

Planbeskrivning

Detaljplan för del av **Saxtorp 7:5** m fl,
(Häljarps ängar), Häljarp, Landskrona stad

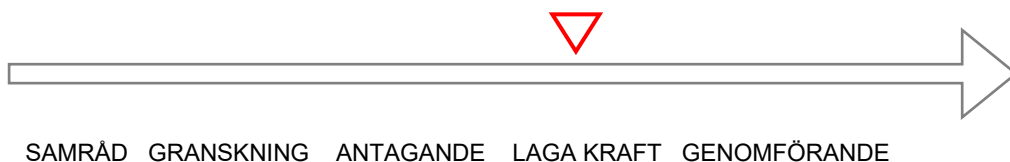


GODKÄND AV SBN 2020-04-28
ANTAGEN AV KF 2020-06-17 §104
LAGA KRAFT 2020-07-20

PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESS

Denna detaljplan handläggs med utökat planförfarande. Det innebär att förslaget kommer att sändas på både samråd och granskning innan antagande kan ske i kommunfullmäktige.

Denna handling har status **laga kraft**.



Efter samrådet har planområdets avgränsning justerats i samråd med Länsstyrelsen. Detta på grund av de fynd som gjorts i den arkeologiska förundersökningen.

HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, 2020-04-28
- Planbeskrivning (denna handling), 2020-04-28
- Samrådsredogörelse, 2020-03-09
- Granskningsutlåtande, 2020-04-28
- Fastighetsförteckning, 2020-03-11

Följande utredningar har varit underlag till detaljplanen:

- Arkeologisk förundersökning, Rapport 2018:11, Arkeologerna Statens historiska museer, Dnr 5.1.1-2017-01299
- Saxtorp 7:5, Landskrona, Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik (MUR/GEO), ÅF Infrastructure AB, 2019-10-18
- Saxtorp 7:5, Landskrona, Teknisk PM Geoteknik, ÅF Infrastructure AB, 2019-10-18
- PM dagvattenhantering Saxtorp 7:5, NSVA, 2020-01-25
- Trafikutredning Saxtorp 7:5 Häljarp, Ramböll, 2020-02-24
- Trafikbullerutredning Saxtorp 7:5, Stadsbyggnadsförvaltningen, 2020-04-24

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att uppföra bostadsbebyggelse inom planområdet.

Planförslaget ska också skapa förutsättningar för ökad tillgänglighet till naturen längs Saxån genom att möjliggöra kopplingar mellan ån och planområdet, befintlig bebyggelse och skola.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Planområdet består av del fastigheten Saxtorp 7:5, hela Saxtorp 7:24 samt små delar av Saxtorp 7:4 och 7:3. Området är placerat i den nordöstra delen av Häljarp, norr om Landskronavägen, och är knappt 2 hektar stort. Marken inom planområdet består av öppen jordbruksmark bortsett från bostadsfastigheten Saxtorp 7:24 i den västra delen.

I söder gränsar området till Landskronavägen, skola och idrottsområde. I väster finns ett verksamhetsområde planlagt för småindustri och i öster finns åkermark och blandad gles bostadsbebyggelse. I norr gränsar planområdet till natur- och betesmark längs Saxåns dalgång och avgränsas av befintlig strandskyddslinje.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Saxtorp 7:5, 7:4 och 7:3 ägs av Landskrona stad. Saxtorp 7:24 är i privat ägo.



Figur 1. Planområdet markerat med streckad linje.

Riksintressen och förordnanden

Riksintressen

Planområdet ingår inte i riksintresseområde.

I närområdet finns tre områden av riksintresse:

- Saxån norr om planområdet är utpekad som riksintresse för **naturvård** (Saxån – Braån, N49). I områdets värdeomdöme nämns att vattendragen är lek- och uppväxtområden för havsöring, och dessutom hyser grönling och sandkrypare. Området ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.
- I söder gränsar planområdet till riksintresse för **högexploaterad kust** som sträcker sig längs hela den skånska kusten. Riksintresset syftar till att säkra allmänhetens tillgänglighet och tillgång till strandområden, och värnar människors möjlighet att uppleva natur-, kultur-, och friluftsvärden kopplade till kusten.
- Järnvägen Västkustbanan är utpekad som riksintresse för kommunikationer och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Trafikverket bedömer inte att planförslaget påverkar riksintresset negativt.

Strandskydd

Strandskydd finns längs Saxån. Strandskyddets syften är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Planområdets avgränsning följer strandskyddslinjen.



Figur 2. Riksintressen och strandskydd. Riksintresse för naturvård markerat med rosa streckad yta och riksintresse för högexploaterad kust markerat med grön streckad yta. Strandskyddets avgränsning markeras med blå linje.

Natura 2000 och övriga skydd

Inom eller i direkt närhet till planområdet finns inga Natura 2000-områden eller andra skyddsområden.

Lundåkrabukten som är recipient för Saxån är utpekat som Natura 2000-område, Ramsarområde (våtmarksområde av internationell klass), naturreservat och skyddat marint område enligt HELCOM.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplanen för Landskrona stad från 2016 är området utpekat som utredningsområde för stadsbebyggelse. Förutsättningarna för att utveckla området för ytterligare verksamheter ska utredas. Ett utvecklingsstråk för rekreation och friluftsliv föreslås längs Saxån som en del i målet att stärka möjligheterna till rekreation i Häljarp.

Detaljplaner

Planområdet berörs av en gällande detaljplan:

- *Stadsplan för fastigheten Saxtorp 14:53 m fl* (SPL 12-SAX-766), laga kraft 1970-12-03, möjliggör småindustri väster om planområdet. En mindre yta, ca 14 kvm, prickmark tas med i planförslaget för att möjliggöra placering av en ny transformatorstation.

Söder om planområdet gäller *Detaljplan för Saxtorp 103:1 m fl* (DP 1282K-P09/271), laga kraft 2009-03-19, som möjliggör skola och idrottsändamål söder om Landskronavägen.



Figur 3. Översiktsplan 2016. Utvecklingsområde för stadsbebyggelse markerat med rastrerad yta.

Figur 4. Planlagd markanvändning i gällande detaljplaner i anslutning till planområdet. Gul färg = bostäder, röd färg = skola, grå färg = verksamheter.

Markförhållanden

Topografi

Planområdet ligger högt i förhållande till omgivningen. Marken sluttar svagt mot Saxån i norr. Höjderna inom området varierar mellan ca + 7 till + 10 meter över havet.

Geoteknik och hydrogeologi

Berggrunden inom planområdet utgörs av kalksten och jordarten utgörs enligt SGU's jordartskarta av isälvsediment – sand.

En geoteknisk undersökning inklusive mätning av grundvattennivå och markens infiltrationskapacitet har genomförts inför granskningsskedet (*Teknisk PM Geoteknik*, ÅF Infrastructure, 2019-10-18). Undersökningen visade på en jordlagerföljd i planområdet bestående av mulljord (mäktighet 0,3 meter) som överlagrar sand (mäktighet 2,4 – 3,7 meter) följt av lermorän. Marken har goda tekniska egenskaper och för normala lastsituationer och släntförhållanden förväntas inga stabilitets- eller sättningsproblem inom aktuellt område.

Grundvattenytan har uppmätts till mellan nivån +4,3 och +4,8 i grundvattenrör, vilket motsvarar ett djup av mellan 2,8 och 2,3 m under befintlig markyta. Mätningar har endast utförts under oktober månad 2019. Grundvattenytans nivå kan förväntas variera med nederbördsförhållanden och årstid och kan därmed förväntas stå både högre och lägre än vad som här uppmätts. För att ta hänsyn till de säsongsvariationer i grundvattennivå som kan uppstå bör dimensionerande grundvattennivå ansättas till +5,8. I samband med skruvprovtagningar har fritt vatten i öppet borrhål observerats i ytterligare tre undersökningspunkter på mellan 2,1 och 2,8 m under befintlig markyta. Detta motsvarar en nivå på mellan +5,1 och +5,5. Övriga borrhål var vid undersökningstillfället torra.

Infiltrationsmätningen, som genomfördes i september 2019 under fuktiga förhållanden, visade att samtliga mätpunkters infiltrationshastighet överstiger de förväntade infiltrationshastigheterna för grovkorniga jordarter. De uppmätta resultaten visar på mycket höga infiltrationskapaciteter med en maximal infiltrationskapacitet på ca 300 – 400 mm/h som sedan avtar mot en fältkapacitet motsvarande ca 190 – 330 mm/h.

Mät punkt	f_o [mm/h]	f_c [mm/h]
19AF03	409	329
19AF06	377	270
19AF08	274	192
Grovkornig jord	250	25
Mellankornig jord	200	12
Finkornig jord	125	6
Lera	75	3

Figur 5. Resultat för infiltrationsmätningarna i de tre mätpunkterna AF03, AF06 och AF08 inom planområdet. Tabellen visar f_o (maximal infiltrationskapacitet, vissningsgräns) och f_c (minsta infiltrationskapacitet, fältkapacitet) samt referensvärden för typiska parametrar för olika jordtyper (Butler & Davis, 2004).

Radon

Södra delen av Landskrona kommun, inom vilket planområdet ligger, klassas som normalriskområde för radon enligt översiktsplanen. Ingen specifik utredning har gjorts i samband med planprocessen.

Vid byggande i normalriskområde rekommenderas att byggnader utförs radonskyddade. Det kan vara en kombination av ett konstruktionssätt som inte har uppenbara otätheter mot mark, tätning vid rör genomföringar i husets bottenplatta, samt åtgärder som förhindrar att sprickor uppstår i golv pga. sättningar eller andra rörelser.

Jordbruksmark

Jordbruksmarken inom planområdet är av klass 6 på skalan 1-10. Klass 6 är den lägsta nivån inom Landskrona kommun. Kommunen har mycket stor andel jordbruksmark och majoriteten är av klass 9-10.

Kulturmiljö och arkeologi

Området längs Saxån är rikt på fornlämningar och var ett mycket attraktivt läge för bosättningar under både äldre och yngre stenåldern. I direkt närhet till planområdet finns flera lämningar, främst i form av stenåldersboplatser.

Arkeologisk förundersökning

Eftersom det fanns kända fornlämningar inom planområdet, en stenåldersboplatser och uppgifter om en gravhög (ej synlig), genomfördes en arkeologisk förundersökning i maj 2018 av Arkeologerna Statens historiska museer. Syftet med förundersökningen var att fördjupa kunskapen om fornlämningen samt klargöra dess omfattning, innehåll, datering och kunskapspotential.

Arkeologerna har sammanställt en rapport (Rapport 2018:11, Arkeologerna Statens historiska museer) och Länsstyrelsen har 2018-12-06 (Dnr 431-24255-2017) meddelat ett ställningstagande över resultatet från förundersökningen.

Förundersökningen visade att fornlämningsbilden i området är komplex med strukturer från flera olika tidsperioder. Inom förundersökningsområdet påträffades, i områdets mellersta och östra del, omfattande lämningar i form av kulturlager, stolphål, gropar, rännor och härdar samt fynd av bearbetad flint och en mindre mängd keramik. Två hyddlämningar har konstaterats men fler kan finnas inom området. En möjlig palissad och gravar finns också inom förundersökningsområdet. Lämningarna är daterade till både äldre och yngre stenålder men det finns även lämningar från järnåldern. Fornlämningen är inte till fullo avgränsad och fortsätter utanför det aktuella förundersökningsområdet.

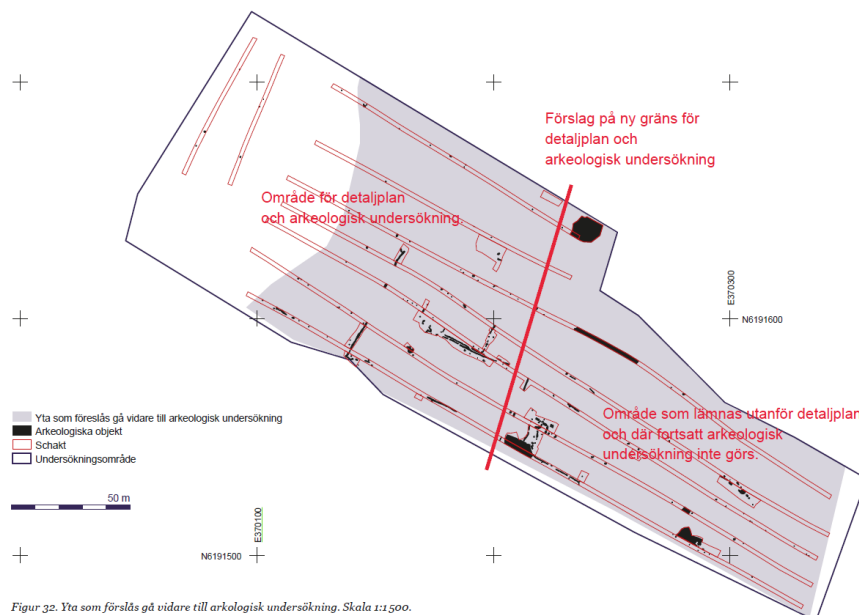
Arkeologernas rapport och Länsstyrelsens ställningstagande konstaterar att det krävs vidare arkeologisk undersökning vid en exploatering av den mellersta och östra delen av undersökningsområdet, se figur 8.

Fortsatt arkeologisk undersökning

Landskrona stad har samrått med Länsstyrelsen kring att avgränsa planområdet och den arkeologiska utundersökningen till den västra delen av planområdet. Länsstyrelsen har i meddelande till kommunen 2019-07-03 (Dnr 431-2274-2019) ställt sig positiv till den föreslagna avgränsningen. Landskrona stad har därefter ansökt om arkeologisk undersökning som planeras att genomföras under våren/försommaren 2020. Vid en arkeologisk undersökning undersöks och dokumenteras fornlämningarna samtidigt som de tas bort så att den önskade utbyggnaden kan genomföras.

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.



Figur 32. Yta som föreslås gå vidare till arkeologisk undersökning. Skala 1:1500.

Figur 8. Yta som föreslås gå vidare till arkeologisk undersökning enligt förundersökningens rapport (lila färg) samt överenskommen avgränsning av området (röd linje).



Figur 6. Bild från förundersökningen. Foto: Annika Knarrström. Figur 7. Upphittad håleggad flintyxa. Foto: Magnus Andersson.

Gator och Trafik

Gång, cykeltrafik, bil

Landskronavägen (väg 1147) är huvudled inom tätort och kommunen är väghållare. Hastigheten förbi planområdet är reglerad till 40 km/h. Trafikmängden bedöms vara knappt 3000 fordon per dygn, var av ca 8% tung trafik.

Cykelväg finns längs södra sidan av Landskronavägen.

Kollektivtrafik

Regionbusslinje 138, Landskrona – Löddeköpinge – Malmö, trafikerar planområdet med en avgång per timme både vardagar och helger. Hållplatsen (Sandvägen) finns utmed Landskronavägen i planområdets sydvästra hörn. Pågatågstation finns i norra delen av Häljarp, ca 1,5 kilometer från planområdet.

Natur och grönsstruktur

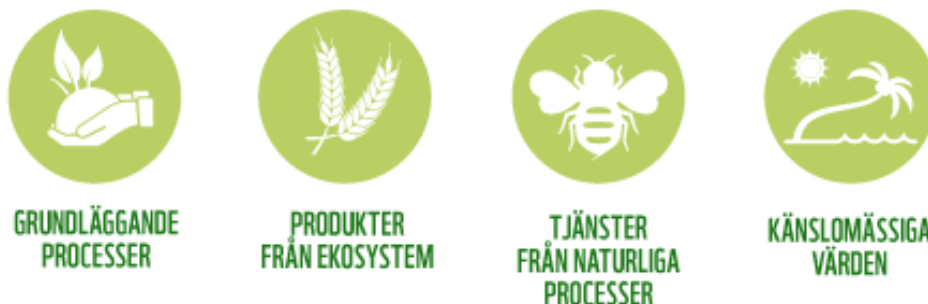
Inom planområdet finns endast odlad jordbruksmark.

Norr om planområdet finns några mindre träddungar samt naturmark som sluttar ner mot Saxån och våtmarksområdet längs ån. Ån och dess dalgång ingår i riksintresseområde för naturvård samt i kommunens naturvårdsprogram. I översiktsplanen är ett utvecklingsstråk för rekreation och friluftsliv utpekat längs ån för att öka möjligheterna till rekreation i Häljarp.

Ekosystemtjänster

Begreppet ekosystemtjänster används för att påvisa den nytta människan får från naturens arbete. Naturens mångfald och processer utför oräkneliga uppgifter som vi människor är beroende av för vår överlevnad och välfärd. Ekosystemtjänster är ett begrepp som försöker fånga alla de produkter, tjänster och värden som vi får gratis från naturen av vilka många är omöjliga att ersätta med hjälp av teknik.

Inom planområdet finns idag främst producerande ekosystemtjänster i form av jordbruksmark.



Figur 10. Indelning av ekosystemtjänster.

Service

Skola och förskola

Söder om Landskronavägen, inom 100-300 meter från planområdet, finns skola, förskola och idrottsområde. På Emiliaskolan finns förskola och skola årskurs F-3. På Sandåkersskolan finns årskurs 4-6. Längre västerut i Häljarp, ca 800 meter från planområdet, finns förskola, bibliotek samt Tallskolan årskurs F-3.

Handel

Häljarps centrum med bland annat matbutik ligger ca 900 meter väster om planområdet. Direkt söder om planområdet finns en pizzeria.

Risker och störningar

Buller

Området är utsatt för trafikbuller från Landskronavägen.

En bullerutredning med prognos för år 2040 har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen (*Trafikbullerutredning Saxtorp 7:5 m fl, 2020-03-02*) med syfte att beräkna teoretiska bullernivåer vid fasaderna för planerade bostadsbyggnader och föreslå åtgärder vid överskridande av riktvärden. Se vidare under rubriken *Hälsa och säkerhet* på sidan 28.

Risker från verksamheter och farligt gods

Direkt väster om planområdet ligger ett mindre verksamhetsområde planlagt för småindustriändamål ”av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad”. Den del av området som ligger närmast planområdet är ännu inte utbyggt. Inom verksamhetsområdet finns idag bland annat bilverkstad och företag som arbetar med flytgolv, isolering och lackering. Möjlig omgivningspåverkan från denna typ av verksamheter kan vara till exempel buller och luktstörning. Enligt miljöförvaltningen i Landskrona finns ingen störningsproblematik idag. Tre av de befintliga verksamheterna är anmälningspliktiga enligt miljöbalken.

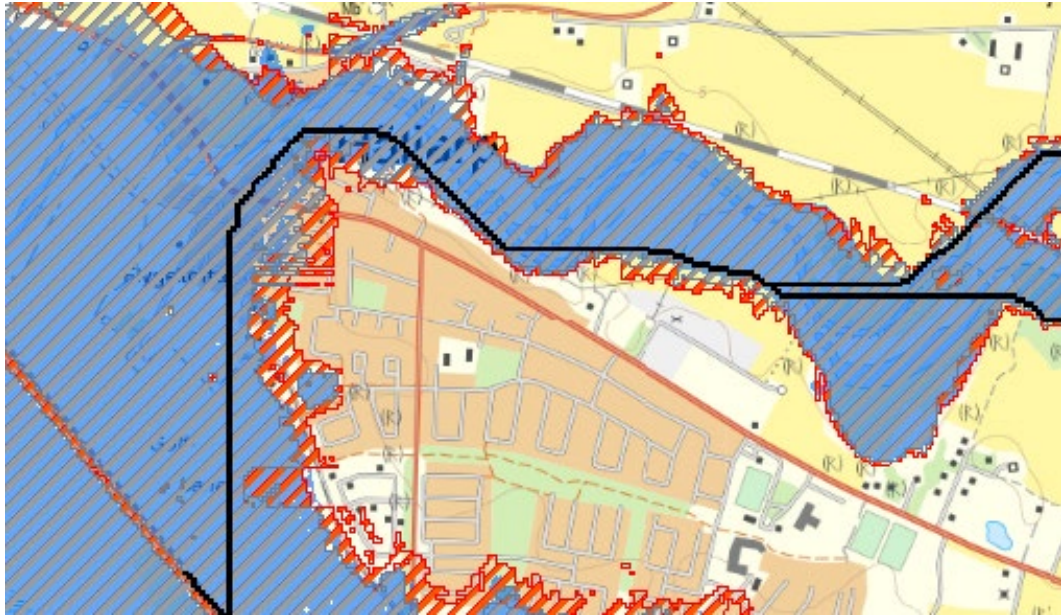
Planområdet ligger ca 650 meter från Västkustbanan där det förekommer transport av farligt gods. Enligt *Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen –Riktsam*, (Länsstyrelsen i Skåne, Rapport 2007:6) ska ett riskhanteringsområde på 150 meter från farligt godsled beaktas vid framtagande av detaljplaner.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Då området enbart använts som jordbruksmark och inte tidigare varit bebyggt finns inga misstankar om att det kan finnas föroreningar i marken.

Risk för översvämning

Området ligger högt i förhållande till omgivningen. Enligt Länsstyrelsens karttjänst *Vatten och Klimat* bedöms området inte ligga i riskzon för översvämning vid skyfall, höga flöden eller havsnivåhöjning.



Figur 11. Svämplansanalys och havsnivåhöjning 3 meter.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Den västra delen av planområdet ingår idag i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Spillvattenledning samt pumpstation med god kapacitet finns i Plastgatan. Anslutningspunkt för vatten i Plastgatan.

Den befintliga fastigheten Saxtorp 7:24 är idag ansluten till spillvatten i Plastgatan och dricksvatten i Sandvägen.

Dagvattenhantering

Den västra delen av planområdet ingår idag i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Dagvattenledning med begränsad kapacitet finns i Plastgatan i planområdets nordvästra gräns. Ledningen är ansluten till en fördröjningsdamm innan utlopp till Saxån. Den befintliga bebyggda bostadsfastigheten har aldrig haft någon anslutning till kommunalt dagvatten och saknar möjlighet till anslutning.

Marken inom planområdet har mycket hög infiltrationskapacitet vilket gör lokalt omhändertagande av dagvatten lämpligt.

El/Tele/Fiber/Uppvärmning

Eldistributionen sköts av Eon. Utbyggnad av fjärrvärme pågår i Häljarp.

Ledningar finns utmed Landskronavägen. En högspänningskabel går i nordsydlig riktning genom planområdets västra del. Fibernät som ger anslutningsmöjlighet till Landskrona stads öppna stadsnät finns i anslutning till området.

Avfall

Avfallshanteringen i Landskrona sköts av LSR (Landskrona Svalöv Renhållnings AB). Avtal med dem sluts via den enskilda fastighetsägaren. En återvinningsstation för förpackningar och tidningar finns vid Sandvägen direkt söder om planområdet.

PLANFÖRSLAG

Områdets gestaltning och disposition

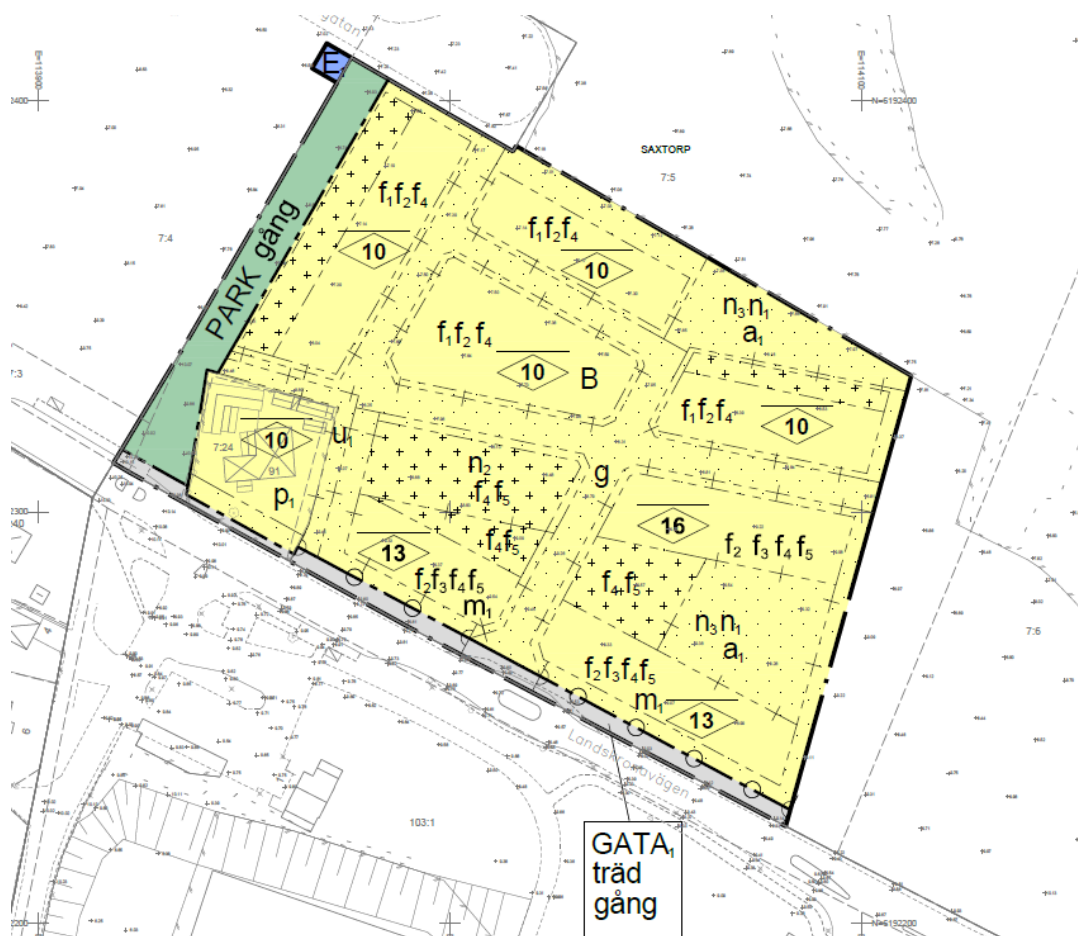
Planförslaget innebär att ett nytt bostadsområde med en blandning av radhus, kedjehus, parhus och mindre flerbostadshus kan etableras i direkt anslutning till den befintliga bebyggelsen i Häljarp. Planområdet beräknas kunna rymma ca 67 lägenheter. Koppling skapas till naturen längs Saxån så att dess kvaliteter tillgängliggörs både för boende inom planområdet och i omkringliggande villaområden samt skola.

Planförslaget innefattar:

- Kvartersmark för blandad bostadsbebyggelse med tillhörande grönytor, ytor för intern trafik och parkering.
- Parkmark med gångstråk mot Saxån.
- Markreservat för gemensamhetsanläggning för interna gator, parkering samt grönytor.
- Allmän platsmark för gata avsedd för gångbana och trädplantering längs Landskronavägens norra sida.



Figur 12. Illustration av möjlig utformning av planområdet. Bild: Fojab arkitekter.



Figur 13. Förslag till plankarta. Gult = Kvartersmark för bostäder (B), Grönt = Allmän plats Park, Grått = Allmän plats Gata.

Bebyggelse

Bostäder

Området planläggs för blandad bostadsbebyggelse (**B**) med möjlighet till radhus, kedjehus och flerbostadshus. Avsikten är att komplettera bostadsutbudet i Häljarp som idag domineras av villabebyggelse.

För att möjliggöra etablering av mindre verksamheter som till exempel kontor eller frisör anger planbestämmelsen **B** att lokaler för handel, kontor och verksamheter får finnas i bottenvåning i flerbostadshus.

I områdets södra del, närmast Landskronavägen, föreslås byggrätter tänkta för flerfamiljshus med en maximal nockhöjd på 13 meter (tre våningar). I områdets mitt föreslås även en byggrätt med maximal nockhöjd på 16 meter (4 våningar). Dessa får en planbestämmelse (**f3**) som anger att huvudbyggnader ska utformas med sadeltak för att passa in i den lokala byggnadstraditionen och uppnå god arkitektur.

I områdets norra del föreslås byggrätter för radhus och kedjehus (**f₁**) med en maximal nockhöjd på 10 meter.

För alla byggrätter gäller att:

- Prickmark (mark som inte får förses med byggnad) reglerar var byggnader får placeras.
- Fasader ska färgsättas i dova kulörer för att harmoniera med det angränsande landskapet och naturmiljön (**f₂**).
- Komplementbyggnader får ha en maximal nockhöjd av 4 meter (**f₄**).

Byggrätternas placering längs Landskronavägen säkerställer en god ljudmiljö mot norr och de gemensamma bostadsgårdarna. Planbestämmelse (**m₁**) säkerställer att bostäderna närmast Landskronavägen ges tillgång till uteplatser, privata eller gemensamma, som anses bullerskyddade enligt gällande riktvärden samt att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot ljuddämpad sida enligt gällande riktvärden. Se vidare under kapitlet *Konsekvenser*.

Den befintliga bostadsfastigheten Saxtorp 7:24 ges en maximal nockhöjd på 10 meter och begränsas med prickmark mot Landskronavägen samt placeringsbestämmelse (**p₁**) som anger att huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns och att komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. Fastighetsgränsen (användningsgräns) justeras efter befintliga förhållanden och de befintliga byggnadernas placering.



Figur 14. Exempel på referensbebyggelse och färgsättning (illustrationer: BoKlok).

Grönstruktur och parker

Parkmark (**PARK**) föreslås i planområdets västra del. Ytan är tänkt att fungera som en grön koppling till naturen längs Saxån.

Längs Landskronavägen föreslås att en trädrad planteras för att förstärka gaturummet (**träd**).

Det är viktigt att kvartersmarkens utemiljöer utformas med omsorg och ges så väl varierad grönstruktur som ytor för lek och rekreation. Inom kvartersmarken föreslås ett antal bestämmelser som reglerar markens hårdgöringsgrad (se nedan) och som samtidigt bidrar till att ge området en grön prägel.

Dagvatten- och skyfallshantering

Dagvattensystemet ska dimensioneras enligt Svenskt vattens rekommendationer, vilket i nuläget innebär dimensionering för ett 20-årsregn.

Marken i området har mycket hög infiltrationskapacitet, 190-330 mm/h enligt genomförd infiltrationsmätning (*Teknisk PM Geoteknik*, ÅF Infrastructure, 2019-10-18). Det innebär att det finns mycket goda förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten. Dagvattnen inom planområdet föreslås därför tas om hand genom infiltration inom kvartersmarken. Via diken eller ledningsnät kan vattnet ledas till fördröjningsytor inom kvartersmark där det kan infiltrera.

Den västra delen av planområdet ingår idag i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. I framtiden är det endast tänkt att området ska ingå i verksamhetsområde för dagvatten *gata*. Planområdet är inte tänkt att ingå i verksamhetsområde för dagvatten *fastighet* eftersom marken har mycket gynnsamma förhållanden för lokalt omhändertagande av dagvatten. Den befintliga bostadsfastigheten Saxtorp 7:24 har aldrig haft någon anslutning till kommunalt dagvatten.

Ett enskilt huvudmannaskap ger bättre förutsättningar för en bra helhetslösning där möjligheterna för lokalt omhändertagande tas till vara jämfört med om ansvaret ska delas mellan exempelvis en privat exploatör och kommunen. Exploatören har rådighet över marken och kan utforma dagvattenlösningar som integreras i gestaltningen av området och ger flera mervärden.

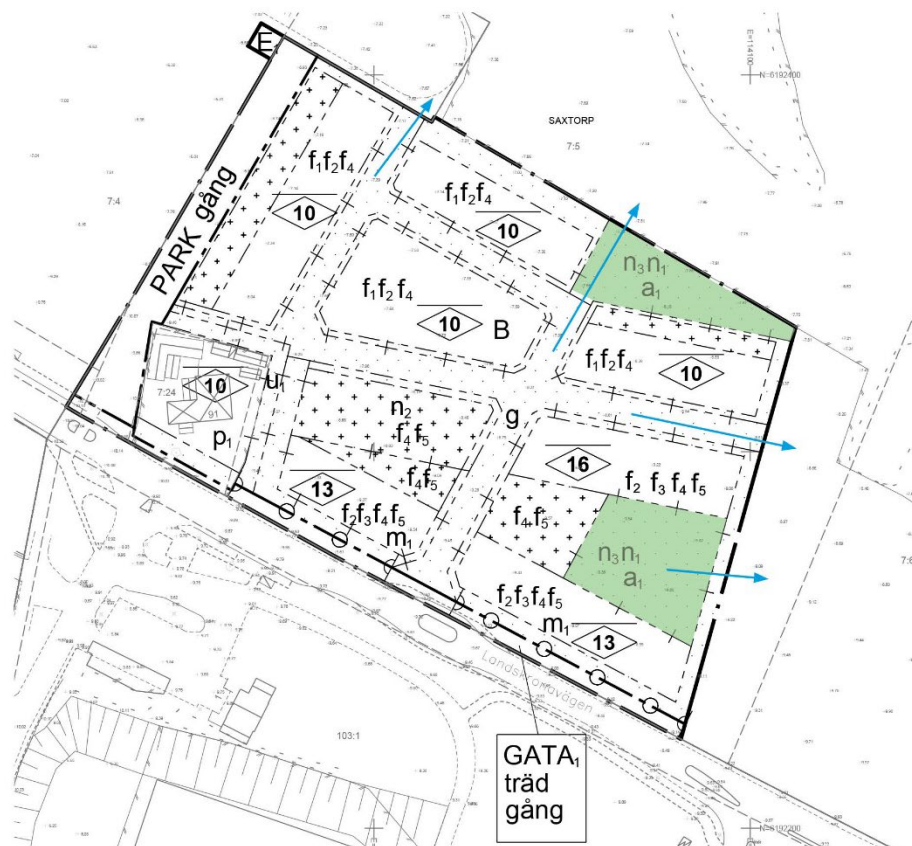
Enligt Landskrona stads dagvattenpolicy (antagen av Kommunfullmäktige 2012-05-21) ska ett dagvattensystem utformas med hänsyn till platsens förutsättningar. Det ska också utformas så att en så stor del som möjligt av föroreningarna avskiljs och bryts ned under vattnets väg till recipienten. Båda dessa kriterier uppfylls om dagvattnet infiltrerar då föroreningar avskiljs i jordlagren innan dagvattnet når grundvattnet.

Dagvatten kan på flera sätt ses som en resurs. Bland annat kan dagvatten samlas upp i tankar för att senare användas för bevattning vilket minskar behovet av dricksvatten för samma ändamål. Möjligheten att implementera sådana lösningar

underlättas om det är en och samma aktör som sköter dagvattenhanteringen i området.

Förutsättningar och beräkningar för dagvattenhanteringen i området har sammanställts i *PM dagvattenhantering Saxtorp 7:5* (NSVA, 2020-01-25). Behovet av fördröjningsvolym som behöver tillskapas inom planområdet har beräknats till ca 260 m³. Vid beräkningarna har infiltrationskapaciteten uppskattats till 100 mm/h (utflöde på 11 liter/s) istället för de uppmätta värdena på 190-330 mm/h för att ge systemet en extra säkerhetsmarginal samtidigt som hänsyn tas till variationer i infiltrationskapacitet under året. Exakta beräkningar behöver göras i samband med projektering av området.

Tillräckliga ytor finns inom kvartersmark för att klara den föreslagna dagvattenhanteringen. På plankartan har ca 1800 kvm avsatts för att säkerställa tillräckliga och lämpligt placerade ytor för infiltration (n_3). Inom dessa ytor får endast 20% av marken hårdgöras (n_1) och marklov krävs för ändring av markens genomsläpplighet (a_1). Utöver detta regleras att gemensam parkeringsyta ska anordnas i genomsläppligt material (n_2).



Figur 16. Ytor tänkta för infiltration av dagvatten (grön markering) samt rännvägar vid regn som överstiger dimensionerande regn (blå pilar).

När det inte regnar kan fördröjningsytorna användas till exempelvis lek och rekreation. Mängden hårdgjord mark kan begränsas till exempel genom att skapa gröna innergårdar och parkering på armerat gräs.

Dagvatten från regn som överstiger dimensionerande regn ska avledas på gator/körytor norrut mot naturmarken. Höjdsättning ska säkerställa att byggnader inte kan ta skada av ytavrinning. Fördröjningsytorna ska förses med bräddfunktion mot naturmarken för att omgivande bebyggelse inte ska ta skada vid de tillfällen magasinen fylls med vatten.

Exakta beräkningar av fördröjningsvolym, utformning och projektering av infiltrationsytorna samt säkerställande av avrinning mot naturmarken tas fram av exploatören i projekterings- och bygglovsskedet.



Figur 15. Exempel på dagvattenösningar. Till vänster svackdike och till höger parkering med genomsläpplig beläggning (bilder från Dagvattenpolicy Landskrona 2012-05-21).

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Befintlig busshållplats (Sandvägen) för regionbuss finns i direkt anslutning till planområdet. Regionbuss 138 trafikerar Landskrona - Löddeköpinge – Malmö med en avgång per timme både vardagar och helger. Gång- och cykelväg till busshållplatsen skapas från bostadsområdet.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet ansluts till befintlig gång- och cykelvägnät i korsningen Landskronavägen/Sandgatan där även befintlig busshållplats och övergångsställe finns. En ny trafiksäker passage för fotgängare och cyklister planeras över Landskronavägen för att koppla området bättre mot skola, idrottsplats, busshållplats och övriga delar av tätorten. Ett förslag på utformning av passagen har tagits fram (*Trafikutredning Saxtorp 7:5 Häljarp*, Ramböll, 2020-02-24).

Marken närmast Landskronavägen planläggs för allmän plats GATA för att möjliggöra för en gångbana och trädrad längs gatan.

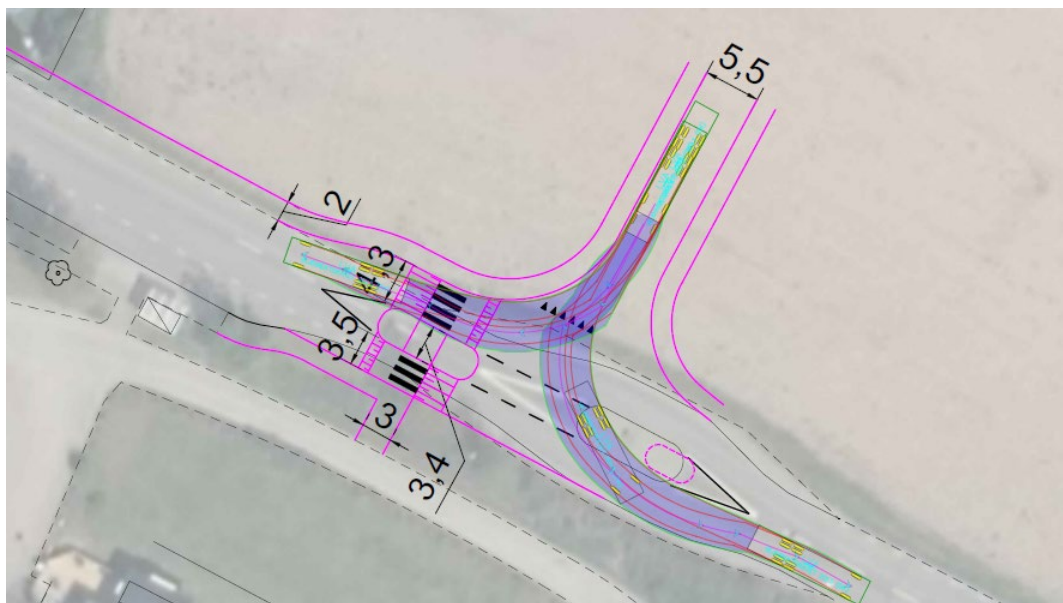
I parkmarken i planområdets västra del föreslås en gångväg (**gång**) som koppling mellan tätorten och naturstråket längs Saxån. Den nya gångvägen bidrar till att omgivande bebyggelse och skola får bättre anslutning till naturområdet. Gångvägen utformas med fördel i grus för att möjliggöra infiltration av dagvatten.

Biltrafik och utformning av gator

Planområdet föreslås få infart från Landskronavägen. Ett förslag på utformning av korsningspunkten har tagits fram (*Trafikutredning Saxtorp 7:5 Häljarp*, Ramböll, 2020-02-24). Det totala nya trafikarbetet genererat av motorfordon förväntas bli *235 fordonsrörelser/dygn*. Belastningsgraden i den nya korsningen beräknas bli mycket låg.

Inom planområdet anordnas körbanor och parkering på kvartersmark. Ytor för detta har avsatts på plankartan. På plankartan möjliggörs för att gemensamhetsanläggning (**g**) bildas för skötseln av de gemensamma ytorna inom kvartersmarken.

På Landskronavägen förbi planområdet är hastigheten satt till 40 km/h. Längs vägens norra sida planläggs en 4 meter bred remsa som GATA avsedd för gångbana och trädplantering. Trädplanteringen är bland annat tänkt att bidra till att den raka vägen upplevs mer som en gata i tätortsmiljö och därmed bidra till lägre hastigheter och en mer trafiksäker miljö. Även den nya infarten till planområdet bör bidra till sänkta hastigheter längs Landskronavägen.



Figur 17. Förslag på utformning av infart från Landskronavägen samt trafiksäker passage. (Ramböll 2020-02-24)

Parkering

Boendeparkering ska lösas inom fastigheterna. För kvarter med radhus, kedjehus och villor har förgårdsmarken gjorts tillräckligt bred för att fungera för biluppställning. För flerfamiljshusen och som gästparkering föreslås en yta centralt i området. Markreservat för gemensamhetsanläggning (g) föreslås för bland annat parkering och körytor inom kvartersmarken.

Landskrona stads parkeringspolicy ska tillämpas vid kommande bygglovgivning. Enligt normen tillhör planområdet zon C för bilparkering där följande behovstal för bostäder ska tillämpas:

<u>Enbostadshus</u>	<u>Grupphus/radhus</u>	<u>Flerbostadshus</u>
Boende – 1,25	Boende – 0,9	Boende – 0,95
Besökande – 0,15	Besökande – 0,15	Besökande – 0,15
Totalt – 1,4	Totalt – 1,1	Totalt – 1,1

Parkeringstalen är flexibla och kan reduceras om byggherren kan redovisa att fastighetens läge har särskilt god koppling till kollektivtrafik, och att långsiktiga åtgärder görs för att skapa goda förutsättningar för andra resval än med bil, till exempel genom att erbjuda cykelpool och lättillgängliga och väderskyddade cykelparkeringar.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Den västra delen av planområdet ingår idag i verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Resterande del av planområdet kommer att införlivas i verksamhetsområdet vid antagande av detaljplanen.

Den nya bebyggelsens förbindelsepunkt för vatten och spillvatten blir i Plastgatan nordväst om planområdet. Det befintliga ledningsnätet klarar den tänkta exploateringen men det krävs en förlängning av huvudledningarna i Plastgatan. Intern tryckstegring kan behövas för flervåningshus.

Den befintliga bostadsfastigheten Saxtorp 7:24 är idag ansluten till spillvatten i Plastgatan och dricksvatten i Sandgatan. Spillvattenledningen behöver omlokaliseras vid exploateringen.

Brandvattenförsörjning

Systemet för brandvattenförsörjning behöver byggas ut. Brandpostnätet ska uppfylla kraven i VAV P76 och VAV P83. Placering av brandposter avgörs i samband med projektering av området.

Dagvatten och skyfallshantering

Se rubriken *Planförslag – Dagvatten och skyfallshantering*.

Energiförsörjning och bredband

Området kan anslutas till befintligt elnät. En högspänningskabel går i nordsydlig riktning genom planområdets västra del. Ledningen, som idag inte skyddas genom servitut eller ledningsrätt, föreslås flyttas och placeras inom föreslaget **u**-område – markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Inom u-området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar.

E-område för placering av ny transformatorstation föreslås i den nordvästra delen av planområdet.

Bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenät och stadsnät.

Avfallshantering

Områdets körytor har anpassats för att möjliggöra framkomlighet för renhållningsfordon. Gemensamma miljöhus kan placeras inom kvartersmark.

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.

Marklov

Inom de delar av kvartersmarken som är avsedd för grönytor och för infiltration av dagvatten krävs marklov för ändring av markens genomsläpplighet. Detta regleras på plankartan med planbestämmelsen **a₁**.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Planuppdrag

Beslut om planuppdrag fattades av Stadsbyggnadsnämnden den 17 oktober 2017. Samråd genomfördes våren 2018.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum då detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Landskrona stad är huvudman för angiven allmän platsmark enligt detaljplanen.

Landskrona stad ansvarar så som markägare för genomförandet av detaljplanen. Allmän platsmark och övrig infrastruktur byggs ut i kommunal regi och kvartersmark avyttras till exploatörer/byggherrar för byggnation av bostäder. Vid tiden för detaljplanens framtagande har ett markreservationsavtal tecknats med Bo Klok Mark och Exploatering AB.

Framtida exploatör/byggherre ansvarar för all utbyggnad och anläggning inom kvartersmark, så som kommunikationsytor, grönytor, ledningar etc, och ska bekosta detta.

E.ON ansvarar för elförsörjning inom området.

Landskrona Energi ansvarar för fjärrvärmenätet inom området. Anslutning sker i samråd med Landskrona Energi som ansvarar för kopplingspunkter mellan allmänt nät och kvartersmark.

Området ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Anslutningspunkt upprättas i fastighetsgräns vid Plastgatan.

Avfallshanteringen löses i avtal mellan framtida fastighetsägare och LSR (Landskrona Svalöv Renhållnings AB).

Avtal

Ett markreservationsavtal har tecknats med BoKlok Mark och exploatering AB avseende all kvartersmark inom planområdet. Bolaget har genom avtalet erhållit en option om framtida förvärv. Bolaget svarar för samtliga exploateringskostnader på den kvartersmarken som överläts. Staden står för samtliga kostnader på allmän platsmark. Mer specifika villkor och ansvarsfördelning regleras i framtida köpeavtal.

En överenskommelse om fastighetsreglering ska tecknas mellan fastighetsägaren till Saxtorp 7:24 och Landskrona stad för att anpassa fastigheten till detaljplanens avgränsning mellan allmän platsmark och kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt

Detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser per fastighet framgår av tabell och karta nedan. De arealuppgifter som anges inom (parentes) är enbart grafiskt tolkade och kan senare komma att justeras.

Fastighetsregleringen (marköverföringen) som beskrivs nedan genomförs i första hand med överenskommelse om fastighetsreglering mellan fastighetsägarna som grund. Detsamma gäller nybildande av gemensamhetsanläggning. I överenskommelserna regleras även ersättningsfrågan. Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäterimyndigheten i Landskrona Stad.

Planområdet omfattar del av Saxtorp 7:3, del av Saxtorp 7:4, del av Saxtorp 7:5 och hela fastigheten 7:24. Området omfattar totalt ca 19 400 m².

I den nya detaljplanen föreslås ca 17 450 m² att bli kvartersmark varav ca 17 400 m² består av bostäder (gulmarkerat på nedanstående karta) och 50 m² består av E-område (transformatorstation, blåmarkerat på nedanstående karta). Planförslaget innebär även att ca 1900 m² blir allmän plats, varav ca 1200 m² utgör parkmark (grönmarkerat på kartan) och ca 700 m² utgör gata (vitmarkerat på kartan).

Fastighetsbildning och fastighetskonsekvenser

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

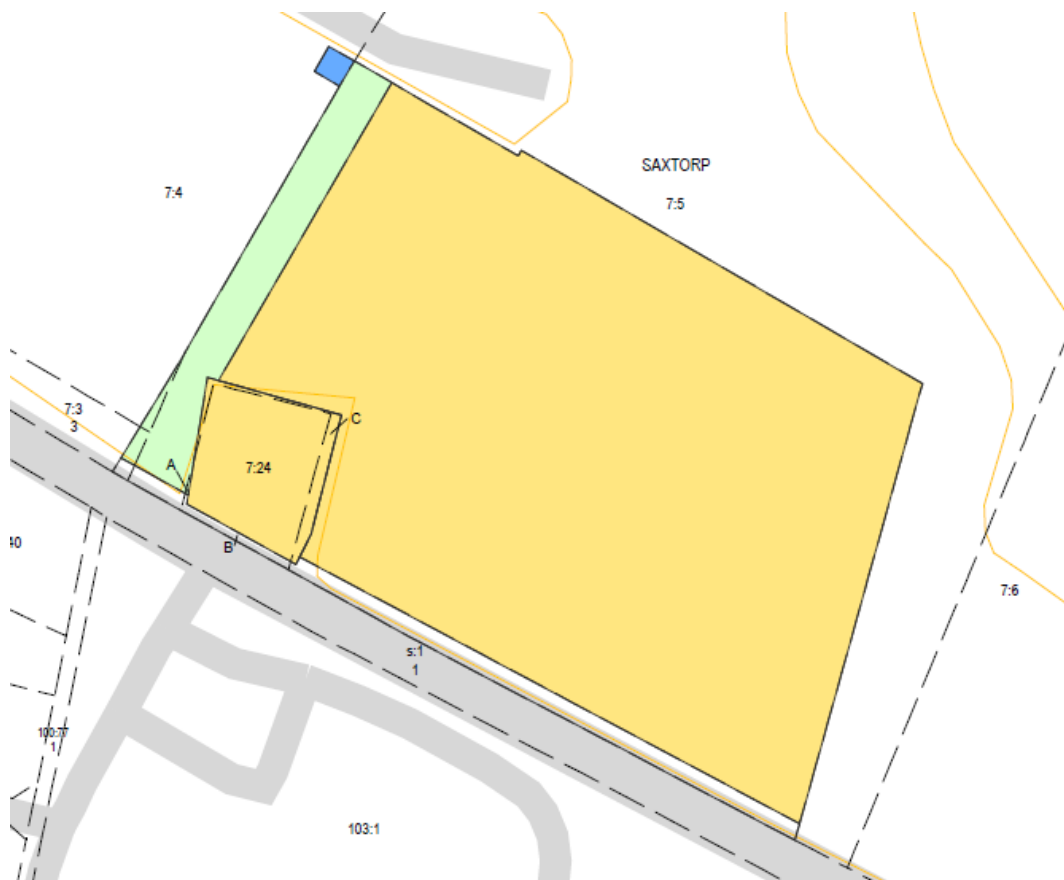
Del av **Saxtorp 7:3** planeras för park och gata (allmän platsmark). Området för park uppgår till ca 30 m² och området för gata uppgår till ca 20 m². Eftersom fastigheten ägs av Landskrona stad krävs ingen fastighetsbildning. All allmän platsmark kan överföras till samma fastighet för att renodla fastigheternas användning.

Del av **Saxtorp 7:4** planeras för park (allmän platsmark) och för E-område (transformatorstation, kvartersmark). Området för park uppgår till ca 30 m² som

överförs lämpligast till samma fastighet som resterande parkmarken exempelvis Saxtorp 7:5. Eftersom fastigheten ägs av Landskrona stad krävs ingen fastighetsbildning. All allmän platsmark kan överföras till samma fastighet för att renodla fastigheternas användning. E-området (transformatorstation), som uppgår till ca 50 m² kan avstyckas som en egen fastighet eller upplåtas med ledningsrätt.

Del av **Saxtorp 7:5** planeras för bostadsändamål (kvartersmark), park (allmän platsmark) och gata (allmän platsmark). Området för bostad uppgår till ca 16 500 m², området för park uppgår till ca 1150 m² och området för gata uppgår till ca 640 m². Från Saxtorp 7:5 avstyckas lämpliga bostadsfastigheter. Området för bostad (C) närliggande Saxtorp 7:24 kan överföras genom fastighetsreglering, till Saxtorp 7:24. All allmän platsmark kan överföras till samma fastighet för att renodla fastigheternas användning, då Saxtorp 7:5 ägs av Landskrona stad.

Saxtorp 7:24 planeras för bostadsändamål (kvartersmark) och för park och gata (allmän platsmark). Området för bostad uppgår till ca 940 m². Området för park uppgår till ca 4 m² och gata ca 60 m². Området för park (figur A) och området för gata (figur B) ska överföras, genom fastighetsreglering, lämpligast till Saxtorp 7:5 eller annan kommunalägd fastighet. Område för bostad (C) kan överföras genom fastighetsreglering från Saxtorp 7:5 till Saxtorp 7:24.



Figur 18. Karta fastighetskonsekvenser.

Gemensamhetsanläggning

Inom område som markerats som **g** på plankartan kan en ny gemensamhetsanläggning bildas avseende gemensam in-/utfart, parkering, dagvattenhantering och avfallshantering för de bostadsområden som ligger i anslutning till **g**-området. Området kan fortsätta att tillhöra Saxtorp 7:5 alternativt kan en marksamfällighet bildas med de nybildade fastigheterna som delägare.

Rättigheter och servitut

Inom område markerat med **u** kan befintliga och nya underjordiska ledningar säkerhetsställas med ledningsrätt. Idag finns en högspänningskabel (se nedan) inom del av **u**-området.

Inom kvartersmark för bostäder har E.ON Energidistribution AB en högspänningskabel. Denna saknas det rättighet för. Denna bör förläggas helt inom markområden markerade med **u** och då även bildas ledningsrätt för.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Kommunen bedömer att några bestämmelser om fastighetsindelning inte behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras. Om behov uppstår, kan fastighetsindelningsbestämmelser införas genom ändring av detaljplanen senare.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Fastighetsregleringen Saxtorp 7:24 och Saxtorp 7:5 genomförs i första hand genom överenskommelse om fastighetsreglering mellan fastighetsägarna. Avstyckningar från Saxtorp 7:5 för bostadsändamål och fastighetsregleringar söks och bekostas av ägaren av Saxtorp 7:5.

Ägaren av Saxtorp 7:5 ansvarar även för att ansöka om lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning avseende in- och utfart, dagvattenhantering, avfallshantering och parkering. Eventuell avstyckning av **E**-område bekostas av ledningshavare. Även ansökan om bildande av ledningsrätt görs av berörd ledningshavare.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Upprättandet av detaljplanen bekostas av Landskrona stad. Landskrona stad är huvudman för allmän platsmark och ansvarig för iordningställande av parkmark och gatumark.

Framtida exploitör/byggherre står för uppkomna kostnader i samband med byggnation på kvartersmark, så som anslutningsavgifter, flytt av ledningar, bygglovsavgifter och eventuella utredningar.

Avgifter

VA- och bygglovsavgift utgår enligt kommunens taxor.

Tekniska frågor

Ledningar

Befintlig spillvattenledning till fastigheten Saxtorp 7:24 omlokaliseras och ansluts till det nya ledningssystemet.

Befintlig högspänningskabel flyttas och placeras inom allmän platsmark eller föreslaget u-område.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning utformas i samarbete med Räddningstjänsten.

Brandpostnätet ska uppfylla kraven i VAV P76 och VAV P83. Planområdet ligger inom normal insatstid för Räddningstjänsten.

Dagvatten

Marken inom planområdet har en mycket hög infiltrationskapacitet och dagvatten ska tas omhand lokalt genom infiltration. Fördröjningsmagasin anläggs inom kvartersmark. Planområdet ska höjdsättas så att dagvatten leds bort från byggnader och så att vatten vid kraftiga regn avleds norrut mot naturmarken.

Detaljerad utredning av infiltrationskapacitet och projektering av fördröjning- och infiltrationsytor ska göras innan byggnation. Lösningen ska redovisas i bygglovsskedet och godkännas av NSVA.

För mer information hänvisas till Bilaga 5 i *Markteknisk Undersökningsrapport (MUR)*, *Geoteknik, Saxtorp 7:5, Landskrona* (ÅF Infrastructure AB, 2019-10-18) samt till *PM Dagvattenhantering Saxtorp 7:5* (NSVA, 2020-01-25).

Geoteknik

Grundläggning av byggnader/konstruktioner bedöms kunna utföras på konventionellt sätt, exempelvis med platta på mark. Geotekniska förutsättningar framgår av *Saxtorp 7:5 Teknisk PM Geoteknik* (ÅF Infrastructure, 2019-10-18).

En översiktlig markundersökning med provtagning av eventuella föroreningar i mark och grundvatten avses genomföras inför byggnation.

KONSEKVENSER

Miljöbedömning enligt plan- och bygglagen

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

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 (MKB) enligt 6 kap miljöbalken.

Ställningstagandet grundar sig på följande:

- Planförslaget följer översiktsplanens intentioner.
- Områden av riksintresse, strandskydd, Natura 2000, skyddad natur etc bedöms inte påverkas.
- Miljökvalitetsnormer för Saxån bedöms inte påverkas. Dagvatten infiltreras och renas innan det når ån.
- Inga risker för människors hälsa och säkerhet eller risk för översvämning förekommer.
- Riktvärden för trafikbuller från Landskronavägen klaras med föreslagen utformning.

Riksintressen och förordningar

Riksintressen

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset för naturvård Saxån – Braån. Inga åtgärder föreslås inom riksintresseområdet och den föreslagna bebyggelsen bedöms inte kunna orsaka påtaglig skada på natur- eller kulturmiljön i eller längs ån. Dagvatten föreslås tas om hand genom infiltration inom planområdet. Vid infiltration sker rening av vattnet i marken innan det når ån. Allt vatten beräknas ha infiltrerats innan det når ån. Planförslaget möjliggör för en ny promenadstig från Landskronavägen till ån med avsikt att öka tillgängligheten till naturområdet. Detta bedöms inte påverka riksintresset negativt då det fortsatt kommer att röra sig om ett begränsat antal besökare.

Planförslaget påverkar inte heller tillgängligheten till kustområdet och riksintresset för högexploaterad kust.

Trafikverket bedömer inte att planförslaget påverkar riksintresse för kommunikationer (Västkustbanan) negativt.

Strandskydd

Planområdet gränsar till strandskyddsområdet längs Saxån. Planförslaget möjliggör för en ny koppling för gång och cykel till befintliga stigar längs ån och ökar på så sätt tillgängligheten till naturområdet.

Natura 2000

Lundåkrabukten som är recipient för Saxån är utpekad som Natura 2000-område, Ramsarområde (våtmarksområde av internationell klass), naturreservat och skyddat marint område enligt HELCOM. Området bedöms inte påverkas av planförslaget.

Mark, luft och vatten

Miljökvalitetsnormer för vattenförekomster

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vattenförekomster (ytvatten och grundvatten) 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.

Planområdet ligger inom grundvattenförekomst SV Skånes kalkstenar som enligt Vattenmyndigheten har god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus.

Området avvattnas mot Saxån. Vattenförekomsten Saxån: Havet-Braån har enligt Vattenmyndigheten måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Inom planområdet planeras inte för några verksamheter som kan orsaka utsläpp till ån. Den föreslagna dagvattenhanteringen innebär att dagvatten infiltreras inom planområdet. Vid infiltration sker en rening av vattnet i marken innan det når ån. Vid extrema regn kan vatten från planområdet översilas mot naturområdet mellan planområdet och Saxån. Allt vatten beräknas ha infiltrerats i marken innan det når ån. Möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna bedöms inte påverkas negativt av en utbyggnad av planområdet.

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormerna (MKN) för utomhusluft, enligt 5 kap miljöbalken, har till syfte att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. Det finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM₁₀/PM_{2,5}), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

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.

Översvämning

Området ligger högt i förhållande till omgivningen. Enligt Länsstyrelsens karttjänst *Vatten och Klimat* bedöms området inte ligga i riskzon för översvämning vid skyfall, höga flöden eller havsnivåhöjning.

Marken i området har mycket god infiltrationsförmåga och området höjdsätts så att vatten vid extrema regn kan avledas och översilas mot naturmarken norr om området. Ingen befintlig bebyggelse påverkas eller skadas av vatten från planområdet.

Markradon

Södra delen av Landskrona kommun, inom vilket planområdet ligger, klassas som normalriskområde (10-50 kBq/m³) för radon enligt översiktsplanen. Ingen specifik utredning har gjorts i samband med planprocessen.

Vid byggande i normalriskområde rekommenderas att byggnader utförs radonskyddade. Det kan vara en kombination av ett konstruktionssätt som inte har uppenbara otätheter mot mark, tätning vid rör genomföringar i husets bottenplatta, samt åtgärder som förhindrar att sprickor uppstår i golv pga. sättningar eller andra rörelser.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Då området enbart använts som jordbruksmark och inte tidigare varit bebyggt finns inte heller några misstankar om att det kan finnas föroreningar i marken.

Jordbruksmark

Planförslaget innebär att brukad åkermark klass 6 tas i anspråk. Tillgången till jordbruksmark i kommunen är mycket stor och det ianspråktagande som planförslaget innebär bedöms som begränsat. Planområdet är utpekad som utredningsområde för stadsbebyggelse i översiktsplanen och ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse i Häljarp. Placeringen i direkt anslutning till skolområde och busshållplats möjliggör för ett bostadsområde med minskat bilberoende.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

Enligt *förordning (2015:216 samt 2017:359) om trafikbuller vid bostadsbyggnader* finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Förordningen innehåller även bestämmelser när det gäller beräkning av bullervärden vid bostadsbyggnader. Förordningen är meddelad med stöd av 9 kap. 12 § miljöbalken.

Följande riktvärden för ny bostadsbebyggelse anges i 3 §:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 60 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad) *
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximalnivå utomhus vid uteplats i anslutning till byggnad **

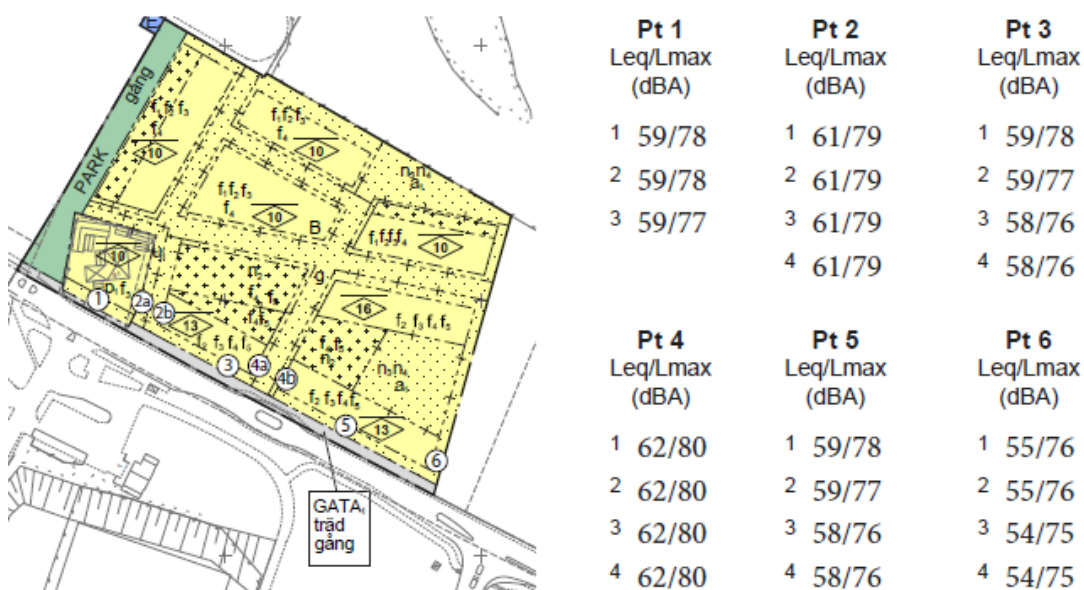
För en bostad om högst 35 m² gäller i stället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. (Förordning 2017:359).

* Om 60 dBA ändå överskrids bör minst hälften av alla bostadsrum i en bostad vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och där 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids under nattetid kl. 22.00 och 06.00.

** Om 70 dB(A) ändå överskrids bör nivån inte överskridas med mer än 10 dB och max 5 gånger/ timme under dagtid 06:00 - 22:00.

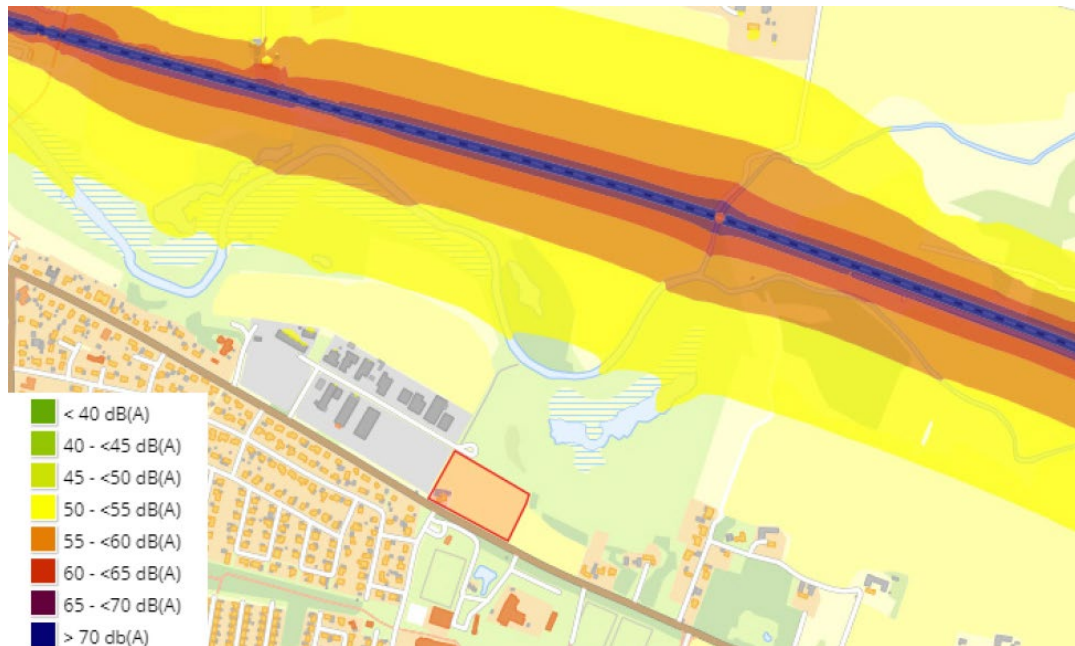
En bullerutredning har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen 2020-03-02, uppdaterad med ny trafikberäkning 2020-04-24. Utifrån prognostiserad trafikutveckling för år 2040 har bullerförhållandena för de föreslagna byggrätterna beräknats med programvaran Buller Väg II från Trivector. Utredningen visar att riktvärdena för ekvivalentnivåer vid fasad klaras vid alla fasader förutom i ett par punkter i gavlarna riktade mot sidogator till Landskronavägen. Riktvärdena för uteplats överskrids längs Landskronavägen.

Byggrätterna längs Landskronavägen har placerats så att byggnaderna skärmar buller från vägen och en god ljudmiljö skapas i kvarterets mitt. På sätt ges byggrätterna en bullerskyddad sida samt utrymme för bullerskyddade uteplatser in mot gården. En planbestämmelse (m₁) för byggrätterna närmast Landskronavägen anger att bostad ska ha tillgång till uteplats, privat eller gemensam, som anses bullerskyddad enligt gällande riktvärden, samt att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot ljuddämpad sida enligt gällande riktvärden.



Figur 19. Beräknade trafikbullernivåer för byggrätter längs Landskronavägen.

När det gäller buller från järnvägstrafik överskrids varken riktvärdena för ekvivalent eller maximal nivå.



Figur 19. Ljudutbredning järnvägsbuller, ekvivalent ljudnivå. Landskrona stads bullerkartläggning 2018.

Risker från verksamheter, farligt gods mm

Planområdet gränsar till ett verksamhetsområde planlagt för småindustriändamål ”av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad”. Inom verksamhetsområdet finns idag bland annat bilverkstad och företag som arbetar med flytgolv, isolering och lackering. Möjlig omgivningspåverkan från denna typ av verksamheter kan vara till exempel buller och luktstörning. Enligt miljöförvaltningen i Landskrona finns ingen störningsproblematik idag. Ett grönstråk föreslås i planområdets västra del och detta kommer att fungera både som en barriär mellan de föreslagna bostäderna och verksamhetsområdet.

Planområdet är inte utsatt för risker från transport av farligt gods, elektromagnetiska fält eller dylikt.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Planförslaget bedöms inte påverka flora och fauna i närområdet. Förslaget möjliggör en ökad tillgänglighet till naturområdet längs Saxån.

Ekosystemtjänster

Exploatering av planområdet innebär bortfall av ekosystemtjänsten livsmedelsproduktion. Samtidigt tillförs nya värden och funktioner i form av rekreativa värden och möjlighet till öppen dagvattenhantering.

Arkeologi

Fornlämningar finns inom planområdet. En arkeologisk förundersökning har genomförts och resultatet har föranlett en minskning av planområdet. Innan utbyggnad av området kommer en arkeologisk undersökning att göras och de arkeologiska fynden kommer då att dokumenteras och plockas bort.

Landskapsbild

Planförslaget innebär att planområdet ändras från öppen åkermark till bostadsområde. Detta medför att utblickar mot landskapet från Landskronavägen försvinner samt att bebyggelsen kommer att synas norrifrån från exempelvis järnvägen. Samtidigt bidrar den förslagna bebyggelsen till att skapa en mer sammanhängande bymiljö och att minska Landskronavägens karaktär som genomfartsväg. Den nya bebyggelsen kommer att bli väl synlig från Landskronavägen österifrån. Flerfamiljshusen placeras mot vägen i den södra delen av planområdet medan radhus, parhus och kedjehus föreslås i den norra delen mot naturmarken.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Planförslaget ger förutsättningar för ett mer varierat bostadsutbud i Häljarp som idag domineras av villabebyggelse. Detta ger i sin tur möjligheter för en mer blandad befolkningssammansättning och möjlighet för fler att bo kvar på eller flytta till orten. Planförslaget bidrar till att befolkningen ökar i Häljarp.

Barnperspektivet

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen. Planförslaget möjliggör en utformning av bostadsområdet med ytor för utevistelse och lek samt nära koppling till naturområde, skola, idrottsområde, gång- och cykelvägar samt kollektivtrafik. Planförslaget möjliggör även förbättrad tillgänglighet och koppling till naturen längs Saxån vilket inte minst kan utnyttjas av skolan. En ny trafiksäker passage över Landskronavägen planeras.

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.

Säkerhet, trygghet och jämställdhet

Hänsyn har tagits till säkerhets-, trygghets- och jämställdhetsaspekter.

Planförslaget är utformat så att bebyggelsen orienterar sig mot gemensamma områden för lek, rekreation, parkering och transporttytor vilket ger bra uppsikt och möjlighet till möten människor emellan. Ny passage över Landskronavägen med kopplingar för fotgängare och cyklister till busshållplats, skola, idrottsområde och omgivande bebyggelse bidrar till att det ska vara tryggt att röra sig i området. Ny korsningspunkt samt trädplantering längs Landskronavägen kommer att bidra till att hastigheten sänks och vägen får mer karaktär av bygata än genomfartsväg.

Medverkande

Planhandlingarna har tagits fram av planarkitekt Johanna Karlsson i samråd med representanter från övriga förvaltningar inom Landskrona Stad.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Lisa Lindekranz

Planchef

Johanna Karlsson

Planarkitekt