

Detaljplan för Sankt Erik 53, Landskrona stad

Planbeskrivning

Antagandehandling 2024-12-10



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

DETALJPLANEPROCESSEN	2
OM DETALJPLAN	2
HANDLINGAR	3
FÖRUTSÄTTNINGAR	7
PLANFÖRSLAG	11
KONSEKVENSER	16
GENOMFÖRANDE	22

HANDLINGAR

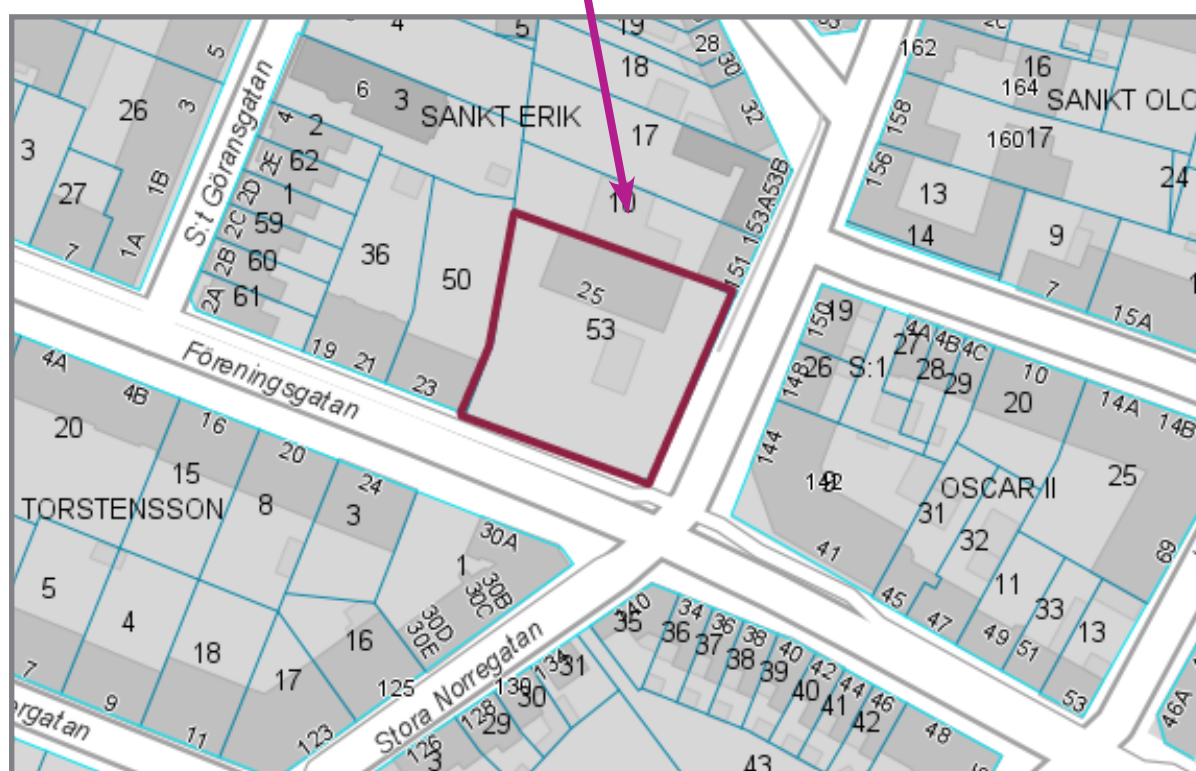
Planhandlingarna består under granskningstiden (Granskning 2) av följande:

- denna planbeskrivning (2024-11-29)
- detaljplanekarta med planbestämmelser, skala 1:1 000 i A1-L , koordinatsystem SWEREF 99 15 30 (2024-11-27)
- Grundkarta (2024-11-27)
- Samrådsredogörelse (2023-11-08)
- Granskningsutlåtande, granskning 1 (2024-02-22)
- Granskningsutlåtande, granskning 2 (2024-11-29)

Planeringsunderlag (bilagt):

- Bullerutredning (Stadsbyggnadsförvaltningen 2022-10-13)
- PM Markmiljö, översiktlig miljöteknisk markundersökning St Erik 53 (WSP 2022-12-21)
- Översiktlig geoteknisk och miljöteknisk undersökning av St Erik 53,(2022-12-26)

- Kompletterande grundvattenundersökning och riskbedömning av förorenad mark (WSP 2024-01-17)
- Fastighetsförteckning (2024-11-27) (ej bilagd)
- PM - Kostnadsuppskattning avhjälpande av markföroreningar, Sankt Erik 53 i Landskrona (2024-11-29)



Planområdets avgränsning och placering i kommunen

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är möjliggöra en förtätning av Landskronas kvartersstad genom att möjliggöra för bostadsbebyggelse på fastigheten Sankt Erik 53 som för närvarande nyttjas som parkeringsplats.

Den tillkommande bostadsbebyggelsen bör i storlek, utformnings och materialval anspela på och komplettera den angränsade bebyggelsen för att bidra till att skapa stadsmässiga kvalitéer.

En komplettering med bostadsbebyggelse på fastigheten skulle vidare bidra att skapa underlag för service, handel och utnyttja den befintliga tekniska infrastrukturen i Landskronas kvartersstad på ett effektivt sätt.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015 med standardförfarande. Planen förväntas kunna antas av Stadsbyggnadsnämnden under 2024.

Detaljplanen har utformats enligt Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan (2014:5).

BAKGRUND

En ansökan om upprättande av detaljplan har inkommit som avser pröva lämpligheten att upprätta detaljplan för fastigheten Sankt Erik 53 i Landskrona stad.

Sökande är Landskrona Stadsutveckling AB som önskar att pröva möjligheterna att

detaljplanera området för bostadsändamål.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2022-04-26 att ge positivt planbesked och att ge Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja arbetet med att ta fram detaljplan för fastigheten.

Planen var utställd på samråd under perioden 2023-03-07 - 2023-03-28 samt utsänd för granskning (Granskning 1) under perioden 2023-11-10 - 2023-11-27.

Efter Granskning 1 så inkom önskemål från sökande samt synpunkter från närboende som har lett till byggrätter har justerats och ändrat planens utformning så att staden gör bedömningen att en ytterligare granskning av planhandlingar är motiverad för att få ett fullständigt beslutsunderlag.

Efter detta var planen utsänd på granskning 2 under perioden 2024-09-24 - 2024-10-15.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL

Planområdets läge framgår av översiktskartan på sidan 2. Planområdet omfattar fastigheten Sankt Erik 53 och avgränsas av Föreningsgatan och Stora Norregatan samt fastigheterna Sankt Erik 50 respektive 10. Planområdets areal är 1835 kvadratmeter.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Sankt Erik 53 ägs av Landskrona stadsutveckling AB.

MILJÖBEDÖMNING

Staden har gjort en undersökning om



Planprocessen för standardförfarande.

betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan. Staden har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §.

Staden har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN FÖR DJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

I Landskrona tätorts fördjupade översiktsplan (antagen 2014-06-18, aktualitetsförklarad genom planeringsstrategi 2023-12-11) är det föreslagna planområdet inte särskilt utpekade. Stora Norregatan i direkt anslutning till planområdet är utpekade som utvecklingsstråk mellan Centrum och Karlslund. Detta innefattar allt från omgestaltning av gaturum till

stadsförnyelse inkluderande såväl bebyggelse som parker.

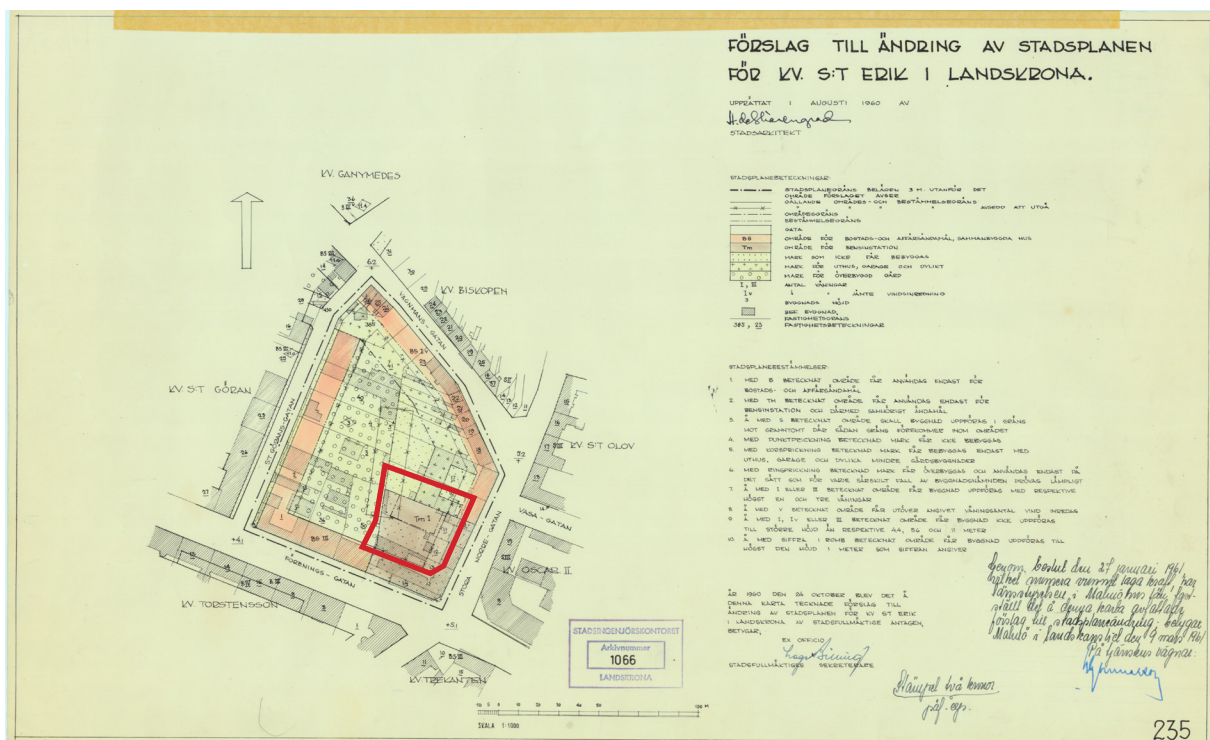
I centrum finns flera rivningstomter som med fördel för inte minst stadsbilden skulle kunna bebyggas med bostäder, kontor eller annan centrumverksamhet. Vissa av dessa är särskilt utpekade i den fördjupade översiktsplanen. Även om planområdet inte är särskilt utpekade så passar den väl in på den beskrivna tanken att försköna stadsbilden och förtäta stadskärnan.

DETALJPLANER GÄLLANDE DETALJPLAN

Det föreslagna planområdet omfattas av detaljplan; Förslag till ändring av stadsplanen för Kv. S:t Erik i Landskrona antagen 1960-10-24.

Fastigheten Sankt Erik 53 har i gällande plan beteckningen TM - Får användas endast för bensinstation och därmed tillbörligt ändamål.

Stora delar av fastigheten omfattas också av punktprickad mark som enligt gällande



Gällande detaljplan med planområdet markerat i rött

FÖRUTSÄTTNINGAR

HISTORIA OCH ARKEOLOGI

HISTORIK

Området kring planområdet har vuxit upp i det kors där vägarna mot Helsingborg och Malmö mötte infarten via Norreport och Stora Norregatan. Bebyggelsen har under 1800-talet varit väl avskild från den övriga staden men har inlämmats i stadsbebyggelsen kring sekelskiftet då staden växte kraftigt.



Känd fornlämning inom del planområdet

KULTURMILJÖ

Det finns för närvarande ingen bevarandevärd bebyggelse inom planområdet.

I nära anslutning till planområdet finns dock bland annat Kvarntorgsområdet som är en viktig kulturmiljö med högt bevarandevärde.

FORNÄMNINGAR

Inom delar av det föreslagna planområdet finns en dokumenterad fornlämning L1988-4670. Denna fornlämning består av medeltidslämningar i form av St Görans hospital med kyrkogård och är delvis

undersökt. Tidigare under planprocessen har länsstyrelsen Skåne yttrat sig om fornlämningen och inga ytterligare åtgärder planeras för denna yta i planskedet. Vid genomförande av planen krävs tillstånd för ingrepp invid fornlämning i enlighet med Kulturlämningslagen.

PÅGÅENDE MARKANVÄNDNING

För närvarande används planområdet som parkeringsplats med förhyrda platser samt besöksparkering för närliggande verksamheter.

BEBYGGELSE OCH STADSILD

BEFINTLIG BEBYGGELSE PLANOMRÅDET

Planområdet är i nuläget bebyggt med en ungefär 3 meter hög verksamhetsbyggnad med en storlek på cirka 350 m² med ett tillhörande utbyggt skärmtak.

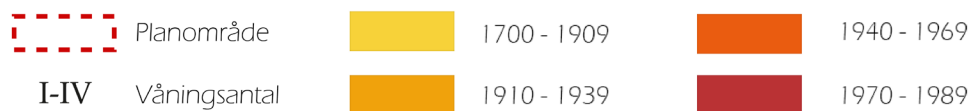
STADSILD

Planområdet ligger i brytpunkten mellan kvartersstaden med byggnadskroppar i slutna kvarter längs gatulivet och de mer organiskt framvuxna gatuhuskvarteren runt Kvarntorget. Gemensamt för dem är att byggnaderna går ut till kvarterskant och ansluter till gatan med entréer vända mot gatan. Kvartersstrukturen skapar vidare en tydlig gräns mellan det privata och det publika.

Den omgivande byggnationen har tillkommit och kompletterats genom åren. I nära anslutning finns såväl låg bebyggelse i en till två plan med anor från 17 och 1800-talet som tre - fyra våningshus i ifrån tidigt och mitten av 1900-talet samt mindre radhus uppförda i två plan uppförda på 1980-talet. Kvarteren kring planområdet har fått växa fram allt eftersom stadens behov har förändrats med tiden. Se bild över byggnadshöjder och tidsperiod de uppfördes på sidan 9.

OFFENTLIG SERVICE

Planområdets centrala läge innebär att skolor, förskolor, vårdlokaler finns



Byggnadsår samt våningsantal kring planområdet

närliggande och lättillgängligt.

KOMMERSIELL SERVICE

Längs med Föreningsgatan i nära anslutning till planområdet finns tillgång till matvarubutiker, bageri, florist med flera mindre affärsverksamheter. Avståndet till Landskronas stadskärna med ett rikt serviceutbud är cirka 800 meter.

GATOR OCH TRAFIK

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Både Föreningsgatan och Stora Norregatan ingår Landskrona stads huvudnät för cykelväg. Detta möjliggör cykeltrafik mellan stadsdelar i staden och består i stora delar av trafikseparerade gång- och cykelbanor.

KOLLEKTIVTRAFIK

Kollektivtrafik, både lokal och regional, finns tillgängligt i nära anslutning till det föreslagna planområdet på Eriks- respektive Regeringsgatan på ett avstånd på ungefär 300 meter.

GATUNÄT

Planområdet ligger i direkt anslutning till Föreningsgatan och Stora Norregatan. Föreningsgatan är en stadsgata som förbinder flera stadsdelar i centrala Landskrona, med en vardagsmedeldygnstrafik på cirka 5500 fordon. Stora Norregatan är en mindre gata som enbart matar området kring Kvarntorget, vardagsmedeldygnstrafik för

denna är knappt 1000 fordon.

Utanför de direkt angränsande gatorna är det gatunätet väl utbyggt i den omgivande kvarterstaden, området kring Kvarntorget sticker ut med sin ålder och smala gatstensbelagda gator.

MARK- OCH VATTENFÖRHÅLLANDEN

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt SGUs jordartskarta (SGU, 2022a) utgörs undersökningsområdets ytskikt av postglacial finsand, se Figur 2. Jordlagrets mäktighet (djup till berg) uppskattas vara ca 20-30 m (SGU, 2022b). Vid närliggande brunn drygt 100 m bort har ett jorddjup på ca 26 m observerats (SGU, 2022c. För anläggande av nya flerbostadshus krävs att marken har tillräcklig bärighet: (SE STYCKE : KONSEKVENSER - KONSEKVENSER FÖR HÄLSA OCH SÄKERHET - GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN)

MARKRADON

Planområdet ligger i normalriskområde för Markradon.

MARKFÖRORENINGAR

Enligt EBH-stödet finns två identifierade misstänkta förorenade områden inom fastigheten St Erik 53 (EBH, 2022). Fastigheten har tidigare haft drivmedelshantering som primär bransch samt bilvårdsanläggning, bilverkstad och åkerier som sekundära branscher. Ingen av dessa områden är riskklassade utan endast identifierade. En Översiktlig markmiljöundersökning för planområdet har genomförts. SE STYCKE : KONSEKVENSER - KONSEKVENSER FÖR HÄLSA OCH SÄKERHET - MARKFÖRORENINGAR)

GRUNDVATTEN

Vid studie av SGUs brunnsarkiv uppskattas grundvattenytan vara ca 3-4 meter under markytan (m u my), vilket observerats i en närliggande energibrunn ca 150 m nordost om fastigheten. (SE STYCKE :

KONSEKVENSER - KONSEKVENSER FÖR HÄLSA OCH SÄKERHET - GRUNDVATTEN)

RISKER OCH STÖRNINGAR

TRAFIKBULLER

Då planen möjliggör byggrätter för bostäder i anslutning till gatulivet och framförallt Föreningsgatan är en viktig koppling i staden med betydande trafikmängder har trafikbuller hanterats i planprocessen. (SE STYCKE : KONSEKVENSER - KONSEKVENSER FÖR HÄLSA OCH SÄKERHET - TRAFIKBULLER)

SKYFALL

Planområdet är i dagsläget öppet, relativt högt beläget och avvattnar mot allmän plats så någon särskilt risk för översvämningar i samband med skyfall anser inte förekomma.

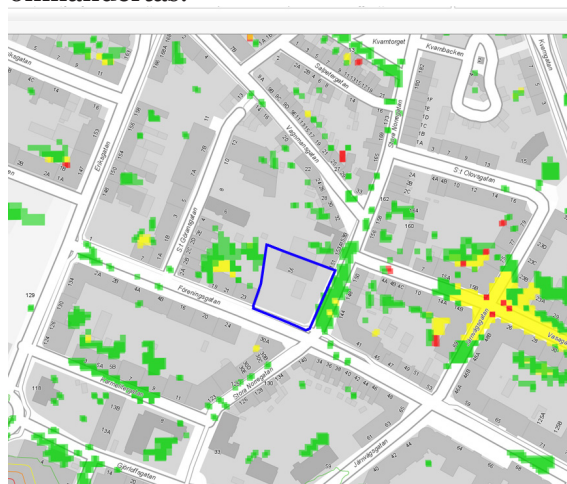
TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN- OCH AVLOPP

I dagsläget finns vatten- och avlopp i anslutning till planområdet.

DAGVATTEN

Dagvatten från planområdet leds till omkringliggande allmän plats där det omhändertas.



Vattenansamling vid skyfall kring planområdet

PLANFÖRSLAG

PLANFÖRSLAG

Planförslaget möjliggör för en förtätning av Landskronas kvarterstad. Byggrätter på tre- fyra våningar i gatulivet föreslås. Utifrån det skissförslag som är framtaget, planeras för 39 stycken bostäder. Vårdboende och centrumverksamhet är också möjlig enligt planförslaget.

Tillkommande byggnader ska i huvudsak utformas i tegel eller putsmaterial för att ansluta till de omgivande kvarteren.

De ska även i sin utformning anknyta till den omgivande bebyggelsen för att på så sätt bidra till att skapa stadsmässiga kvalitéer.

Planförslaget skulle vidare bidra till att skapa underlag för service, handel och utnyttja den befintliga tekniska infrastrukturen i Landskronas kvarterstad på ett effektivt sätt.

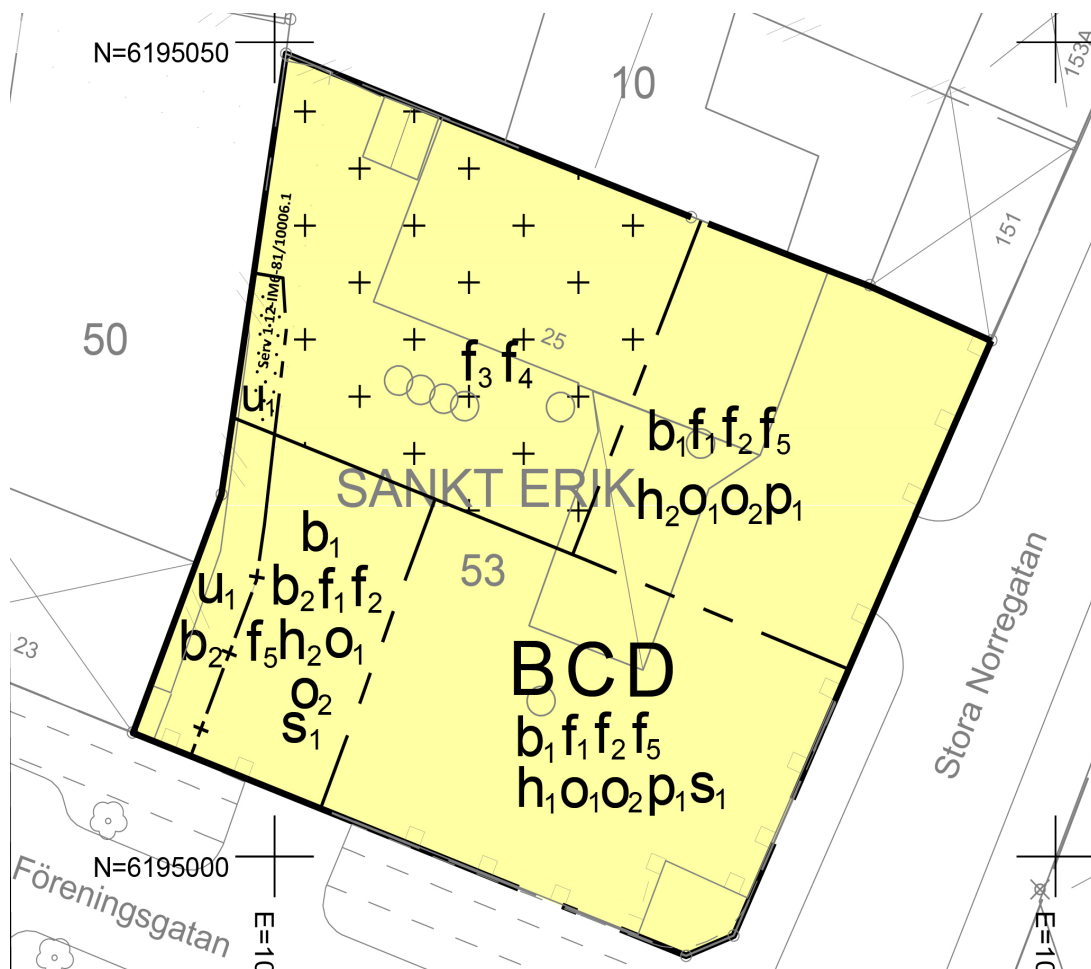
BEBYGGELSE OCH STADS BILD

STADS BILD

Planområdet ligger i brytpunkten mellan kvarterstaden med byggnadskroppar i slutna kvarter längs gatulivet och de mer organiskt framvuxna gatuhuskvarteren runt Kvarntorget. Gemensamt för dem är att byggnaderna går ut till kvarterskant och ansluter till gatan och det allmänna med entréer vända mot gatan. Kvarterstrukturen skapar vidare en tydlig gräns mellan det privata och det publika.

GESTALTNING

Byggnaderna är tänkta att uppföras i tegel eller putsmaterial samt med höjder som passar in i den befintliga kvarterstrukturen. Större balkonger och terrasser orienteras mot gårdssidan och mindre balkonger får finnas även mot



Urklipp av plankartan

gatusidan (ej på bottenvåning) för att ge liv åt och "ögon" på gatan.

Entréer ska vända sig mot allmän plats och gärna vara genomgående för kontakt mellan gata och gård, tillgänglighetsanpassad entré får uppföras mot kvartersmark för att möjliggöra ramper.

Entréerna är vidare en viktig del i fasadernas variation mot gatan och kan gärna bryta upp fasaden

BOSTÄDER

De tillåtna byggnadshöjderna möjliggör en variation inom kvarteret och skapar dynamik och variation. Högre bebyggelse tillskapas mot öster och den öppna platsen, medan bebyggelsen trappas ner mot väst och den befintliga låga bebyggelsen som angränsar till planen.

PARKERING

Gällande parkeringsnorm och parkeringspolicy ska tillämpas vid uppförande av nya bostäder och verksamheter. Detaljplanen reglerar inte antalet parkeringsplatser som krävs för bebyggelsen. Det slutliga parkeringsbehovet är beroende av vad som faktiskt provas i bygglov och de omständigheter som råder vid det tillfället.

TILLGÄNGLIGHET

Planområdet ska utformas på ett sådant sätt att det blir tillgängligt även för personer med nedsatt rörelseförmåga.

MOTIV TILL PLANBESTÄMMELSER

För att underlätta förståelsen av planförslaget listas nedan en beskrivning om vad som avses med de föreslagna planbestämmelserna och hur de ska tolkas.

ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER:

B - Bostäder

Bestämmelsen ger byggrätt för

bostadsändamål med tillhörande bostadskomplement. Syftet är att komplettera Landskronas kvartersstad med bostäder för bidra till att skapa ytterligare underlag för handel, service, kollektivtrafik med mera.

Att utnyttja obebyggda /underutnyttjade tomter i den befintliga stadsbebyggelsen bidrar också till att inte ianspråkta ny mark samt att utnyttja den befintliga tekniska infrastrukturen bättre för på sätt få en mer klimatsmart tillskapande av nya bostäder i anslutning till kollektivtrafik och service.

C - Centrum

Bestämmelsen ger byggrätt för centrumändamål. Användningen inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som bör ligga centralt eller vara lätta att nå.

Denna bestämmelse möjliggör att en etablering av mindre centrumverksamhet i främst bottenplan så som till exempel närbutik. Detta för att om intresse och marknad finns så bedöms detta vara ett bra sätt att bidra till att levandegöra gaturummet och skapa målpunkter inom gång- och cykelavstånd i staden.

D - Vård

Bestämmelsen ger byggrätt för vårdändamål. Användningen vård ska tillämpas för områden för vårdverksamhet som avser människor. Syftet med planbestämmelsen i aktuell plan är att möjliggöra exempelvis tillskapande av vårdboende eller äldreboende.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK:

Vid anläggande av underjordiskt garage ska marken ha körbart och planterbart bjälklag

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att marken på gården är körbar samtidigt som ett bjälklag samt jorddjup till underjordisk parkering ska möjliggöra för planteringar.

Balkong får kraga ut maximalt 0,5 meter från fasad över allmän platsmark, från en höjd 3 meter ovan mark

Bestämmelsen reglerar att balkong mot allmän plats inte kragar ut mer än vad som anses lämpligt för stadsbilden.

Startbesked får inte ges för nybyggnad, tillbyggnad eller ändrad användning förrän markförening är avhjälpt.

Bestämmelsen säkerställer att markföreningar ska vara avhjälpta och att marken ska vara lämplig för den bebyggelse och användning som planeras uppföras.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR DEL AV KVARTERSMARK:

Korsmark

Bostadsgården regleras som korsmark, mark som endast får förses med komplementbyggnader och t.ex. tak över cykelparkering. Avsikten är att möjliggöra mindre tillägg såsom miljöhus på gårdar och väderskyddad cykelparkering, och samtidigt säkerställa rimliga ytor för vistelse och lek.

Prickmark

Säkerställer tillgång till allmänna underjordiska ledningar.

h_1 - h_2 Högsta tillåtnanockhöjd

Högsta tillåtna nockhöjd är satt för att knyta i höjd och skala till den omgivande bebyggelsen.

Mot den angränsade fastigheten på Föreningsgatan tillåts 15,5 meters nockhöjd och detta är en snarlik höjd som den befintliga byggnaden har. Detta motsvarar tre våningar med indragen vindsvåning. Mot korsningen Föreningsgatan/Stora Norregatan tillåts en nockhöjd på 19 meter, detta för att ge möjlighet att gå upp i höjd för att markera kvartershörnet. Höjdmässigt så korresponderar denna byggnadshöjd också väl mot den befintliga byggnaden

på andra sidan Stora Norregatan. Detta motsvarar fyra våningar med indragen vindsvåning. Mot de anslutande äldre fastigheterna på Stora Norregatan tillåts åter igen en lägre nockhöjd på 15,5 m. Detta för ansluta till och göra övergången från den strikta kvartersstaden med högre byggnadshöjder till den angränsade äldre och lägre bebyggelsen som kännetecknar Kvarntorgsområdet mjukare.

p_1 - Byggnads fasad ska placeras i anslutning till fastighetsgräns mot allmän plats.

Bestämmelsen ska säkerställa att tillkommande byggnaders fasad hamnar i linje med befintliga byggnader längs Föreningsgatan respektive Stora Norregatan för att skapa en tydlig stadskaraktär och en tydlig gräns mellan det allmänna och det privata.

o_1 -Takvinkel ska vara minst 17 grader

samt

o_2 Huvdbyggnad ska utföras med sadeltak

Bestämmelsen avser att säkerställa att tillkommande byggnation anknyter till omkringliggande fastigheter samt harmonisera med Landskronas kvarterstad.

s_1 -Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida. Gäller ej för bostad på bostad upp till och med 35 m'.

Bestämmelsen säkerställer att nuvarande lagstiftning avseende bullerstörning i bostäder följs för att säkerställa att inte människors hälsa och säkerhet påverkas negativt.

b_1 - Entréer ska anordnas mot allmän plats.

Entréer ska vända sig mot allmän plats och gärna vara genomgående för kontakt mellan gata och gård, tillgänglig entré kan uppföras mot kvartersmark för att möjliggöra ramper. Varje trapphusenhet ska ha en tydlig och bearbetad entré.



Illustrationsbilder på möjlig utbyggnad av planområdet.

Entréernas utformning är en viktig del i fasadernas variation mot gatan och kan gärna bryta upp fasaden

b₂ - Passage från allmän platsmark till innergård ska finnas i markplan. Denna ska möjliggöra avrinning mot allmän platsmark samt tillgång till allmänna underjordiska ledningar.

En passage från allmän platsmark in till innergård ska finnas för att motverka att instängda ytor tillskapas vid kraftiga regn och skyfall samt säkerställa ledningsstråk.

f₁ - Fasadmaterial på huvudbyggnad skall i huvudsak vara tegel eller puts. Avvikande material får förekomma i mindre omfattning

Bestämmelsen syftar till att tillkommande byggnader ska anknyta till de omkringliggande kvarteren samt Landskrona kvartersstad.

f₂ - Takkupor/frontespis/ tekniskanläggning får uppföras till högst en tredjedel av takfotens längd

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att takkupor medges endast i den utsträckning att intrycket av sadeltak inte försvinner.

f₃ - Högstanockhöjd för komplementsbyggnad är 4 meter
samt

f₄ - Komplementbyggnad får ha en maximal byggnadsarea på 60 m₂

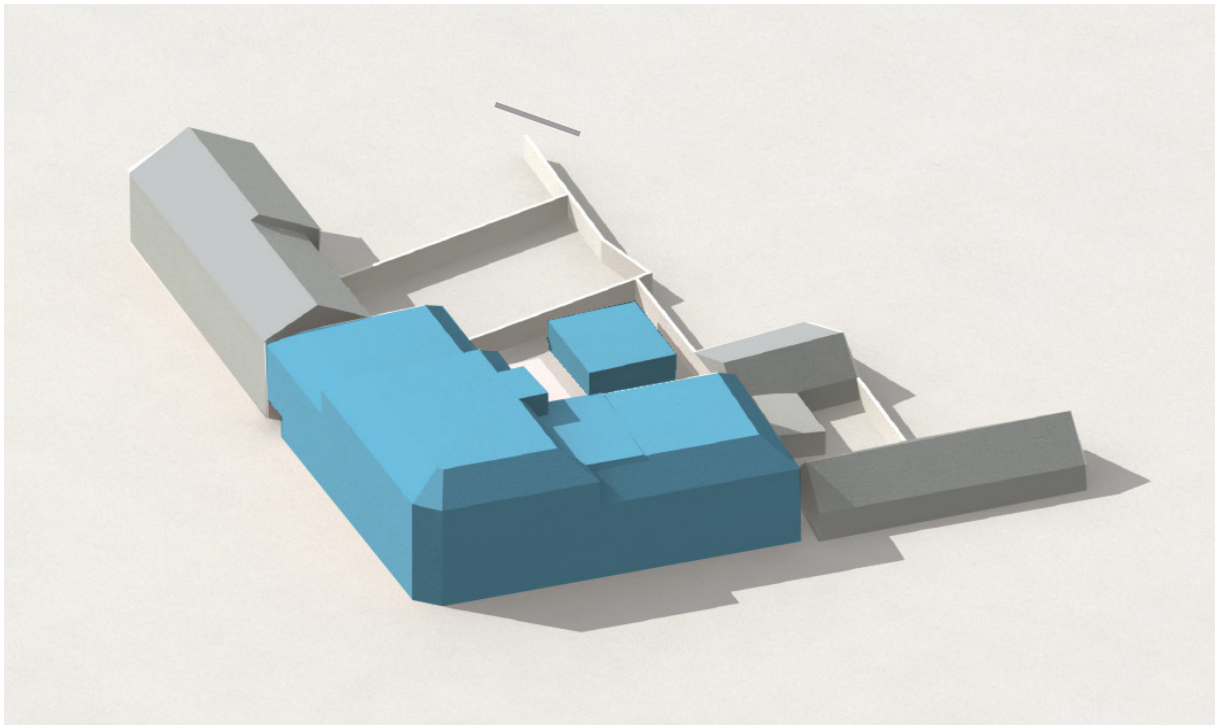
Bestämmelserna säkerställer att tillkommande komplementbyggnader inte får för stor inverkan avseende skuggning eller kvartersstruktur.

f₅ - Bostadsbyggnad ska utformas med sadeltak mot allmän plats

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att den tillkommande bebyggelsen passar in i den befintliga stadsbilden.

u₁ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Bestämmelsen säkerställer befintlig elledning samt säkerhetsavstånd till denna.



Volymstudie över möjlig utbyggnad och disposition av planområdet. Skissen visar hur byggrätt kan utnyttjas för uppförande av huvudbyggnader i gatulivet samt komplementsbyggnad på innergården.

KONSEKVENSER

GATOR OCH TRAFIK

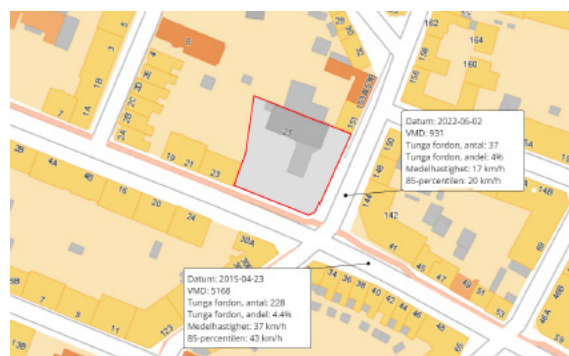
TRAFIKBULLER

Då de byggrätter som möjliggörs i planförslaget placeras i gatulivet i nära anslutning till befintlig gatunät så är trafikbuller en konsekvens för planen som har utretts särskilt.

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram en bullerutredning (SB, 2022-10-13) för att säkerställa att planförslaget är förenligt med de krav och rekommendationer som finns.

Trafikbuller vid bostadsbyggnader regleras i *Förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader*, denna utfärdades 2015-04-19 och är tänkt att användas vid planläggning i detaljplaneärenden efter 2 januari 2015. Riktvärden i denna ändrades from 2017-07-01, men kan tillämpas på alla planer där förordningen är tillämplig.

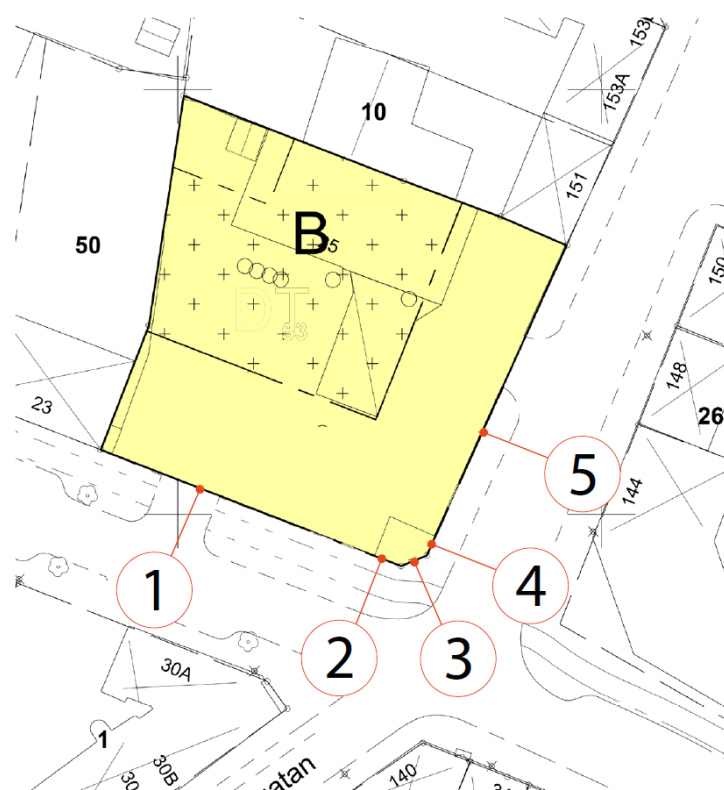
Bullerberäkningar har utförts med



Ingångsvärden trafikberäkning

”Buller Väg II” från Trivector som är en tillämpning av de nordiska beräkningsmodellerna. Trafikdata är grundade i Landskrona stads egna trafikmätningar från 2015 och 2022, enligt nedan

För att bullerberäkningarna ska reflektera värden för ett framtidsscenario med 2040-perspektiv har trafikverkets uppräkningsstal tillämpats på trafiksiffrorna. De generella uppräkningsstalen appliceras, dessa är 1,48 för lastbil och 1,37 för personbil.



Pt 1	Pt 2	Pt 3
Leq/Lmax (dBA)	Leq/Lmax (dBA)	Leq/Lmax (dBA)
1 63/80	1 63/80	1 62/79
2 63/80	2 63/80	2 62/79
3 62/79	3 63/79	3 62/78
4 62/78	4 62/78	4 61/77
5 62/78	5 62/78	5 61/77
		6 61/76

Pt 4	Pt 5
Leq/Lmax (dBA)	Leq/Lmax (dBA)
1 60/78	1 59/78
2 60/78	2 58/77
3 60/78	3 58/76
4 59/77	4 57/75
5 59/76	5 57/73

Beräknade trafikbullernivåer för planområdet

Applicering av uppräkningsstalen ger då trafiksiffror för år 2040 som följer:
För Stora Norregatan: VMD 1280 varav tung trafik 55(5%) samt för Föreningsgatan: VMD 7105 varav tung trafik 337 (5%).

Hastighetsbegränsningen för vägen är 40 km/h, vilket har använts som medelhastighet. Beräkningarna redovisar ett frifältsvärde för ekvivalent ljudnivå utomhus och maxnivån i anslutning till fastigheten.

Resultatet av bullerberäkningen visar att gällande riktvärden (SFS 2015:216 §§ 3-5) för ekvivalentnivåer vid fasad överskrids för de punkter som vetter mot Föreningsgatan (punkter 1-3). För bostäder som lokaliseras vid dessa punkter rekommenderas att hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Detta går att åstadkomma mot gårdssidan.

Lägenheter med en storlek av 35 m² eller mindre är undantagna dessa bestämmelser enligt reglering i *Förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader*

För de punkter vända mot Stora Norregatan (punkter 4 och 5) överskrids inte värden för ekvivalentnivå vid fasad.

Mer detaljerade bullerberäkningar kan behöva redovisas av exploatören i samband med bygglovsansökan.

GATUNÄT
Planförslaget omfattar inte några åtgärder som berör bil, gång, cykel eller kollektivtrafik.

Planområdet är väl tillgängligt via bil, gång och cykeltrafik samt kollektivtrafik.

PARKERING

Parkering ska anordnas i enlighet med Parkeringsnorm Landskrona stad (2016-05-30). För planområdet föreslås underjordisk parkering, hur denna utformas och tillgodoses hanteras i bygglovskedet då även det exakta antalet lägenheter fastställs.

INFART OCH UTFART

Frågan om in- och utfarter för biltrafik mot allmän plats bevakas i kommande bygglovsprövning och utbyggnad av området. Nedanstående bör vara utgångspunkten i denna bedömning.

- Ytterligare In- och utfarter mot Föreningsgatan är olämpligt.

- In- och utfart till underjordiskt garage avses att lösas mot Stora Norregatan.

PARKERING FÖR RÖRELSEHINDRADE

Parkering för rörelsehindrades behov (PRH) ska lösas inom kvartersmark, högst 25 meter från tillgänglig entré. Denna parkering kan för bostäderna lösas i parkeringsgarage, respektive som markparkering och frågan hanteras vid bygglovshantering.

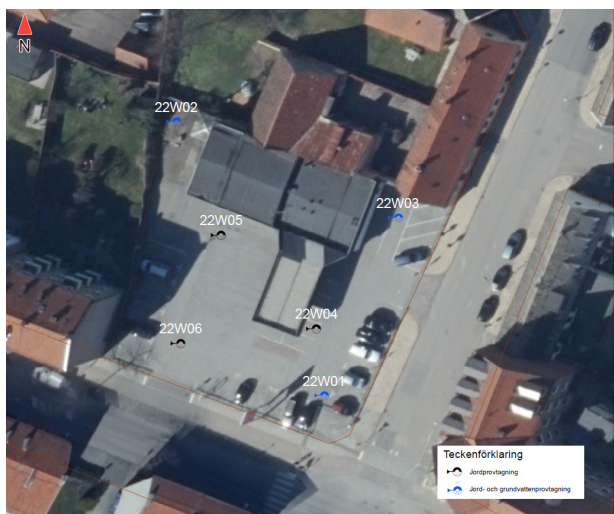
KONSEKVENSER FÖR HÄLSA OCH SÄKERHET

MARKFÖRHÅLLANDEN

GRUNDVATTEN

I samband med översiktlig miljöteknisk markundersökning (WSP 2022-12-21) har också provtagning avseende grundvatten genomförts.

Nivåmätning och omsättning av grundvatten utfördes 2022-10-28 på tre grundvattenrör, 22W01, 22W02 och 22W03. En ny nivåmätning och grundvattenprovtagning utfördes den 2022-11-01 i samtliga grundvattenrör. Tre grundvattenprover skickades till laboratorium SGS Analytics för



Provtagningspunkter vid markmiljöundersökning och geoteknisk undersökning.

ackrediterade analyser med avseende på tungmetaller (As, Ba, Pb, Cd, Co, Cu, Cr, Ni, V, Zn) inklusive kvicksilver (Hg), organiska ämnen (fraktionerade alifater, aromater, BTEX och PAH), PFAS samt halogenerade flyktiga organiska föreningar (HVOC) inklusive vinylklorid.

De analyserade proverna visade att i grundvattnet har det påträffats förhöjda halter av analyserade ämnen i samtliga tre grundvattenrör. I 22W01 överstiger halterna tillämpbara riktvärden för grundvatten avseende bensen och xylener. I grundvattenrör 22W02 förekommer nickel över holländska riktvärdet för "target value" och dricksvattennormen (SGU klass 5 avseende grundvatten), dock underskrider halten riktvärdet för "intervention value" varvid åtgärd rekommenderas. Grundvattenrör 22W03 uppvisar förhöjda halter av PAH-ämnen inklusive benso(a)pyren överstigande holländska riktvärdet för "target value" samt dricksvattennormen (SGU klass 5 avseende grundvatten).

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN
Inledningsvis genomfördes en skrivbordsstudie över undersökningsområdet. Denna har kompletterats med en fältundersökning bestående av hejarsondering, CPT-

sondering och skruvprovtagning. Undersökningarna genomfördes i 7 punkter.

Den geologiska kartan tillhandahållen av SGU bedöms att stå något i konflikt med påvisade förhållande. Enligt undersökning utgörs ytjordlagren av fyllning i undersökningsområdet, vilken generellt underlagras av varierande sediment bedömda som siltig eller lerig finsand. Detta har ej bekräftats i det aktuella skedet. Silt- och lerhalt bör undersökas vidare i framtida projekteringsskede. CPT-sonderingarna utfördes inte i punkterna 22W01, 22W02 och 22W09 då sonden inte kunde neddrivas i materialet med normalt förfarande. Sonderingarna i dessa punkter ersattes med hejarsondering. Två av undersökningspunkterna, 22W07 och 22W10, utgick på grund av att bilar var parkerade på undersökningsområdet. Beslutet gjordes i samråd med handläggare och fältkoordinator.

Härledda värden av silt genomfördes som komplement då det enligt mjukvaran CONRAD eventuellt förekommer silt i jordlagerföljden i punkterna 22W05, 22W06 och 22W08. Fältpersonalen noterade inget siltlager i dessa punkter vid fältundersökningen.

Orsaken till eventuella skillnader av mätvärden är alltifrån olika noggrannheter mellan olika mätmetoder och yttre faktorer. I enstaka fall kan detta medföra avvikande uppmätta värden. Resultaten av utförda undersökningar bedöms relevanta för projektet.

MARKRADON

Byggnader där människor stadigvarande vistas ska med hänsyn till radon utföras med grundläggning i enlighet med Boverkets byggregler. Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projektering av nybyggnation. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga

skyddsåtgärder åligger den som skall bygga.

MARKFÖRORENINGAR

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts i samband med planarbetet (WSP 2022-12-21)

De huvudsakliga slutsatserna av denna var:

- Området är förorenat då metaller, organiska ämnen samt PCB förekommer i halter över bakgrunds nivåer och tillämpbara riktvärden i jorden.
- Föroreningar i jord påträffades i samtliga provpunkter utom i 22W04, över Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM (känslig markanvändning). I provpunkterna 22W01, 22W03 och 22W06 överstiger halterna även riktvärden för MKM (mindre känslig markanvändning). Då området planeras bebyggas med bostäder tillämpas KM som åtgärds mål avseende undersökningen.
- I grundvattnet påträffades halter av nickel och organiska ämnen över bakgrunds nivåer och tillämpbara riktvärden. Vidare har PFAS påträffats i samtliga tre grundvattenrör, dock under tillämpbara riktvärden avseende PFOS och summa 11 PFAS.
- Föroreningar i grundvattnet påträffades i samtliga tre grundvattenrör från den miljötekniska markundersökningen.

Vidare konstateras att en klassningsplan för schaktmassor behöver upprättas inför kommande masshantering och sanering. Eventuella överskottsmassor behöver omhändertas på godkänd mottagningsanläggning.

Föroreningssituationen inom planområdet har efter detta undersökts ytterligare i och har kompletterats med en förenklad riskbedömning och ytterligare

grundvattenprovtagning (*Kompletterande grundvattenundersökning och riskbedömning av förorenad mark (WSP 2024-01-17)*)

De kompletterande undersökningarna omfattade ytterligare provtagning av grundvatten samt framtagande av en förenklad riskbedömning utifrån tre möjliga scenarier som planen kan exploateras.

Scenario 1 – Bortschaktning av 4 meter jord på hela fastigheten inför byggnad och källare samt garage på den övriga delen av fastigheten.

Scenario 2 – Bortschaktning av 4 meter jord inom områden för byggnation samt källare. Ingen planerat schakt på övriga delar av fastigheten.

Scenario 3 – Bortschaktning av 1 meter jord inom området för byggnation utan källare. Ingen planerat schakt inom övriga delar av fastigheten.

Slutsatserna i den kompletterande rapporten är följande.

Det finns ett begränsat antal punkter som är undersökta och det finns flera områden som inte har kunnat undersökas, exempelvis vid tidigare pumpstationer och under befintliga byggnader, där det skett hantering, funnits cisterner, ledningar och oljeavskiljare.

Därför rekommenderas kompletterande undersökningar och/eller miljökontroll i samband med rivning av byggnader och/eller schaktning för att säkerställa korrekt hantering av överskottsmassor och för att säkerställa att kvarlämnade massor uppfyller kraven för den planerade markanvändningen.

Beroende på vilket av de tre alternativ som beskrivs som blir aktuellt inom det undersökta området kommer åtgärdsbehoven att skilja sig något åt. En uppskattning av de åtgärdsbehov

som föreligger, baserat på genomför undersökning, beroende på alternativ sammanfattas nedan.

ALTERNATIV 1

I detta alternativ med garage där hela området schaktas ner till 4 m bedöms inga av de identifierade riskerna kvarstå. Det som behöver göras är att klassa överskottsmassorna för att kunna hantera dessa på ett korrekt sätt.

ALTERNATIV 2

I detta alternativ där det byggs hus med källare under husen och parkeringsytor på innergården behöver icke hårdgjorda ytor som kommer att vara tillgängliga för odling eller intag av jord att behöva åtgärdas med avseende på bly och PAH-H, förslagsvis ner till 1 meter under markytan. De halter av PAH-M och bensen som påträffats ligger under planerade byggnader, dessa halter kan behöva avgränsas i schaktväggar så de inte lämnas kvar i direkt anslutning till bostadshusen. Inom ej bebyggda ytor bedöms påträffade halter av PAH-M och bensenföroreningarna inte utgöra någon oacceptabel risk. Schaktningen ner till 4 m bedöms också vara tillräcklig för att åtgärda föroreningar under planerade byggnader.

ALTERNATIV 3

I alternativ 3 planeras byggnader utan källare vilket innebär en grundare schaktning. Detta innebär att den potentiellt flyktiga föroreningen av PAH-M som påträffats, ner till som mest 1 meter under markytan, under de planerade byggnaderna behöver avgränsas och åtgärdas under och i anslutning till planerade byggnader. För att säkerställa att inte bensen utgör en oacceptabel risk för inträngning av ånga behöver denna förekomst avgränsas (vid schaktning eller kompletterande undersökning) och åtgärdas om det bedöms föreligga behov för detta. Förslag till åtgärder för bly och PAH-H är samma som för alternativ 2.

Detta sammantaget anses ge ett tillräckligt underlag för vilken man kan bedöma att planområdet är lämpligt för den planerade användningen och att det inte finns någon risk för människors hälsa och säkerhet.

För att ytterligare säkerställa detta så finns i plankartan planbestämmelsen ”Startbesked får inte ges för nybyggnad, tillbyggnad eller ändrad användning förrän markförorening är avhjälpt”.

Vidare har en grov uppskattning av kostnader för sanering av planområdet utifrån de tre scenarier som redovisas i planbeskrivningen har tagits fram och bifogats planhandlingarna. (WSP 2024-11-29). Denna visar överskådligt vilka kostnader som är förenade med avhjälpan av markföroreningar inom planområdet. Uppskattade kostnader bedöms inte förhindra att planen kan genomföras.

ÖVERSVÄMMNING OCH SKYFALL

Andelen hårdgjord yta bedöms att minska i och med planförslaget. Detta då hårdgjord parkeringsyta ersätts med gårdsmiljö med möjlighet till plantering.

Då planförslaget innebär möjlighet till byggnation i slutet kvartersstruktur finns risken att vattenmängder amlas och inestängs vid skyfall. För att motverka detta säkerställs genom planbestämmelse att en öppning ska finnas från innergård mot allmän plats (Föreningsgatan) för att avrinning ska kunna ske. För att säkerställa tillräcklig avrinning bör denna passage höjdsättas lämpligt.

SOL OCH SKUGGA

Med de tillåtna byggnadshöjder, förreskirven taklutning samt byggnadernas placering i kvartersstrukturen bedöms inte den möjliggjorda byggnationen utgöra någon betydande störning för omgivning.

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFTKVALITET

Luftkvaliteten bedöms inte påverkas negativt av planförslaget och miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas på grund av förslaget.

VATTENKVALITET

Grundvattenstatusbedöms som kvantitativt och kvalitativt god enligt (<http://www.viss.lst.se/MapPage.aspx>).

Vidare bedöms planförslaget innebära en förbättring av vattenkvaliteten på dagvattnet från planområdet då plantering är möjlig och biltrafiken inom planområdet minskar. Planförslagets genomförande bedöms således inte medföra sådan påverkan på grundvattnet eller dagvatten att miljökvalitetsnormerna överskrids.

EKOLOGISKA, SOCIALA OCH EKONOMISKA KONSEKVENSER

Då planförslaget medför ett effektivt utnyttjande av befintlig infrastruktur, närhet till kollektivtrafik och inte tar obebyggd mark i anspråk anser det bidra till en hållbar utveckling av staden.

BARNPERSPEKTIVET

Tillskapandet av byggrätt för bostäder i anslutning till förskola, skola och centrumverksamhet på befintlig parkeringsplats bedöms vara i linje med att tillvarata barns intressen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

EL OCH UPPVÄRMNING

El och fjärrvärme finns i anslutning till planområdet.

TELE OCH INTERNET

Möjlighet till att koppla planområdet till befintliga nät finns i anslutning till planområdet.

VATTEN OCH AVLOPP

Området kopplas till befintliga nät. Med

anslutning i servisledning Föreningsgatan.

DAGVATTEN

Fastigheten Sankt Erik 53 är kopplad till befintligt ledningsnät för dagvatten. Fastigheten är i dag i princip hårdgjord. Tillkommande bebyggelse inom kvarteret bedöms inte innebära någon större förändring av dagvattenflödet från fastigheten till befintligt nät.

Marknivån inom kvarteret bör höjdsättas på en högre nivå än omgivande gator och det är därmed styra så att avrinning kan ske ut från kvarteret. I planförslaget föreskrivs att en passage ska finnas mot Föreningsgatan och denna kan då utgöra en vattenväg.

BRANDVATTENFÖRSÖRJNING

Brandvattenförsörjningen utformas i samråd med Räddningstjänsten. Brandposterna ska uppfylla kraven i VA V P76 och VAV P83.

AVFALL

LSR Landskrona – Svalövs Renhållnings AB ansvarar för avfallshanteringen i Landskrona stad.

För var tid gällande avfallsföreskrifter samt riktlinjer från LSR ska ligga till grund för avfallshanteringen inom planområdet.

Exakt utformning av avfallshanteringen som miljörum, miljöhus, angöring för avfallsfordon mm hanteras i bygglovsskedet.

RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas av riksintresset för högexploaterad kust.

Syftet med riksintresset är att värna kustlandskapets natur- och kulturvärden så att dessa inte går förlorade.

Riksintresset innebär att det i grunden inte är tillåtet att exploatera inom

riksintresseområdet. Undantag kan dock göras exempelvis om exploatering inom riksintresseområdet innebär tätortsutveckling eller utveckling av det lokala näringslivet. Denna plan innebär en utveckling av befintlig tätort och bedöms inte påverka riksintresset värden negativt.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Genomförandefrågorna redovisar de administrativa, organisatoriska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som krävs för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande och är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

SÄRSKILD LOVPLIKT

Startbesked får inte ges inom planområdet för nybyggnad, tillbyggnad eller ändrad användning förrän markförorening är avhjälpt.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Detaljplanen förväntas kunna antas av Stadsbyggnadsnämnden under 2024.

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING

All mark inom planen är kvartersmark med enskilt huvudmannaskap.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

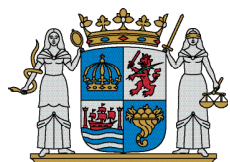
FASTIGHETSBILDNINGÅTGÄRDER

Mark inom planområdet är utlagd som kvartersmark för bostäder, vård och centrumändamål. Planområdet omfattar Sankt Erik 53.

Någon avstyckning från Sankt Erik 53 är inte planerad i nuläget. Skulle avstyckning bli aktuellt prövas möjligheten att bilda lämpliga fastigheter enligt fastighetsbildningslagen. I det fall avstyckning ska ske bör gemensamhetsanläggningar bildas för att säkerställa skötsel och drift av gemensamma ytor såsom till exempel parkering. Prövning av gemensamhetsanläggning sker enligt anläggningslagen.

SERVITUT OCH RÄTTIGHETER

Planförslaget berör avtalsservitut för ledningar, 12-IM6-81/10006.1. Servitutet gäller till förmån för fastigheterna Reningsverket 6, Utkiken 2 och Stenen 3, vilka ägs av Landskrona stad och Landskrona Energi AB.



LANDSKRONA STAD

U-område läggs ut i ledningarnas befintliga läge och avtalsservitutet kan därmed omvandlas till ledningsrätt. I det fall ledningarna flyttas ska avtalsservitutet upphävas.

Fastighetsindelningsbestämmelse, ursprungligen fastställd som tomtindelning med aktnummer 1282K-1/1100 upphör att gälla inom planområdet när detaljplanen vinner laga kraft.

Beskrivningen är gjord i enlighet med förslag till detaljplan och innebär inget ställningstagande från Lantmäterimyndighetens sida.

TOMTRÄTT SINDELNING/ FASTIGHETSPLAN

Tomtindelningsplan upprättad 1961 (1282K-1/1100) gäller för fastigheten Sankt Erik 53.

Fastighetsgränserna för Sankt Erik 53 följer tomtindelningsplanen dock kommer tomtindelningsbestämmelserna att upphävas för att inte utgöra en begränsning för eventuella framtida åtgärder inom planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

ANSVARSFÖRDELNING

Exploatören ansvarar för kostnader inom kvartersmark.

VA, dagvatten och bygglovsavgifter debiteras i enlighet med, av Staden, antagna taxor.

PLANEKONOMI

Framtagandet av detaljplanen bekostas av beställaren vilket regleras i ett planavtal. Planavgift kommer därför inte att tas ut i bygglovsskedet.

MEDVERKANDE

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Jonathan Nygaard, Planvdelningen. Övriga som varit delaktiga i planarbetet är Lisa Lindekranz, planchef samt andra medarbetare på stadsbyggnadsförvaltningen.

Lantmäterimyndigheten i Landskrona har varit rådgivande vid framtagandet av kapitlet Fastighetsrättsliga frågor.

Grundkartan har upprättats av MBK och GIS-avdelningen.