

Detaljplan för BROMSREGULATORN 4 Landskrona stad

PLANBESKRIVNING



2012-09-24

ANTAGANDEHANDLING

Landskrona stad
Stadsbyggnadsförvaltningen
261 80 Landskrona
Besöksadress Drottninggatan 7

Tfn 0418-47 00 00
Fax 0418-47 35 76
byggnadsnamnden@landskrona.se
www.landskrona.se

Bankgiro 868-6123
Postgiro 12345-5
Org.nr 212000-1140

HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, 2012-09-24
- Illustrationsplan, 2012-09-24
- Planbeskrivning (denna handling), 2012-09-24
- Genomförandebeskrivning, 2012-09-24
- Samrådsredogörelse 2012-05-28
- Utlåtande, 2012-09-24
- Handelskonsekvensanalys, 2011-05-19
- Riskanalys över Haldex, 2009-10-27
- Riskanalys över kv Örja 33:5, 2009-02-06
- Bullerutredning Malmövägen 2012-04-02
- Riskanalys Bromsregulatorn 4 2012-05-23
- PM trafikallstring 2012-05-15
- VA- utredning Bromsregulatorn 4, 2012-05-21, rev 2012-05-23

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för sällanköpshandel inom Bromsregulatorn 4 samt att möjliggöra för ny utfart mot Österleden via en cirkulationsplats.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Bromsregulatorn 4 ligger mellan Österleden och Malmövägen, granne med Haldex och strax söder om Överskottsbolaget, Jysk samt Coop Forum. Fastigheten är obebyggd och inhägnad och upptar en yta om cirka 19 200 m².



Bromsregulatorn 4 mellan Österleden och Malmövägen

Markanvändning

Området är idag obebyggt. Den vegetation som tidigare funnits på fastigheten har avverkats inför kommande exploatering.



Fastigheten med utsikt mot Haldex.

Markägoförhållanden

Landskrona stad äger marken i området. I samband med att en planändring för fastigheten vinner laga kraft ska området, enligt exploateringsavtal, förvärfvas av Tintorella AB.

Geoteknik

I april 1993 utförde J&W Bygg och Anläggning AB en översiktlig radonriskkartering över Landskrona kommun. Karteringen visar på att planområdet utgörs av normalriskområde för radon. (Lågriskmark 0-10 kBq/m³, normalriskmark 10-50 kBq/m³ och högriskmark >50 kBq/m³.)

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 rörgenomföringar i husets bottenplatta, samt åtgärder som förhindrar att sprickor uppstår i golv och källarytterväggar pga. sättningar eller andra rörelser. Berggrunden utgörs av kalksten och jordlagren visar förekomst av moränlera och sand.

Riksintressen och förordningar

Att ett område är av riksintresse enligt 3 kap Miljöbalken innebär att det bedöms ha så höga värden att det är av vikt för hela landet. I den kommunala planeringen ska därför dessa värden ges företräde framför motstående intressen, förutsatt att inte även dessa är av riksintresse. De riksintressen vi har idag har sitt ursprung i den fysiska riksplaneringen som genomfördes i början av 1970-talet. Avsikten är att riksintressena ska visa på hela landets historia från förhistoria till nutid.

Kommunen är skyldig att skydda riksintresseområdena mot påtaglig skada i sin planering.

Riksintresse för kustzonen

Hela området ligger inom riksintresse för kustzonen enligt 4 kap 1 och 4 §§ miljöbalken. Längs med hela Skånes kust ligger ett mellan 3-5 km brett bälte som är riksintresse för kustzonen. Riksintresset är sammanfattningsvis till för att säkra allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena, riksintresset ska även se till att friluftslivet och turismen utvecklas på ett sådant sätt att områden som är särskilt känslig för slitage eller med hänsyn till flora och fauna skyddas så att erforderlig hänsyn tas till naturvårdsintressena. Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.



Fastigheten ligger inom riksintresse kustzonen som sträcker sig fram till E6

Tidigare ställningstaganden

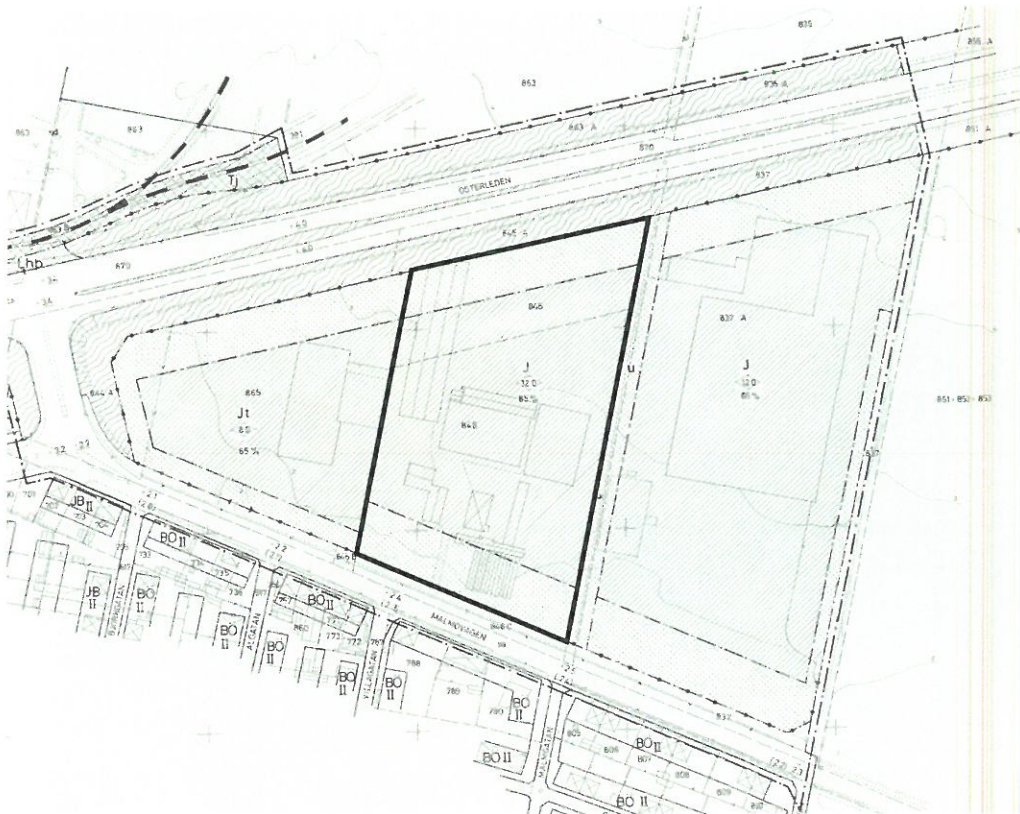
Översiktsplan

I Översiktsplan 2000+ Landskrona, godkänd 2002-03-13, utgör området befintlig bebyggelse (bostäder, verksamheter, centrumfunktioner m.m.). Detaljhandel ska endast medges i lägen med lokalt befolkningsunderlag och god tillgänglighet med kollektivtrafik. Lämpligheten att lokalisera detaljhandel med skrymmande varor (volymhandel) i verksamhetsområden prövas från fall till fall. En strategi är att förbättra tillgängligheten och prioritera gång- och cykeltrafikanter samt resande med kollektiva färdmedel för transport till och från handelsetableringar. Österleden är utpekad som trafikled för farligt gods.

Detaljplaner

För Bromsregulatorn 4 gäller förslag till ändring och utvidgning av Stadsplanen för stadsägorna 837 A, 845, 846 och 865 m.fl. inom stadsdelen Örja i Landskrona (*Spl 1340-12 LAN-90*), fastställd 19 november 1971.

Stadsplanen medger att området får användas för industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad, 65 % av fastigheten får bebyggas och byggnad får uppföras till en högsta höjd om 12 meter. Mot Österleden samt mot Malmövägen är det utfartsförbud. På fastighet vars behov av in- och utfart inte kan lösas på annat sätt får befrielse medges. Områden längs Österleden och Malmövägen är prickmarkerade och får inte bebyggas. Gällande stadsplan saknar angiven genomförandetid.

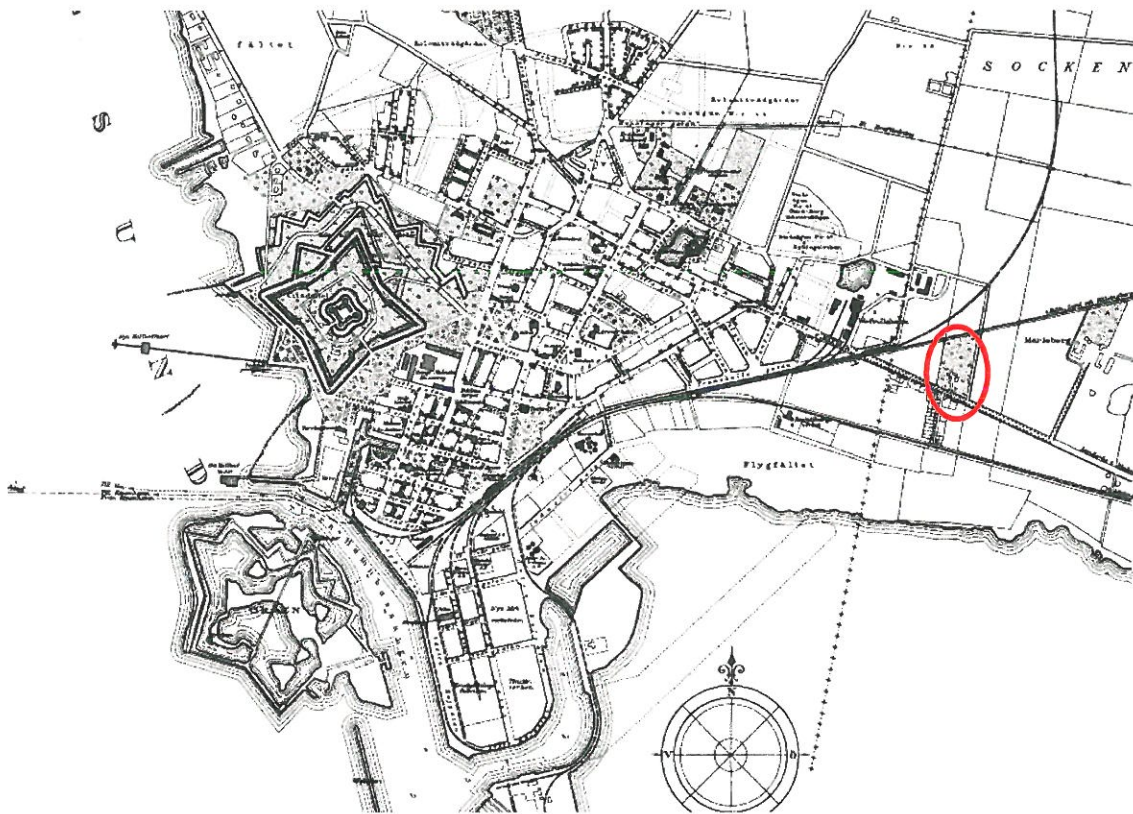


Utsnitt från gällande stadsplan för Bromsregulatorn 4

Kulturmiljö och arkeologi

Historik

Enligt en karta från 1926 innehöll fastigheten tidigare en större gård med odlingsmark/ och parkmark. Området tillhörde tidigare Örja by. Malmövägen var under den tiden fram till 60-talet huvudsaklig infart till staden från söder.

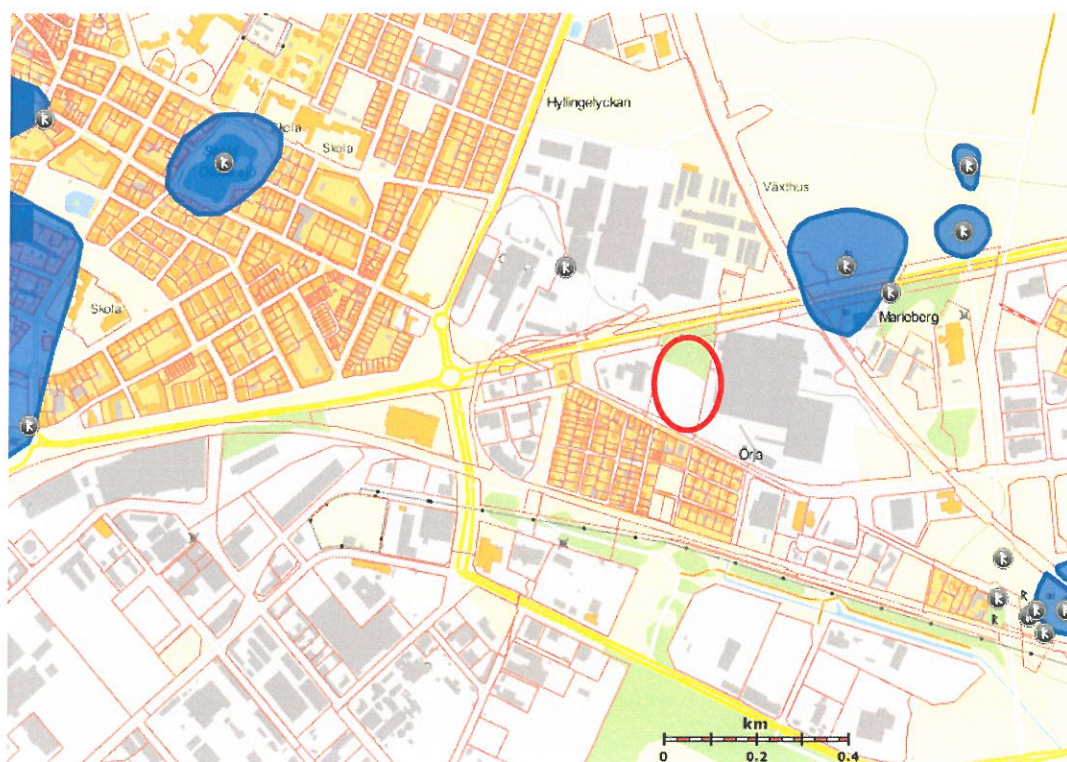


Planområdet är markerat i rött på kartan från 1926

Arkeologi

Den planerade exploateringen berör inga kända fornlämningar.

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



Fornlämningar

Natur

Mark och vegetation

På fastigheten har det tidigare funnits vegetation men som nu har tagits bort i samband med förslag till kommande exploatering.

Gator och Trafik

Området ligger strax söder om Österleden och norr om Malmövägen. Österleden är en av Landskronas infartsgator och är även utpekad som farligt godsled. På Malmövägen mellan Mariebergsgatan – Algatan är det förbud mot trafik med lastbil enligt lokala trafikföreskrifter. På norra sidan av Österleden samt längs med Malmövägen finns gång- och cykelvägar.

Kollektivtrafik

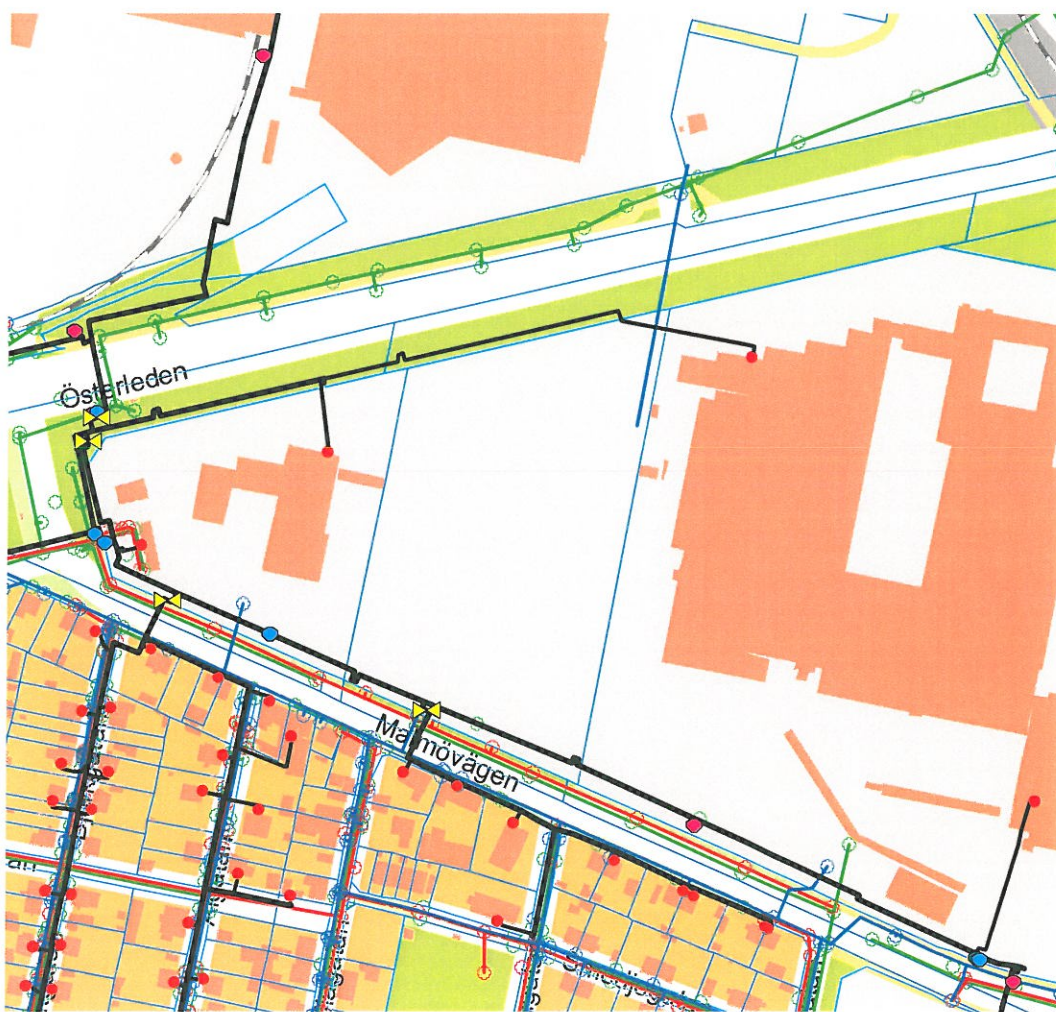
Malmövägen trafikeras av regionbuss 132 och 240, som passerar 22 respektive 15 gånger på vardagar, med hållplats strax söder om Bromsregulatorn 4. Sedan december 2011 har stadsbussnätet utökats i Landskrona. Busslinje 5 stannar numera på de nya hållplatserna på Pumpgatan och vid Coop/Jysk/ÖoB. Landskronas nya handelsområde Weibullsholm täcks därmed in i stadsbusstrafiknätet. Planområdet ligger cirka 900 meter från Landskrona järnvägsstation/västkustbanan.

Risker och säkerhet/störningar

Fastigheten ligger cirka 270 meter från Rohm & Haas Nordiska AB med skyddsavstånd om 300 meter samt granne med Haldex. Fastigheten ligger även söder om Österleden vilken är utpekad som trafikled för farligt gods.

Teknisk försörjning

VA-, spill- och dagvattenledningar ligger längs med Malmövägen. Inom fastighetens södra del ligger fjärrvärmeledningar. Fastigheten korsas även av en fjärrvärmeledning till Haldex i norr samt en vattenledning från Örja 34:31. Längs med Haldexs fastighetsgräns, öster om planområdet, finns även en jordkabel som leder till belysningsstolpar längs Österleden.



*Fjärrvärme = svart, Spillvatten= röd, VA=blå, Dagvatten=grön
Bromsregulatorn korsas av fjärrvärmeledning i norr och söder samt av VA-ledning från Örja 34:31. Längs med fastighetsgränsen mellan Haldex och Bromsregulatorn 4 finns även en jordkabel till belysningsstolpar längs Österleden.*

PLANFÖRSLAG

Områdets gestaltning och disposition

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för sällanköpshandel inom Broomsregulatorn 4 och med ny utfart mot Österleden.

Föreslagna åtgärder

Planförslaget innefattar:

- Kvartersmark för handelsändamål, sällanköpshandel.
- Ny utfart mot Österleden.
- Genomgående stråk för gång- och cykeltrafik som sammanbinder Österleden/Malmövägen.
- Områden för parkering.

Bebyggelse

Verksamheter och handel

Planförslaget möjliggör för sällanköpshandel inom Broomsregulatorn 4 i byggnad som inrymmer 5 mindre butikslokaler inom föreslagen kvartersmark. Det är dock inte tillåtet med livsmedelsförsörjning i området.

Enligt PBL § 37 anges att: ”En detaljplan får innebära en närmare reglering av möjligheterna att bedriva handel endast om det finns skäl av betydande vikt för det”. I detta fall bedöms livsmedel som direkt olämpligt med hänsyn till det halv-externa läge etableringarna kommer att ha.

Byggnaden föreslås att uppföras till en högsta byggnadshöjd om 10 meter och högst 30 % av fastigheten får bebyggas. I den nordvästra delen föreslås endast parkering finnas med anledning av närheten till Rohm & Haas. Inom en zon om 30 meter till Österleden får marken inte bebyggas med anledning av att Österleden är utpekad som led för farligt gods. I den södra delen av fastigheten finns ett ledningsstråk innehållande fjärrvärme- och elledningar och i gräns mot Haldex finns elledningar. För att säkerställa åtkomsten till ledningarna föreslås dessa delar av fastigheten utgöra u-områden, dvs områden som ska vara tillgängliga för allmänna underjordiska ledningar.

Grönstruktur och parker

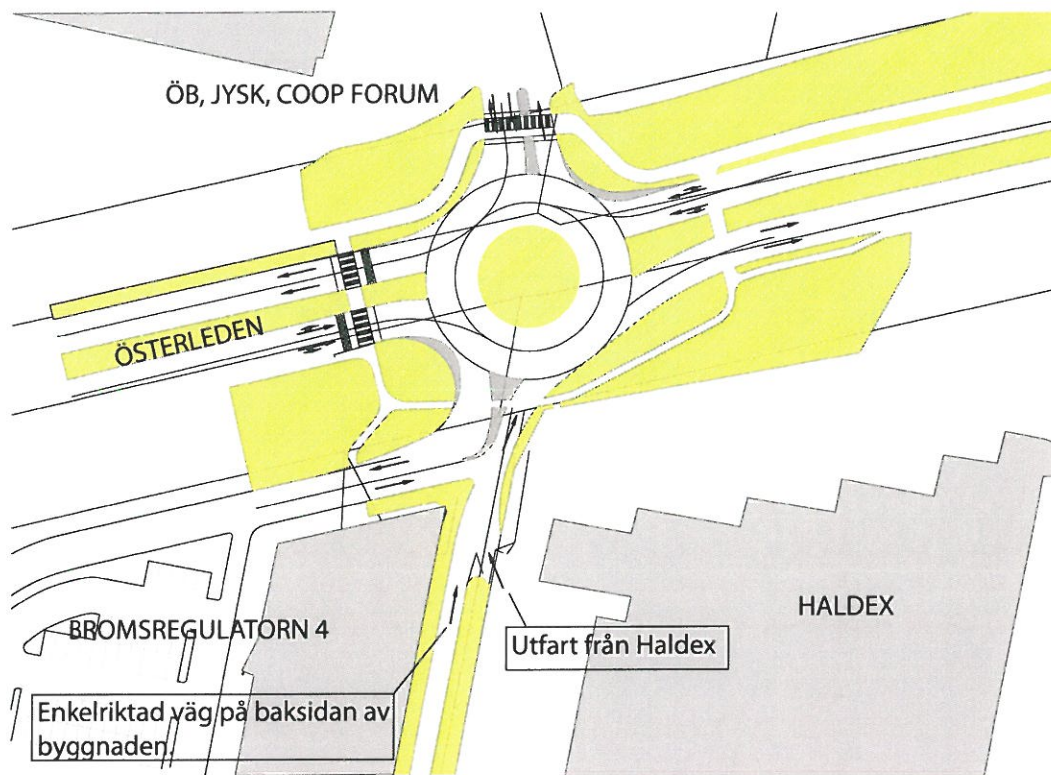
Inom planförslaget föreslås inga allmänna grönområden eller parker.

Trafik

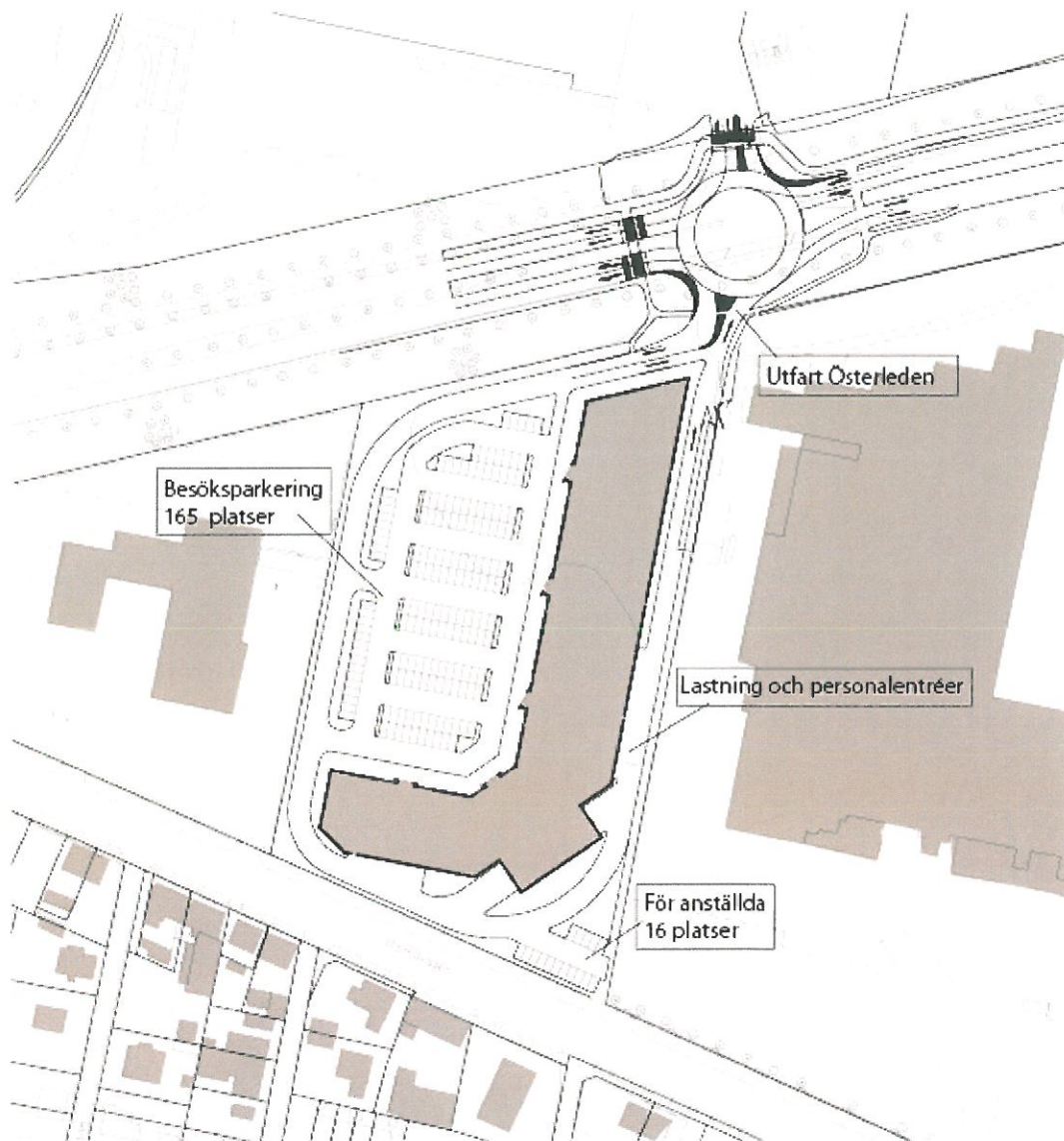
Biltrafik

För att tillgängliggöra fastigheten föreslås en ny utfart mot Österleden. Cirkulationsplatsen vid Österleden möjliggör in- och utfart från ÖB, Jysk, Coop

Forum, Haldex samt och Bromsregulatorn 4. För att Haldex ska få möjlighet till en ny utfart mot norr samordnas en gemensam utfart över Bromsregulatorn 4 i dess norra del. För att kunna samordna utfarterna mot norr föreslås enkelriktad trafik på lastsidan av föreslagen byggnad. Cirkulationsplatsen har utförts under 2011.



Trafikföring inom Bromsregulatorn 4



Övergripande bild över trafiken i området, parkeringsytor samt in- och utfarter.

Gång- och cykeltrafik

Söder om Bromsregulatorn 4, längs Malmövägen, föreslås en förlängning av befintlig gång- och cykelväg på den södra sidan. I anslutning till cirkulationsplatsen förbättras överfarterna över Österleden för fotgängare och cyklister. Detta är åtgärder som föreslås ske utanför planområdet. Genom planområdet sträcker sig en gång- och cykelväg som kommer att följa den interna körslingan från anslutningen i norr bredvid cirkulationsplatsen, söderut ner till Malmövägen. Framför byggnaden finns ett 6 meter brett stenlagt område där cykelparkering kan anläggas i anslutning till respektive butiksentré.

Kollektivtrafik

Befintliga busshållplatser för regionbussar finns vid Österleden och Malmövägen. Landskrona station ligger cirka 900 meter från området. Stadsbuss med linje 5 stannar på de nya hållplatserna på Pumpgatan och vid

Coop/Jysk/ÖoB. Bromsregulatorn 4 är därmed en del av stadsbusstrafiknätet. Inga ytterligare åtgärder för kollektivtrafiken föreslås.

Utformning av gator

Utfart föreslås ske mot Österleden. Resterande delar av fastigheten bibehåller sitt äldre utfartsförbud från tidigare plan. För att samordna utfarter mellan Coop Forum, Haldex och Bromsregulatorn 4 mot Österleden har en cirkulationsplats uppförts norr om planområdet. Inom planområdet får en gemensam utfart mot cirkulationsplatsen samordnas mellan Bromsregulatorn 4 och Haldex.

Parkering

I parkeringsnorm antagen av byggnadsnämnden den 12 maj 2009 anges att för zon B i vilken Bromsregulatorn 4 ligger ska antal parkeringsplatser för handel uppgå till:

- 8,5 ppl/1000 m² för anställda
- 25 ppl/1000 m² för besökande

Parkeringstal för cyklar i zon 1 inom vilken Bromsregulatorn 4 ligger uppgår till:

- 5,5 ppl/1000 m² för anställda
- 60 ppl/1000 m² för besökande

Förslaget inrymmer 181 parkeringsplatser för bilar och möjlighet för cykelparkering vid entréer.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele samt vatten och avlopp

Området ansluts till det kommunala nätet för vatten och avlopp. Området föreslås anslutas söderut till det kommunala VA-nätet. Fjärrvärmeledning, gasledning, el- och telenät finns i närområdet.

Dagvattenhantering

En VA-utredning har tagits fram för Bromsregulatorn 4 av Structor, 2012-05-21. 20-års regn och 100-års regn har studerats. Utredningen visar att det är möjligt att klara dagvattenavrinning på 1,5 l/s/ha genom fördröjning på fastigheten genom att kombinera olika typer av fördröjning, så som makadamfyllda magasin, dagvattenkassetter och fördröjning på grönytor. Enbart fördröjning i öppet dagvattensystem fungerar inte eftersom grönytorerna på fastigheten är små i förhållande till de vattenvolymer som beräknats. Oljeavskiljande funktion skall finnas i samband med fördröjningen (oljeindex 5mg/l) och detta tillsammans med makadamfyllda ytor för översilning bör garantera att miljö kvalitetsnormerna för vatten kan uppfyllas. Inget dagvatten från parkeringsplatser och lokalgator har direktkontakt med det kommunala ledningssystemet eller dagvattenkassetterna i utarbetat förslag.

Ett alternativ till att hantera dagvattnet i närområdet är att åstadkomma en samordnad åtgärd tillsammans med Haldex på Bromsregulatorn 1. Vid en

samordning kan en mer kostnadseffektiv lösning för exempelvis 100-års regn åstadkommas. För att möjliggöra för alternativa avrinningsvägar vid större regnmängder samt möjliggöra samordning med närliggande fastigheter regleras ej maximalt utsläpp av dagvatten från fastigheten i planbestämmelserna. Stadens vattenbolag, NSVA kommer att utreda detta alternativ vidare inför projekteringsfasen.

I det fortsatta projekteringsarbetet skall dagvattenlösning samt höjdsättning i området stämmas av med NSVA. En genomtänkt höjdsättning är avgörande för att inte Malmövägen skall drabbas av ökade dagvattenmängder. I VA-utredningen framkommer även att grundvattennivåer inom Bromsregulatorn 4 måste undersökas i projekteringsskedet omfattande erforderlig fältundersökning av jordlagerföljd och grundvattenyta, laboratorie-analys och utvärdering av permeabilitet. I projekteringsskedet skall även hänsyn tas till en framtida grundvattenhöjning p.g.a. av havsnivåhöjning. Tänkbara åtgärder kan vara att förse anslutning till bef. system med backventil samt förankring av brunnar och underjordiska dagvattenmagasin så att bottenuppträckning inte påverkar konstruktionen. VA-utredningen biläggs planhandlingarna. I det fortsatta projekteringsarbetet skall också Landskrona stads dagvattenpolicy beaktas. Upplysningar om att tillhörande dagvattenutredning skall beaktas vid projektering finns på plankartan. Höjdsättningen av området skall vid projektering stämmas av med det kommunala VA-bolaget.

Renhållning

Avfall från området ska sop- och källsorteras och tas omhand av det lokala renhållningsbolaget.

Brandposter

Landskrona stads räddningstjänst bedömer att två brandposter behövs inom området. En planbestämmelse reglerar detta.

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.

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.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11 – 18 §§ miljöbalken och i 5 kap 18§ plan- och bygglagen. Behovet av miljöhänsyn vid genomförande av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

Mark, luft och vatten

Geoteknik

Berggrunden utgörs av kalksten och jordlagren visar förekomst av moränlera och sand. Detaljerade geoteknisk undersökning inklusive kontroll av geohydrologiska förhållanden ska göras i området i samband med projekteringen.

Luft- och vattenföroreningar

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10).

Enligt miljöförvaltningens uppgifter överskrider 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 yt- och grundvattenförekomster enligt 5 kap miljöbalken gäller för yt- och grundvatten. (Södra östersjöns vattendistrikt) 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 den 22 december 2015. För de få vattenförekomster som uppnår hög ekologisk status har kvalitetskravet bestämts till hög ekologisk status eftersom inga vattenförekomster får försämrats. Någon risk att överskrida miljökvalitetsnormerna för vatten föreligger inte inom planområdet. Dagvatten skall fördröjas lokalt och renas innan det når det kommunala ledningsnätet.

Markradon

Baserat på genomförda radonmätningar klassificeras planområdet som normalriskområde. (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

Inga kända markföroreningar finns i området.

Hälsa och säkerhet*Vägtrafikbuller*

Följande riktvärden för trafikbuller, enligt regeringens proposition 1996/97:53, ligger till grund för planeringen.

bostäder, vård- och undervisningslokaler

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

Buller utmed Malmövägen

En bullerutredning har upprättats angående bullersituationen utmed Malmövägen. I utredningen som bifogas planhandlingarna konstateras att det finns redan ett problem med buller från Malmövägen gentemot de befintliga bostäderna. Det buller som tillkommer i form av buller är lastbilarna med varutransporter som cirkulerar inne på Bromregulatorn 4. Lastbilarna är bedömda till ca 10 st per dygn med en hastighet på 20 km/h grund av utformningen och funktion. Det tillkommande bullret blir försumbart eftersom den befintliga vägen är den största bullerkällan, se vidare i tillhörande utredning.

Rohm & Haas

Byggnadsnämnden beslöt den 17 mars 2009 att bevilja bygglov för ändring av verksamhet till handel med livsmedel inom fastigheten Örja 33:5, nuvarande Örja 36:3. Fastigheten ligger direkt granne med Rohm & Haas Nordiska AB, cirka 180 meter från dess fastighetsgräns och Coop Forums byggnad. I samband med att det beslutades i bygglovsfrågan tog byggnadsnämnden del av en riskanalys, Utlåtande avseende olyckrissituationen för del av kv Örja 33:5, 2009-02-06, som upprättats av Tyréns. Riskanalysen visar att individrisknivån inte påverkas av förändringen men att det föreligger en marginell påverkan på samhällsrisknivån. I samband med bygglovsfrågan ställde sig Räddningstjänsten frågan till hur man kunde begära en ändring av verksamhet för ett område där det inte finns detaljplan. De konstaterade även att utlåtandet från Tyréns inte var i tillräcklig utsträckning för ett icke detaljplanerat område. Länsstyrelsen konstaterade i beslut, daterat 27 november 2009, att en reglering genom detaljplan skulle vara behovligt och att en fortsatt utveckling av området och kommande ändringar av denna karaktär lämpligen bör prövas i detaljplan. Därmed bedömdes att ett avstånd på 180 meter mellan fastighetsgräns till Rohm & Haas och byggnad för handelsverksamhet som tillräckligt vad gäller riskhänsyn. Inom den del av Bromsregulatorn 4 som hamnar inom skyddsavstånd 300 meter till Rohm & Haas föreslås parkering.

Haldex

2004-03-08 upprättade Öresund Safety Advisers AB en riskanalys åt Haldex. Riskanalysen granskades 2009-10 varpå bedömning gjordes att riskanalysen fortfarande var aktuell eftersom inga förändringar genomförts i verksamheten. Målet med analysen har varit att klargöra risksituationen avseende allvarliga kemikalieolyckor. Verksamheten är en teniferanläggning i vilken gjutjärnsdelar till

bromsregulatorer härdas. Analyserad anläggning omfattar teniferanläggningen, avgiftningsanläggningen och den sammanhängande hanteringen av cyanidhaltiga produkter. I processen används en cyanidhaltig saltsmälta till vilken cyanat tillförs; i processen ombildas cyanat till cyanid.

Enligt slutsatserna från riskutredningen är konsekvenserna för potentiella olyckor ringa och riskanalysen visar att en allvarlig kemkalieolycka inte rimligen bedöms kunna inträffa på tenerifanläggningen (inklusive avgiftsanläggningen). Under förutsättning att anläggningens säkerhetsnivå hålls i nivå med det som redovisas i företagets handlingsprogram krävs inga ytterligare åtgärder.

Som ytterligare försiktighetsåtgärder anläggs lastningssidan av byggnaden på Bromsregulatorn 4 längs den östra fasaden, vänd mot Haldex fastighet, samt entréerna skall lokaliseras längs den västra sidan av byggnaden. Detta regleras i med planbestämmelser i detaljplanen.

Österleden – farligt gods

Enligt ÖP 2000+ skall vägar med farligt godstransporter ha ett skyddsavstånd på 60 meter där inget får byggas. Inom 60-200 meter från vägen bör inte verksamheter där många människor vistas planeras in. Österleden norr om planområdet är utpekad led för farligt gods.

Länsstyrelsen i Skåne har utarbetat riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplanering som berör vägar och järnvägar där farligt gods transporteras. Riktlinjerna har utformats som tre olika vägledningar som skall tillämpas vid framtagandet av detaljplaner inom ett område av 200 meter från rekommenderad led för farligt gods. Vägledningarna tillämpas olika beroende på vilken markanvändning som planeras och på vilket avstånd från transportleden man planerar att etablera markanvändningen, viktiga avstånd för dessa överväganden är 30, 70 och 150 m från transportleden. Riskhanteringen ska därmed beaktas inom i framtagandet av detaljplaner inom 150 meters avstånd från en farligt gods led. Bortom detta avstånd kan bla. bostäder och kontor förläggas utan särskilda åtgärder eller analyser. Enligt RIKTSAM bör markanvändningen inom ett område om 30-70 meter från farligt gods led utformas så att få personer uppehåller sig i området och där personer alltid är i vaket tillstånd. Exempel på sådan markanvändning kan vara sällanköpshandel, industri, bilservice, lager, tekniska anläggningar och parkering. Marken får inte bebyggas inom en zon om 30 meter från Österleden enligt föreslagen detaljplan.

Föreslagen byggrätt för sällanköpshandel inom området ligger cirka 35 meter från Österleden vid ny cirkulationsplats. Endast parkering är tillåten mot Rohm & Haas samt bebyggelsen vänder sig bort från Haldex med entréer på västra sidan.

Riskutredning för Bromsregulatorn 4

Då Bromsregulatorn 4 ligger i närheten av led rekommenderad för farligt gods samt intill befintliga industrier har en riskanalys genomförts för Bromsregulatorn 4 och planerad handelsetablering. Analysen är utarbetad av Tyréns 2012-05-15 och utgår ifrån det samrådsförslag som utarbetats för Bromsregulatorn 4, 2011-06-17.

Studien har omfattat risker avseende farligt gods på Österleden samt intilliggande industrier. Risker med transport av farligt gods har analyserats. Därvid har följande bedömningar gjorts:

- Risknivåerna har bedömts vara låga längs Österleden.

Av beräkningarna framgår att risknivåerna är acceptabla längs Österleden och att bebyggelse kan ske intill Österleden utan att individrisnivån överstiger riktlinjerna i vägledning 2 i RIKTSAM. Befintligt planförslag innebär dessutom att marken inte får bebyggas inom en zon om 30 meter från Österleden, detta ger skydd mot ett flertal olycksförlopp (förutom att sammanvägningen av sannolikhet och konsekvens – individrisk – är acceptabel).

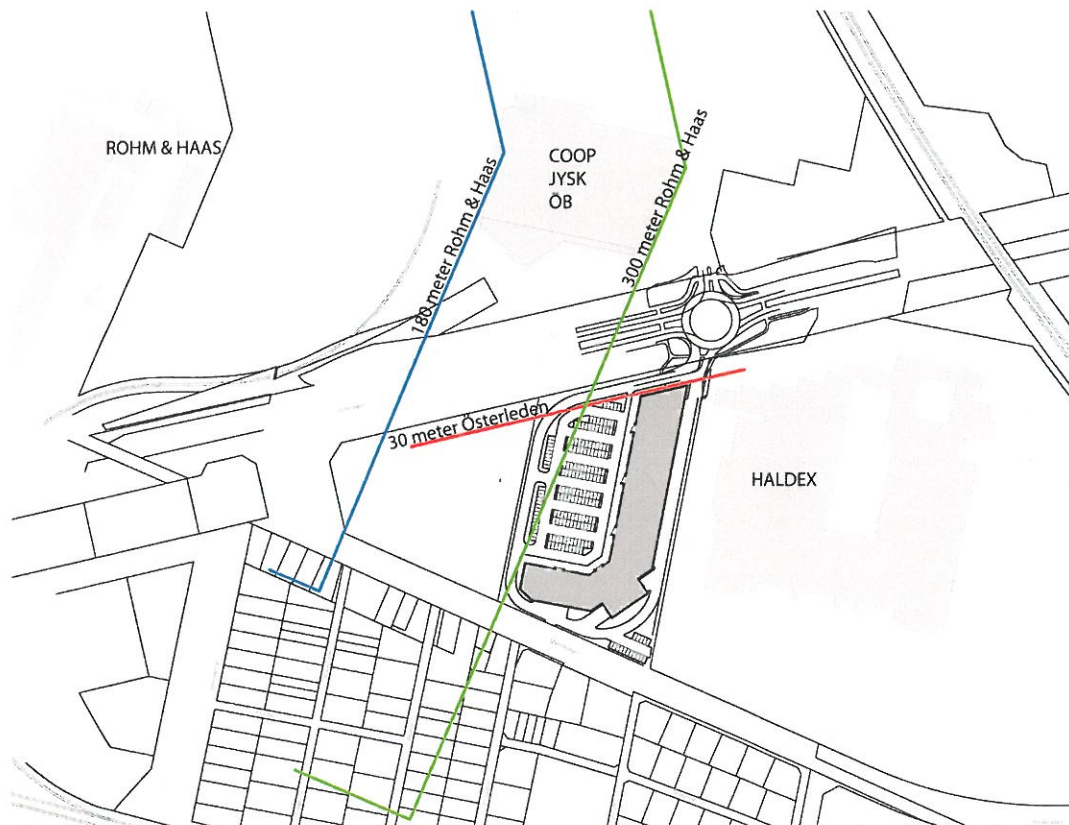
I direkt anslutning till området ligger Haldex på den östra sidan. I tidigare genomförd riskanalys gällande Haldex visar denna att en allvarlig kemikalieolycka inte rimligen kan inträffa på deras område om verksamheten även i fortsättningen bedrivs enligt nuvarande förutsättningar. Giftiga brandgaser kan under mycket ogynnsamma förhållanden ge upphov till skadade i omgivningen, dock är detta scenario orimligt så länge frånvaron av brännbart material även i fortsättningen säkerställs. Närmast planområdet sker lagring av trä – och platspallar, vilka utgör en brandbelastning. Även dessa har tidigare utretts. Lagringen har bedömts inte utgöra en oacceptabel hög risk.

Rohm & Haas är beläget ca 300 m från planområdet. Avståndet överstiger rekommenderade minsta avstånd.

För att ta hänsyn till intilliggande industrier och deras verksamhet bör följande åtgärder övervägas (ej skall-krav, d.v.s. åtgärderna bedöms ej behöva skrivas i detaljplan):

- Fasad (och eventuella fönster) längs volymhandelns östra fasad bör utföras i lägst brandteknisk klass E 30 (i enlighet med nuvarande förslag samt trolig utformning av fasad).
- Entréer till handel (publika entréer) bör placeras längs byggnadens västra sida (i enlighet med nuvarande förslag).
- Central avstängningsbar ventilation rekommenderas. Knapp placeras på bemannad plats (t.ex. vid kassa) och personal utbildas i dess användande. Detta uppfylls ej i samrådsförslaget till detaljplanen, dock är åtgärden ej förhållandevis kostsam, och bedöms därför vara lämplig trots att risknivån bedöms vara acceptabel.

Planförslaget har inför utställningsskedet kompletterats med en planbestämmelse som reglerar att central avstängningsbar ventilation skall finnas i byggnad.



Översiktlig karta över etableringen på Broomsregulatorn 4 i förhållande till Haldex samt Rohm & Haas

Trafikalstring av etablering

I samband med planarbetet har en handelskonsekvensanalys tagits fram av WSP Analys & Strategi på beställning av Landskrona stad 2011-05-19.

Handelsetableringens trafikalsring beror på hur attraktiv handelsplatsen blir. Utifrån två olika scenarier är den sammantagna bedömningen att handelsetableringen genererar ca 1 000 (+/- 35 %) fordonsrörelser per dygn (ÅDT).

Ett PM angående trafikalsringen kring Broomsregulatorn 4 har därefter utarbetats av Tyréns 2012-05-15, denna biläggs planhandlingarna. En utbyggnad av Broomsregulatorn 4 för handel av sällanköpskaraktär beräknas medföra en trafikalsring på ca 900 fordon under årsmedeldygnen. Antalet varutransporter till anläggningen uppgår till 10 per vardagsdygn. En del av denna trafik antas utgöra ett nytillskott på Österleden, medan en del av trafiken sannolikt färdas där redan idag.

Trafiken till/från anläggning antas fördela sig med en tyngdpunkt in mot Landskrona, 60%, och en mindre andel ut mot E6, 30%. Viss del av trafiken antas också vara riktad mot det befintliga handelsområdet norr om Österleden, 10%.

En bedömning av Österledens trafiksituation år 2030 med tillskott från planområdet ger att framkomligheten på vägen antas vara fortsatt god. En översiktlig kapacitetsberäkning har gjorts för cirkulationsplatsen där planområdet

ansluter till Österleden. Kapaciteten i korsningen beräknas vara god vid prognosåret 2030.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

I området har det tidigare funnits vegetation men som nu har avverkats. I samband med en exploatering av området ökar även de hårdgjorda ytorna.

Hushållning med naturresurser

Ingen åkermark tas i anspråk i samband med föreslagen exploatering. Området ligger inom sammanhållen bebyggelse och befintlig infrastruktur.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

I samband med planarbetet har en handelskonsekvensanalys tagits fram av WSP Analys & Strategi på beställning av Landskrona stad 2011-05-19. WSPs bedömning är att nyetablering av 5 000 kvm volymhandel (t ex vitvaror, hemelektronik och byggvaror) endast kommer att ha en mindre påverkan på stadskärnas handel. Med rätt agerande från stadskärnas aktörer (genom att utveckla sin egen produkt och profil) kan det t o m ha positiva effekter, då en förstärkning av Landskrona som handelsdestination sannolikt ökar handeln även i stadskärnan.

Barnperspektivet

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits.

Förslaget innebär ökad tillgänglighet till området i samband med ny cirkulationsplats samt säkrare korsningspunkter för fotgängare och cyklister vid Österleden uppförs.

Tillgänglighet

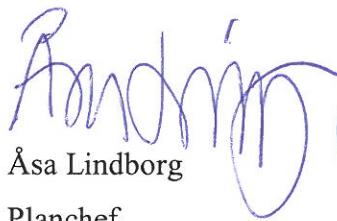
Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § BVF (byggnader) samt 3 kap 15 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande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

Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven ovan kan uppfyllas.

Medverkande

I planarbetet har planarkitekt Lisa Lindekranz, planarkitekt Johan Nilsson, planarkitekt Christoffer Lindskov, planarkitekt Maja Jonasson, trafikplanerare Emilia Löfgren samt planchef Åsa Lindborg medverkat.

Stadsbyggnadsförvaltningen



Åsa Lindborg
Planchef



Lisa Lindekranz
Planarkitekt



Johan Nilsson
Planarkitekt