



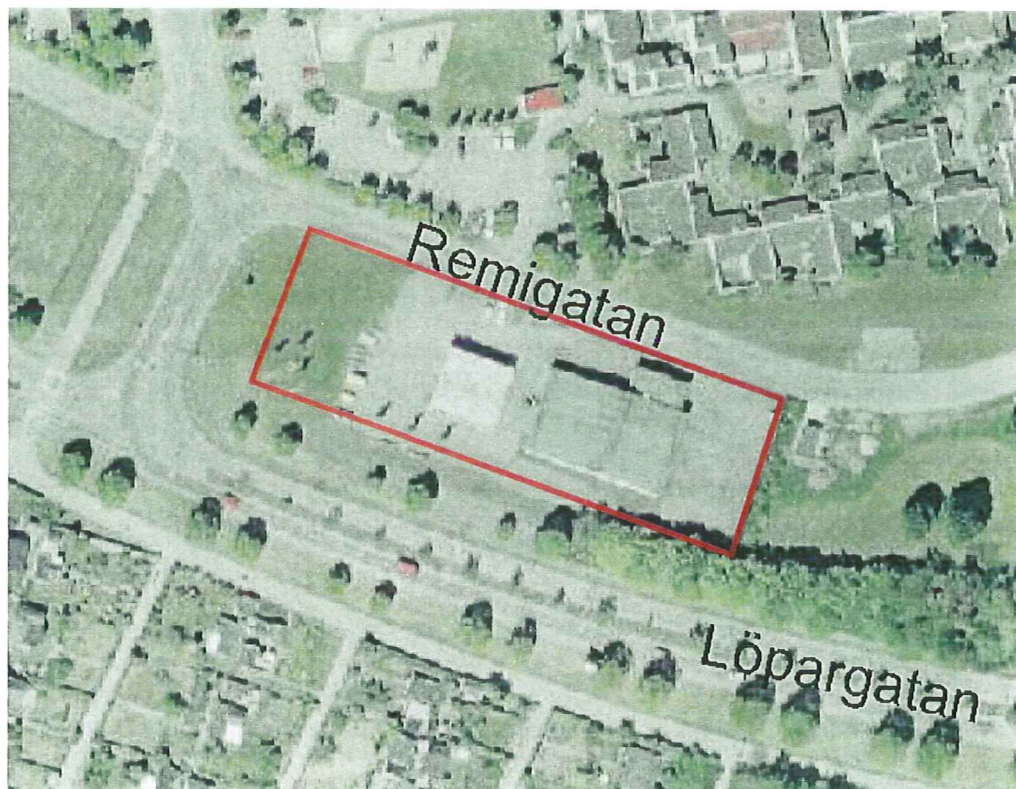
Diarienummer: 36/003.313-08

Detaljplan för Rutan 1 m.fl. Västra Fäladen, Landskrona kommun

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad 2008-10-08, reviderad 2008-11-19



Landskrona kommun
Teknik- och stadsbyggnadskontoret
261 80 Landskrona
Besöksadress Drottninggatan 7

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

INNEHÅLL

SYFTE	3
PLANFÖRSLAG	3
Bebyggelse	3
Trafik	3
Teknisk försörjning	4
KONSEKVENSER	4
Miljöbedömning enligt plan- och bygglagen	4
Mark, luft och vatten	4
Hälsa och säkerhet	5
Natur- och kulturmiljö	5
Sociala konsekvenser	5
FÖRUTSÄTTNINGAR	6
Planområdet	6
Riksstressen och förordningar	6
Tidigare ställningstaganden	7
Kulturmiljö och arkeologi	7
Service	8
Trafik	8
Teknisk försörjning	9
UNDERLAG	10
Handlingar	10
Medverkande	10

SYFTE

Midroc Property Development AB och Netto har för avsikt att etablera en livsmedelsbutik och drivmedelsförsäljning på fastigheten Rutan 1 m.fl. Detaljplanens syfte är att utöver försäljning av drivmedel tillåta handel på fastigheten Rutan 1 m.fl. Syftet är även att utöka byggrätten.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

Verksamheter och handel

Tidigare detaljplan för fastigheten har medgett bensinförsäljning och samhörigt motorserviceändamål. Preem Petroleum har bedrivit verksamhet på tomten genom bensinförsäljning och har en byggnad för bilservice, men där verksamheten idag är nedlagd.

I den nya detaljplanen ändras markanvändningen till att enbart tillåta försäljning av drivmedel och därutöver medge handel inom planområdet. En del av tidigare detaljplanlagd parkmark planläggs för ändamålet och fastighetens längd förlängs med ca 10 meter.

Bebyggelsen totalhöjd anges till 6 meter. Upplag, inlastning och liknande ska avskärmas mot omgivande gator. Drivmedelsförsäljning och byggnad för handel ska åtskiljas med minst 25 meter. Minst 8 st träd ska planteras på parkeringsytan.

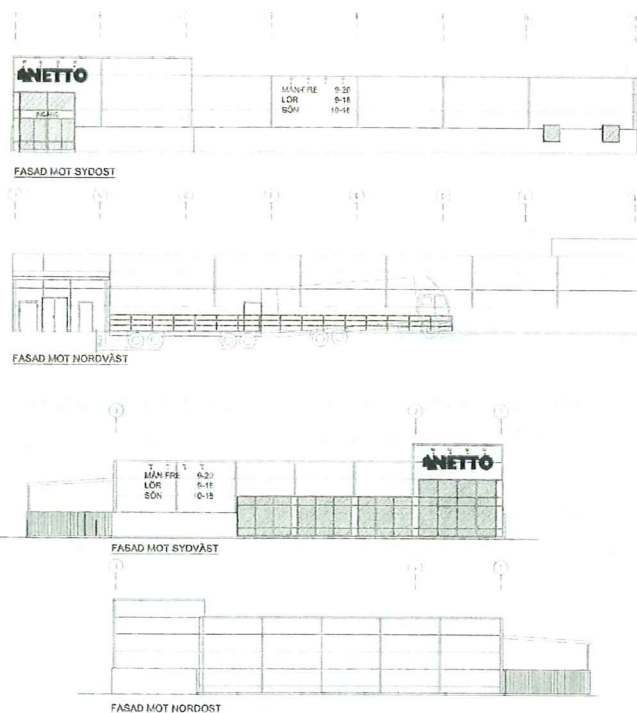
Trafik

Biltrafik

Planområdets in- och utfart är mot Remigatan. Längs Remigatan anläggs refuger i anslutning till in- och utfarten till planområdet. Refuger gör trafikstrukturen tydligare samt ökar trafiksäkerhet då de leder till sänkta hastigheter.

Gång- och cykeltrafik

En gångbana anläggs på Remigatans södra sida mellan korsningen Segergatan/Remigatan och infarten till planområdet. Gångbanan utmed Remigatan ska vara minst 1,6 meter bred och ansluta till en ny gångpassage över Segergatan.



Parkering

Cykelparkering ska finnas i anslutning till entrén. Parkering för verksamheten inom planområdet ska ske inom planområdet. Ytan för parkeringsplatsen ska delas av med trädplanteringar.

Bullerskyddsåtgärder

Inga skyddsåtgärder behövs utmed Löpargatan eller Remigatan.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, el, tele, dagvattenhantering, vatten och avlopp

Anslutning till el, tele, dagvatten, vatten och avlopp sker i planområdets norra del. En större dagvattenledning går i områdets södra del. För att säkerställa dess placering anläggs ett ledningsreservat mellan ledning och byggrätt.

KONSEKVENSER

Miljöbedömning enligt plan- och bygglagen

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

Teknik- och stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11–18 §§ miljöbalken och i 5 kap 18 § plan- och bygglagen. Behovet av miljöhänsyn vid genomförandet av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

Mark, luft och vatten

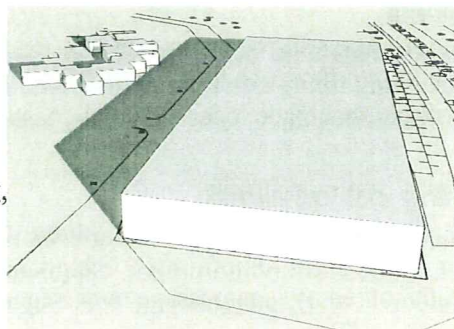
Luftföroreningar

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. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

Skuggning

Detaljplanens konsekvenser angående skuggning har studerats. Studierna visar att bostäderna norr om planområdet till en del beskuggas från augusti till maj under eftermiddag och kväll om hela tomten bebyggs. Eftersom byggrätt bara medges på 30% av tomten bedöms inte bostäderna drabbas av skuggning, vilket säkerställs genom byggnadens placering i bygglovsprocessen. Se bild.

Skuggstudie, vy från väst, exempel 1 oktober 16:30



Markföroreningar

Vid provtagningar 2002 framgick att markförorening förekommer under Preems befintliga byggnad. Enligt beslut från miljönämnden 2005 skall marken saneras av Preem Petroleum vid ombyggnad eller avetablering av verksamheten som innefattar rivning. En plan skall insändas till miljöförvaltningen över vilka prover som avses tas och hur saneringen skall gå till. Om ytterligare markföroreningar påträffas skall dessa anmälas till miljöförvaltningen och vidare marksaneringar göras, vilka bekostas av aktören som har bedrivit verksamhet på tomten.

Marken runt cisterner och tankar skall utformas för att förhindra att eventuella framtida läckage av drivmedel sprids till grundvattnet.

Markradon

Baserat på genomförda radonmätningar klassificeras planområdet som normalriskområde. (Lågriskmark 0-10 kBq/m³, normalriskmark 10-50 kBq/m³ och högriskmark >50 kBq/m³.)

Byggnadens grundkonstruktion ska utföras radonskyddande vid normalrisk, detta ska kontrolleras vidare i bygglovsskedet.

Hälsa och säkerhet

Vägrafikbuller

Trafikökningen som ändringen av planen kan medföra bedöms inte påverka bostadsområdet norr om Remigatan i någon större grad. Det kommer att ske två varuleveranser/dag till livsmedelsbutiken. Övrig biltrafik alstras av personal samt besökare till handel och drivmedelsförsäljning. Planområdets närmaste bostadshus är beläget ca 25m från in-/utfarten vid Remigatan. Öster om in-/utfarten kommer inte trafiken att öka pga. av planen.

Risker (farligt gods m m)

Området är idag en drivmedelsstation vilket medför risker. De nedgrävda tankarna kommer i fortsättningen att ha samma placering som idag, däremot flyttas tankningen till det utvidgade området i väster, där en automattankstation anläggs. Handelslokal och station för drivmedelsförsäljning skall åtskiljas med ett skyddsavstånd på minst 25 meter. Enligt Lag (1988:868) om brandfarliga- och explosiva varor skall en riskutredning för tankstationens placering och utformning göras. I utredningen är det viktigt att lossningsplatsens utformning och placering samt planeringen av parkeringsplatser beaktas.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Fastigheten utökas och parkmark som utgörs av en klippt gräsyta, på knappt 400 m² tas i anspråk för markanvändningen försäljning av drivmedel och handel.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Förslaget ger en utökad möjlighet till handel framförallt för boende i närheten. En utbyggnad på Rutan 1 kan konkurrera med livsmedelshandeln i Västra Fäladens centrum.

Barnperspektivet

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits. Hänsyn har tagits för att möjliggöra för gående och cyklister att ta sig till planområdet.

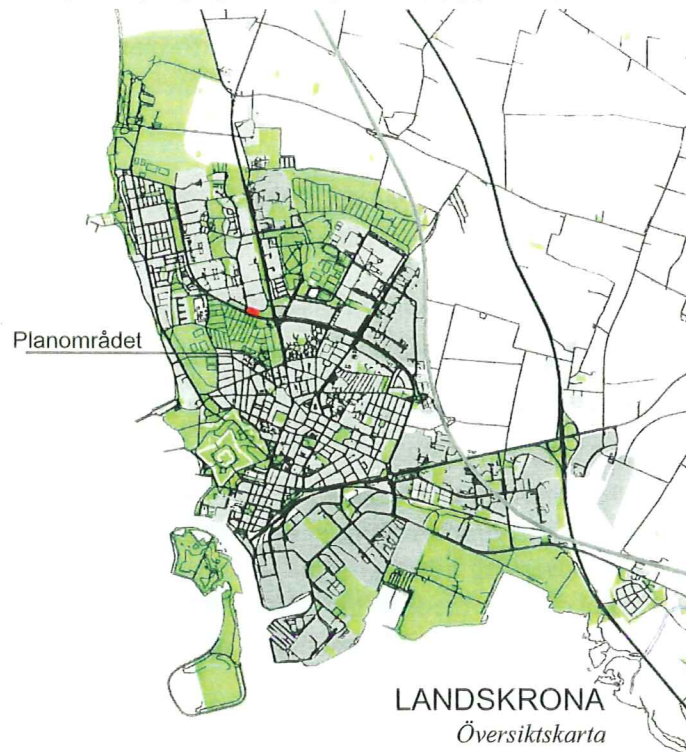
Tillgänglighet

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

Säkerhet och trygghet

Genom att detaljplanen möjliggör handel ger det mer liv och rörelse och därmed en ökad känsla av trygghet i området.

Endast en in- och utfart medges mot Remigatan med hänsyn till trafiksäkerheten.



FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Planområdet är beläget i Västra Fäladen, Landskrona stad. Det omfattar fastigheterna Rutan 1 och en mindre del av fastigheterna Borstahusen 1:1. Planområdets yta är ca 4000m².

Markanvändning

Planområdet används idag till största delen för försäljning av drivmedel samt en mindre del park. En Preemmack med bilservice finns inom planområdet men är inte i bruk.

Markägoförhållanden

Lagfaren ägare för fastigheten Rutan 1 är Landskrona kommun och taxerad ägare är Preem Petroleum AB som är tomträttshavare.

Geoteknik

Enligt gällande detaljplan, laga kraft 1975-09-22, består underlaget av grovmo. Grundförhållandena anses som goda. Grundvatten ligger ca 1 m under markytan men kan variera starkt.

Riksstressen och förordningar

Riksstress för kustzonen

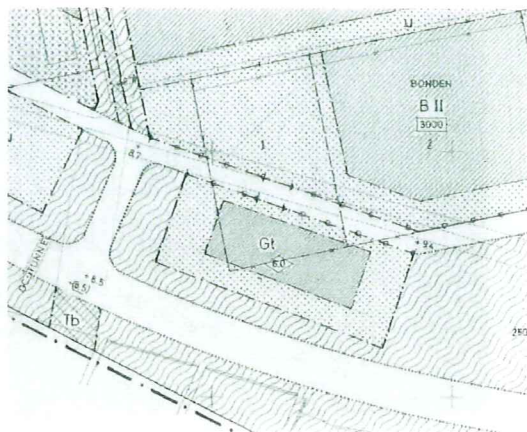
Planområdet ingår i riksstresset för kustzon, ett mellan 3-5 km brett område längs Skånes kust, inom vilket prövning enligt Miljöbalken 4 kap 1 och 4 § skall ske. Riksstresset syftar bl.a. till att säkra allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena. Bestämmelserna utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

Tidigare ställningstaganden

Detaljplaner

För området gäller detaljplan: Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för kvarteren Kungen, Springaren, Rockaden, Bonden mm. Laga kraft 1975-09-22. Nr:Spl 1411 12-lan-452.

Detaljplanen visar på område för bensinförsäljning och därmed samhörigt motorserviceändamål. Byggnadshöjden anges till 6 m. Detaljplanen visar på park och gata i angränsning till Rutan 1. Detaljplanen tillåter en in- och utfart mot Remigatan.

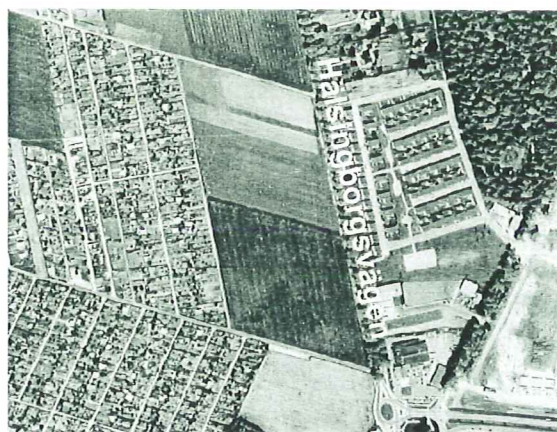


Gällande detaljplan

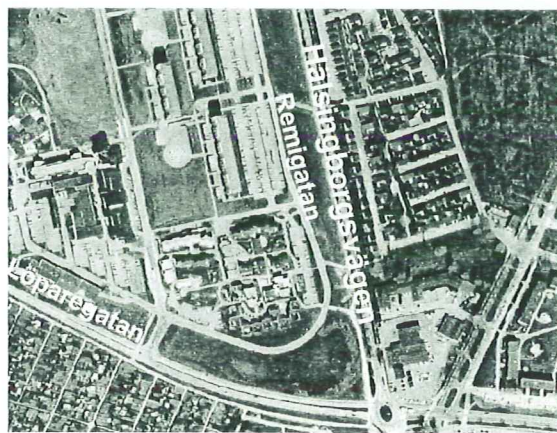
Kulturmiljö och arkeologi

Historik

Västra Fäladen byggdes ut i slutet av 70- och i början av 80-talet, åkermark och kolonilotter togs i anspråk som man kan se finns kvar på flygfotot från 1962. Bygglov för butik, verkstad och lager för fastigheten Rutan 1 är från 1984.



Flygfoto 1962



Flygfoto 1984



Flygfoto 2004

Arkeologi

Den planerade exploateringen berör inga kända fornlämningar.

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

Service

Handel

Närliggande servicecentrum med bl.a. livsmedelsbutik och vårdcentral finns vid Västra Fälåden.

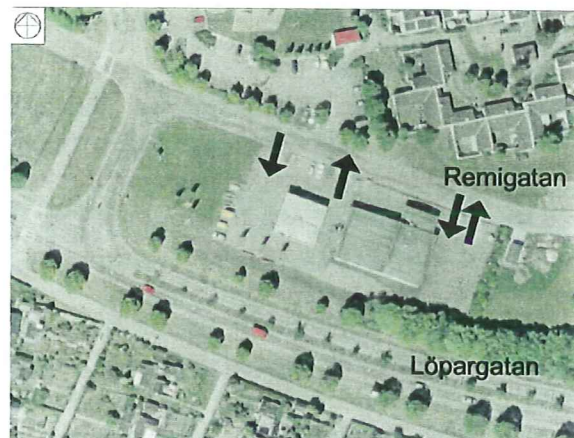
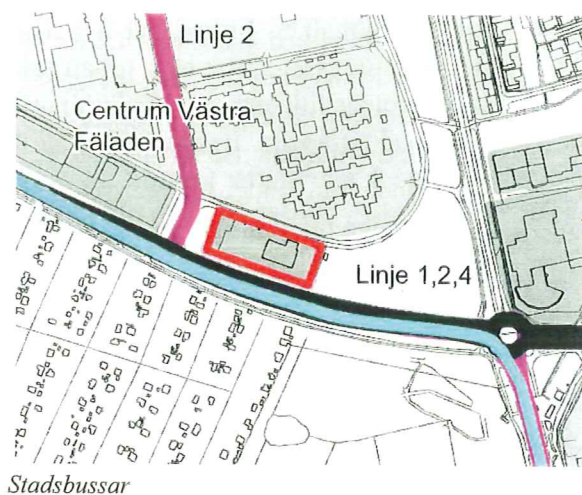
Trafik

Löpargatan trafikeras av stadsbusslinje 1, 2 och 4 med flera turer i timmen framförallt mot Landskrona centrum. Segergatan trafikeras av linje 2.

Längs Löpargatan går ett gång- och cykelstråk mot centrum.

Löpargatan har en trafikmängd, enligt mätning från år 2004 med vardagsmedeldygnstrafik på 3606 fordon mot centrum och 3545 fordon ut från centrum.

In- och utfart till fastigheten Rutan 1 sker från Remigatan, se bild.



In- och utfarter mot Remigatan



Remigatan från väster

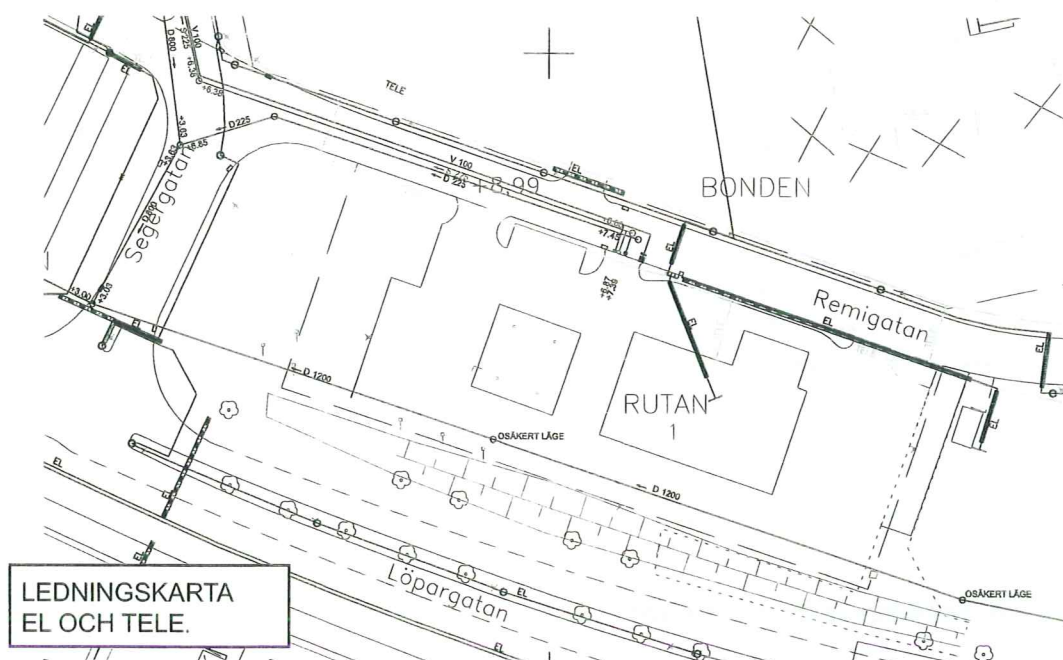


Remigatan från öster

Teknisk försörjning

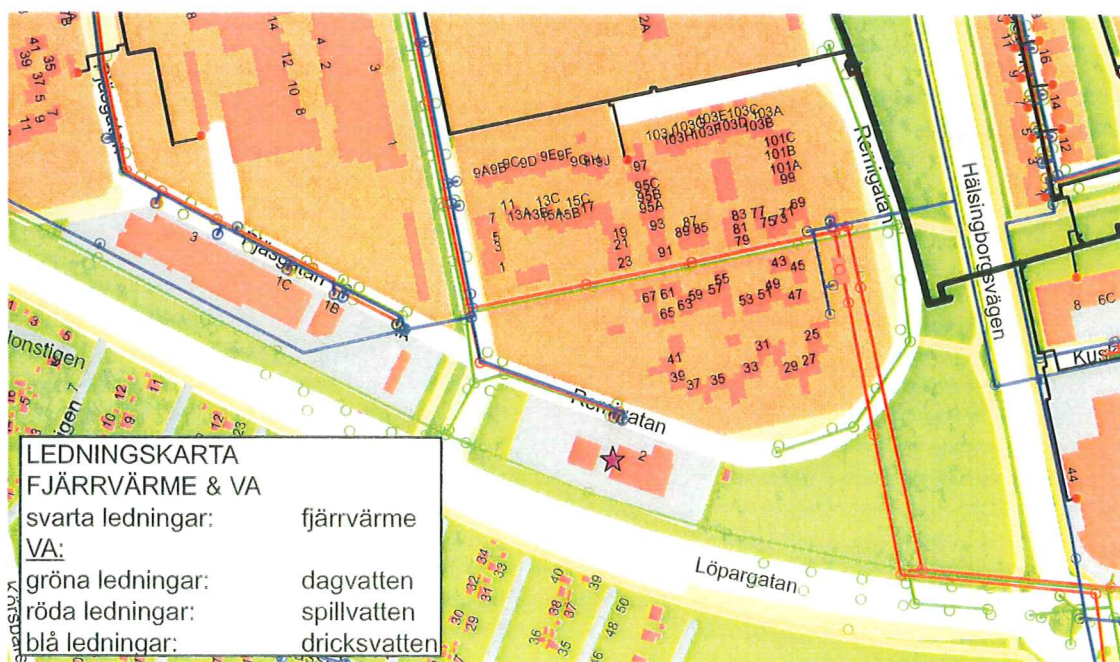
Vatten och avlopp

Planområdet ansluter idag till vatten och avlopp vid Remigatan. En större dagvattenledning går genom planområdets södra del. För att säkerställa dess placering behövs ett ledningsreservat med en bredd av minst 2.5m mellan ledning och byggrätt.



Värme

Fjärrvärmeledningar är framdragna ca 200 meter ifrån planområdet. I dagsläget finns inga planer på att ansluta aktuell tomt, men det skulle kunna bli aktuellt om fastigheterna på Pjäsgatan ansluter.



El och Tele

El- och teleledningar går i planområdets norra del med anslutning till befintlig byggnad.

UNDERLAG

Handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser och illustrationsplan
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse

Medverkande

I planarbetet har Landskapsarkitekt Curt Jansson, TSB, VA-projektör Olle Johannesson, VA-chef Kjell Blomberg TSB, planarkitekt Ted Gustavsson TSB, trafikplanerare Emilia Löfgren TSB, trafikingenjör Birthe Bunke TSB.

Teknik- och stadsbyggnadsförvaltningen

Plan- och bygglovsavdelningen



Cecilia Bergström

Planchef



Evelina Simonsson

Planarkitekt