

Detaljplan för Borstahusen 1:1 – Bovieran, Landskrona stad



2016-10-31

ANTAGANDEHANDLING

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

PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESS

Denna detaljplan handläggs med ett utökat förfarande i enlighet med 5 kap PBL. Planprogram i enlighet med 5 kap 10§ PBL har upprättats 2011-10-10. Ett planuppdrag för denna detaljplan beslutades 2015-08-25. Denna handling har status antagande.



HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, upprättad 2016-10-31
- Plan- och genomförandebeskrivning, upprättad 2016-10-31 (denna handling)
- Samrådsredogörelse del 1, stadsbyggnadsförvaltningen, Landskrona stad, upprättad 2011-10-10
- Samrådsredogörelse del 2, stadsbyggnadsförvaltningen, Landskrona stad, upprättad 2016-08-15
- Granskningsutlåtande, stadsbyggnadsförvaltningen, Landskrona stad, upprättad 2016-10-31
- Fastighetsförteckning, upprättad 2016-09-02 (ej bilagd)

UTREDNINGAR

- Dagvattenutredning, upprättad 2016-01-29
- Geoteknisk undersökning, upprättad 2016-02-08
- PM – Lämplighet för byggnation av källare på del av planområde, WSP, upprättad 2016-10-24
- Markteknisk undersökning, upprättad 2014-05-13
- Planprogram för Norra Borstahusen, godkänt av Landskrona kommunfullmäktige 2012-03-26
- Bullerutredning för Norra Borstahusen, Trivector, upprättad 2012-02-06
- Trafikbullerutredning för Helsingborgsvägen Norra, upprättad 2015-11-17
- Bullerutredning för Kung Hans väg, upprättad 2016-04-07
- Landskapsanalys för Norra Landskrona 2011-09-09, dnr: PLAN14/10
- Arkeologisk utredning steg 1, UV rapport 2011:96
- Slutmeddelande angående arkeologisk utredning inom fastigheterna Borstahusen 1:1 m fl, 2007-09-24
- Groddjursinventeringar, Ekologgruppen, upprättade 2011-08-02 samt 2011-12-22
- Kompletterande inventering av groddjur, Ekologgruppen, upprättad 2014-05-16

- Säbybäcken, Förslag till restaurering av vattendraget och gestaltning av omgivande grönområde, Ekologgruppen, 2014-03-18
- Miljökonsekvensbeskrivning till planprogram för Norra Borstahusen, Tyréns, upprättad 2012-04-25
- Miljökonsekvensbeskrivning till detaljplan Del av Borstahusen 1:1 – Ulkavallen/Löpargatans förlängning, Tyréns, upprättad 2014-10-29

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att uppföra nya bostäder i norra Landskrona, intill Kung Hans väg, samt att planlägga lokalgator som skall trafikförsörja de nya bostäderna, ett grönområde för dagvattenhantering och en mindre yta för teknisk anläggning. Planen syftar även till att pröva lämpligheten att uppföra skola/bostäder/vård/kontor inom de sydvästra delarna av planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Planområdet omfattar delar av fastigheten Borstahusen 1:1. Planområdet är beläget i den norra delen av tätorten Landskrona och består idag av ett avvecklat koloniområde, en mindre del naturmark samt jordbruksmark klass 8. Planområdet är ca 5 ha stort och uppdelat i två områden, ett norr och ett söder om Kung Hans väg. Vägen är under byggnation och beräknas vara klar i slutet av 2016. I väst gränsar området till ett nyanlagt grönområde, i söder till Säbybäcken, medan det i norr och öster ansluter till jordbruksmark. Avståndet till centrala Landskrona och Landskrona station är ca 4km. Anslutning till väg E6 ligger ca 3km norrut. Omgivningarna består av befintliga bostadsområden, infrastruktur, golfbana och jordbruksmark. Gränser i landskapet markeras bitvis av busk- och trädridåer.



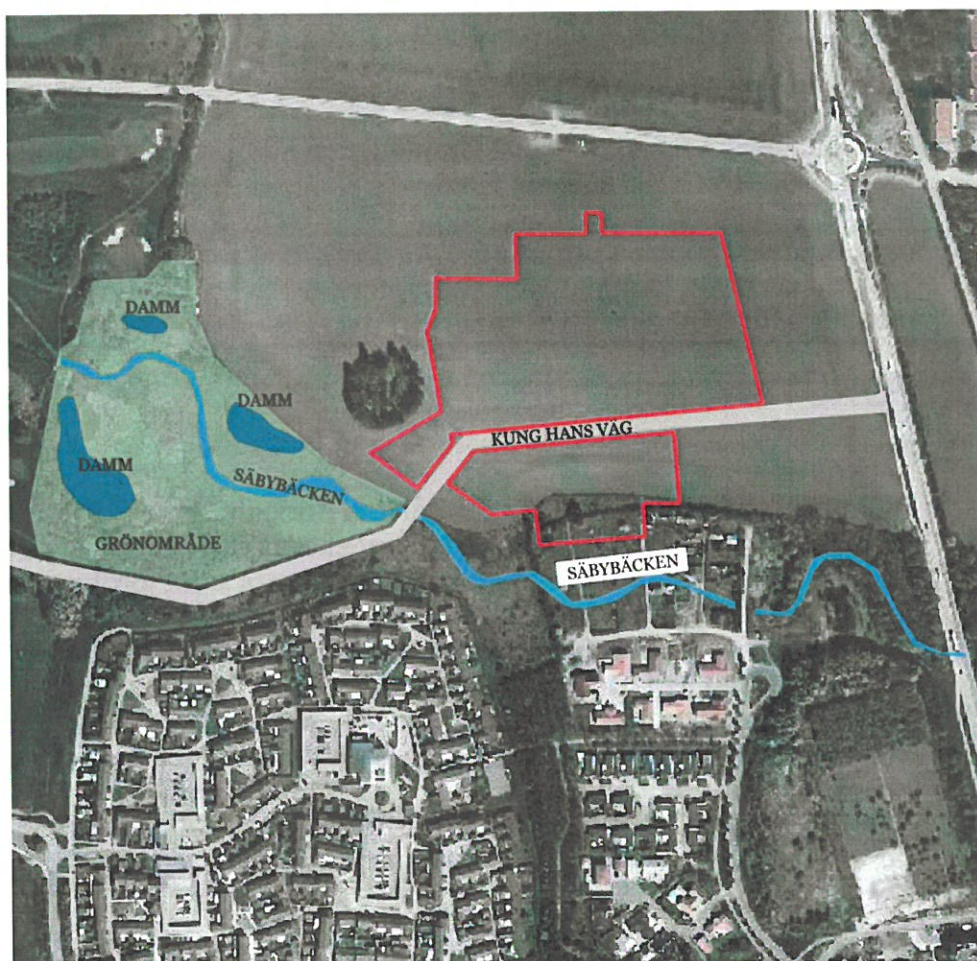
Planområdets läge i Landskrona.

Markanvändning

Området används idag huvudsakligen för jordbruksändamål. En mindre del består av ett avvecklat koloniområde samt naturmark.

Markägoförhållanden

Markägare är Landskrona Stad.



Planområdet, som visas i rött, korsas av Kung Hans väg, som är under byggnation och beräknas vara färdigställd i slutet av 2016. Söder om planområdet rinner den nyligen framgrävda Säbybäcken. I väster ligger ett grönområde som är under uppbyggnad. Även söder om planområdet håller ett grönområde på att anläggas längs bäcken. Söder om Kung Hans väg, öster om planområdet planeras en livsmedelsbutik.

Grund- och dagvatten

En grund- och dagvattenutredning för hela programområdet Norra Borstahusen upprättades under 2012 (Ramböll, 2012-04-13). Då grundvattenytans läge bl.a. påverkar möjligheten att ta hand om dagvatten lokalt har grundvattenmätningar gjorts på 8 platser söder om Erikstorpsvägen under mars 2011 till mars 2012.

I utredningen konstaterades att grundvattnets strömningsriktning i stort följer markytans lutning.

För det aktuella området gjordes även ett flertal mätningar av grundvattnet i en utredning av Geoexperten 2014-05-13. Nivåerna uppmättes då till mellan 0,8 och 2,3m under markytan. Det rör som legat till grund för dimensionering av fördröjningsmagasinet i den planspecifika dagvattenutredningen ligger i den sydvästra delen av planområdet. Nivån i detta rör uppmättes till 1,3m under markytan. Den planspecifika dagvattenutredningen togs fram av Structor 2016-01-29. I utredningen föreslås en avrinning från planområdets södra delar till befintlig ledning i Kung Hans väg, och en avrinning från de norra delarna mot sydväst, till grönområdet inom planområdet.

En dagvattenpolicy finns antagen för Landskrona stad 2012-05-21. Intentionerna föreskriver lokalt omhändertagande av dagvatten. Policyn kommer ligga till grund för kommande val av system och utformning.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning genomfördes av Säva 1991-03-12. Utredningen konstaterar att jordlagren domineras av lermorän/morän med inslag av sand, silt och lera. Organiska avlagringar förekommer utmed Säbybäcken. Då stora grävarbeten genomfördes söder om planområdet när Säbybäcken grävdes fram under 2015, gjordes också en kompletterande geoteknisk undersökning i planområdets södra delar för att undersöka markens bärighet. Denna undersökning visar att jordlagrena i de södra delarna av planområdet närmast bäcken är relativt lösa, och att lasterna från tillkommande byggnader bör föras ner i fasta jordlager.

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för markradon enligt en översiktlig radonriskkartering för Landskrona stad (J&W Bygg och anläggning AB 1993). I denna rapport rekommenderas vid byggande i normalriskområde att byggnader utförs radonskyddade. Det kan vara en kombination av ett konstruktionssätt som inte har uppenbara otätheter mot mark, tätning vid rör genomföringar i husets bottenplatta, samt åtgärder som förhindrar att sprickor uppstår i golv och källarytterväggar pga. sättningar eller andra rörelser. Någon kompletterande radonundersökning bedöms inte som nödvändig då radonskyddet kommer att säkerställas genom planbestämmelse i detaljplan.

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för kustzon

Hela planområdet, liksom för övrigt hela Landskrona stad, ingår i riksintresset för kustzon, ett mellan 3-5 km brett område längs Skånes kust, inom vilket prövning enligt Miljöbalken 4 kap 1 och 4 § ska ske.

Riksintresset är bl.a. till för att säkra allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena. Bestämmelserna utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter, av det lokala näringslivet eller för utförande av anläggningar som behövs för totalförsvaret.

Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet ligger i närheten av riksintresseområde för kulturmiljövård, Rååns dalgång (M:K 10). Riksintresset omfattar Rååns dalgång med ett rikt fornlämningsbestånd. Det omfattar även gårds och säteribildningar som väl speglar traktens bosättningsmönster, t.ex. Säbyholmsgård med 1700-1800-tals bebyggelse samt kyrkbyar med 1800-tals kyrkor som Säby, Vadensjö, Härslöv och Asmundtorp. Örenäs slott, Glumslövs- och Rönneberga backar m.m. omfattas också av riksintresset.



Planområdet visas i rött, riksintresseområdet för kulturmiljö visas i lila.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplan för Landskrona stad (Laga kraft 4/4 2016) är intentionerna för aktuellt planområde desamma som i den fördjupade översiktsplanen för tätorten och upprättat planprogram för Norra Borstahusen.

Fördjupad översiktsplan för Västra Fälåden

Förslaget redovisar en etapputbyggnad med bostäder, handel och service upp mot Smörhålan/Husarspetsen i norr. Löpargatans förlängning norrut fram till Erikstorpsvägen sanktioneras i planen. Enligt Länsstyrelsens

granskningsyttrande 2003-03-21 bedöms den mer tätortsnära exploateringen söder om Säbybäcken och vägkopplingen som rimlig och förenlig med berörda riksintressen.

Fördjupad översiktsplan för Landskrona tätort

Detaljplanearbetet överensstämmer med den antagna fördjupande översiktsplanen för Landskrona tätort. Där är området utpekade som stadsbebyggelse för huvudsakligen bostäder och blandade funktioner för service och verksamheter. Slutsatserna från den fördjupade översiktsplanen är bl.a. att Löpargatan ska förlängas norrut och österut för att koppla ihop den övergripande trafikstrukturen och underlätta för transporter och utbyggnad av kollektivtrafik. Säbybäcken i öst-västlig riktning är markerad som en del av ett sammanhängande grönstråk från havet i väster runt stadens norra bebyggelsekant till järnvägsstationen i öster.

Kort bakgrund till planarbetet

Landskrona har idag en obalans vad gäller arbetslöshet, bidragsberoende, skattekraft, bostadsbestånd, segregation etc. Kommunstyrelsen i Landskrona stad beslutade under 2010 att råda bot på detta genom att ta fram ett handlingsprogram med syfte att skapa en mer balanserad kommun – Landskronas Vägval. En av åtgärderna som programmet tar upp är att skapa fler attraktiva bostäder med god boendemiljö där kommunens närhet till Öresund tas tillvara på ett sådant sätt att synergieffekter uppkommer avseende näringsliv, kommersiell service och befolkningssammansättning för att generera en ökad inflyttning. Styrdokumentet Landskronas Vägval som antogs i kommunfullmäktige den 26 mars 2012 anger åtgärder för att förbättra stadens struktur och utveckling. Den övergripande målsättningen är att bygga nya attraktiva bostäder som kan skapa en positiv inflyttning och lägga grunden för en infrastruktur som attraherar ett modernt näringsliv. Norra Borstahusen är det först startade planeringsprojektet i linje med styrdokumentet. Efter valet 2014 antog kommunstyrelsen ett mandatperiodsprogram, i vilket man beslutade att arbetet skall fortgå enligt det tidigare styrdokumentet Landskronas Vägval.

En annan målsättning är att förbättra förhållandena i stadens centrala och östra delar. I Centrum/Öster projektet satsas på ett gemensamt utvecklingsbolag, Landskrona Stadsutveckling AB, samägt av staden och ett antal privata fastighetsägare. Genom att satsa på strukturella boendeåtgärder i stadens centrala och utsatta delar är ambitionen att skapa ett starkare centrum och därmed en livskraftigare kommun. Genom nybyggnation i Norra Borstahusen frigörs kapital genom intäkter vid försäljning av mark (Landskrona stad är ensam markägare). Detta ger ökade möjligheter till riktade ekonomiska insatser på andra platser i staden såsom på Öster och i Centrum. Intäkterna utgör även grunden för det nystartade stadsutvecklingsbolaget.

Aktuell detaljplan utgör den fjärde enskilda detaljplanen inom utbyggnadsområdet Norra Borstahusen. Den första (Fritiden) möjliggör för

flytt av camping och golfbana. Den andra (Strandbyn) möjliggör för byggande av ca 180 nya bostäder. Den tredje (Ulkavallen/Löpargatans förlängning) möjliggör för exploatering av en ny skola med tillhörande idrottshall i anslutning till utbyggnadsområdet, etablering av en mindre handelstomt vid Hälsingborgsvägen utmed norra infarten till Landskrona samt genomförandet av återstående sammankopplingar i trafiknätet (Löpargatan förlängs norrut till Erikstorpsvägen och österut mot Hälsingborgsvägen). Alla i linje med utvecklingsprogrammet Landskronas Vägval. Aktuell Detaljplan syftar till att möjliggöra för bostäder samt en mindre del vård/handel/skola/kontor i direkt anslutning till handelsetableringen och infrastruktur (Kung Hans väg) i detaljplan för Ulkavallen/Löpargatans förlängning.

Planprogram för Norra Borstahusen

Enligt planprogram för Norra Borstahusen, som togs fram under 2011 och godkändes av kommunfullmäktige 2012-03-26, är den övergripande intentionen att skapa ledig byggbar mark i direkt anslutning till befintlig bebyggelse- och infrastruktur. Planprogramförslaget innebär strukturmässigt att golfbanan flyttas upp norr om Erikstorpsvägen så att en större och mer sammanhållen bana skapas. Campingen får en ny placering i anslutning till den befintliga stugbyn vid Erikstorp. Ulkavallens markanvändning redovisas som ett sport- och fritidsområde med idrottshall och fotbollsplaner kompletterat med en skoltomt. Löpargatans förlängning norrut sammankopplar det överordnade trafiknätet. Förlängningen av Kung Hans väg kopplar samman Hälsingborgsvägen med Löpargatan och slutligen Erikstorpsvägen i väster.



Omlokalisering av funktioner- Campingen och golfbanan flyttar norrut, markanvändningen på Ulkavallen effektiviseras och ledig mark skapas för bostäder mellan kusten och Hälsingborgsvägen. Aktuellt planområde är beläget i de östra delarna av utbyggnadsområdet.

MKB till planprogram för Norra Borstahusen

Sammanfattningsvis konstaterar framtagna MKB för planprogramsområdet att problem som kan uppstå främst handlar om erosion i kustzonen, skyddade arter norr om Erikstorpsvägen samt trafiken som planprogramsområdet i sin helhet kommer att alstra. Det föreslagna grönstråket längs Säbybäcken, beläget väster samt söder om det aktuella planområdet, bedöms som positivt ur naturmiljösynpunkt såväl som för rekreation och friluftsliv.



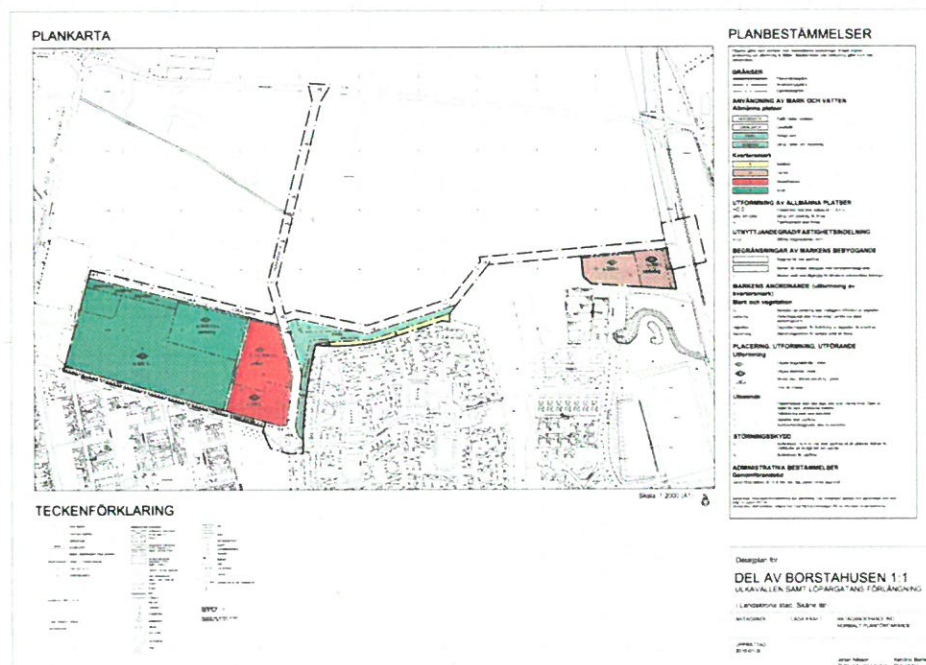
Övergripande struktur för den nya stadsdelen Norra Borstahusen. I norr den integrerade golfbanan/campingen/stugbyn. I söder skola, fotbollsplaner och idrottshall vid Ulkavallen. Längst i väster mot havet bostadsområdet "Strandbyn" där de första bostäderna håller på att uppföras. Genom hela stadsdelen rinner Säbybäcken, som omgärdas av ett stort grönområde. Aktuellt planområde visas i rött.

Gällande detaljplaner

I den södra delen av planområdet gäller idag detaljplan 12-LAN-451 fastställd 1975-08-01. Denna togs fram för att reglera ett tidigare förslag på sträckning för Kung Hans väg samt det numera mestadels avvecklade koloniområdet som område för fritidsändamål. Delar av denna plan upphörde att gälla då en ny detaljplan för Kung Hans väg, Ulkavallen och en ny skola och idrottshall vann laga kraft under 2015. Denna plan, 1282K-P15/7, reglerar den idag planerade sträckningen av Kung Hans väg som delar aktuellt planområde i två delar. Denna detaljplan fastställer markanvändningen öster om aktuellt planområde som mark för verksamheter/handel. Kung Hans väg håller i dagsläget på att projekteras och beräknas stå klar i slutet av 2016. Bygglov är beviljat och byggnation påbörjad för den kommande skolan på de östra delarna av Ulkavallen, denna ska öppna höstterminen 2017.



Aktuellt planområde visas i rött, den nyligen antagna detaljplanen för Kung Hans väg samt Ulkavallen visas i gult. Planen som reglerar den tidigare planerade sträckningen av Kung Hans väg samt det tidigare koloniområdet visas i grönt.



Den nyligen antagna detaljplanen för Ulkavallen, den aktuella sträckningen för Kung Hans väg, samt området för handelsändamål öster om aktuellt planområde.



Planlagd mark i Norra Borstahusen är markerat med mörk skugga.

MKB till detaljplan för Ulkavallen och Löpargatans förlängning

I samband med planarbetet för detaljplan 1282K-P15/7, Ulkavallen och Löpargatans förlängning togs en planspecifik MKB fram.

De miljöaspekter som behandlades i denna var landskapsbild, kultur - och naturmiljö, friluftsliv, bebyggelse, trafik, risk, buller och vatten. De berörda riksintressena konsekvensbeskrevs.

I MKB:n bedömdes konsekvenserna av planen vad gäller riksintresset för kulturmiljö som små, då inga strukturer kopplade till jordbrukslandskapet påverkades negativt. Vidare bedömdes inte Säbyholms gård, som utgör en del av godslandskapets uttryck och riksintressets värdekärna, påverkas negativt.

Planalternativet bedömdes inte heller innebära några negativa konsekvenser för den skyddade arten större vattensalamander, och ingen dispens från Artskyddsförordningen bedömdes behövas. Utifrån de beskrivna effekterna för landskapsbild, kulturmiljö och naturmiljö bedömdes planalternativet inte innebära någon påtaglig skada för områdets natur- och kulturmiljövärden. Därmed bedömdes intrånget i riksintresset för kustzon sammantaget som godtagbart.

Planförslaget medförde ett begränsat intrång i jordbruksmark, men då intrånget skedde i utkanten av ett mindre jordbruksmarksområde, i anslutning till stadsbebyggelse, bedömdes planförslagets påverkan på jordbruksmarken som begränsad.

Kulturmiljö och arkeologi

Historik

Planområdet ligger på gränsen mellan tre stora gårdar, Erikstorps kungsgård, Säbyholms gård och Hildesborgs slott. Förutom Erikstorps kungsgård, Säbyholms gård och fiskeläget Borstahusen har området omkring planområdet enbart varit bebyggt av enstaka hus fram till runt 1960-talet då Landskrona stad började växa norrut. Fram till 1970-talet fanns öster och norr om Borstahusen ett sportflygfält, Thulinflygfältet, idag delvis använt som idrottsområde, den så kallade Ulkavallen. Golfbanan som ligger kring Erikstorpsgården, nordväst om planområdet, var spelklar 1962. Nuvarande vägnät följer i stort samma sträckningar som de äldre vägarna. Hälsingborgsvägen har dock fått en ny sträckning.

Erikstorps Kungsgård

Erikstorps kungsgård etablerades i början av 1400-talet av Erik av Pommern. Kungsgården, som den även kom att benämnas, skänktes till Landskrona stad av kung Hans 1505. Under de svensk-danska krigerna på 1600-talet blev gården illa åtgången. Idag finns här en konferens- och restauranganläggning.

Hildesborgs slott

Hildesborgs slott sägs ha anor från vikingatiden. I slutet av 1700-talet uppfördes en gårdsbyggnad i form av en halmtäckt korsvirkesbyggnad i en våning med högre resning på mitten. Under 1800-talet byggdes huvudbyggnaden om och på och nya ekonomibyggnader uppfördes. Egendomen omfattar också naturreservatet Hilleslövs dalar (Glumslövs backar) med beten, skogsdungar, bronsåldersgravar, Karl XII:s skansar och inte minst en vidunderlig utsikt över Öresund, Ven och Danmark. Idag används slottet som bostad och marken odlas.

Säbyholms gård

Planområdet är en del av Säbyholms gårds gamla marker och åkrarna har under lång tid varit knuten till gården och dess sockerbruk. Säbyholms gård var kungsladugård under Landskrona slott. Det såldes 1791 från staten till dåvarande innehavaren överste Corfitz Cook. Godset köptes 1853 av Skånska sockerfabriks AB för odling av sockerbeter. Sedan råsockerfabriken i Landskrona 1875 förstörts av en eldsvåda, förlades den 1883 till Säbyholm. Efter att ha ingått i Svalöf Weibulls utsädesodlingar såldes Säbyholm 2004. Gården med närliggande mark köptes av Landskrona stad. Byggnaderna såldes därefter till Säbyholms montessoriförening som driver förskola och skola i byggnaderna.

Bevarandeplan

Ingen del av planområdet omfattas av bevarandeplanen från 1984-85.

Arkeologi

Enligt slutmeddelande från Länsstyrelsen 2007 är planområdet färdigutrett, inga förhistoriska boplatslämningar kunde påvisas. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

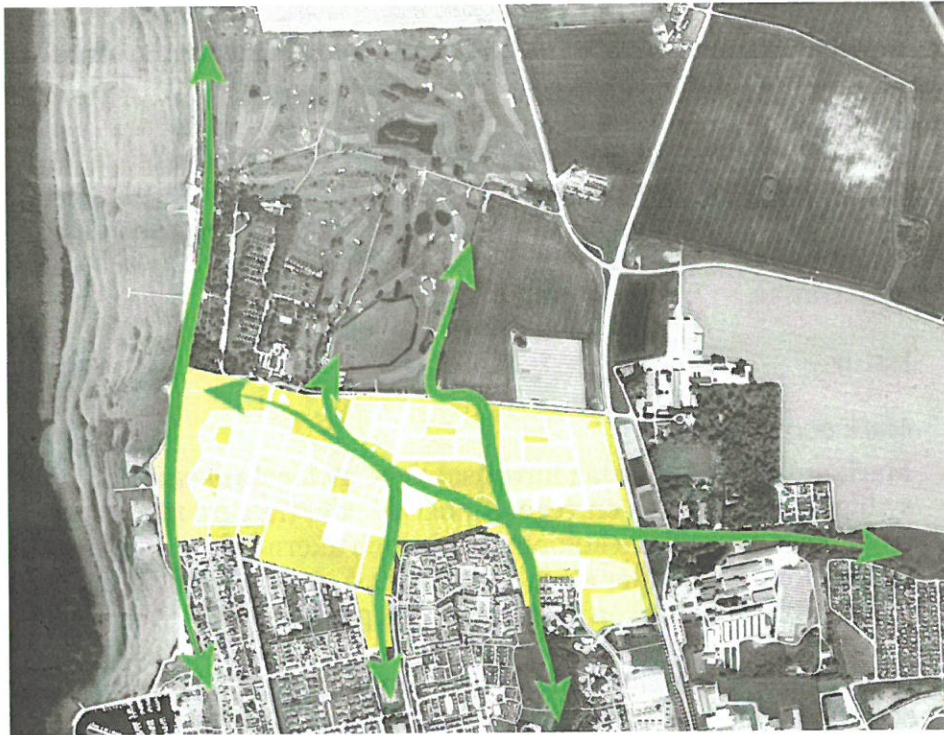
Natur*Mark och vegetation*

Markområdet består idag huvudsakligen av jordbruksmark. I planområdets sydligaste delar finns en vegetationsridå som tidigare utgjorde gränsen mellan det avvecklade koloniområdet och åkermarken. Väster och söder om planområdet håller ett grönområde på att växa fram kring den nyligen framgrävda Säbybäcken, som tidigare legat i kulvert.

Direkt väster om planområdet ligger en mangelgrav. Denna är ca 10x10m stor, håller en vattenspegel hela året och omgärdas av bl.a. tall och fläder. Mangelgraven kommer att bevaras i sin helhet och så småningom integreras i grönområdet. Småvatten såsom mangelgravar belägna inom jordbruksmark omfattas av biotopskydd enligt 7 kap 11 § miljöbalken.

Säbybäcken

Aktuell detaljplan ligger i direkt anslutning till Säby naturområde med Säbybäcken som centralt element. Bäckens utgör ett ekologiskt känsligt område och är utsatt för näringsläckage från jordbruket. Säbybäcken var tills för ca 1 år sedan till stora delar kulverterad. En naturvårdsåtgärd är gjord under 2014-2015 där man grävt upp den kulverterade delen i dagen och anlagt ett två- och trestegsdike på en sträcka av 700 meter. Den uppgrävda sträckan ligger i anslutning till föreslaget planområde. Tillgängligheten utmed Säbybäcken har varit begränsad då den öppna delen av bäcken till större delen gick genom en golfbana dit allmänheten har svårt att ta sig. Den kulverterade nyupptagna delen gick till större delen genom jordbruksmark som idag istället erbjuder rekreativa värden vilka kommer att förädlas allteftersom marken runtomkring bäckfåran genomför den liggande gestaltningen. Kommunen driver för närvarande ett gröstrukturprojekt där ett nytt grönområde om ca 9 ha anläggs på jordbruksmarken kring bäckens östra delar. Under våren kommer ca 1500 träd och buskar att planteras inom grönområdet. Golfbanan planeras att flyttas norr om Erikstorsvägen och delar av denna längs med bäcken kommer då att omvandlas till allmänt tillgängligt grönområde.



Det nya grönområdet som håller på att anläggas kring Säbybäcken, är tänkt att fungera som en grön ryggrad genom den nya stadsdelen Norra Borstahusen. Grönområdet kommer att binda samman befintliga grönstråk och skapa en grön länk till havet och ut i landskapet för landskronaborna.

Insektsinventering och groddjursutredning

En särskild inventering av groddjur inom hela *planprogramsområdet i Norra Borstahusen* genomfördes av Ekologgruppen sommaren 2011. Vid inventeringstillfällena påträffades fyra arter av groddjur; vanlig groda, vanlig padda, mindre vattensalamander och större vattensalamander. Dock bör noteras att den större vattensalamandern påträffades enbart norr om Erikstorpsvägen. En kompletterande undersökning avseende större vattensalamandrars landmiljöer och möjliga övervintringsplatser, gjordes av Ekologgruppen hösten 2011. Utifrån de tidigare utredningarna har den större vattensalamandern sin huvudförekomst norr om Erikstorpsvägen. Enda fyndet söder om vägen är ett vandrande exemplar på land observerat av kommunekologen 2007. Detta fynd gjorde att Länsstyrelsen begärde ytterligare en inventering kopplad till detaljplanen för Ulkavallen och Löpargatan, vilken genomfördes under våren 2014. Syftet var att komplettera resultatet från samma typ av inventering från 2011, bl a genom att eftersöka den skyddsvärda större vattensalamandern i aktuella vattenmiljöer. Inte heller vid denna inventering, som omfattade området söder om Erikstorpsvägen, påträffades den större vattensalamandern. Håvning utfördes i mangelgraven direkt väster om planområdet, men inga

fynd påträffades. Man konstaterade även att skuggningspåverkan och pölens allmänna karaktär gör den oattraktiv för groddjur. Då aktuellt planområde endast omfattar jordbruksmark samt en mindre vegetationsridå och inga vattensamlingar, och då ingen större vattensalamander påträffats inom eller intill planområdet under de utredningar som tidigare gjorts, bedömer kommunen att en planspecifik utredning vad gäller den större vattensalamandern inte behöver tas fram.

Service

Skola och förskola

Ca 400 meter väster om planområdet vid Ulkavallen kommer höstterminen 2017 en ny F-9 skola att öppnas. Söder om planområdet utmed Löpargatan finns även Västervångskolan som är en F – 9 skola. Öster om Borstahusen ligger Öresundsparkens skola som är en F-2 skola som hör till Västervångskolan. Vid Säbyholms gård, ca 300m från planområdet öster om Hälsingborgsvägen, bedrivs Montessoriskola (fristående) från förskola till åk 9. Vid Lillolas ca 1km norrut från planområdet ligger Mullvadarna, en fristående förskoleverksamhet med ur- och skurinriktning.

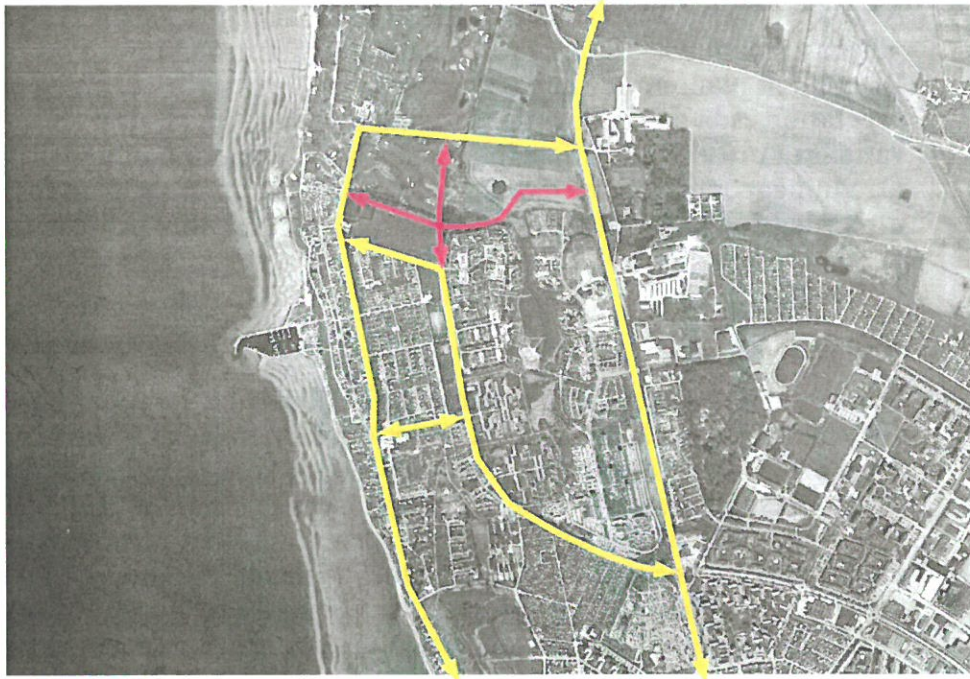
Handel

I Borstahusen finns en mindre livsmedelsbutik. Närmaste stadsdelscentrat ca 1,5 km bort är Västra Fäladen. Där finns en mindre livsmedelsbutik, vårdcentral, apotek, frisör och servicehus för äldre samt äldreboende. Övrig service finns i centrala Landskrona på ca 3,5 km avstånd. I och i anslutning till Borstahusen finns restaurang, camping, museum och mindre butiker samt blandat föreningsliv. Vid Erikstorps Kungsgård finns restaurang, golfshop och stuguthyrning. I stadsdelen Norra Borstahusen planeras ytor för både blandade verksamhetslokaler, idrottshall och äldreboende. Direkt öster om planområdet finns en tomt för handelsändamål, där en matbutik planeras.

Gator och Trafik

Befintligt gatunät

Trafiken norrut från de norra delarna av Landskrona sker via Löpargatan och vidare ut på Hälsingborgsvägen. Från de nordvästra delarna sker trafiken norrut via Erikstorpsvägen och vidare ut på Hälsingborgsvägen. Hela norra Landskrona lider brist på öst-västliga förbindelser vilket gör att rondellen vid Löpargatan/Hälsingborgsvägen blir hårt belastad. När den nu projekterade Kung Hans väg står klar tillkommer en viktig öst-västlig förbindelse.



Det befintliga huvudgatanätet i nordvästra Landskrona visas i gult. Den kommande Kung Hans väg som förbinder Erikstorpsvägen i väster med Hälsingborgsvägen i öster samt den planerade nordliga förlängningen av Löpargatan visas i rosa.

Bil, gång, cykeltrafik

Gång- och cykelväg finns längs Hälsingborgsvägen och längs med Löpargatan hela vägen in till centrala Landskrona. Dessa vägar kommer att nås via den kommande Kung Hans väg. Norrut mot Glumslövs backar och vidare mot Helsingborg finns cykelväg längs Hälsingborgsvägen. Tycho Braheleden går längs med Ulkavallens södra sida vidare ner mot havet.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken är väl utbyggd i Landskrona. Stadsbusslinje 5 (Borstahusen – centrum - stationen) trafikerar i nära anslutning till planområdet med busshållplats på Löpargatan. Planområdet ligger ca 4 km från Landskronas tågstation. Stadsbusslinje 4 (Borstahusen – stationen) med busshållplats på Löpargatan fungerar som direktbuss till stationen från Borstahusen. På Hälsingborgsvägen går regionbuss 220 mot Helsingborg/Höganäs.

Störningar

Verksamheter med säkerhetsavstånd

Den riskkälla i omgivningen som identifierats är Syngenta (Säbyholm 1:12), en verksamhet som hanterar bekämpningsmedel samt har tillstånd för brandfarlig vara. Rekommenderade avstånd till Syngenta är 100 meter från

fastighetsgräns. Planområdesgränsen ligger som närmast ca 300m från Syngentas fastighetsgräns. Räddningstjänsten gör bedömningen att det är möjligt att fullfölja liggande detaljplan med den markanvändning som föreslås.

Markföreningar

En utredning vad gäller markföreningar i området togs fram av ÅF 2013-08-14. Inga fynd inom planområdet. Föreningar konstaterades endast i ett område beläget sydöst om planområdet.

Teknisk försörjning

Fibernät

Fibernät som ger anslutningsmöjlighet till Landskrona stads öppna stadsnät finns utbyggt längs Hälsingborgsvägen.

Fjärrvärme

Ledning för fjärrvärme finns längs Hälsingborgsvägen och Erikstorpsvägen.

Vatten- och avlopp

Utbyggt vatten- och avloppsnät finns söder om planområdet med ledningar i Segergatan.

Dikningsföretag för Säbybäcken

Säbybäcken söder om planområdet lyftes 2014 upp ur kulvert och slingrades genom landskapet. Våtmarksterrasser anlades längs med bäcken och ett nytt grönområde håller nu på att växa fram kring bäckfåran. För att ombyggnaden av bäcken skulle bli möjligt omprövades dikningsföretag för bäcken av mark- och miljödomstolen 2014. För projektet mottog Landskrona stad bidrag från Länstyrelsens LOVA och LONA-program.

PLANFÖRSLAG

Områdets gestaltning och disposition

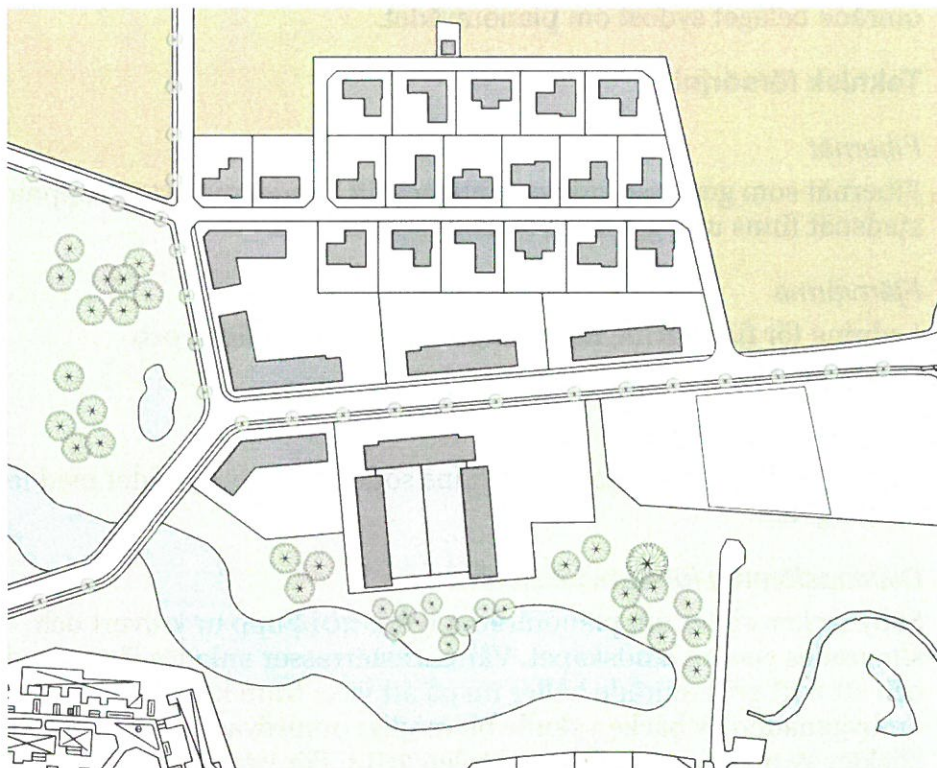
Planens huvudsakliga syfte är att möjliggöra för bostadsbebyggelse. Planförslaget upprättas i enlighet med det tidigare godkända planprogrammet för Norra Borstahusen. Ett mindre grönområde föreslås i planens västra delar för att dagvattnet från den planerade bebyggelsen ska kunna tas om hand. Lokalgator föreslås trafikförsörja den norra delen av planområdet från Kung Hans väg.

Föreslagna åtgärder

Planförslaget omfattar:

- Kvartersmark för bostäder norr om Kung Hans väg om ca 22 000 kvm

- Kvartersmark för bostäder söder om Kung Hans väg om ca 7500kvm
- Kvartersmark för skola/bostäder/vård/kontor om ca 2500kvm söder om Kung Hans väg
- Allmän platsmark, Grönområde för dagvattenhantering, om ca 3000kvm
- Allmän platsmark, Lokalgata, om ca 5000kvm
- Kvartersmark för teknisk anläggning om ca 150kvm



En skiss över förslagets struktur. Den planerade nybyggnationen visas i grått.

Bebyggelse

Bostäder

Planförslaget innehåller 19 tomter om ca 800 kvm/tomt för friliggande hus. Dessa får uppföras i max 1,5 vån, total byggrätt för dessa tomter är ca 3500 kvm. Förslaget innehåller också kvartersmark för flerbostadshus och/eller radhus i max 3 vån med en total byggrätt om ca 4500 kvm.



Exempel på bebyggelse utmed Kung hans väg

Verksamheter

Planförslaget innehåller en mindre yta om ca 2500 kvm för skola/kontor/vård söder om Kung Hans väg.

Teknisk anläggning

Planförslaget innehåller en yta om ca 150 kvm för teknisk anläggning.

Grönstruktur och parker

Ett grönområde om ca 3000 kvm föreslås i planområdets västra delar. Inom grönområdet skall dagvatten kunna tas om hand.

Trafik

Biltrafik

Kung Hans väg, som delar planområdet i två områden, kommer att fungera som huvudled för trafik. De lokalgator som föreslås i planförslaget kommer att trafikförsörja bostäderna i den norra delen av planområdet. Den lokalgata som löper mellan den föreslagna bebyggelsen och grönområdet, planeras att förlängas i kommande etapper av bebyggelseutvecklingen i Norra Borstahusen. Denna gata kommer i nästa etapp att förbinda Kung Hans väg med Erikstorpsvägen i norr.

Gång- och cykeltrafik

Separat gång- och cykelväg planeras längs med Kung Hans väg samt direkt öster om planområdet intill den kommande matbutiken. Den sistnämnda

kommer att koppla ihop planområdet med Västra Fäladen och det befintliga cykelstråket längs med Segergatan. På lokalgatorna inom planområdet kommer inga separata gång- och cykelvägar att finnas, utan trafiken samsas i gaturummet. Undantaget är den södra delen av den lokalgata som löper längs med grönområdet i planen. Där kommer både separat gång- och cykelväg att finnas då denna senare är tänkt att kopplas samman med en något överordnad gata i öst-västlig riktning.



Bilden illustrerar det befintliga cykelnätet i norra Landskrona i orange linje. De rosa linjerna visar de tillkommande cykelvägarnas koppling till det befintliga cykelnätet.

Kollektivtrafik

En förlängning av befintliga Stadsbusslinjer planeras i samband med att Norra Borstahusen byggs ut. Buss är tänkt att gå längs förlängningen av Löpargatan med hållplats öster om skolan ca 300 meter från planområdet. På Hälsningborgsvägen ca 200 meter från planområdet finns busshållplats för buss 220 som trafikerar sträckan Landskrona-Helsingborg via Glumslöv och Rydebäck.

Utformning av gator

Bebyggelsen som föreslås i planförslaget norr om Kung Hans väg är placerad 10m från vägmitt, 5m från fastighetsgräns. Detta för att skapa ett stadsmässigt vägrum där entréerna till bostäderna ligger nära gatan och där hastigheterna hålls nere. Lokalgatorna inom planområdet utformas förslagsvis som villagator med blandade trafikslag på samma yta.

Parkering

Landskrona stads parkeringsnorm (Parkeringsnorm för Landskrona stad, antagen 2009-05-12) anger att det inom tätorten ska finnas 2,15 platser/enbostadshus och 1,1 platser/lägenhet i flerbostadshus inklusive besöksparkering. Planen säkerställer att normen uppfylls på varje fastighet. En ny parkeringsplan håller på att tas fram för Landskrona stad. Enligt denna finns inga hinder med föreliggande detaljplan.

Bullerskyddsåtgärder

En bullerutredning är framtagen till planen. Denna visar att bostäderna längs Kung Hans Väg klarar Boverkets riktvärden, både den ekvivalenta- och maximala ljudnivån, om det utförs särskilda fasadåtgärder i form av extra ljuddämpade fönster samt att uteplatsen inte placeras på södra sidan ut mot gatan alternativt att uteplats anordnas på ljuddämpad sida.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele samt vatten och avlopp

I den norra delen av planområdet föreslås ett område för teknisk anläggning som skall innehålla ny nätstation. Placeringen av denna har tagits fram i samråd med projektör på Landskrona energi.

Planerade ledningar i Kung Hans väg visar avsättning för både spillvatten och vattenledningar till planområdet. Avsättningen är placerad i den västra delen av området innan vägen korsar Säbybäcken. Utbyggt vatten- och avloppsnät finns söder om planområdet med ledningar i Segergatan. Koppling till planområdet från dessa ledningar planeras att ske via Kalkstigen. Att kapaciteten i dessa ledningar är tillräcklig för att förse planområdet, har setts över av ansvariga på NSVA. Dricksvattenledning finns i Eriktorpsvägen (dim 200 mm) som kan förse området med vatten. Fiber samt fjärrvärme finns utbyggt i Hälsningborgsvägen. Planområdet kan anslutas till dessa.

Dagvattenhantering

En planspecifik dagvattenutredning har tagits fram av Structor 2016-01-29, vilken ska följas vad gäller dagvattenhanteringen vid projektering av området. I denna föreslås att dagvatten från gator och takytor ska ledas till planerat dagvattenmagasin innan utsläpp sker till Säbybäcken.

Dagvatten från det norra planerade området kommer att anslutas till nytt planerat dagvattenmagasin i områdets västra del.

Området söder om Kung Hans väg kommer att anslutas till planerad samlingsledning D560 mm i Kung Hans väg som vidare leds mot befintligt dagvattenmagasin. I utredningen konstateras att fördröjning av dagvatten för 10-års regn med ett utsläppskrav om 1,5 l/s/ha är möjligt att lösa inom planområdet utan att omgivande markområden behöver tas i anspråk. Det

planerade dagvattenmagasinet klarar ytterligare 620 m³, och resterande flöde kan bräddas mot sydväst och Säbybäcken.

Renhållning

Avfall från området skall tas om hand enligt gängse sophanteringskrav från renhållningsbolaget i Landskrona stad.

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.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

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

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planförslaget beräknas att kunna antas av kommunfullmäktige under hösten 2016.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är satt till 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Allmän plats m. m.

Landskrona stad är huvudman för angiven allmän platsmark enligt detaljplanen.

Kvartersmark

Blivande ägare av de fastigheter, som skall bildas inom kvartersmarken, är ansvariga för anläggningarna inom respektive enskild fastighet.

Avtal

Uppdragsgivare och initiativtagare till planarbetet är Kommunstyrelsen i Landskrona stad.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planbestämmelserna medger att områden för bostad respektive för skola/bostad/vård/kontor kan styckas av från Borstahusen 1:1 och bilda egna fastigheter.

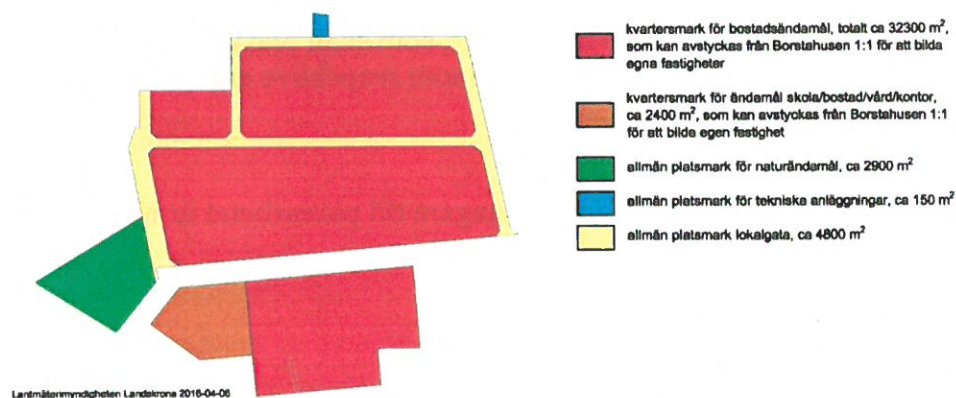
Ansökan om fastighetsbildning görs till Lantmäterimyndigheten i Landskrona och bekostas av sökanden.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

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.

Hela planområdet är beläget inom Borstahusen 1:1 och innefattar ca 4,3 ha. Södra delen av planområdet är idag planlagt för gata respektive fritidsändamål. I övrigt utgörs planområdet av ej detaljplanerad mark. I den nya detaljplanen föreslås ca 4 800 m² bli allmän plats för lokalgata med kommunalt huvudmannaskap (gult på nedanstående fastighetskonsekvenskarta) och ca 2 900 m² föreslås bli allmän plats för naturändamål (grönt). Ca 150 m² planläggs för allmän plats för tekniska anläggningar (blå).

Ca 32 300 m² föreslås bli kvartersmark för bostadsändamål (röd) och ca 2 400 m² föreslås bli kvartersmark för skola/bostad/vård/kontor (brun). För att genomföra detaljplanen i syfte att skapa fastigheter vars användning överensstämmer med detaljplanen krävs fastighetsbildning. Kvartersmark för bostad respektive för skola/bostad/vård/kontor föreslås delas upp och bilda egna fastigheter genom avstyckning från Borstahusen 1:1. Den allmänna platsmarken kan lämpligen ligga kvar på stamfastigheten Borstahusen 1:1. Indelning i fastigheter prövas efter ansökan.



Angivna arealer är preliminära och fastställs först vid lagakraftvunnen lantmäteriförrättning. Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäterimyndigheten i Landskrona.

Servitut och ledningsrätt

Området belastas inte av några servitut eller ledningsrätter.

Ekonomiska frågor**Planekonomi**

Uppdragsgivare är Kommunstyrelsen Landskrona stad. Landskrona stad är huvudman och ansvarig för iordningställande av allmän platsmark.

Avgifter

VA-, dagvatten- och bygglovsavgift utgår enligt kommunens taxor.

TEKNISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren, Landskrona Stad, bekostar utbyggnad av planens allmän platsmark vad gäller park, gata, vatten och avlopp samt dagvatten.

Inför fortsatt projektering och inför att området ska bebyggas ska dialog föras med NSVA angående anslutning av vatten, spillvatten och dagvatten. NSVA vill även granska ritningar och övriga handlingar på dagvattendammen när de tas fram.

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.

Vid den behovsbedömning som utförts har följande ställningstagande gjorts efter samråd med länsstyrelsen:

Vid avstämning angående behov av MKB, vilket skedde via möte på Länsstyrelsen 2015-12-16, fick kommunen rådet att föra in ett tydligt resonemang i konsekvensbeskrivningen istället för att ta fram en planspecifik MKB. Då det under både processen med planprogrammet och tidigare detaljplaner i området upprättats både MKB:er och ett gediget utredningsmaterial vad gäller t ex större vattensalamander, naturvärden i området, påverkan på riksintressen etc, så gjordes bedömningen att det i detta specifika fall redan finns ett fullgott utredningsmaterial för att kunna bedöma planens konsekvenser.

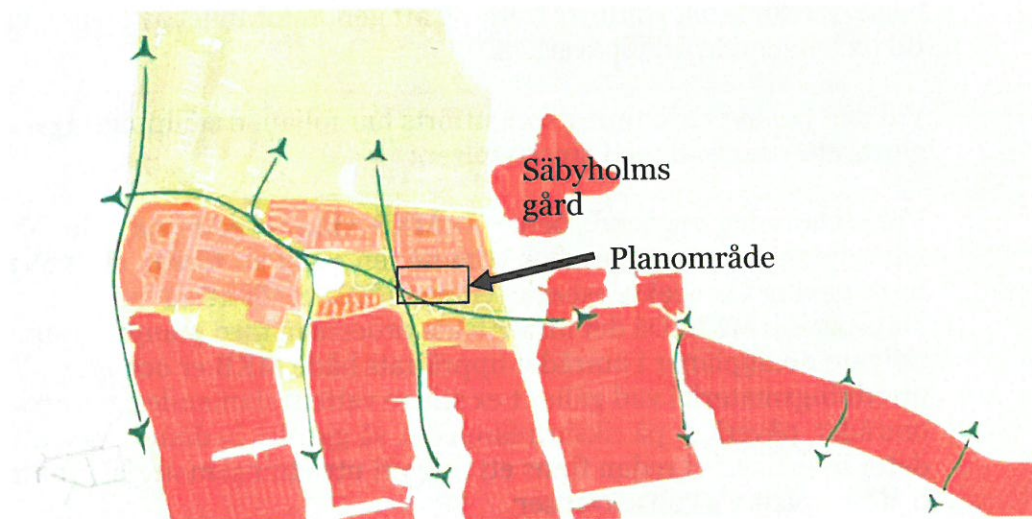
Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11 – 18 §§ miljöbalken och i 4 kap 34§ plan- och bygglagen. Behovet av miljöhänsyn

vid genomförande av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för kulturmiljövården

Den nyligen framtagna och laga kraftvunna detaljplanen för Ulkavallen och Löpargatans förlängning, plan 1282K-P15/7, medger en byggrätt på drygt 3000 kvm och en högsta byggnadshöjd om 8 meter strax öster om aktuellt planområde. I den MKB som togs fram för planförslaget konstaterades att inget intrång görs i själva riksintresseområdet för kulturmiljön men att exploateringen i planförslaget medför ett marginellt intrång i det böljande godslandskapet som utgör en viktig del av riksintresset. Planalternativets konsekvenser för riksintresset bedömdes som små då det handlade om en mindre yta i utkanten på ett större sammanhängande område samt att inga strukturer kopplade till jordbrukslandskapet, t ex mörkelgravar, påverkades negativt. Vidare bedömdes inte Säbyholms gård, som utgör en del av godslandskapets uttryck och riksintressets värdekärna, påverkas negativt. Totalt sett bedömdes planalternativet innebära marginella negativa konsekvenser för kulturmiljön. Då aktuellt planförslag kan antas utgöra ett liknande marginellt intrång i godslandskapet, i direkt anslutning till befintlig stadsrand och tidigare nämnt planförslag, samt att hänsyn har tagits till intilliggande mörkelkrav, gör kommunen bedömningen att planförslaget inte kan antas påverka kärnorna i riksintresset negativt. Säbyholms gård, ca 450 meter nordöst om planområdet bedöms även fortsättningsvis att kunna upplevas som en egen enklav fritt placerad i landskapet och ha en framskjuten position i stadsranden.



En bild från den landskapsanalys som togs fram under arbetet med Planprogrammet för Norra Borstahusen. Säbyholms gård ses i rött i nordöst. Den i planprogrammet planerade bebyggelsen ses i orange. Aktuellt planområdes placering visas i svart figur.

Riksintresse för naturvård och friluftsliv

Den tidigare framtagna detaljplanen för Ulkavallen och Löpargatans förlängning (plan 1282K-P15/7) bedömdes i den planspecifika MKB:n att sammantaget medföra små negativa konsekvenser för aktuellt riksintresse. Aktuellt planområde är beläget alldeles intill den tidigare detaljplanen, men omfattar en mindre del naturmark än tidigare plan. Den naturmark som berörs i aktuell plan är också av mindre naturvärde än det naturområde som berördes i den tidigare framtagna planen enligt den inventering som gjordes av Ekologgruppen 2014-03-18. Planalternativet för Ulkavallen och Löpargatans förlängning bedömdes inte heller innebära några negativa konsekvenser för den skyddade arten större vattensalamander och ingen dispens från Artskyddsförordningen bedömdes behöva sökas. En inventering avseende den större vattensalamandern gjordes under planarbetet med Ulkavallen och Löpargatans förlängning 2014, men inga exemplar påträffades. Inga tidigare inventeringar eller utredningar har heller kunnat påvisa några större vattensalamandrar söder om Erikstorpsvägen, bortsett från ett landfynd som påträffades av kommunekologen 2007 ca 300 meter nordväst om planområdet. Då aktuellt planområde huvudsakligen rör jordbruksmark söder om Erikstorpsvägen, gör kommunen bedömningen med stöd av tidigare inventeringar och utredningar, att förslaget inte kommer att innebära några negativa konsekvenser för den större vattensalamandern. Planen bedöms även bidra till att skapa ett starkare och tydligare stråk mellan befintlig bebyggelse i norra och nordöstra Landskrona, det nya grönområdet och havet, vilket torde vara positivt ur riksintressesynpunkt.

Riksintresse kustzon

Utifrån de beskrivna effekterna för landskapsbild, kulturmiljö och naturmiljö bedöms planalternativet inte innebära någon påtaglig skada för områdets natur- och kulturmiljövärden. Därmed bedöms intrånget i riksintresset för kustzon sammantaget som godtagbart.

Mark, luft och vatten*Jordbruksmark*

Planförslaget medför ett begränsat intrång på redan mindre bra arronderad jordbruksmark. På alla sidor om det aktuella markområdet finns begränsningar i form av väg, golfbana/nyanlagt naturområde eller bebyggelse. Dessutom skapar föreslagen utbyggnad goda förutsättningar för flera att nyttja det goda kollektivtrafikläget vilket i sin tur kan leda till minskad biltrafik. Intrånget sker i utkanten av det mindre jordbruksmarksområde, i anslutning till stadsbebyggelse och befintlig infrastruktur, och bedöms inte försvåra brukandet av omkringliggande större arealer av jordbruksmark norr om Säbyholm och öster om Hälsingborgsvägen. Då påverkan på jordbruksmark bedöms som begränsad och inga fler naturresurser bedöms påverkas negativt anses inte

markanvändning och naturresurser vara en fråga som behöver utredas ytterligare.

Landskapsbild

Den tidigare planen medger en byggrätt om ca 3000 kvm med en maximal byggnadshöjd om 8m öster om aktuellt planområde. Aktuellt planförslag medger något högre bebyggelse, men mindre byggrätter fördelade på flera tomter. Den föreslagna bebyggelsen bedöms bidra till att området som helhet, norrifrån backlandskapet, kommer att upplevas mer som en stadsrand. Den större volymen som medges i tidigare plan kommer i och med aktuellt planförslag att visuellt delas upp av fler, mindre volymer. Aktuellt planförslag föreslår en stegvis upptrappning av bebyggelsen från norr till söder samt innehåller en planbestämmelse om röd taktäckning för att åstadkomma ett sammanhållet intryck, görs bedömningen att planförslaget möter det omkringliggande jordbrukslandskapet på ett väl anpassat sätt.

Bebyggelsen följer riktlinjerna i den landskapsanalys som togs fram under arbetet med planprogrammet för Norra Borstahusen. Den mägergrav som ligger väster om planområdet kommer införlivas i kommande grönområde och fortfarande kunna utläsas som en svunnen struktur från det tidigare åkerlandskapet.

Samlad bedömning av påverkan på riksintressen och landskapsbild

I planförslaget föreslås en stegvis nedtrappning vad gäller höjder för tillkommande bebyggelse mot åkerlandskapet norrut, enligt rekommendationerna i tidigare utförd landskapsanalys. Den tidigare framtagna detaljplanen för Ulkavallen och Löpargatan medger en högsta byggnadshöjd på 8 meter samt en byggrätt om 3000 kvm direkt öster om aktuellt planområde, och bedömdes i den planspecifika MKB:n att endast innebära marginella negativa konsekvenser för riksintresset för kulturmiljö. Då aktuellt planförslag föreslår ny bebyggelse med likvärdig maximal byggnadshöjd intill tidigare plan, och bebyggelse med lägre maximal byggnadshöjd ut mot det omgivande åkerlandskapet, gör kommunen bedömningen att påverkan på riksintresset för kulturmiljö kan antas bli marginell även i aktuell detaljplan. Bebyggelsen i aktuell detaljplan är dessutom fördelad på mindre byggrätter än i tidigare plan, vilket kommer att bidra till att minska den visuella påverkan som tillkommande volym i den tidigare planen skulle ha utgjort om denna placerats som ensamt element ut mot landskapet.

Naturvärdena inom planprogramsområdet har tidigare inventerats av Ekologgruppen 2014-03-18. I utredningen kom man fram till att det naturområde som berörs av aktuell plan endast innehöll naturvärden av mindre värde. Tidigare framtagna plan berörde naturområden med ett högre uppskattat värde, men bedömdes endast medföra små negativa konsekvenser för naturmiljön. Inga större salamandrar påträffades under den planspecifika inventering som gjordes under arbetet med tidigare plan.

De skyddsåtgärder för groddjur som föreslogs i det tidigare planförslaget bedömdes som positiva. Kommunen gör därför bedömningen att inte heller aktuell plan kan antas medföra några betydande negativa konsekvenser för riksintresset för naturvård och friluftsliv.

Syftet med tidigare framtagen detaljplan var delvis att planlägga förlängningen av Kung Hans väg, som nu är under byggnation. Aktuellt planförslag som avser att pröva lämpligheten i att planlägga bostäder och en mindre del verksamheter i anslutning till vägen, är att betrakta som nästa etapp av tidigare framtagen plan. Den föreslagna bebyggelsen är väl anpassad vad gäller placering, höjder och material till det omgivande landskapet, och en direkt förlängning av befintlig stads- och infrastruktur.

Geoteknik

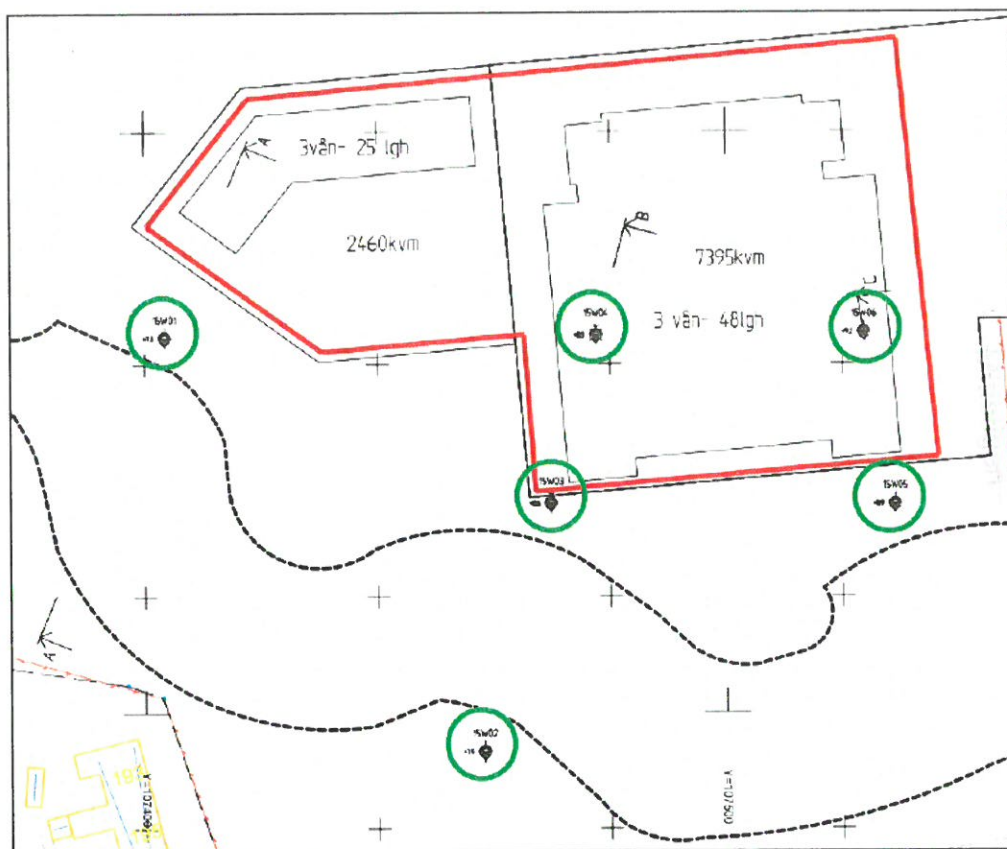
Utredningen av slänten visar att slänten uppfyller kraven på säkerhet mot skred och ras i dagsläget. Utredningen visar också att lasten från det planerade trevåningshuset, grundlagt på nuvarande marknivå, inte påverkar släntstabiliteten nämnvärt. Huset planeras tillräckligt långt bort för att inte påverka de små glidyterna som har lägst säkerhetsfaktor. Glidytor som sträcker sig in under huset har mycket stora säkerhetsfaktorer.

Dock är inte marginalen mot de erforderliga säkerhetsfaktorerna stor nog för glidytor närmast släntkrön. Det kan bli nödvändigt att införa vissa restriktioner på uppfyllnader och laster på området mellan det planerade huset och slänten. Det pågår lätt till medelmåttig erosion i slänten, detta bör åtgärdas inom snar framtid då erosionen, om det får fortsätta fritt, kan försämra stabiliteten i slänten. Detta görs till exempel genom att vegetation etableras. Om inte vegetation kan etableras bör man överväga en annan typ av erosionsskydd, till exempel att sprängsten läggs ut.

Även om det planerade huset inte orsakar släntstabilitetsproblem rekommenderas att huslasterna förs ner till fastare jordar, genom till exempel pålning, då mycket lösa jordar påträffats i området. Utbredningen av dessa jordar har inte kartlagts då det inte ligger inom ramen för detta uppdrag.

Utredning lämplighet av källare

En utredning med syfte att ur geoteknisk och hydrogeologisk synpunkt bedöma lämplighet av att bygga hus med källare inom del av aktuellt planområde har utförts av WSP 2016-10-24. Se figur nästa sida.



Utredningsområde markerat med röd linje samt utförda geotekniska undersökningar markerade med grönt

Den inom området påträffade geologin och hydrogeologin bedöms inte omöjliggöra byggnation av källare. Källare, eventuella trappor och nedfartsrampor bör utföras som täta konstruktioner under markytan.

Underkant färdigt källargolv rekommenderas inte grundläggas djupare än 3 meter under befintlig markyta. En tillfällig grundvattensänkning kan bli aktuell i byggskedet. Denna grundvattensänkning bör hållas så pass långt in i byggnationen att stommen för den översta våningen är byggd. Detta för att minska risken för upplyftning. Det kan krävas en temporär spont för att lyckas med grundvattensänkning inom området då ån (säbybäcken) ligger mycket nära planerat hus (Bovieran). En spont kan även krävas då det inom området finns lösare jordlager och schakterna kan behöva säkras.

Luft- och vattenföroreningar

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

Enligt miljöförvaltningens uppgifter överskrids inte miljö kvalitetsnormerna inom Landskrona kommun. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse. Planområdet är väl försett med kollektivtrafik. Två

olika busslinjer kommer att passera alldeles i anslutning till området framöver.

Landskrona stad har en dagvattenpolicy vilken skall följas inom planområdet. Om rekommenderade skyddsåtgärder avseende dagvattenhanteringen genomförs enligt dagvattenutredningen, görs bedömningen att miljö kvalitetsnormer för ytvatten- och grundvattenförekomster enligt 5 kap miljöbalken ska kunna följas. Ingen negativ påverkan på vare sig Säbybäcken eller naturvärden kopplade till vattendraget bedöms ske.

Hälsa och säkerhet

Trafikbuller

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

bostäder, vård- och undervisningslokaler

ekvivalentnivå	ute	frifältsvärde	55 dBA
	inne		30 dBA
maxnivå	ute	frifältsvärde	70 dBA (vid uteplats)
	inne		45 dBA (nattetid)
arbetslokaler			
maxnivå	inne		60 dBA

Utifrån prognostiserad trafikutveckling har bullerförhållandena beräknats.

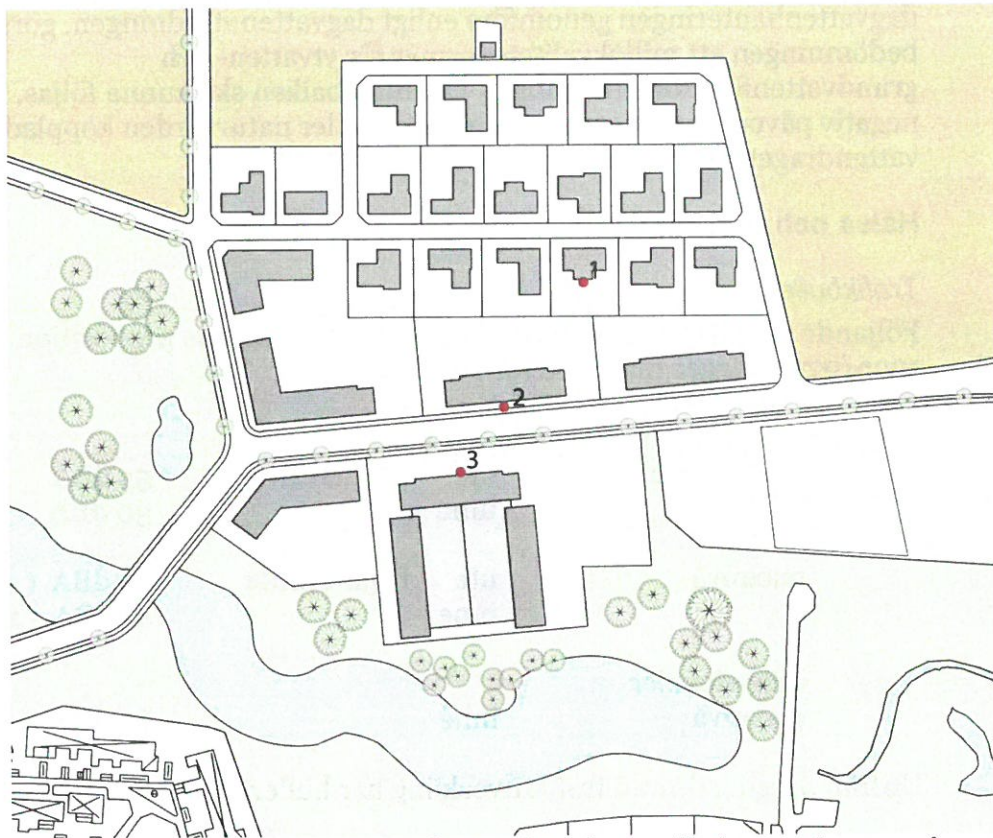
Resultat bullerberäkningar

Beräkningar är gjorda i tre punkter utmed Kung Hans Väg, alla punkter är beräknade med en mottagarhöjd på 2m för bottenvåningen samt mottagarhöjd på 5m för våning 2.

Beräkningspunkt	Leq / Lmax (dBA) Bottenvåning (2m)	Leq / Lmax (dBA) Våning 2 (5m)
1	39/57	39/57
2	51/72	51/71
3	50/69	49/68

Den ekvivalenta ljudnivån överskrider inte för boende längs Kung Hans Väg i punkt nr 1 respektive punkt nr 3. På grund av den låga trafikmängden som belastar Kung Hans väg klarar bostäderna riktvärdena.

För punkt nr 2 med fasad närmast Kung Hans väg överskrids maxnivåer Boverkets riktvärden på ekvivalent maxnivå på 70 dBA. Detta med förutsättning att maximalt 5st fordon överskrider ljudnivån per natt. Föreslagen åtgärd är att huset förses med extra ljuddämpande fönster.



De röda markeringarna illustrerar de tre mätpunkter uträkningarna baseras på.

Slutsats bostäder utmed Kung Hans väg

Den ekvivalenta ljudnivån överskrids inte för boende längs Kung Hans Väg i punkt nr 1 respektive punkt nr 3. På grund av den låga trafikmängden som belastar Kung Hans väg klarar bostäderna riktvärdena.

För punkt nr 2 med fasad närmast Kung Hans väg överskrids Boverkets riktvärden på ekvivalent ljudnivå på 50 dBA vid uteplats och maxnivå på 70 dBA. Detta med förutsättning att maximalt 5st fordon överskrider ljudnivån per natt. Föreslagen åtgärd är att uteplatsen inte placeras på södra sidan ut mot gatan alternativt att det anordnas en gemensam uteplats vid ljuddämpad sida. Huset förses med ljuddämpande fönster så att den ekvivalent ljudnivå inomhus blir under 30 dBA.

Sammanfattningsvis visar beräkningarna att bostäderna längs Kung Hans Väg klarar Boverkets riktvärden, både den ekvivalenta- och maxljudnivån om det utförs särskilda fasadåtgärder.

Risker (farligt gods m.m.)

Inga nya riskfaktorer tillförs i planförslaget.

Kvarteret behöver förses med ett brandpostsystem som uppfyller kraven i VAV P76 och VAV P83.

Natur- och kulturmiljö*Naturmiljö och biologisk mångfald*

Då planområdet mestadels består av jordbruksmark samt ett mindre område naturmark med lågt naturvärde, enligt inventering av Ekologgruppen 2014-03-18, gör kommunen bedömningen att förslaget inte kommer innebära några negativa konsekvenser för naturmiljö och biologisk mångfald. Eftersom planerad bebyggelse till stora delar består av friliggande villor med trädgårdstomter kan positiva förändringar uppstå som främjar den biologiska mångfalden.

Kulturmiljö

Planförslaget innebär ingen påverkan på befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Säbyholms gård, som utgör en del av godslandskapets uttryck och riksintressets värdekärna, bedöms ej påverkas negativt.

Sociala konsekvenser*Barnperspektivet*

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

Gång- och cykelvägar finns utmed Kung Hans väg som löper mellan de båda planområdena, samt mellan planområdets södra del och den planerade matbutiken intill. Gång- och cykeltråket längs Kung Hans väg löper i öst-västlig riktning mot den kommande skolan och Idrottshallen vid Ulkavallen, och fortsätter sedan ner till strand och badplats. I nordsydlig riktning kopplas gång- och cykelnätet på flera punkter.

Trygghet och säkerhet

Planförslaget påverkar trygghetsaspekten på flera sätt. Planområdet gränsar till en nyligen planlagd gata, Kung Hans väg. Denna är planerad att innehålla blandade trafikslag och gatorna i liggande planförslag ansluter på ett strukturerat sätt med tydlig hierarki och korsningar samt möjliggör för flertalet utfarter på Kung Hans väg vilket gör att hastigheten minskar och att karaktären blir en kvartersgata snarare än en genomfartsgata. Planförslaget styr att entréer skall ligga mot gatan i de bostäder som är

planerade direkt norr om Kung hans väg för att skapa en levande fasadlinje mot gaturummet. Planförslaget innehåller blandade ändamål i form av bostäder, skola, vård och kontor. I intilliggande plan finns ändamål handel i direkt anslutning till området. Ett grönstråk ligger i direkt anslutning. Marken ägs av kommunen och planeras att planläggas med ändamål natur. Processen att skapa ett sammanhängande rekreativt område pågår.

Tillgänglighet

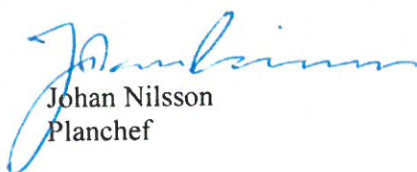
Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § BVF (byggnader) samt 3 kap 15 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande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

Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven enligt ovan kan uppfyllas.

Medverkande

Planbeskrivningen är framtagen av Landskrona stad av planchef Johan Nilsson och planarkitekt Anette Andersson. Stadsmiljöavdelningen har deltagit genom projektledare Ingrid Borgström och projektledare Fredrik Eek, trafikingenjören Birthe Bunke samt NSVA genom VA-ingenjör Sofia Hedström. Landskrona Energi har deltagit genom projektör Peter Andersson. Genomförandebeskrivningen är framtagen i samråd med mark- och exploateringschef Mårten Olsson. Lantmäterimyndigheten har deltagit genom förrättningslantmätare Erika Eek.

Stadsbyggnadsförvaltningen



Johan Nilsson
Planchef



Anette Andersson
Planarkitekt