av asfalt samt jordnivåerna 0-0,5 m samt 0,5-1,0 m u my.

Uttagna jordprover analyseras med ackrediterade analyser avseende tungmetaller inkl. kvicksilver samt PAH och asfalten avseende PAH.

Framtagande av klassningsplan per djupnivå görs utifrån analysresultat. Inför genomförande av urschaktning/åtgärder upprättas en anmälan om avhjälpandeåtgärder enligt 28§ förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Miljökontroll utförts (antaget 50 jordprover) i samband med entreprenad och upprättande av slutrapport för avhjälpandeåtgärder.

Kostnad ca 430 000 SEK.

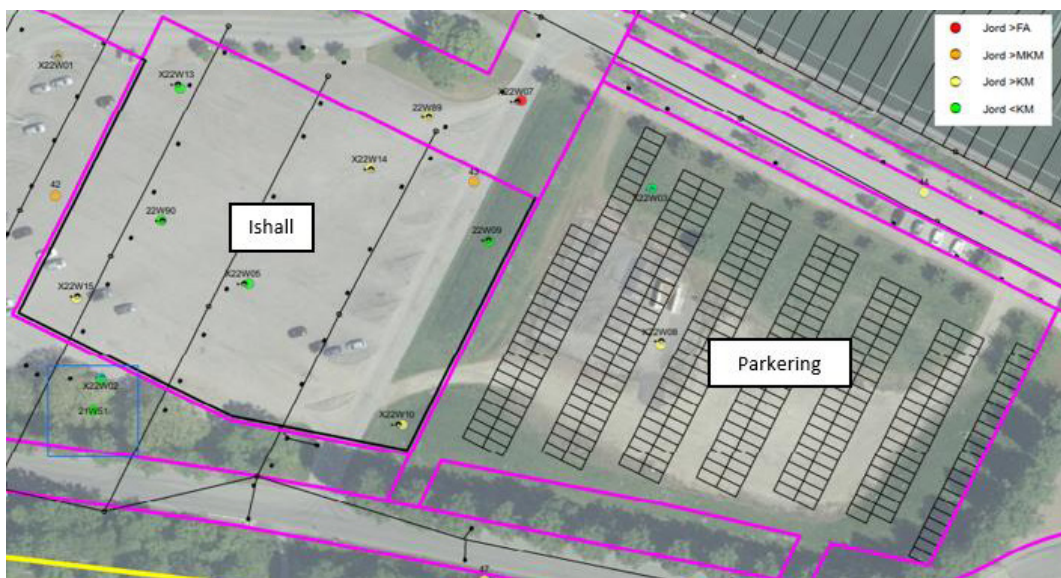


FIG 1. Översiktsskarta med uppgrävda maxhalter i jord vid undersökningar fram tills 2022-05-01

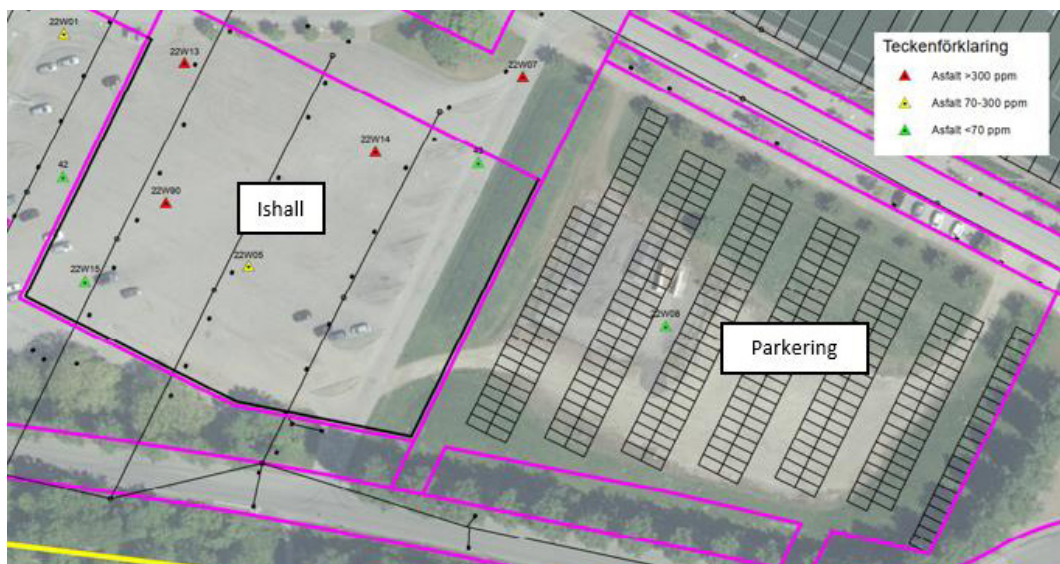


FIG 2. Översiktsskarta med uppgrävda maxhalter i asfalt vid undersökningar fram tills 2022-05-01

MARKSANERING - ÅTGÄRDER OCH KOSTNADER

På uppdrag av Landskrona stad har Tocon markprojektering tagit fram entreprenadkostnader för marksanering för samma områden som WSP utfört en grov bedömning av kostnader kopplade till förberedande undersökningar, anmälan om avhjälpandeåtgärder enligt 28§ förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd samt miljökontroll (se fig 1 och 2 på föregående sida).

För utbyggnad enl programhandlingen av byggrätten samt området öster därom (ny parkering) har entreprenadkostnad för marksanering inkalkylerats med ca 3,5 milj kr. Vid utbyggnad av byggrätten på parkeringsplatsen beräknas saneringskostnaderna öka till 5,5 milj kr. Dessa kostnader är grovt uppskattade på underlag enl nedan:

Beaktande av utförda geotekniska och markmiljöteknisk undersökning av PQ Geoteknik & Miljö AB (dat 2018-01-08) samt "Översiktlig miljöteknisk markundersökning" av WSP (dat 2022-01-31) har föranlett att befintlig asfalt samt de översta jordlagren innehåller föroreningar som behöver saneras.

För utförande av ishall samt parkeringsplatser behöver man riva asfalt samt deponera överskottsmassor. Redovisade undersökningar beskriver allt från farligt avfall (FA) till massor med mindre än ringa risk (MRR). För utbyggnad till parkeringsplatser erhåller man troligtvis inte någon stor mängd överskottsmassor som behöver deponeras. Vid uppförande av byggnader istället för parkering öster om ishallen kommer deponering av schaktmassor öka.

Vid byggrätten för ev ishall är en volym av 7200 m³ beaktade, detta motsvarar ett schaktdjup på 1 m. Vid parkeringsutbyggnad kalkyleras med massbalans och därmed ringa del som deponi.

Vid alternativ utbyggnad av byggrätten på parkeringsytan kommer överskottsmassorna att bli ca 9000 m³ och därmed även deponeringen att öka. Bedömd kostnadsökning med 2,0 milj kr. Följande poster är inkalkylerade för utförande:

- Rivning asfalt (ink mottagningsavg)
- Schakt/deponering massor (inkl mottagningsavg)

HÄLSA OCH SÄKERHET ELLER RISKER OCH STÖRNINGAR

TRAFIKBULLER

En trafikbullerutredning har utförts inför planarbetet. (2021-09-22, Akustik Forum). Resultatet visar att det inte finns några hinder för planerad byggnation av vare sig bostäder eller förskola/skola gentemot gällande riktvärden.

Nedan redovisas, i tabell 1 och 2, riktvärden för nybyggnad av bostäder enligt förordning 2015:216 om trafikbuller samt riktvärden för förskolgårdar från Boverket och Naturvårdsverket.

	Ljudnivå dBA	
	Ekvivalent	Maximal
Vid fasad	60/65*	-
Skyddad sida*	55	70
På uteplats	50	70*

Tabell 1

Del av skolgård	Ekvivalent ljudnivå, $L_{Aeq,24hr}$ för dygn (dBA)	Maximal, L_{Amax} ljudnivå (dBA)
De delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk	50	70
Övriga vistelsezoner inom skolgården	55	70 ³

Tabell 2

De planerade bostäderna för det område där tre bostadshus är planerade uppfyller riktvärden enligt förordning med god marginal, det finns bra möjligheter att skapa gemensam uteplats i anslutning till byggnaderna och även möjlighet till enskilda uteplatser som uppfyller trafikbullerförordningens riktvärden.

För den planerade förskolan/skola finns inga krav på ljudnivå vid fasad, dock ska krav på ljudnivå från trafik kunna innehållas inomhus. Då ljudnivåer från trafik är relativt låga finns goda förutsättningar att innehålla krav på inomhusnivåer med standardlösningar av fasad och fönster. Det finns goda förutsättningar att anlägga en förskolgård som innehåller riktvärden från Naturvårdsverket och Boverket utan att behöva bullerskydd för förskolgården.

Om området för den planerade förskolan istället bebyggs av ett bostadshus så innehålls även där riktvärden enligt förordningen samt att det finns bra möjligheter att skapa gemensam uteplats i anslutning till byggnaden och även möjlighet till enskilda uteplatser som uppfyller trafikbullerförordningens riktvärden.

RIDANLÄGGNING

På uppdrag av Landskrona stad har NIRAS Sweden AB i samarbete med P&B Brandkonsult AB genomfört föreliggande riskutredning för att utreda om det föreligger några hälsorisker kopplat till befintlig ridanläggning och möjlig nyetablering av ishallsanläggning inför detaljplanarbetet (2021-09-17).

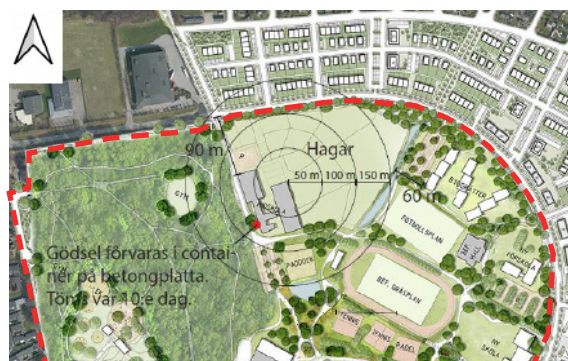
Det finns inte några generella bedömningskriterier gällande hälsorisker kopplat till bostäder i närheten av hästanläggningar. Tidigare har Boverket rekommenderat ett skyddsavstånd på 500 meter mellan hästhållning och bostäder. Men studier har visat att hästallergener snarare sprids inom 50-100 meter ifrån en hästanläggningen och de tidigare rekommendationerna har tagits bort. Hästverksamhet kan orsaka konflikter i tätortsnära miljöer då de kan medföra olägenheter och hälsorisker som måste beaktas vid tillämpning av Plan- och bygglagen (PBL) och Miljöbalken (MB). Boverket rekommenderar att varje enskilt fall och dess lokala förutsättningar utreds. Spridningen av hästallergener påverkas

av områdets topografi, meteorologi och utformning av anläggning. Utifrån studier antas ett rimligt skyddsavstånd mellan bostäder och platsen där hästar vistas vara ungefär 50-100 meter. Många studier pekar på att spridningen av hästallergen i utomhusluften är relativt begränsad. Spridningen i offentliga miljöer sker främst från personer som haft djurkontakt. En översiktlig platsspecifik bedömning visar att ridhuset och stallet utgör den främst källan där hästarna främst vistas under dygnet. Fotbollsplanen och bostadshusen öster om ridanläggningen kan vara utsatt för spridning av hästallergener beroende på vindförhållandena. Karlslund är ett låglänt och kustnära område som är omgärdad av åkermarker vilket indikerar att området är vindutsatt.

Skyddsbarriärer i form av växtrida rekommenderas för att minska spridningen av hästallergener till den omkringliggande miljön. Inga mätningar har genomförts på plats, för att få en mer utförlig bild av spridningen i området bör en fördjupad utredning genomföras som inkluderar mätdata från platsen.

Utöver spridning av allergener bör även spridning och påverkan av lukt och flugor inkluderas. Vidare belyser ett flertal studier att spridningen av hästallergen i offentliga miljöer sker främst från personer som haft djurkontakt. Därav bör möjlighet till dusch och klädombyte finnas på ridanläggningar för att begränsa spridningen.

I planförslaget ligger planerade bostäder mer än 100 m från ridanläggningen med ett avstånd om 200 m.



Avstånd mellan ridanläggningen och planerad bebyggelse
Aktuellt planområdet markerat med röd streckad linje

ISHALL

På uppdrag av Landskrona stad har NIRAS Sweden AB i samarbete med P&B Brandkonsult AB genomfört föreliggande riskutredning för att utreda om det föreligger några hälsorisker kopplat till befintlig ridanläggning och möjlig nyetablering av ishallsanläggning inför detaljplanearbetet 2021-09-17.

I aktuella skisser finns det med förslag på en ny ishall. Ishallen ligger i södra delen av ett område med diverse övriga idrottsanläggningar, så som utomhusfotbollsplaner, badhus och sporthall. Mot söder finns bebyggelse i form av bostäder. I öster finns bostadsbebyggelse och i väster finns park/skogsytor för rekreation samt bostadsbebyggelse. Risk-PM för den föreslagna ishallen syftar till att utgöra underlag för ett framtagande av detaljplan för Karlslund i Landskrona kommun. PM:et syftar vidare till att ge en bild av förekommande risker med ammoniakhantering vid etablering av en ishall inom aktuellt planområde med fokus på tredje man och ge vägledning hur dessa risker kan hanteras. Ett par scenarier avseende konsekvenser vid spridning av ammoniak redovisas. PM:et ger även exempel på etablering av liknande anläggningar i nära anslutning till annan verksamhet så som bostäder och likande.

Ammoniak är ett vanligt förekommande köldmediet för kylanläggningar i ishallar. Ammoniak är en färglös gas med skarp stickande lukt. Den är giftig vid inandning och starkt frätande för ögon, andningsvägar och hud. Gränsvärden för ammoniak är inte helt fastställda och olika data finns angivna i olika referenser. Vid beräkning av konsekvenser vid spridning av ammoniak till omgivningen används främst det gränsvärde som finns att tillgå i MSB:s spridning Luft. Den modellen tar hänsyn till den toxiska dosen istället för ett fast gränsvärde. För mindre enhetsaggregat i en kylanläggning är hälsorisker för personer utanför kylmaskinrummet generellt små.

Beräkningar visar att även vid ett totalt haveri i kylmaskinrummet och all ammoniak

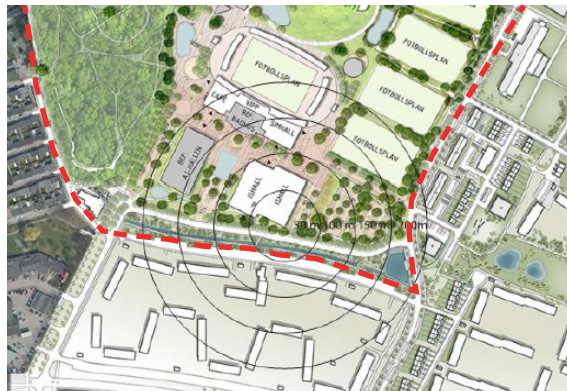
läcker ut i rummet och ventileras ut så ger detta inte upphov till några beaktansvärda skador på personer utanför kylmaskinrummet oavsett väderbetingelser.

Storleken på anläggningen är inte känd för den planerade ishallsanläggningen i Karlslund. Därav utförs några konservativa antaganden för att redovisa hur spridning av ammoniak kan tänkas se ut. I övrigt så påverkar väderförhållanden kraftigt hur ammoniak sprids och spridningsbilden påverkas också av på vilken höjd utsläppet förväntas ske.

De genomförda beräkningarna visar på att en kylanläggning med ammoniak utförd som ett indirekt slutet system normalt inte utgör någon påtaglig risk för personer i omgivningen utifrån normala väderförhållanden. Vid särskilda väderbetingelser skulle ett utsläpp av ammoniak kunna få större påverkan på personer i omkringliggande miljön.

Utifrån konservativa beräkningar av konsekvenserna vid ett värsta fall kan det konstateras att ett sätt att säkerställa att oacceptabla risker för personer i omgivningen undviks är att tillse att avblåsningsledningar från säkerhetsventiler samt avluft från normalventilation och nödventilation mynnar högt upp, i storleksordningen 20 meter över omgivande mark. I samband med fortsatt projektering av kylsystemet krävs dock en fördjupad analys avseende riskerna för att mer i detalj kunna avgöra exakt utformning av kylsystemet och dess skyddssystem.

Föreslagen ny ishallsanläggning ligger mer än 50 m från planerad och befintlig bostäder.



Skiss över del av Karlslund (inplacering av ishall i vitt)
Aktuellt planområdet markerat med röd streckad linje

EKOLOGISKA KONSEKVENSER GRODDJUR

Efter Ekologigruppens inventeringen av dammen våren 2018 togs ett naturvårdsutlåtandet gällande groddjur i Karlslundsparken fram 2018-10-31. I utlåtandet redovisas den eventuella påverkan som utbyggnaden kan tänkas ha på groddjuren i området utifrån utformningen i planen, och tar också upp möjliga åtgärder för att minska denna påverkan. Utlåtandet har författats av, Ekologigruppen, på uppdrag av Stadsbyggnadsförvaltningen i Landskrona. Förändringar av planförslaget har gjorts sedan ovanstående utredning togs fram. Nuvande planförslag har justerats utifrån utredningens slutsatser.

Befintlig damm avses att bevaras och omgärdas av grönska. Nuvarande p-plats väster om dammen utformas som en torgyta, där det finns möjlighet till gröna inslag. Genom detta bedöms kopplingen mellan dammen och Karlslundsskogen i väster att stärkas. Sammantaget föreslås inga förändringar i planförslaget som bedöms påverka groddjurens livsmiljö negativt.

Inför granskningsskedet har ett nytt naturvårdsutlåtande tagits fram av ekologigruppen, *"Naturvårdsutlåtande gällande damm vid Karlslundsparken i samband med detaljplan (2022-02-23)"*.

Utlåtandet är baserat på den reviderade detaljplanen samt den tillhörande dagvattenutredning. Utlåtandet redovisar även några åtgärdsförslag för att utveckla groddjurens miljö.

Ursprungligen skulle ytan vars avrinning skulle nå ishallsdammen öka sju gånger enligt beräkningar. Främst var det nya skolområdets parkeringar som kunde tänkas stå för eventuella föroreningar, varför makadamdiken och dagvattendamm planerades istället för att minska belastningen på ishallsdammen.

Enligt det dagvattenförslaget, presenterat 2022-02-07, planeras inget ytterligare vatten från skola och parkering belasta ishallsdammen, utan detta vatten ska i stället passera vid sidan om i separat system. Genom det nya förslaget kommer endast vatten från gräsyrtorna österut belasta dammen, ungefär som idag. På det viset blir förändringen av ishallsdammens miljö liten.

En ny dagvattendamm kommer att anläggas norrut enligt detaljplanen, men även vattnet från den dammen kommer att ledas förbi ishallsdammen på väg vidare ut mot havet. Om denna nya damm utformas på rätt sätt, så har den god chans att bli koloniserad av områdets groddjur.

Sammantaget innebär det nya förslaget som presenterades 2022-02-07 att allt nytt dagvatten kommer att ledas förbi ishallsdammen, varför förändringen av kommer att bli liten i förhållande till nuvarande tillstånd före exploatering.

ARTSKYDDSDISPENS

Från ovanstående utredningar görs bedömningen att en artskyddsdispens inte behöver sökas utifrån detaljplanens påverkan.

Inför genomförandet kommer dock varje enskilt ingrepp/åtgärd som berör aktuellt habitatet prövas enskilt, för att konstatera om dispenskrav föreligger. Miljöbalken gäller parallellt med detaljplanen och ska följas inför genomförandet.

NATUR OCH KULTURMILJÖ KONSEKVENSER IDROTTSHALLEN

Idrottshallen av Arne Jacobsen har försetts med rivningsskydd- och bevarandebestämmelser.

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER
Planförslaget tar ingen jordbruksmark i anspråk utan möjliggör en förtätning av den befintliga staden.

Planförslaget innebär också att Karlslundsparken säkerställs som PARK. Därmed kan befintliga i parken ekosystemtjänster säkras.

PARKMARK OCH NATURMILJÖ

Ambitionen men planförslaget är att grönstrukturen inom planområdet ska ges en kvalitetshöjning och att de nya parkytorna ska utvecklas med varierade planteringar, dagvattendammar och mötesplatser.

BIOTOPSKYDD

Biotopskyddsområden är biotoper som på grund av sina särskilda egenskaper är värdefulla livsmiljöer för hotade djur- eller växtarter, eller som annars är särskilt skyddsvärda. Enligt 7 kap 11 § miljöbalken får verksamheter inte utföras och åtgärder inte vidtas som kan skada dessa biotoper. Biotoper som har ett generellt skydd i hela landet anges i bilaga 1 och 5 § Förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken mm.

Biotopen allé är en av de generellt skyddade biotoperna och definieras i bilaga 1 (1998:1252) som "lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst 5 träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett i övrigt öppet landskap. träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd". I Beskrivning och vägledning för biotopen Allé..., (Naturvårdsverket, 2014-04-15) anges bland annat att med vuxna träd avses träd som mäter minst 20 cm i diameter i brösthöjd eller som har uppnått en ålder av 30 år. Om träd i en biotopskyddad trädrad måste tas ner kan en dispensansökan göras till Länsstyrelsen som, om det föreligger särskilda skäl, kan medge dispens.

De befintliga trädraderna inom planområdet som bedöms skulle kunna omfattas av generellt biotopskydd ligger inom allmän platsmark, park, därmed säkerställs att de kan bevaras.

SOCIALA KONSEKVENSER

Den nya strukturen bedöms öka orienterbarheten i Karlslund och samtidigt öka tillgängligheten till och inom stadsdelen, vilket är en av de grundläggande ambitionerna med det övergripande strukturarbetet för Karlslund. Den nya strukturen tillsammans med föreslagna platsbildningar så som torg, möjlighet till centrumlokaler, upprustning och ny gestaltning av parkområdena, ny linjedragning för stadsbuss genom området etc bedöms bidra till att öka tryggheten i stadsdelen. Planförslaget möjliggör fler mötesplatser och ökad social närvaro på ytor som idag kan upplevas som otrygga.

BEFOLKNING OCH SERVICE

Service finns inom planområdets närhet men detaljplanen skapar även stora möjligheter att komplettera serviceutbudet inom planområdet.

Målsättningen är att i Karlslundsområdet skapa framtidens idrotts-, fritids- och rekreationsområde med ett tydligt folkhälsoperspektiv till nytta och glädje för stadens invånare. Slutmålet är en flerfunktionell idrotts-, fritids- och rekreationsmiljö som förenar bredd- och elitidrott, spontanidrott, motionsaktiviteter och familjeaktiviteter inom samma aktivitetsområde.

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.

BARNPERSPEKTIVET

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits. Det finns möjligheter för lek och rekreation.

JÄMSTÄLLDHETSPERSPEKTIV

Ur jämställdhetsperspektiv bör föreliggande planförslag inte medföra negativa förändringar.

SÄKERHET OCH TRYGGHET

År 2017 beslutade NOA, Polisens nationella operativa avdelning, att utse Karlslund till ett så kallat "särskilt utsatt område". Ett utsatt område är ett geografiskt avgränsat område som karaktäriseras av en låg socioekonomisk status där kriminella har stor inverkan på lokalsamhället. De boendes förtroende för kommun och myndigheter är ofta lågt vilket resulterar i tystnadskulturer och ovilja att samarbeta med rättssamhället. Strukturella faktorer i området såsom fysiska barriärer samt eftersatt underhåll av fastigheter och utomhusmiljöer bidrar till en känsla av övergivenhet och utanförskapsområde. Sedan Karlslund klassificerades som "särskilt utsatt område" har polisen ökat sin närvaro och aktivitet i området. Tillslag har lett till fällande domar mot ett antal tongivande kriminella och oönskade aktiviteter som öppen narkotikaförsäljning, skottlossning och bilbränder har minskat de senaste åren. Den senaste trygghetsmätningen visar att 44 % av de boende i Karlslund känner sig trygga ute ensam sen kväll. Det är en förbättring jämfört med när mätningen gjordes första gången på delområdes nivå 2016 (38%) men fortfarande lägre jämfört med genomsnittet för Landskrona (58%). År 2021 klassades Karlslund ner på polisens lista till "riskområde".

Att öppna upp och bryta barriärer, skapa attraktiva bostadskvarter med blandade upplåtelseformer samt skapa destinationspunkter i Karlslundsområdet är ett avgörande steg för att öka tryggheten

i området. En viktig del i den fortsatta processen är att skapa plattformar för delaktighet och påverkansmöjligheter i områdets utvecklingsarbete.

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till brottförebyggande arbete tagits genom att tillföra fler mötesplatser och möjliggöra ökad social närvaro på ytor som idag kan upplevas som otrygga.

Vid projektering behöver belysning, siktförhållande m.m. beaktas för att skapa trygga miljöer. Då området innehåller ett begränsat antal bostäder är detta särskilt viktigt. Kvalitets- och gestaltungsprogramet ska ligga till grund vid utformningen av nya offentliga platser.

Mycket bostäder tillförs dock i direkt anslutning till planområdet. Ungefär 900 bostäder kommer i framtiden att kunna uppföras i närområdet.

MEDVERKANDE

Planbeskrivningen är framtagen av Landskrona stad av planarkitekt Anette Andersson och planchef Lisa Lindekranz.. Stadsmiljöavdelningen har genom trafikingenjör Fredrik Andreasson deltagit i arbetet. Genomförandebeskrivningen är utarbetad i samråd med exploateringsingenjör Martina Ekbladh.



Stadsbyggnadsförvaltningen

Landskrona den 6 maj 2022

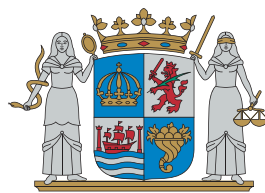
Anette Andersson
Planarkitekt

Lisa Lindekranz
Planchef

INFORMATION OM BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER (GDPR)

Som information vill vi upplysa om att personuppgifter som inkommer i ärendet behandlas endast i detta specifika planärende samt vid utlämnande av handlingar enligt offentlighetsprincipen. Den rättsliga grunden för behandlingen är myndighetsutövning enligt PBL. Källor: Till fastighetsförteckning är; fastighetsinformationsregistret (FIR), statens personadressregister (SPAR). Stadsbyggnadsnämnden är personuppgiftsansvarig. Om du vill ha ytterligare information om hur dina personuppgifter används eller om du vill att dessa skall ändras är vi tacksamma för skriftligt besked om detta till Stadsbyggnadsnämnden, 261 80 Landskrona

Upprättad av
Planavdelningen
2022-05-06



LANDSKRONA STAD