

PLANBESKRIVNING

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



2023-11-20
LAGA KRAFT

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

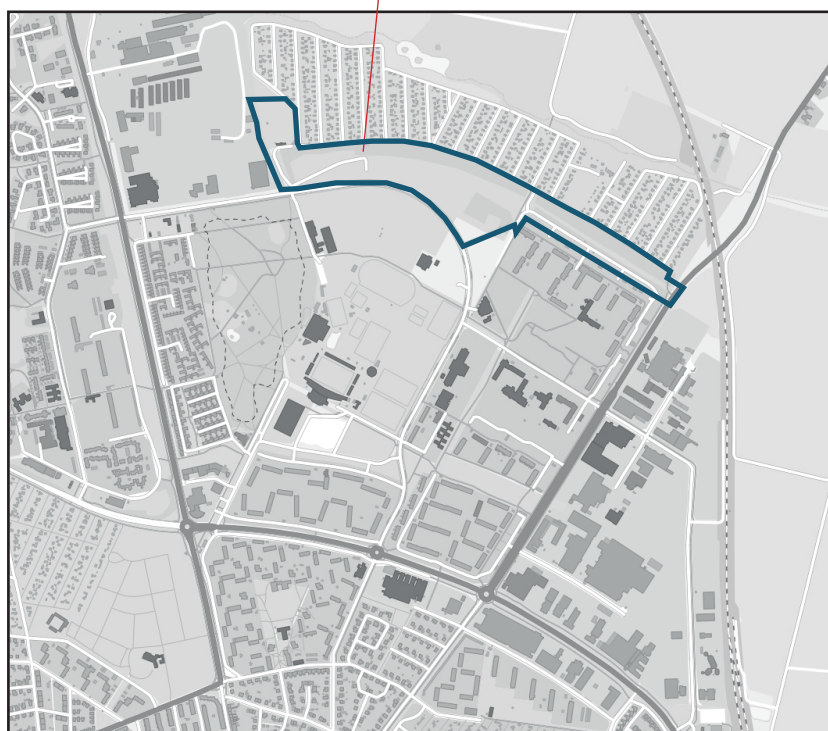
PLANPROCESSEN	4
PLANENS SYFTE	5
BAKGRUND	6
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	10
PLANFÖRSLAG	30
GENOMFÖRANDE	42
KONSEKVENSER	46

PLANPROCESSEN

PLANOMRÅDE



PLANOMRÅDE



HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, 2023-05-08.
- Illustrationsplan, 2023-05-08
- Planbeskrivning (denna handling)
- Samrådsredogörelse, 2023-01-20
- Granskningsutlåtande, 2023-05-08
- Fastighetsförteckning, 2023-04-18
- Övergripande VA-utredning Karlslund (Structor 2021-09-15)
- Dagvattenutredning Guldängen (2021-12-17, Stuctor)
- PM – Föroreningsbelastning dagvatten Guldängen (2021-11-17, Stuctor)
- Uppdaterad trafikutredning Karlslund samt ny trafikutredning av Säbyholm (Kreera, 2021-03-11)
- Utökad trafikutredning Karlslund (Ramböll, 2018-12-06)
- PM Kapacitet korsningen Karlslund (2021-12-06, Kreera)
- Trafikbullerutredning (Akustik Forum, 2021-12-29)
- PM Markradon (2018-01-08, PQAB)
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR) och PM – Geoteknik och Markmiljö (2018-01-25, PQAB)
- Riskutredning (Niras, 2021-09-17)
- Hästallergenutredning (Niras, 2022-10-04)
- Industribullerutredning till detaljplan (Tyréns, 2022-12-06)
- Bedömning av riskavstånd till DLF Beet Seeds AB (Tyréns, 2022-12-22)
- PM Geoteknik (WSP, 2022-05-23)
- Markteknisk undersökningsrapport, MUR – Geoteknik/Miljö (WSP, 2022-05-23)
- ÖMMU Översiktlig miljöteknisk markundersökningsrapport (WSP, 2022-10-03)

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för att utveckla planområdet till ett bostadsområde med en bebyggelse bestående av både småhus och flerbostadshus. Målsättningen är att skapa en god boendemiljö med tillhörande infrastruktur i form av till exempel gator och grönytor.

PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESS

Denna detaljplan handläggs med ett standardförfarande 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 Karlslundsområdet både avseende utveckling av idrottsområdet men också avseende utveckling av nya och befintliga bostadskvarter.

Standardförfarande ska tillämpas om planförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande inte är av betydande intresse för allmänheten, eller i övrigt av stor betydelse. Standardförfarande tillämpas också om planförslaget inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

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. Beslut om bedömningen att en miljökonsekvensbeskrivningen inte behövs upprättas har tagits 2023-01-24.



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.

Med Landskronas vägval (2010) aktualiserades Landskronas behov av utveckling och ställningstagandena där i har sedan dess legat till grund för stadens arbete med utvecklingsfrågor. Huvudbudskapet var att stadens negativa socioekonomiska utveckling måste brytas med strukturella åtgärder, bland annat genom en satsning på att bygga 1500 attraktiva bostäder. Detta har konkretiserats exempelvis genom utbyggnaden av Norra Borstahuset och genom åtgärder mot segregation i området Centrum/Öster.

Landskrona stad påbörjade 2015, tillsammans med fastighetsägare, boende och andra intressenter, ett omfattande arbete för att utveckla stadsdelen och integrera Karlslund bättre med övriga staden. Utvecklingsarbetet i Karlslund blir en fortsättning på det strukturella förändringsarbetet till följd av Landskronas vägval.

Målsättningen för Karlslunds utveckling är:

- Sysselsättningsgraden och bidragsberoendet ska på sikt inte avvika från motsvarande i staden som helhet.
- Tryggheten i området ska öka markant och kriminaliteten minska.
- Området ska innehålla ett varierat utbud av upplåtelseformer på bostadsmarknaden.
- Området ska innehålla offentlig och kommersiell service som motsvarar områdets storlek och behov.



Planområde

Utvecklingen påbörjades genom att en ny gata, som kopplar ihop Ringvägen och Hälsingborgsvägen genom Karlsundsområdet 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 Etapp 3, godkändes under 2019 och fastställer möjligheten att uppföra bostäder och förskola i Karlsunds östra del.

De efterföljande två planerna är detta planförslag, etapp 6, samt en utveckling och förtätning med bostäder i områdets

nordöstra delar, vilket blir etapp 5. Samt en utveckling av det befintliga idrottsområdet, etapp 4 (laga kraft under 2022), på andra sidan av Idrottsvägen med möjlighet att utöver utveckla idrottsverksamheten även förtäta med bostäder och skola.

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 i framtiden.



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, flerbostadshus. 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 flerbostadshus. Staden och Landskronahem.

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

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

7 - del av Silverängen 4 mfl - Karlsunds mitt

Utveckling av skolområdet. Eventuell förtätning med radhus och flerbostadshus.

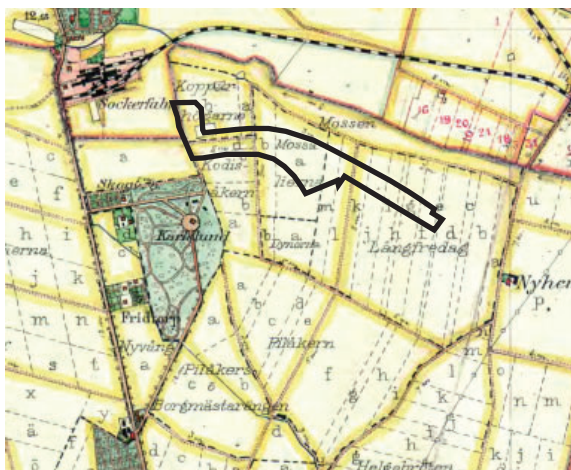
STRUKTURPLAN

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 (se bild på föregående sida).

HISTORIK

Det som idag utgör planområdet var fram till 1920 stadens norra fäladsmark. Marken var indelad i olika åkerstycken. 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.



Häradskartan från 1913-1915 med planområdet markerat

Gymnasieskolan Allvar Gullstrand byggdes 1971 och var 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 men som ligger utanför planområdet söder om Idrottsvägen.

Landskronahems huvudkontor ligger vid korsningen Stenorsvägen/Emaljgatan.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Karlslund 1:1

Större delen av området ligger inom den kommunalägda fastigheten Karlslund 1:1.

Guldängen 1

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

Kopparängen 3

Den nordvästra hörnan av Kopparängen 3 ligger inom planområdet. fastigheten ägs av det kommunala bolaget Karlslund Bostadsutveckling AB.

PLANOMRÅDET

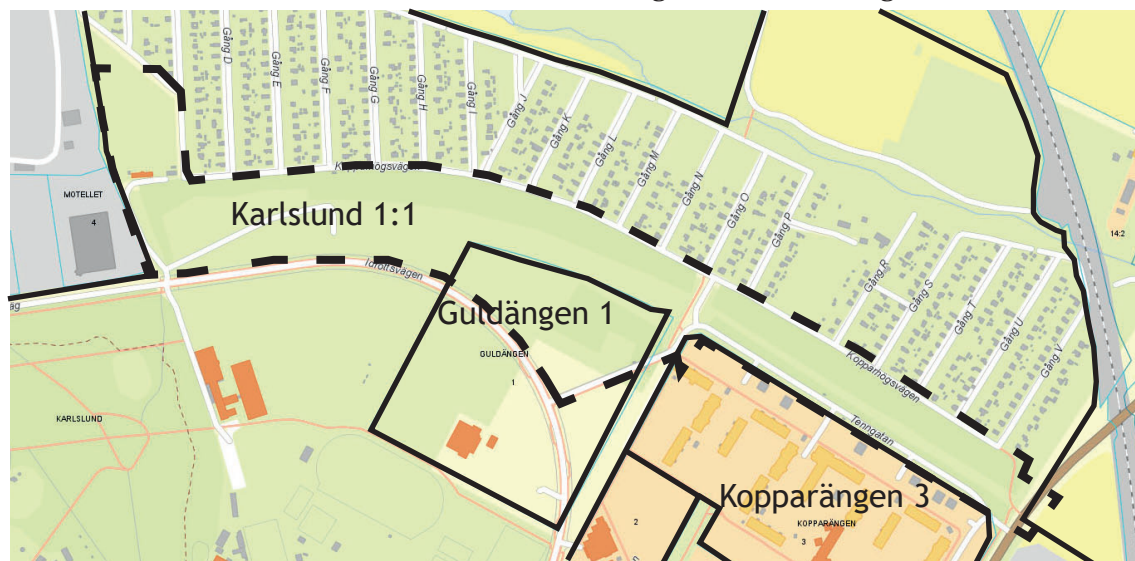
Planområdet innefattar en stor yta av Karlslundsområdets norra delar. I norr avgränsas planområdet av koloniområdet Kopparhögarna. I väster avgränsas planområdet av ett industriområde och i öster gränsar planområdet mot Stenorsvägen. I söder avgränsas planområdet av vägarna Idrottsgatan och Tenngatan. Söder om Idrottsgatan ligger idrottsområdet ssöder om tenngatan ligger



Bild på vegetationen inom planområdet.

bostadsområdet Kopparängen.

Inom planområdet finns idag ett grönområde som går under benämningen



Planområde med befintliga fastighetsgränser i svart heldragen linje för de inom planområdet berörda fastigheter. Planområdet i svart streckad linje.



Barnens skog.

Planområdet är cirka 13 hektar stort och är till viss del planlagt sedan tidigare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

I Fördjupad översiktsplan för Landskrona tätort antagen 2014-06-18 är planområdet utpekade som utredningsområde och utvecklingsstråk.

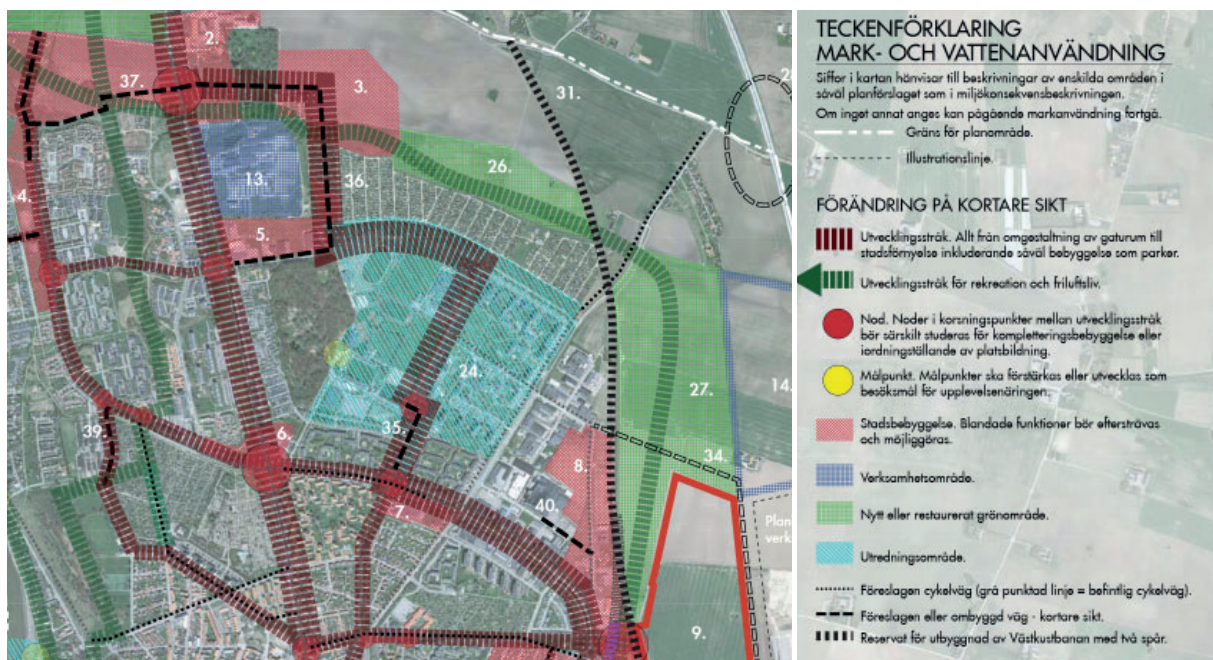
DETALJPLANER

Planområdets västra och norra del är inte tidigare planlagda.

Inom planområdets mellersta 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 den del av detaljplanen som berör aktuellt planområde gäller bestämmelsen allmänt ändamål och där låg tidigare Allvar Gullstrandgymnasiet. Inom området för idrottsändamål ligger fotbollsplaner och friidrottsbanan.

Inom planområdets östra del finns detaljplanen 12-LAN-638 - Förslag till Stadsplan för delar av stadsägorna 27, 28 och 29 (Pilängen III) i Landskrona. Den anger markanvändningen allmän plats gata eller torg och allmän plats park eller plantering.



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

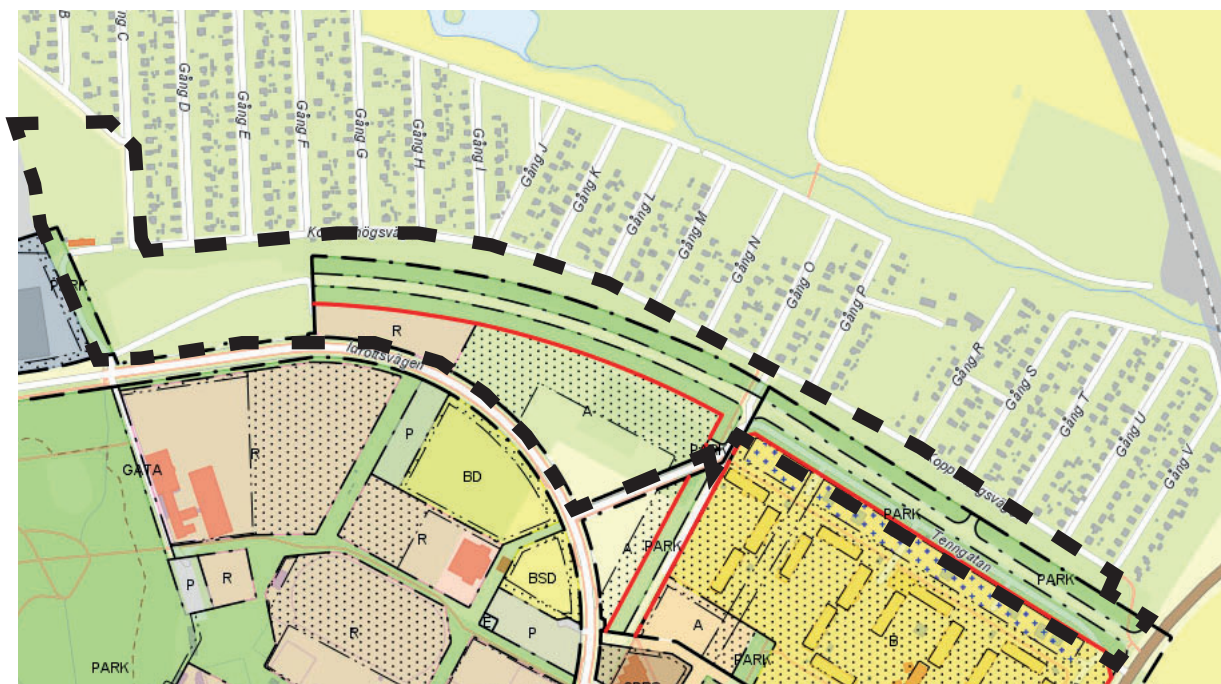
24. Karlslund

Stadsförnyelse av Karlsundsområdet, främst Kopparängen, Bronsången, Silverängen samt områden längs med ett nytt centralt stråk för högkvalitativ kollektivtrafik och blandtrafik är under utredning. Stråket 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 omorganiseras 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.

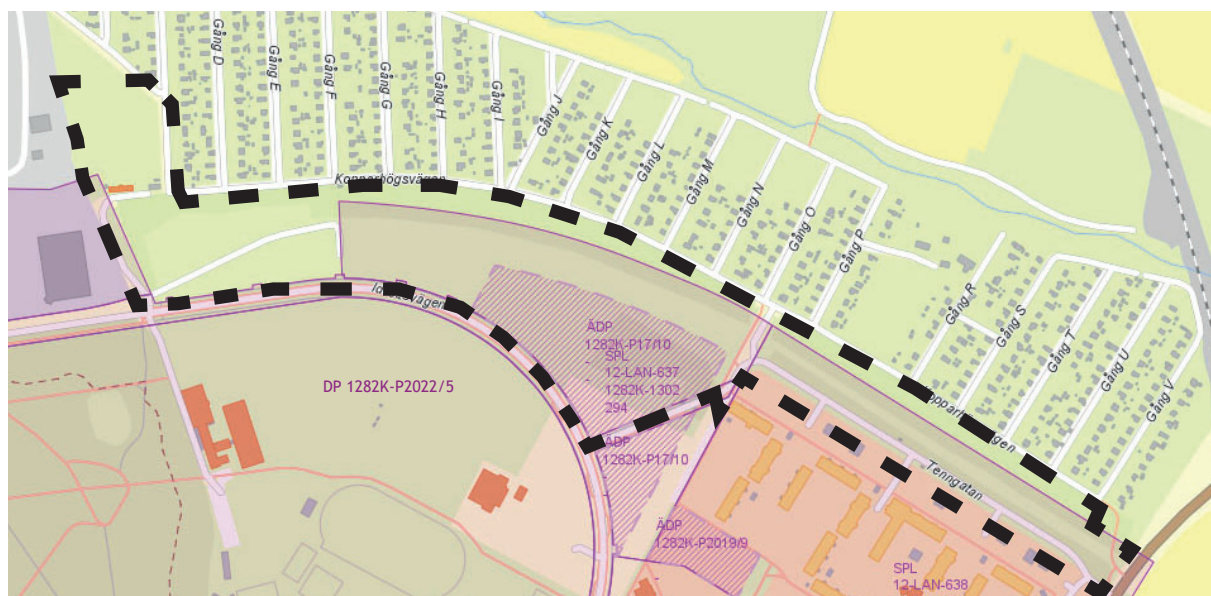
Inom planområdets västra del berörs detaljplanen Motellet 4, akt 1282-Po6. Denna anger en remsa med markanvändningen allmän plats park eller plantering.

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 ändrades inget i den gällande detaljplanen.



Karlsundsområdet markanvändning i gällande detaljplaner. Planområdet är svartstreckat.



Detaljplaner i Karlsundsområdet. Planområdet är svartstreckat.

Planområdet gränsar i söder 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.

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.

Planområdet är placerat ca 150 meter från Västkustbanan som är utpekad som riksintresse för kommunikationer - järnväg

enligt 3 kap 8§ miljöbalken.

GRÖNSTRUKTUR

Planområdets mellersta och östra del består av ett cirka 7,6 hektar stort grönområde ill stor del bestående av träd och buskar planterade i naturliga planteringar. Vegetationen har till stor del planterats under 90- och 2000-talet av skolbarn boende i Landskrona stad. Vegetationen har inte gallrats under åren vilket har gett täta och snåriga träd och buskbestånd.

Längs med Tenngatan är en dubbelsidig ekallé planterad. Denna allé är troligen inte äldre än 20 år gammal men träden uppfyller storleken som gör att de berörs av biotopsskydd.

KULTURMILJÖ OCH ARKEOLOGI KULTURMILJÖ

Inom planområdet finns endast en mindre byggnad. Det är scoutgården. Båda ligger i nordvästra delen av planområdet på mark som ägs av Landskrona stad. Byggnaden saknar kulturmiljövärde.



Skrafferad yta visar riksintresse för högexploaterad kust (skrafferad yta) samt riksintresse för järnväg (röd linje). Planområdet markerad i svart linje.



Bilden visar den befitnliga vegetationen inom planområdet.



Bild på kopparhögsvägen med koloniområdet till höger och barnens skog till vänster.

ARKEOLOGI

Länsstyrelsen har meddelat att planområdet inte berörs av arkeologi och att ingen vidare arkeologisk undersökning av området behövs.

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

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.



Bild med planområdet till vänster och den utbyggda Idrottsvägen till höger.

Idrottsgatan, som nu är uppförd, är tänkt att vara huvudleden för trafik genom området, och därmed möjliggöra en öst-västlig genomfart genom Karlsundsområdet. Idrottsvägen möjliggör för biltrafik, buss i linjetrafik och har gång- och cykelvägar på båda sidorna. Dessa cykelvägar kopplar vidare till centrum, stationen och till andra delar av staden.

Tenngatan går i anslutning till och genom planområdet. Den del som idag går genom planområdet saknar gång och cykelväg.

Kopparhögsvägen går i planområdets norra gräns och är i behov av upprustning.

KOLLEKTIVTRAFIK

Stadsbuss linje 1 och 2 trafikerar Karlsundsområdet. Båda linjerna stannar idag på busshållplatsen som ligger i anslutning till planområdet längs med Tenngatan. Båda busslinjerna vänder idag på en befintlig grusyta inom planområdet. Stadsbussen har även i framtiden ett behov av att kunna vända i anslutning till busshållplatsen.

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 förlänga befintliga busslinjer längs den nya Idrottsvägen med fler hållplatser.

OFFENTLIG SERVICE OCH KOMMERSIELL SERVICE

SKOLA OCH FÖRSKOLA

Sydöst om planområdet finns Pilängsskolan 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.

Sydöst om planområdet ligger Pilängsgårdens 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

Planområdet är relativt plan med några få låga jordvallar inom planområdet. Den öppna gräsytan norr om scoutgården är lätt skålad.

Marknivå inom området lutar generellt från öster mot väster. Inmätt marknivå vid utförda undersökningspunkter varierar mellan +11,7 och +14,3.



Bild på västra delen av planområdet.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En geoteknisk undersökning är genomförd inför. (2018-01-25, PQ Geoteknik och miljö AB samt 2022-05-23, Tyrens).

Generellt består jordlagerprofilen överst av en fyllning med varierande innehåll av sandig humusjord, lermorän och humushaltig lera. Fyllningens mäktighet i utförda undersökningspunkter varierar mellan ca 0,3 och 2,0 meter. I den västra delen påträffas ca 4,5 meter mäktig fyllning i en punkt. I merparten av skruvprovtagningarna påträffas kol och tegel i fyllningen.

Fyllningen underlagras generellt av lermorän som ställvis är sandig. Lermoränens mäktighet varierar mellan ca 1,0 och 3,5 meter. Flertalet undersökningspunkter har ej gått djupare än 1,0 och 2,0 meter under markytan och ej gått genom lermoränen. Lermoränens odränerade skjuvfasthållhet bedöms vara hög till mycket hög. Vid den östra delen av området påträffas sand under fyllningen ner till skruvprovtaget djup på mellan ca 1,5 och 5,0 meter under markytan. I undersökningsområdet centrala del påträffas ett sandskikt mellan lermoränen på ca 2,0 – 2,8 meter under markytan med en mäktighet på ca 0,2 – 1,2 meter. Ett sandskikt återfinns vid den västra delen på ett djup ca 3,0 meter

under markytan med en mäktighet på ca 0,9 meter. Över området där de djupaste undersökningspunkterna är utförda påvisas sand underlagrad lermoränen ner till skruvprovtaget djup på mellan ca 4,0 och 8,0 meter under markytan. Sanden lagringstäthet bedöms vara medelfast till fast. Vid en punkt påträffas en halv meter mäktig sandig humushaltig lera under fyllningen.

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. I 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.

GRUNDLÄGGNING

Innan grundläggning måste dock all organisk jord (humusjord och jord med organiskt innehåll) samt jord med fyllning av exempelvis kol och tegel, under



Bilden visar gröningen norr om scoutgården och brukshundsklubbens klubbstuga.

planerade byggnader och anläggningar schaktas ur och återfyllas med packad fyllning enligt AMA Anläggning 20. Erforderligt utskiftningsdjup i utförda undersökningspunkter är mellan ca 0,1 – 1,3 m. Det ska beaktas att utskiftningsdjupet lokalt kan komma att variera. Vid den sydvästra delen av Guldängen förekommer ett urskiftningsdjup på 4,5 meter.

Grundläggning utförs förslagsvis med betonggolv på mark med förstyvningar 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 yttlig 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.

MARKRADON

Överlag är mätvärden mellan 7-42 kBq/m³ inom planområdet, vilket motsvarar normalradonmark. I den centrala delen av Guldängen (mätpunkt 22W22) ligger uppmätta värdet på 102 kBq/m³ vilket motsvara högradonmark. Mätvärdena där radonhalter visar normalradonmark krävs det att nybyggnation utförs minst radonskyddande. Där mätvärdena uppgår till högradonmark krävs det att nybyggnationer utförs minst radonsäkert.

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

bundna till jordens mineraler och därför inte tillgängliga.

Den översiktliga undersökningen av planområdet har inte påvisat några föroreningshalter som inte skulle kunna medge ändrad markanvändning (motsvarande KM) till bostadsområden inom Guldängen. De förhöjda halterna av PAH i provpunkten 22W55 anses inte representativa för området vid statistisk beräkning och utgör troligen inte heller någon punktkälla.

Massor som ska flyttas och uppvisar innehåll med ämnen över MRR (mindre än ringa risk), kräver en anmälan till tillsynsmyndighet.

RISKER OCH STÖRNINGAR

TRAFIKBULLER

En trafikbullerutredning har utförts inför planarbetet. (2021-12-29, Akustik Forum). Resultatet visar att det inte finns några hinder för planerad byggnation av vare sig bostäder eller förskola gentemot gällande riktvärden. Mer information finns i kapitlet *Konsekvenser*.

BRANDRISK

I anslutning till planområdet finns två verksamheter med omgivningspåverkan; DFL Beet Seed och SWEP International AB. Resonemang och utredningar rörande brandrisk kopplad till dessa verksamheter beskrivs under rubriken *Konsekvenser*.

RIDANLÄGGNING

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. Det är ungefär jämnt fördelat mellan sto och valacker. Precis intill ridhuset och stallet ligger gruspaddocken som används året runt med undantag för sommarens då hästarna är på sommarbete

på annat håll. Ridklubben rider dagligen i Karlslundsparken som ligger väster om anläggningen. Ridning förekommer genom planområdet upp mot koloniområdet Kopparhögarna

Mer information finns i kapitlet *Konsekvenser*

TEKNISK FÖRSÖRJNING

DAGVATTEN

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

Planområdet ligger inom Säbybäckens avrinningsområde men ligger inte inom det aktuella dikningsföretagets båtnadsområdet. Vid en exploatering av planområdet får belastningen på dikningsföretaget inte öka.

VA

Dricks- och spillvatten kan byggas ut och anslutas till ledningsnätet i Idrottsvägen och Tenngatan.

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

Det finns goda möjligheter att bygga ut den tekniska försörjningen till planområdet med system för el, fiber, fjärrvärme, gas, tele.

RENHÅLLNING OCH AVFALL

Avfall från området tas om hand enligt aktuella sophanteringskrav från renhållningsbolaget, LSR, i Landskrona stad.

PLANFÖRSLAG

ÖVERGRIPANDE STRUKTUR

Planförslaget innebär att planområdet ges en ny gatu- och kvartersstruktur som möjliggör för en blandad bostadsbebyggelse med fokus på småhusbebyggelse.

Planförslaget möjliggör för cirka 400 nya bostäder. I mitten av planområdet möjliggörs för en skola/förskola. Delar av befintlig grönyta sparas för att fungera som kvartersparker och för att möjliggöra för dagvattenfördröjning.

BOSTÄDER

Planförslaget ska möjliggöra för en ny kvartersstruktur i området med en blandning av bostadstyper. Framför allt ska komplettering ske med friliggande hus, radhus och kedjehus som i stort sätt saknas i stadsdelen idag. Planförslaget möjliggör för cirka 400 nya bostäder (B), varav drygt 170 styrs till att vara radhus/kedjehus eller friliggande hus. Det slutliga antalet nya bostäder kan variera beroende på lägenhetesstorlekar och hur stor andel av byggrätterna som utnyttjas

Byggrätterna för friliggande och sammanbyggda småhus ges en nockhöjd som möjliggör 1-2 våningar. Längs Idrottsvägen och insprängda i kvartersstrukturen på enstaka ställen möjliggörs för flerfamiljshus i upp till fyra våningar.

FRILUFTSFLIV

Inom planområdet finns två befintliga byggnader som idag hyser Landskronas scoutkår. Friluftssändamålet ska möjliggöra för fortsatt klubbverksamhet (inom planområde), men inom kvartersmark.

SKOLA OCH FÖRSKOLA

En ny byggrätt för skola (S) föreslås inom planområdet. Denna byggrätt kan innehålla så väl skola som förskola. Inom byggrätten tillåts även bostäder ifall det visar sig inte finnas behov av skola/förskola. För den plats där skola föreslås är förhållandet mellan byggrättens storlek

och hela användningsområdets storlek sådant att en friyta på 30 kvadratmeter per barn går att anordna. För detta förutsätts att normalstora avdelningar, enligt dagens mått används. Förskolor och skolors utemiljö ska utformas varierat och inspirera till lek, rörelse och utevistelse. Tillgång till skugga ska finnas. Befintliga träd inom skolområdena bör i möjligaste mån sparas genom att delar av byggrätten läggs som korsmark.

Den framtida skolfastigheten är ca 5 800 kvm stor och möjliggör för en byggrätt med en byggnadsarea på 2000 kvm.

PARKMARK OCH GRÖNA KOPPLINGAR

Planförslaget innehåller flera mindre parkytor för att skapa bostadsnära parker, det ger möjlighet att spara delar av befintlig vegetation samt möjliggör för fördröjning av dagvatten.

I största möjligaste mån ska befintlig vegetation sparas. Även på förskoletomten finns möjligheter att spara befintlig vegetation.

Den biotopsskyddade allén längs med Tenngatan sparas. Enstaka träd kan behövas tas ner för att möjliggöra en ny föreslagen gatukorsning. Dispansansökan om nedtagande av träd kommer att lämnas in till länsstyrelsen för dessa träd.

Vid planens genomförande kommer stadsbyggnadsförvaltningen att undersöka möjligheterna att flytta värdefulla träd som behöver tas ner till grönytor i norra delen av Kopparhögarnas koloniområdet.

Det gröna gång- och cykelstråket som kommer från idrottsområdet sträcker sig genom planförslaget för Guldängen och kopplar vidare upp till koloniområdet och Säbybäcken. Se skiss på sidan 24.



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.

ANVÄNDING AV MARK OCH VATTEN

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

[GATA2] - Huvudgata - områden avsedda främst för trafik och dess komplement som behövs för gatans funktion.

[GÅNG1] - områden avsedda för gång- och cykeltrafik och dess komplement som behövs för dess funktion. Andra trafikslag är inte tillåtna.

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

[B] - Bostäder. Byggrätter för bostadsändamål med tillhörande bostadskomplement.

[C] - Centrum. Byggrätter för centrumverksamhet. Med användningen Centrum avses all sådan verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för en rad olika verksamheter som är ickestörande och kan behöva ligga bostadsnära så som till exempel närbutiker, restauranger, frisör, gym och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård.

[E1] - Elnästation - byggrätter för elnästation som behövs för utbyggnaden av området.

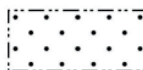
[N1] - Friluftsområde - områden för aktivt friluftsliv. Medger byggrätt för klubbhus, föreningslokal mm som behövs för föreningarnas verksamhet.

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

EGENSKAPSBESTÄMMELSER

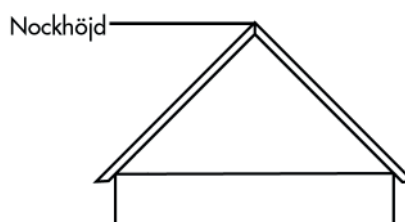
[fördröjningsdamm₁] - Fördröjningsdamm för dagvatten får anläggas. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för fördröjning av dagvatten i parkmarken.

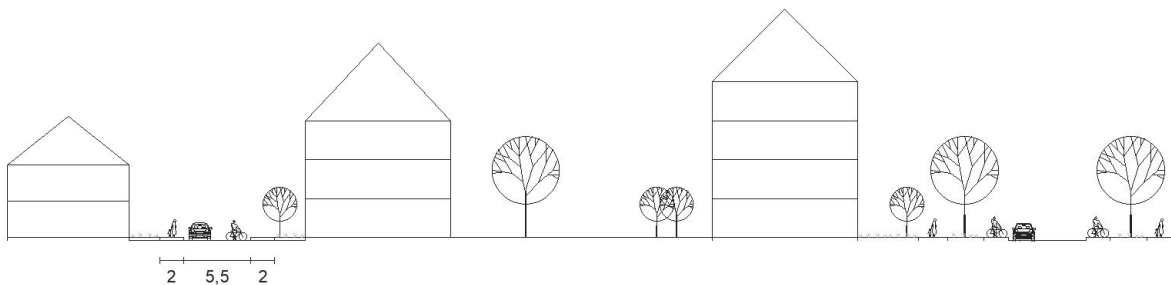
[e₁] - Största byggnadsarea är 35% per fastighet. Egenskapsbestämmelser om utnyttjandegrad används för att reglera bebyggandets största omfattning. Syftet med bestämmelsen är att styra upp utnyttjandegraden för fribyggartomter som passar bättre med en lägre exploateringsgrad än omkringliggande grupphusområde.



- Marken får inte förses med byggnad.

Syftet bestämmelsen skiftar inom planområdet. Bostadskvarteren har en prickad förgårdsmark som skiftar från en bredd på 3 företrädesvis för byggrätter för småhusbebyggelse och 5 m för byggrätter som möjliggör för flerbostadshus samt ut mot Idrottsvägen. Syftet är att skapa sikt för biltrafik men även visuellt för att bebyggelsen inte ska uppfattas hänga ut över gatan samt att dränering och



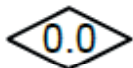


Sektionen ovan visar de högsta tillåtna byggnadshöjerna för småhusbebyggelsen och flerbostadshusen i planförslaget. Den högra gata visar hur den färdigställda Idrottsvägen kommer att se ut.

ledningar vid fasad ska rymmas inom kvartersmarken. Bedömningen är att högre bebyggelse behöver ett större respektavstånd mot gatan än lägre bebyggelse. Syftet med fem meter bredd förgårdsmark ut mot Idrottsvägen är även att bebyggelsen ska uppnå gällande bulleriktvärden vid fasad. Tomterna som är avsedda för fribyggartomter har en förgårdsmark som är sex meter bred vilket syftar till att det ska finnas utrymme för uppställningsplats för bil framför huvudbyggnad. Mot parkmark är förgårdsmarken genomgående 1 m bred vilket skapar ett respektavstånd som gör att husdränering och överhäng av tak och dyl kommer inom den egna fastigheten. Det möjliggör även för plank eller häck i fastighetsgräns.



- Endast komplementsbyggnad får placeras inom marken. Syftet med bestämmelsen är att en stor del av den befintliga vegetationen kan sparas men samtidigt möjliggöra för mindre komplementsbyggnader.



- högsta nockhöjd.

Bestämmelsen reglerar den högsta nockhöjden för huvudbyggnad. Syftet med bestämmelsen är att styra hur höga byggnader som tillåts inom respektive bygggrupp. Syftet med en nockhöjd på 8,5 m är att möjliggöra för ett friliggande småhus i 1 ½ plan med sadeltak. Syftet med en nockhöjd på 10 m är att tillåta småhusbebyggelse och lägre flerbostadshus i 1-2 fulla våningar. Syftet med nockhöjd

på 16 meter är att möjliggöra hus i tre våningar med inredd vind. Syftet med en nockhöjd på 19 m är att möjliggöra flerbostadshusbebyggelse i upp till fyra våningar samt inredd vind.

[p₁] - Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från annan bostadsfastighet. Syftet med bestämmelsen är att fastighetsägare med placering av huvudbyggnad inte ska påverka närboendes bostadsfastigheter negativt. Syftet med bestämmelsen är inte att begränsa placeringen mot annan fastighet som utgörs av allmän platsmark som till exempel park eller gata.

[p₂] - Del av huvudbyggnads fasad ska placeras i linje med förgårdsmark. Syftet med bestämmelsen är att husen inom planområdet ska harmonisera med gatulinjerna för att skapa ett lugnare och mer enhetligt gaturum.

[p₃] - Komplementsbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för underhåll av byggnad inom den egna fastigheten.

[p₄] - Huvudbyggnad ska placeras med långsida mot Idrottsvägen. Syftet med bestämmelsen är dels skapa ett intressant gaturum där bebyggelsen ska vända sig mot Idrottsvägen och stadga upp gaturummet. Syftet är även att fasaderna längs med Idrottsvägen ska fungera pressa luften som kommer söder från Idrottsvägen uppåt så att den passar över Guldängen



Diagram över föreslagna vägar och gång- och cykelvägar inom planområdet samt befintliga anslutande kopplingar.

och inte genom planområdet. På så vis minskas andelen möjlig hästallergen inom planområdet. Placeringsbestämmelsen rekommenderas i den till detaljplanen tillhörande utredningen om spridning av hästallergen.

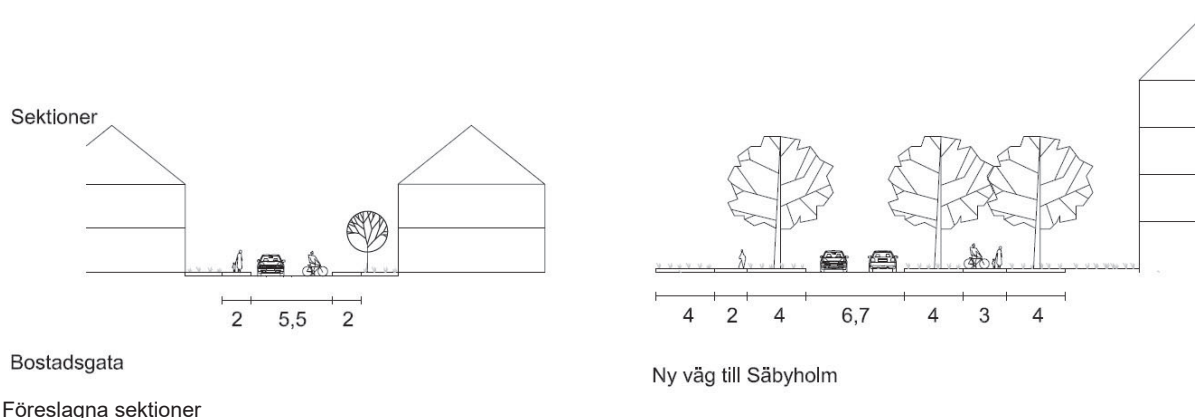
[f₁] - Fasad ska utformas huvudsakligen av tegel eller puts. Avvikande material får förekomma i mindre utsträckning. Avsikten är att skapa hög arkitektonisk kvalitet, anpassa till material i befintliga byggnader inom området samt att knyta an till skånsk byggnadstradition.

[f₂] - Tak på huvudbyggnad ska utformas som sadeltak med 27-45 graders lutning.

Avsikten är att skapa hög arkitektonisk kvalitet och stadsmässighet inom området samt att knyta an till skånsk byggnadstradition. Syftet är även att byggnaderna ska ge ett resligt och enhetligt intryck mot Idrottsvägen.

[f₃] - Huvudbyggnad ska utformas med rött tak. Avsikten med bestämmelsen är att ha ett enhetligt uttryck på byggnaderna på fribyggartomterna.

[f₄] - Komplementbyggnad ska utformas med vegetationsklätt tak. Avsikten med bestämmelsen är att de som blickar ut från boende i flerbostadshus ska se en grön och trevligare miljö än om utsikten är över



hårdgjorda tak på komplementsbyggnader.

[f₅] - Kupor och frontespiser får uppföras till högst en tredjedel av fasadens längd. Syftet med bestämmelsen är begränsa utbredningen av frontespiser och takkupor är att dessa inte får uppföras i en sådan volym att det påverkar huset karaktär med ett tydligt sadeltak.

[f₆] - Högsta nockhöjd för komplementsbyggnad är 4,5 meter. Syftet med bestämmelsen är att hålla nere höjden på komplementsbyggnader i jämförelse med huvudbyggnader. Syftet med detta är att omgivningspåverkan på komplementsbyggnader ska vara lägre än för huvudbyggnader.

[f₇] - Om komplementbyggnad byggs samman med huvudbyggnad ska den ursprungliga komplementbyggnadsdelen fortfarande följa bestämmelser som gäller för komplementbyggnader. Syftet med bestämmelsen är att till exempel ett garage ska kunna byggas samman med huvudbyggnad, men att garaget inte då ska behöva ligga fyra meter från fastighetsgräns så länge det inte har en högre nockhöjd än 4,5 meter.

[b₁] - Friskluftsintag ska placeras bort från ridanläggning. Syftet med bestämmelsen är att friskluftsintaget ska placeras så att allergener från ridanläggningen i minsta
· ○ · ○ · kommer in i den föreslagna bebyggelsen.

- Utfartsförbud. Syftet med bestämmelsen är att av trafiksäkerhetsskäl inte tillåta utfart för motorfordon där det inte är trafiksäkerhetsmässigt lämpligt. .

[genomförandetid] -
Genomförandetiden är 5 år,

GATOR OCH TRAFIK

GATUNÄT

Gatunätet har utformats enligt ett öppet silande rutnätmodell för att fördela ut trafiken i området samt för att underlätta för avfallshämtning inom området.

BIL, GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Området kopplar till övriga staden via Idrottsvägen, som nu är uppförd, och som är att huvudleden för trafik genom Karlsundsområdet. I öster så kopplar området till Stenorsvägen.

Längs med Idrottsvägen finns gång- och cykelvägar. Genom Karlslundsparken och idrottsområdet finns ett antal cykel- och gångvägar som ska koppla planområdet till anslutande vägar och övriga staden.

Separat gång- och cykelväg föreslås längs med den nya kopplingen mot Säbyholm och längs med Tennгатans norra del, men i övriga delar av planområdet bedöms cykel och bilar kunna röra sig i blandtrafik då trafikmängderna är låga.

Ridvägar bör vara minst två meter breda och ha en skiljeremsa mot bilväg på minst fyra meter. Mellan ridväg och gång- och cykelväg bör det finnas en minst två meter bred skiljeremsa, men om utrymme finns får den gärna vara minst fyra meter bred.

RYTTARE

Det finns ett behov för ryttarna från ridskolan sydväst om planområdet att kunna röra sig norrut mot grönstråket längs med Säbybäcken. Planförslaget möjliggör för minst två kopplingar. Den ena längs med den nya vägkopplingen mot Säbyholm och den andra i det grönstråk i planområdets västra del genom planområdets större park.

Sektionen tar hänsyn till att ryttarna behöver ett utrymme med minst två meters bredd med ett avstånd på minst fyra meter till körbana för motorfordon eller minst två meters avstånd till gång- och cykelväg.

KOLLEKTIVTRAFIK

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

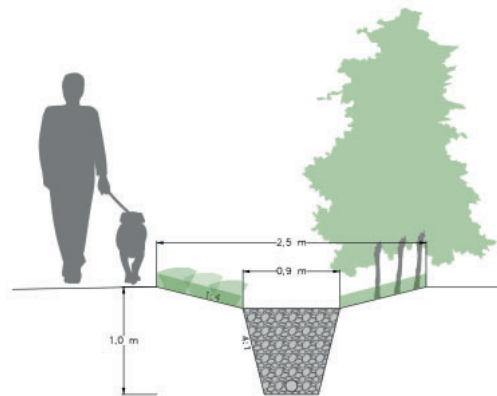
Bussen vänder idag på Tenngatan. Då den befintliga vändplatsen försvinner med planens genomförande kommer bussen i framtiden istället vända i den föreslagna cirkulationsplatsen som föreslås där Tenngatan knäcker. I höjd med den befintliga busshållsplatsen breddas Tenngatan för att möjliggöra för en bussficka där bussen kan reglera utan att stoppa upp övrig trafik. Bussfickan har fått mått efter Skånetrafikens standard.

BILTRAFIK

Planområdet föreslås byggas ut med lokalgator som i de flesta fall har en gatubredd på 9,5 meter. Detta för att möjliggöra en körbana på ca 5,5 meter samt trottoarer på ca 2 meter. Kopparhögsvägen föreslås få en sektion på ca 2 meter trottoar mot den föreslagna bostadsbebyggelsen, ca 5,5 meter körbana samt 2,5 meter

gräsmremsa med plats för svackdike mot de befintliga kolonilotterna.

I planområdets västra del föreslås en ny vägkoppling norrut mot Säbyholmsområdet. Kopplingen vidare mot Säbyholm finns med i den fördjupade översiktsplanen för Landskrona. Vägen får tillräcklig bredd för att möjliggöra för buss i linjetrafik samt trädplantering och gång- och cykelväg. En trafikutredning (Kreera, 2021-12-06) som studerat kapaciteten på en framtida vägskorsning



Bilden visar föreslagen öppen avrining i diken längs med Kopparhögsvägen. Bild Structor 2021-12-17,

i läget Idrottsvägen/framtida väg mot Säbyholm visar på god framkomlighet i en framtida fyrvägs korsning och att framkomlighetsmässiga åtgärder som farthinder eller cirkulationsplats behövs inte ur det perspektivet, men planförslaget har förberett utrymme för det .

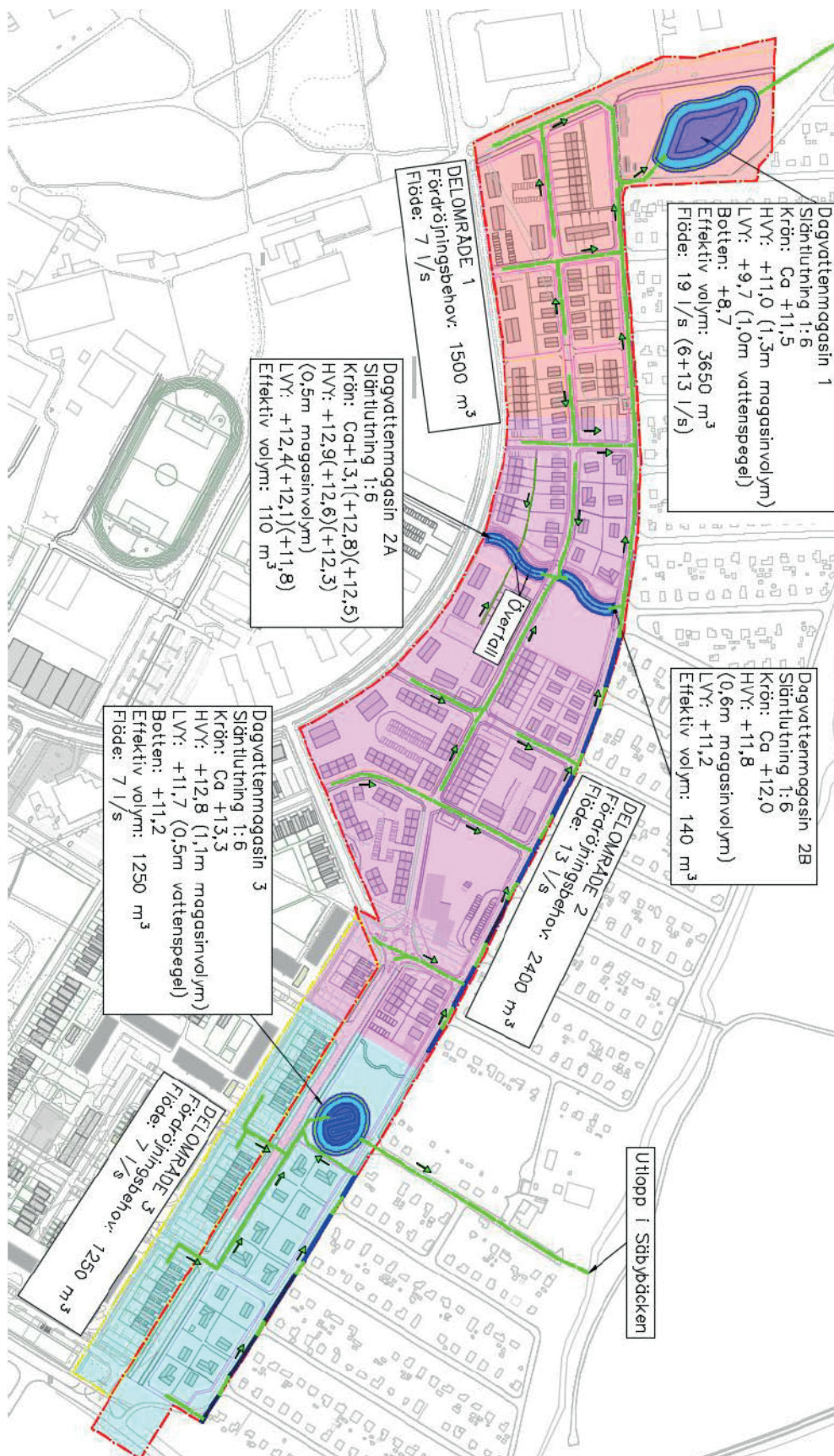
TRAFIKMÄNGDER

Flera trafikutredningar är utförda inför tidigare planer i Karlslund (2017-02-16 och

Ämne	Enhet	Befintlig situation	Planerad situation innan rening	Planerad situation efter rening	Procentuell förändring jmf m bef. situation ^{1,2}
P	kg/år	3,5	7,7	2,4	-31%
N	kg/år	53	73	47	-11%
Pb	kg/år	0,32	0,48	0,11	-66%
Cu	kg/år	0,61	0,99	0,32	-48%
Zn	kg/år	1,6	3,2	0,74	-54%
Cd	kg/år	0,008	0,019	0,0067	-16%
Cr	kg/år	0,18	0,31	0,083	-54%
Ni	kg/år	0,16	0,32	0,087	-46%
Hg	g/år	1,2	1,5	0,73	-39%
Suspenderade partiklar	kg/år	2000	2500	430	-79%
Olja	kg/år	13	23	2,9	-78%
Benso(a)pyren	g/år	0,65	1,6	0,25	-62%

2: Orange text: +/- 15% förändring
 2: Grön text: > 15 % förbättring

Bilden ovan visar beräknad årlig föroreningsbelastning från planområdet för befintlig situation och situation efter exploatering; innan och efter rening.. Bild Structor 2021-11-17,



Ritning över hur dagvattensystemet kan byggas ut.

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. Tenngatan förväntas ha trafikflöden på cirka 1500 trafikrörelser på dygn och Idrottsvägen i höjd med planområdet förväntas ha cirka 3900 trafikrörelser på dygn. I jämförelse med det förväntas den centrala bostadsgatan i Guldängen som går i väst-östlig riktning ha cirka 300 bilrörelser per dygn.

Förändringen inom Karlslund bedöms inte få någon ökad påverkan på Trafikverkets intressen såsom korsningen/framtida cirkulationsplatsen 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. Säbyholmsområdet förväntas när det är fullt utbyggt att alstra ca 700 fordon per dygn genom planområdet på den föreslagna vägkopplingen mot Säbyholm.

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.

GRÖNSTRUKTUR OCH PARKER

Stora delar av det som idag är grönsstruktur, om än ej planlagd som parkmark, tas i anspråk som kvartersmark.

Delar av de gröna ytorna sparas för att bilda kvartersnära parker och gröna kopplingar mellan Karlslund och Säbybäcken. Viss del av den befintliga vegetationen på dessa ytor kan sparas. De gröna ytor som planläggs som park kommer i genomförandet att få en högre kvalitet än vad nuvarande grönytor har. Parkytorna placeras och utformas så att stärker kopplingarna mellan de gröna ytorna inom stadsdelen så att det blir lättare att till fots, cykel och via häst blir lättare att ta sig mellan Karlslundsparken, idrottsområdet och grönstråket längs med Säbybäcken.

Delar av parkytorna behövs även för att fördröja dagvatten från planområdet.

Delar av den befintliga vegetationen inom den föreslagna skolfastigheten går att spara och kan ge rekreativ värde åt verksamheten.

TEKNISKA FÖRSÖRJNING

DAGVATTEN- OCH SKYFALLSHANTERING

En dagvattenutredning - för detaljplanområdet för Guldängen har tagits fram av Structor 2021-12-17. Dagvattenutredning syftar till att säkerställa tillräcklig fördröjning av dagvatten vid exploatering av detaljplaneområdet för Guldängen och bebyggelsen direkt söder om Tenngatan.

Planområdet delas in i 3 mindre delavrinningsområden (se bild nedan).

Flödeskravet till Säbybäcken är 1,5 l/(s*ha) och fördröjningsbehovet beräknas för ett 20-årsregn med klimatfaktor 1,25. Flödet och fördröjningsbehovet för respektive område beräknas till följande:

- Delområde 1 - 6 l/s och 1500 m³
- Delområde 2 - 13 l/s och 2500 m³
- Delområde 3 - 7 l/s och 1300 m³

Föreslaget dagvattensystem inkluderar fyra fördröjningsmagasin, varav två med vattenspegel, makadamdiken, ytliga avrinningsstråk i grönytor och i rännor längs med gator, regnbäddar och ledningar.

Utförd skyfallsanalys visar att det generellt inte finns någon risk för översvämning inom planområdet om sekundära avrinningsvägar bibehålls norrut. Undantaget är nordvästra hörnet som är ett instängt område. En höjdsättning måste säkerställas så att ytlig avrinning kan ske norrut över Kopparhögsvägen.

Området består av jordlager med låga infiltrationsmöjligheter och den generella avrinningen inom planområdet sker från söder till norr. Avrinning från omkringliggande områden in i planområdet bedöms vara liten.

Med redovisade dagvattenmagasin kan tillräcklig fördröjning av planområdet uppnås.

RENING AV DAGVATTEN

Ett PM - föroreningsbelastning dagvatten Karlslund Guldängen har tagits fram av Structor 2021-11-17.

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 Guldängen till recipienten Öresund inte ska öka i samband med exploateringen.

Dagvattnet kommer att fördröjas i dagvattenmagasin, öppna diken och regnbäddar på allmän platsmark. Utformningen av fördröjningsanläggningarna varierar beroende på placering. I största möjliga mån utformas de som öppna dagvattenlösningar. Då

magasinen fungerar som fördröjningsmagasin sker en rening av vattnet. Föroreningar i suspenderad form blir kvar i anläggningarna 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 fosfor förväntas minska och belastningen av kväve förväntas vara relativt oförändrad men med indikation till minskning. Bly och kvicksilver, som båda räknas som prioriterade ämnen för recipienten, förväntas minska i den planerade situationen jämfört med innan, vilket är positivt.

Antracen har inte modellerats men då det likasom benso(a)pyren är en organisk förorening s k PAH som kan spridas vid ofullkomlig förbränning så bedöms antracen på samma sätt som benso(a)pyren. Benso(a)pyren förväntas minska i planerad situation och dessutom kommer biofiltren i växtbäddarna intill vissa parkeringar 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.

Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna dagvattenhanteringen innebära tillräcklig rening av dagvattnet inom utredningsområdet. De väl tilltagna dammarna och svackdikena i dagvattensystemet bedöms ha god

reningseffekt på dagvattnet och den föreslagna detaljplanen bedöms inte försvåra förutsättningen för att nå miljökvalitetsnormerna för recipienten *N m Öresunds kustvatten*.

sophanteringskrav från renhållningsbolaget i Landskrona stad.

ÖVERGRIPANDE VA UTREDNING KARLSLUNDSOMRÅDET

En övergripande VA Utredning för Karlslundsområdet har tagits fram av Structor 2021-09-15.

Genom planområdet går huvudledningar för vatten och spillvatten. Planförslaget har anpassats efter befintliga ledningar.

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

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.

Utrymme för elnätsstationer har säkrats genom att kvarteretsmark för det ändamålet har föreslagits i planen.

FIBER

Fibernät som ger anslutningsmöjlighet till Landskrona stads öppna stadsnät finns i anslutning till planområdet med möjlighet till utbyggnad inom planområdet.

EL OCH GAS

Elnät finns framdraget i området.

RENHÅLLNING OCH AVFALL

I planområdet föreslås ingen särskild återvinningsstation. Avfall från området skall tas om hand enligt aktuella

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.

STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att genomförande av denna detaljplan inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, i den mening som avses i 6 kap miljöbalken och i 4 kap 34 § plan- och bygglagen. Miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas därför inte.

Ställningstagandet grundas på följande:

- Planförslaget följer den fördjupade översiktsplanens intentioner.
- Planförslaget har anpassats till befintliga trädtrader som kan omfattas av generellt biotopskydd så att dessa träd hamnar inom allmän platsmark.
- 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 finns 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.
- Minskning av andelen grönytor i staden, men de som kvarstår kommer att ha en högre kvalitet.

ÖVERENSSTÄMMELSE MED TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

Planförslaget följer intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för Landskrona tätort (2014) där planområdet är utpekad som utredningsområde och där det även står att kompletterande boendeformer och upplåtelseformer bör prioriteras vilket är en bärande del av planförslaget.

RIKSINTRESSEN

HÖGEXPLOATERAD KUST

I stort sett hela Landskrona stad omfattas av riksintresset för kustzon enligt 4 kap 1 och 4 §§ miljöbalken. Riksintresset för kustzonen är avsatt för att hindra exploateringar som kan medföra en påtaglig skada för ett områdes natur och kulturvärden. Enligt 4 kap 5 § Miljöbalken får exploateringar endast komma till stånd som komplettering till befintlig bebyggelse. Om det finns särskilda skäl får bebyggelse uppföras som tillgodoser det rörliga friluftslivet.

Planförslaget bedöms omfattas av undantagsbestämmelsen i 4 kap. 1 § andra stycket miljöbalken, eftersom planförslaget innebär en utveckling av befintlig tätort. Planförslaget påverkar inte tillgängligheten till kustområdet eller befintligt marint eller kustnära växt- och djurliv.

JÄRNVÄG

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset för järnväg (Västkustbanan).

MARK, LUFT OCH VATTEN

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT

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 medföra att MKN överskrider

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 försämrast. 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.

Ytvattenförekomsten N m Öresund (SE55545-124332) 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 dagvattenlösningar 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

Överlag är mätvärden mellan 7-42 kBq/m³ inom planområdet, vilket motsvarar normalradonmark. I den centrala delen av Guldängen (mätpunkt 22W22) ligger uppmätta värdet på 102 kBq/m³ vilket motsvara högradonmark. Mätvärdena där radonhalter visar normalradonmark krävs det att nybyggnation utförs minst radonskyddande. Där mätvärdena uppgår till högradonmark krävs det att nybyggnationer utförs minst radonsäkert.

MARKFÖRORENINGAR

Inom planområdet har enstaka förhöjda metallhalter, strax över KM, påträffats (2018-01-25, PQAB). Dessa torde inte föranleda några oöverstigliga miljömässiga, tekniska eller ekonomiska hinder.

Tabell 1. Riktvärden vid nybyggnation av bostäder, ljudnivå avser frifältsvärde.

	Ljudnivå dBA	
	Ekvivalent	Maximal
Vid fasad	60/65 ^a	-
Skyddad sida ^b	55	70
På uteplats	50	70 ^c

^a Gäller för bostad om högst 35 m².

^b Om ekvivalent ljudnivå vid fasad ändå överskrider 60 dBA bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

^c Bör dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Inga av de påträffade ämneshalterna, bedöms ge någon direkt eller akut förhöjd hälso- eller miljörisk på platsen, varför heller inga åtgärder 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.

Efter samrådet togs ytterligare en markmiljöutredning fram för planområdet (Tyréns, 2022-10-03) och inte heller den har påvisat några föroreningshalter som inte skulle kunna medge ändrad markanvändning (motsvarande KM) till bostadsområden inom Guldängen. De förhöjda halterna av PAH i provpunkten 22W55 anses inte representativa för området vid statistisk beräkning och utgör troligen inte heller någon punktkälla. Ytterligare undersökningar bedöms inte behövas.

Se mer under rubriken *Förutsättningar - Markföroreningar*.

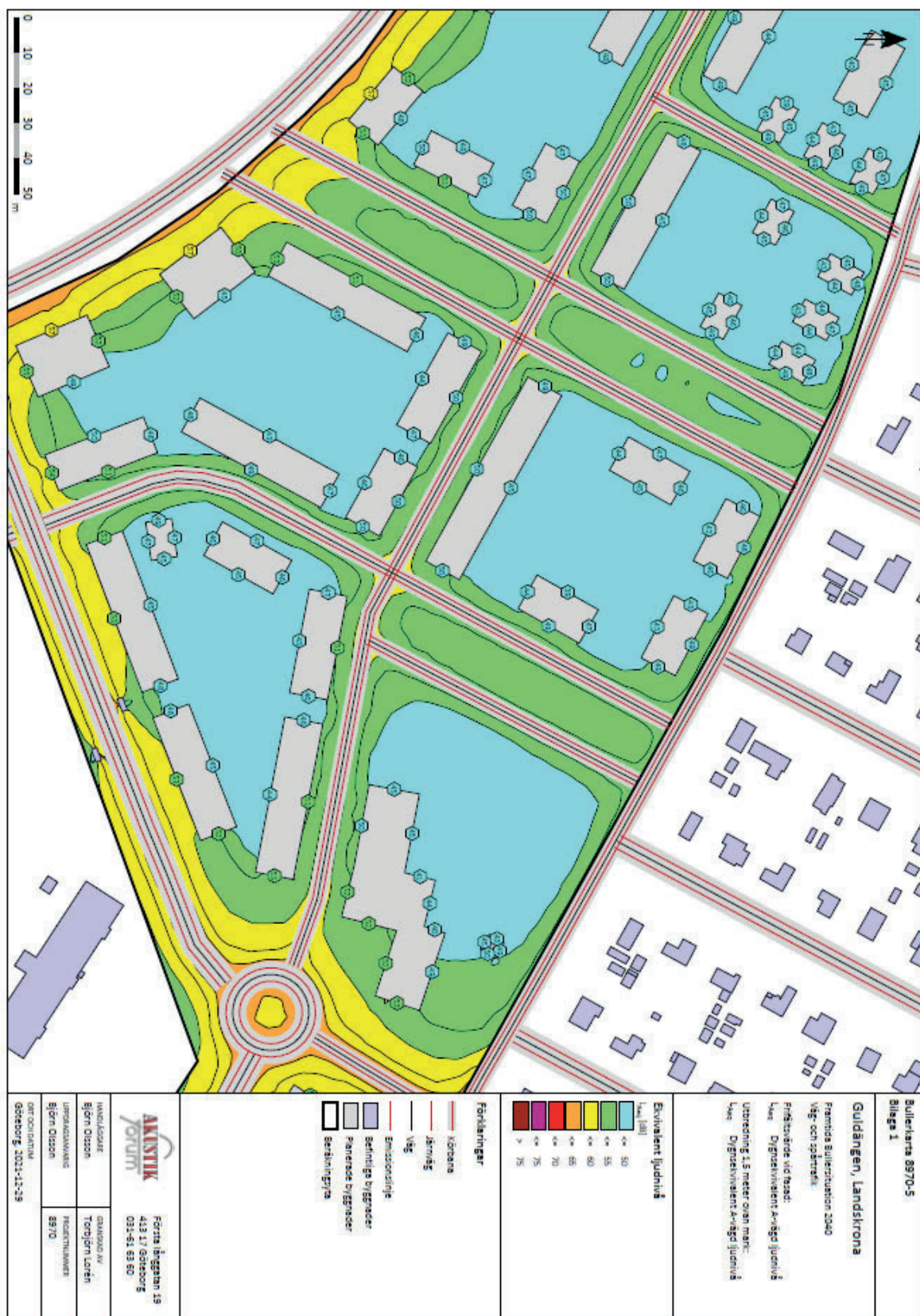
KONSEKVENSER FÖR HÄLSA OCH
 SÄKERHET
 TRAFIKBULLER

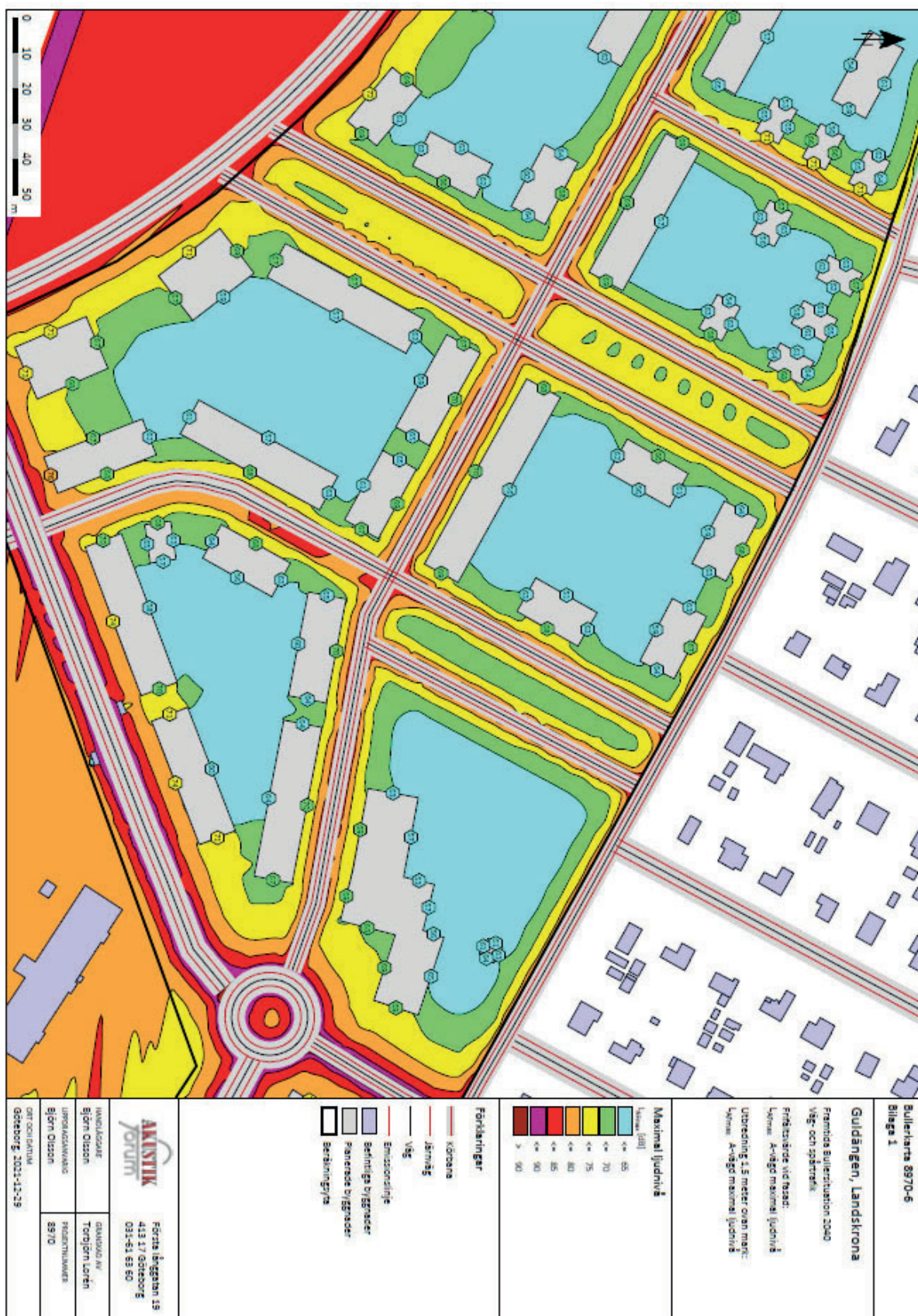
En trafikbullerutredning har utförts inför planarbetet. (2021-12-29, Akustik Forum). Utredningen utgår från både motortrafik på omkringliggande vägar samt buller från intilliggande järnväg. Samtliga värden uppräknade till år 2040. Trafikdata för vägtrafik har inhämtats från Kreera (Uppdaterad trafikutredning Karlslund, 2021-03-11) där en prognos för framtida trafik har utförts för närliggande småvägar samt för Idrottsvägen, Hälsingborgsvägen samt mindre befintliga lokalgator. Hastighetsdata för Idrottsvägen och Hälsingborgsvägen har inhämtats från Trafikverkets hemsida och hastighetdata för lokalgator har skattats av Akustikforum AB. Andel tung trafik för Hjalmar Brantings väg och Idrottsvägen har beräknat med utgångspunkt i att stadsbuss passerar var 20:e minut dygnet runt, beräkning av stadsbuss har levererats av Kreera övrig andel tung trafik har skattats av Akustikforum AB. Trafik på matargator i det planerade bostadsområdet har schablonmässigt skattats av Akustikforum AB. Prognosticerade trafikdata för spårtrafik har hämtats från Trafikverkets hemsida.

I bullerkartorna för maximala ljudnivåer finns färgningar utanför beräkningsområdet, dessa färgningar uppstår på grund av hur

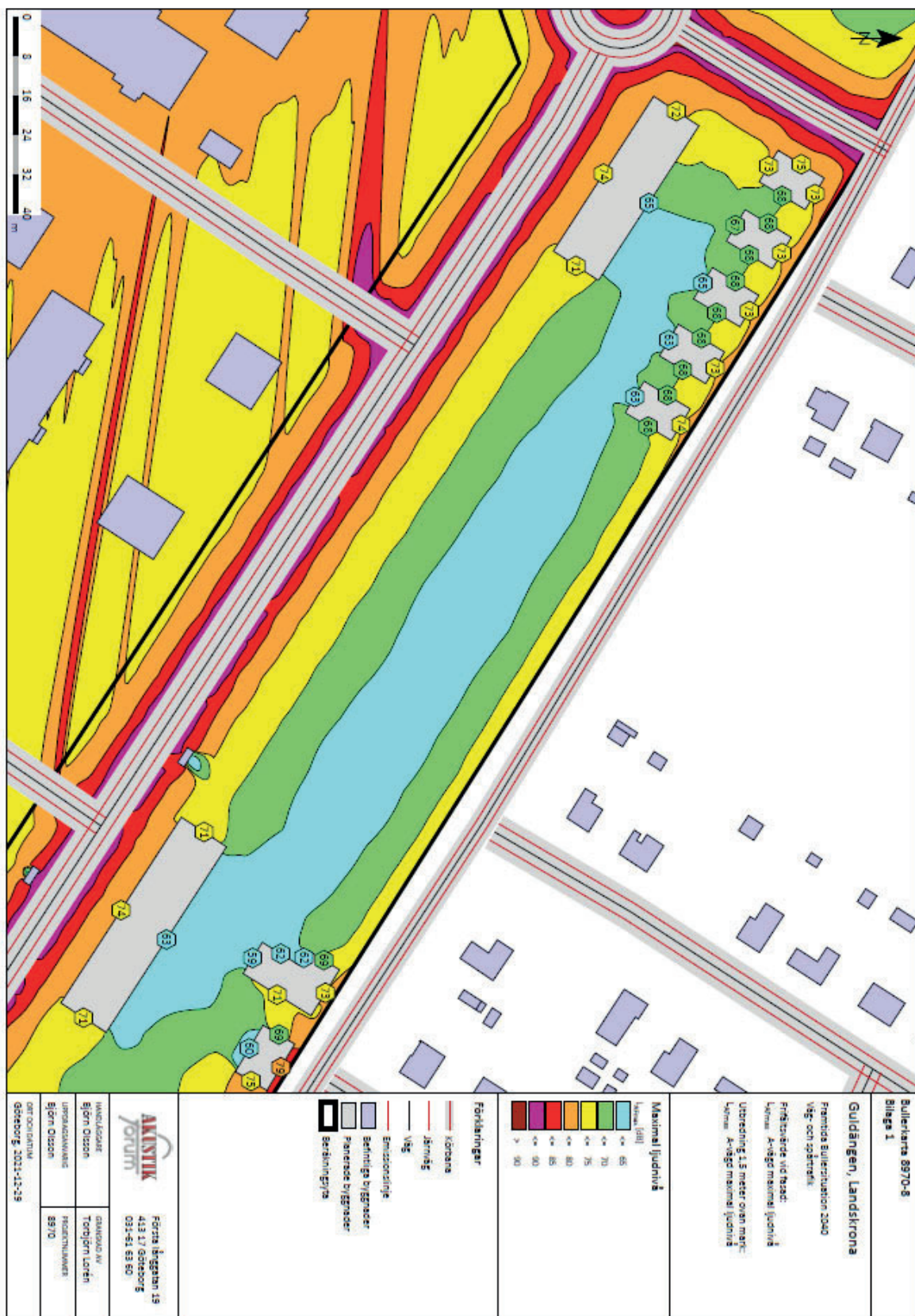












beräkningsprogrammet är strukturerat och stämmer inte. Dock är de färgningar som redovisar ljudnivå inom beräkningsområdet korrekt. Beräkningsområdesgräns redovisas i bullerkartorna.

Resultatet visar att det inte finns några hinder för planerad byggnation av vare sig bostäder eller förskola gentemot gällande riktvärden och de föreslagna byggrätterna.

På bild på sidan 32 redovisas, i tabell riktvärden för nybyggnad av bostäder enligt förordning 2015:216 om trafikbuller samt riktvärden för förskolgårdar från Boverket och Naturvårdsverket.

För den planerade förskolan 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.

De planerade byggrätterna möjliggör för bostäder som med god marginal uppfyller riktvärden enligt förordning, det finns bra möjligheter att skapa gemensam uteplats i anslutning till byggnaderna. Enskilda uteplatser, om sådana önskas, till planerade bostadsbyggnader kan i vissa fall behöva kompletteras med lokala skärmar.

INDUSTRIBULLER

Boverkets allmänna råd (2020:2) om omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär är tillämplig vid planläggning av nya bostäder i områden med industri- och annat verksamhetsbuller. En utredning om industribuller (*Tyréns, 2022-10-31*) visar att den verksamhet som DFL Beet Seed har som ligger nordväst om planområdet inte påverkar den föreslagna bostadsbebyggelsen i planförslaget i

enlighet med Boverkets allmänna råd. Bostäder kan därmed planeras fritt med avseende på buller från DLF Beet Seed.

BRANDRISK

En utredning är (*Tyréns, 2022-12-22*) är genomförd för att bedömma riskpåverkan avseende brandgasspridning från DLF Beet Seeds AB (tidigare Syngenta och Maribo-Hilleshög) gentemot den föreslagna bebyggelse i det aktuella planområdet. DLF Beet Seeds hanterar olika pesticider (bekämpningsmedel). Avstånd mellan planerade bostäder inom Guldängen och kemikalieförråd respektive kemikalieskåp är mer än 400 meter. Avstånd mellan planerade bostäder och fastighetsgräns är ca 70 meter.

En tidigare utredning (rörande kvarteret Tomaten, väster om DLF Beet Seed) från år 2012 bedömde att ett minsta avstånd om 100 meter till bostäder var lämpligt (baserat på brandgaser). Bedömningen utifrån ovan angivna förutsättningar är att aktuellt avstånd ska upprätthållas. Brandgaserna förväntas vara giftiga och ohälsosamma, men exponeringen förväntas vara kortvarig och stigkrafterna i en brand gör att brandgaserna stiger uppåt, och utspädning sker med avståndet från branden.

Utredningens bedömning är att inga åtgärder behövs för att för att planförslaget ska vara lämpligt.

SWEP International AB tillverkar värmepumpar i sin anläggning på fastigheterna Fjällräven 1 och Illern 7. Verksamheten är en anmälningspliktig miljöfarlig verksamhet till följd av användningen av hydraulolja. 2019-06-24 beslutade Länsstyrelsen enligt 6 kap 26 § miljöbalken att verksamheten inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Verksamheten har sedan tidigare inget fastställt skyddsavstånd. Befintliga bostäder inom Kopparängen och Silverängen ligger som närmast ca 80 meter från SWEPS fastighetsgräns. Föreslagen kvartersmark

för bostäder inom planområdet ligger som närmast ca 81 meter från fastighetsgränsen.

Med hänvisning att verksamheten inte ha betydande miljöpåverkan att de i planförslaget föreslagna bostäderna inte ligger närmare den aktuella verksamheten än befintliga bostäder så bedöms planförslaget vara lämpligt.

RIDANLÄGGNING

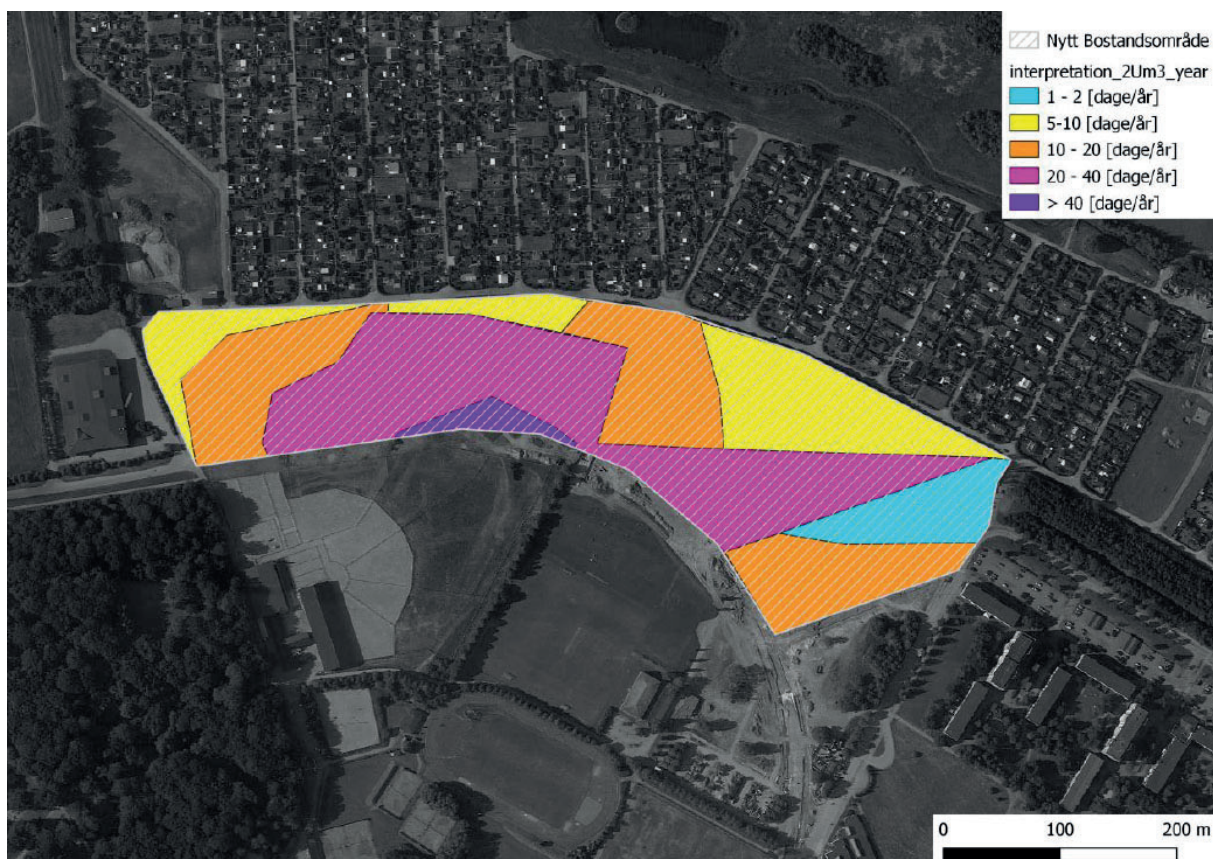
Det finns inte några generella bedömningskriterier gällande hälsorisker kopplat till bostäder i närheten av hästanläggningar. Tidigare har Boverket rekommenderat ett skyddsavstånd på 500 meter mellan hästhållning och bostäder och Folhälsomyndigheten har angett 200 meter. Men studier har visat att hästallergener 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.

På uppdrag av Landskrona stad har NIRAS Sweden AB genomfört två riskutredningar för att utreda om det föreligger några hälsorisker kopplat till befintlig ridanläggning (Niras, 2021-09-17 och 2022-09-16).

Enligt utredningen (Niras, 2022-09-16) har tidigare studier påvisat att personer med hästallergier sannolikt inte kommer att uppleva obehag så länge koncentrationen är under 2 U/m³, det vill säga mindre än 2 hästallergen per kubikmeter luft.

Det planerade bostadsområdet ligger i direkt anslutning till Landskrona Ridklubb, som huserar en kommunal ridskola samt inackordering av privata hästar. Avståndet från planerat område till de närmaste



Varaktighet per år med hästallergen över 2 U/m³, Bilden visar koncentrationen två meter över marken (Niras, 2022-09-16).

hagarna är mindre än 35 meter medan det kortaste avståndet till stallet är cirka 150 till 430 meter. Stallet är den största källan till uppkomst av hästallergen och halten direkt utanför stallet beräknas att uppgå till ca 316 U/m³, medan halten i hagarna varierar mellan ca 9 U/m³ på vintern, ca 20 U/m³ höst/vår och ca 43 U/m³ på sommaren. Detta gäller dock endast när hästarna vistas i hagarna.

Ridanläggningens är placerad sydost till väst om det planerade bostadsområdet. Således bedöms vindar som kan transportera hästallergen in till bostadsområdet endast komma från 150° till 270°. Varaktigheten av den totala påverkan på årsbasis beskrivs i figuren nedan och som det framgår av figuren finns det en viss variation över området. Området med störst påverkan, mer än 40 dagar med koncentrationer över 2 U/m³, är området närmast hagarna. Norr och öster om detta område minskar varaktigheten till mellan 20 och 40 dagar och sedan till mellan 10 och 20 dagar för att längst bort från källan minska till 1 till 10 dagar. Med andra ord kan en viss påverkan på större delen av området förväntas.

Området, som det ser ut för närvarande, är relativt platt (vegetationen i området är inte modellerat). Eventuella effekter av vegetationstråk, byggnader och liknande kommer att påverka spridningen av hästallergen. Om till exempel byggnader med en höjd på 3 meter eller mer placeras längs ridanläggningens gräns kommer dessa att pressa vinden utåt sidorna samt uppåt och därmed öka spridningen av hästallergen vilket resulterar i en reducering av koncentrationen. En liknande effekt kan i mindre utsträckning även uppnås med ett vegetationsstråk och/eller skärm/plank. Även utan en optimal placering av byggnader och/eller vegetationsstråk/skärm/plank förväntas de presenterade koncentrationerna i denna utredning vara högre än vad som kan förväntas när Guldängen byggts ut, vilket huvudsakligen baseras på att byggnader

är ogenomträngliga för vinden och ger därmed en mer entydig förändring av vindfältet. Vinden pressas vertikalt uppåt och horisontellt mot norr, vilket bidrar till en spridning samt utspädning av hästallergen. Framtida bebyggelse är inte inkluderat i beräkningarna, vilket således kommer medföra lägre koncentrationer av hästallergen inom detaljplanen Guldängen efter exploatering.

Rapporten rekommenderas att byggnader placeras med långsida mot Idrottsvägen och att vistelseytor utomhus så som tex. lekplatser, altaner mm placeras nord/nordost om de framtida byggnaderna inom Guldängen. Planteringar/-vegetationsridåer samt eventuella skärm/plank placeras företrädesvis i skiljelinjen mot ridanläggningen. Likaså bör ventilationsintag placeras mot nord/nordost för att bidra till att minska mängden hästallergen i inomhusluften. Dessa förslag har inarbetats i planbestämmelserna.

I en studie från Akademiska sjukhuset i Uppsala från 2008 framgår att halterna av hästallergen inomhus har visats sig främst bero av människors djurkontakt och är inte beroende av bostadens placering i förhållande till hästar. Det har påvisats att 10 meter från ett stall med 100 hästar är allergenhalten inomhus i en bostad bara 1 % av utomhushalterna. Forskning från bl.a. Karolinska institutet (2009) bekräftar även tidigare studiers slutsatser om indirekt exponering av hästallergen, d.v.s. allergenspridningen via människor med djurkontakt, utgör den största risken för att drabbas av hästallergi. Det bör även tillses att det skapas en vegetationsridå längs Idrottsvägen för att bidra till en ökad spridning och reducering av hästallergen.

I den intilliggande detaljplanen för del av Karlslund 1:1 mfl – Idrottsområde är det medtaget parkmark längs Idrottsvägen för

att garantera en vegetationsridå mellan ridanläggningen och den i denna detaljplan föreslagna bebyggelsen. Vegetationsridå är planlagd som allmän plats PARK och syftet med den är att minska spridningen av hästallergen. Arbetet med detaljplan Guldängen rekommenderas enligt rapporten att fortgå förutsatt att exploateringen av Guldängen planeras i enlighet med rekommendationer avseende placering av byggnader och vegetation.

NATUR OCH KULTURMILJÖ KONSEKVENSER

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER
Planförslaget tar ingen jordbruksmark i anspråk utan möjliggör en förtätning av den befintliga staden. Genom att förtäta staden istället för att endast låta den växa i sina ytterkanter kan befintlig infrastruktur utnyttjas bättre.

PARKMARK OCH NATURMILJÖ
Genomförandet av planförslaget innebär en minskning av grönsstrukturen inom planområdet och Karlsundsområdet. De ytor som blir kvar ska ges en



Bilden ovan visar de gröna kopplingar som ska stärkas och fungera som stråk för rekreation och biologiska värden för staden. Säbybäcken, som pekas ut som ett av grönsstråken, går strax norr om planområdet och planens genomförande stärker kopplingarna mellan Karlslund och det området. Kopplingen mellan Säbybäcken och Karlslundsparken pekas även det ut som ett viktigt grönt stråk som ska utvecklas och stärkas. Planområdet är markerat i rött.

kvalitetshöjning och att de nya parkytorna ska utvecklas med varierade planteringar, dagvattendammar och mötesplatser.

Samtidigt innebär genomförandet av planförslaget att de gröna kopplingarna till andra stadsdelar förstärks. Genom planförslaget finns tre gröna kopplingar i nord-sydlig riktning.

En i den västra plangränsen som kopplar norrut mot Säbyholm.

En i den västra delen som kopplar till det gröna gång- och cykelstråket från idrottsområdet som leder vidare norrut mot det grönområde som ska skapas i koloniområdet i anslutning till Säbybäcken.

En i den östra delen som kopplar Kopparängens bostadsområde norrut till koloniområdet.

I anslutning till de gröna kopplingarna ligger även de parkytor som föreslås inom planområdet.

Tillsammans stärker de föreslagna kopplingarna kopplingen mellan Karlslundsparken (och idrottsområdet) och det gröna stråket längs med Säbybäcken som sträcker sig från kusten genom Borstahusen, Säbyholmsområdet och norr om Kopparhögarnas koloniområde och som enligt den fördjupade översiktsplanen i framtiden ska sträcka sig ända mot stationsområdet.

Planens genomförande innebär en minskning av naturområde och naturvärden inom planområdet, men det finns goda möjligheter att koppla planområdet och övriga Karlslund bättre till park och natur samt att skapa parkytor med högre skötsel än de nuvarande grönyttorna. De positiva konsekvenserna för de sociala värdena genom ökad trygghet och mer varierat bostadsutbyggd väger vid planens genomförande tyngre för stadsdelens och stadens utveckling än de befintliga gröna och naturvärdena inom planområdet.

I samband med detaljplanens genomförande kommer Stadsbyggnadsnämnden att undersöka möjligheten att flytta fina exempel av träd inom planområdet som inte kan stå kvar till grönområdet längs med Säbybäcken norr om planområdet.

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.

Den befintliga ekallén längs med Tennngatan inom planområdet omfattas enligt kommunens bedömning av generellt biotopskydd har anpassats till att hamna inom allmän parkmark. Något enskilda träd kan behöva tas ned för att genomföra planen och kommunen kommer i så fall att söka dispens för nedtagning.

SOCIALA KONSEKVENSER

Planförslaget möjliggör för en ökad variation i bostadsutbudet i området. Idag finns få småhus och mestadels flerbostadshus med hyresrätter i området medan planförslaget möjliggör för ett varierat utbyd av småhus såsom villor, kedjehus och radhus samt olika typer av flerfamiljshus. Möjligheten till olika upplåtelseformer i området bedöms bidra till ökad blandning och integration.

Den föreslagna kompletteringen med radhus och annan ny bebyggelse bidrar även till en ökad variation och mindre storskalighet i Karlslundsområdet

BEFOLKNING OCH SERVICE

Service finns inom planområdets närhet.

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. Guldängen kommer att ha god tillgång till detta område.

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", men 2022 ändrade polisen sin klassning av Karlslund till riskområde vilket är en lindrigare beteckning. Landskrona stads arbete med utvecklingen i Karlslund fortgår.

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%).

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.

Ungefär 900 bostäder kommer i framtiden att kunna uppföras inom och i nära anslutning till planområdet.

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 gå ut på granskning under första kvartalet 2023 och bli antagen av Samhällsbyggnadsnämnden det andra kvartalet 2023.

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. Anslutningspunkt upprättas i respektive fastighetsgräns.

AVTAL

Uppdragsgivare och initiativtagare till planarbetet är Kommunstyrelsen i Landskrona stad genom Mark- och exploateringsavdelningen.

Ledningar, transformatorstationer mm som ska ligga kvar på kvartersmark ska säkerställas i avtal, servitut eller med ledningsrätt. Utgångspunkten är att ledningar som ligger utanför u-område och e-område kommer att behöva rivas. Kostnaden ska belasta ledningshavaren om rättigheten inte är säkrad genom avtal sedan tidigare.

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

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSBILDNING

Mark inom planområdet är utlagd som kvartersmark för i huvudsak bostad och skola samt allmän platsmark (gata park, och friluftsområde). Planområdet omfattar del av Karlslund 1:1, Guldängen 1 och Kopparängen 3. Mark inom Guldängen

1 och Kopparängen 3 som är utlagd som allmän platsmark ska överföras till Karlslund 1:1, se figur a - d på kartskissen.

Avstyckning från Karlslund 1:1 och Guldängen 1 för att bilda nya fastigheter för bl. a. bostad och skola är enligt kartskissen markerad som A-S. Överföring respektive avstående av kvartersmark mellan olika fastigheter sker genom fastighetsreglering och utgörs av figur 1 - 5 på kartskissen.

För ovan nämnda kvartersmark gäller att områdena även kan styckas upp i mindre fastigheter beroende på ägandeform. I det fall områdena delas upp i flera mindre fastigheter bör gemensamhetsanläggningar bildas för att säkerställa skötsel och drift av gemensamma ytor såsom interngator och parkering. Prövning av gemensamhetsanläggning sker enligt anläggningslagen.

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.

För att genomföra detaljplanen i syfte att skapa fastigheter vars användning överensstämmer med detaljplanen krävs fastighetsbildning. I kartan och tabellen nedan redovisas detaljplanens konsekvenser som i dagsläget kan bedömas för planområdet vad avser markens indelning i fastigheter och fastighetsrättsliga aspekter. Beskrivningen är gjord i enlighet med förslag till detaljplan och innebär inget ställningstagande från Lantmäterimyndighetens sida.

Syftet med att i denna detaljplan föreslå en kombination av S och B i samma kvarter är för att möjliggöra för bostäder om det visar sig att det inte finns behov av skola eller förskola inom området. Behovet av förskolor är svårt att förutse och för att skapa en flexibilitet planläggs för en kapacitet som är i överkant hellre än i underkant. Det kan innebära att alla planlagda byggrätter för skola/förskola inte kommer att genomföras. Syftet i detta planförslag är inte att kombinera bostäder och skola inom samma fastighet eller byggnad. Syftet är inte heller att dela fastigheten i flera fastigheter. Eftersom kommunen själv är fastighetsägare och kan styra om en skola ska anläggas på fastigheten eller ej att man har full rådighet



Bilden ovan ovan visar tillsammans med tabellen på nästa sida visar de fastighetsrättsliga konsekvenserna vid planförslagets genomförande.

över situationen och således bör inga negativa konsekvenser uppkomma så som behov av inlösen av skolfastigheten.

SERVITUT OCH LEDNINGSRÄTT
 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. Rätt att uppföra elnätstation inom E-område kan regleras med ledningsrätt, alternativt kan området styckas av och bilda en egen fastighet.

Eventuella avtalsrättigheter kan förordnas att fortsätta gälla även efter genomförd fastighetsbildning.

EKONOMISKA FRÅGOR

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

TEKNISKA FRÅGOR

Dagvatten ska fördröjas innan det leds till befintligt ledningsnät i enlighet med

Fastighet	Erhåller mark	Från fastighet	Ändamål	Avstår mark	Till fastighet	Ändamål
Karlslund 1:1	fig. a	Guldängen 1	Allmän plats	fig. A-F	A-F	Bostad
	fig. b	Kopparängen 3	Allmän plats	fig. G	G	Elnätstation
	fig. c	Guldängen 1	Allmän plats	fig. H-J	H-J	Bostad
	fig. d	Guldängen 1	Allmän plats	fig. M	M	Bostad
				fig. O	O	Skola/Bostad
				fig. Q-S	Q-S	Bostad
				fig. 4	L	Bostad
				fig. 5	P	Bostad
Guldängen 1				fig. L	L	Bostad
				fig. N	N	Bostad
				fig. P	P	Bostad
				fig. K	K	Elnätstation
				fig. 1	J	Bostad
				fig. 2	M	Bostad
				fig. 3	O	Skola/Bostad
				a	Karlslund 1:1	Allmän plats
				c	Karlslund 1:1	Allmän plats
				d	Karlslund 1:1	Allmän plats
Kopparängen 3				b	Karlslund 1:1	Allmän plats
A-F	fig. A-F	Karlslund 1:1	Bostad			
G	fig. G	Karlslund 1:1	Elnätstation			
H-I	fig. H-I	Karlslund 1:1	Bostad			
J	fig. J	Karlslund 1:1	Bostad			
	fig. 1	Guldängen 1	Bostad			
K	fig. K	Guldängen 1	Elnätstation			
L	fig. L	Guldängen 1	Bostad			
	fig. 4	Karlslund 1:1	Bostad			
M	fig. M	Karlslund 1:1	Bostad			
	fig. 2	Guldängen 1	Bostad			
N	fig. N	Guldängen 1	Bostad			
O	fig. O	Karlslund 1:1	Skola/Bostad			
	fig. 3	Guldängen 1	Skola/Bostad			
P	fig. P	Guldängen 1	Bostad			
	fig. 5	Karlslund 1:1	Bostad			
Q-S	fig. Q-S	Karlslund 1:1	Bostad			

Tabellen ovan visar tillsammans med kartbilden på sidan innan de fastighetsrättsliga konsekvenserna vid planförslagets genomförande.

detaljplanens dagvattenutredning och dagvattenpolicy Landskrona.

Det finns befintliga underjordiska ledningar och kablar finns inom planområdet. Nya ledningar inom kvartersmark anläggs och ägs av respektive fastighetsägare.

Delar av befintlig kopparledning kommer att behöva flyttas. Även befintlig elledning kommer att behöva flyttas.

Brandvattenförsörjningen utformas i samråd med Räddningstjänsten och NSVA. Brandposterna ska uppfylla kraven i P114 .

För varje träd som fälls inom allmän platsmark i planområdet ska, i enlighet med Stadsbyggnadsnämndens mål för 2023, tre träd återplanteras.

MEDVERKANDE

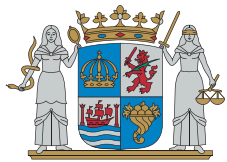
Planbeskrivningen är framtagen av Landskrona stad av planarkitekt Anna Fogelberg och planchef Lisa Lindekranz.. Stadsmiljöavdelningen har genom trafikingenjör Fredrik Andreasson, landskapsarkitekten Charlotte Fajerson och projektledaren Jonas Holmkvist deltagit i arbetet. Teknik och fritid har deltagit genom VA-ingenjör Niclas Kristiansson. Genomförandebeskrivningen är utarbetad i samråd med exploateringsingenjör Martina Ekbladh.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Landskrona den 8 maj 2023

Anna Fogelberg
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