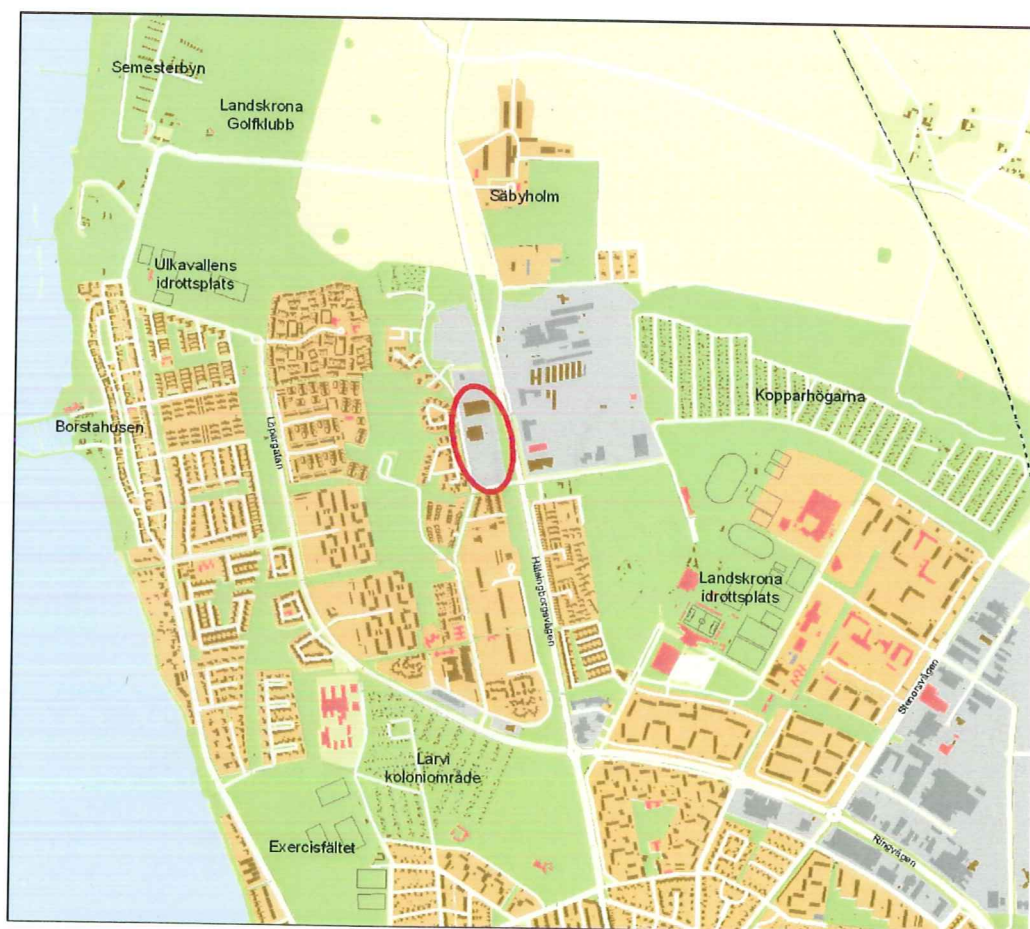




Landskrona  
kommun

Diarienummer 286/003.313-06

## Detaljplan för delar av Gurkan 1, 2, 3 m fl, Landskrona kommun



2007-06-04

### ANTAGANDEHANDLING

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

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

## PLANBESKRIVNING

### Handlingar

Planen består av följande handlingar:

Planbeskrivning

Plankarta med bestämmelser samt illustrationskarta

Genomförandebeskrivning

Utlåtande

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra byggande av ca 60 småhus och radhus inom Gurkan 1, 2 och 3. Planen är indelad i två områden med vardera två bebyggelsegrupper. Varje bebyggelsegrupp har en gemensam gata som ansluts till Grönsaksgatan. Inom respektive område finns mellan bebyggelsegrupperna en gemensam plantering med lek. Ett parkstråk med gång- och cykelväg i väst-östlig riktning mellan Grönsaksgatan och Hälsingborgsvägen korsar planområdet. Separata gång- och cykelvägar anläggs utmed Grönsaksgatan.



*Planområdet*

## Historik

Fastigheten har sedan mitten av 1980-talet använts för växthusnäring i industriell skala. Sedan början av 1990-talet har även handel i form av växthusförsäljning förekommit. Under 1980-talet lades växthusverksamheten ned. Växthus finns idag kvar i viss utsträckning i kvarterets norra del. Övrig del av fastigheten är outnyttjad.

## Planens läge och omfattning

Området ligger i norra Landskrona utmed Hälsingborgsvägen i öster och Grönsaksvägen i väster. Området gränsar till Karlslunds industriområde i öster, avriven mark i norr, bostadshus i väster och söder. Området är ca 56 500 m<sup>2</sup>.

## Tidigare ställningstagande

### Översiktsplan

Enligt översiktsplan 2001 (antagen av kommunfullmäktige 2002-04-29) är området väster om planområdet redovisat som ett utbyggnadsområde för bostäder. Karlslunds industriområde öster om planområdet utpekats som utredningsområde för bostäder, utbildning, besöksnäring och centrumfunktioner.

I Fördjupad översiktsplan över Västra Fäladen, Säbyholm och Husarspetsen antagen av kommunfullmäktige 2003-05-25 redovisas förslag på hur de norra delarna av Landskrona kan utvecklas. Utbyggnadsplanerna innebär en stor utbyggnad av Landskrona norrut. I den fördjupade översiktsplanen pekats Västra Fäladen ut som utbyggnadsområde för bostäder, verksamheter, handel, förskola och skola. För Gurkan föreslås bostäder och handel för den norra delen.

### Detaljplaner

För området gäller huvudsakligen "Detaljplan för kvarteret Gurkan inom Västra Fäladen i Landskrona, Landskrona kommun" laga kraft 1990-12-25, aktbeteckning 1282-P92. För planområdets östra del gäller detaljplan "Ändring och utvidgning av stadsplanen för del av kvarteret Damen mm (Fäladsfarmen II) i Landskrona, Landskrona kommun" fastställd 1985-05-29, aktbeteckning 1282-P17. Planernas genomförandetid har gått ut. Detaljplanen för kvarteret Gurkan medger icke störande småindustri, kontor, och handel, dock ej försäljning av livsmedel och bensin. Planen medger byggnadshöjd 6,0 meter och totalhöjd 8,0 meter. Detaljplan för kvarteret Damen medger inom berörda delar allmän platsmark för park eller plantering.

För planområdets nordvästra del gäller detaljplan "del av Borstahusen 1:1, Västra Fäladen etapp 2 (Säbybäcken), Landskrona" laga kraft vunnit 2003-07-10, aktbeteckning 1282K-P03/208. Detaljplanen medger inom berörd del allmän parkmark.

Planförslaget ersätter delar av detaljplaner.



Gällande detaljplaner i området.

### Pågående planarbeten

Planläggning pågår norr om planområdet för Tomaten 1 och Gurkan 4. I Detaljplan för Tomaten föreslås en storbutik enligt Coop Extra-konceptet med dagligvaruhandel med högst 3000 m<sup>2</sup> bruksarea samt en bygg- och trädgårdshandel i Coops regi. I Detaljplan för Gurkan 4 föreslås äldreboende och LSS-boende. Icke störande verksamhet tillåts dessutom på marken för befintlig småindustri.

### Planprogram

Planprogram har ej ansetts vara nödvändigt att upprätta i ärendet då detaljplanen är förenlig med översiktsplan 2001 och fördjupad översiktsplan över Västra Fäladen, Säbyholm och Husarspetsen (antagen av KF 2003).

### Planeringsförutsättningar

#### Riksintresse och andra restriktioner

Planområdet omfattas av riksintresset för kustzon enligt Miljöbalken 4 kap, Kulturmiljöprogram för Kulturvärde Skåne, samt Kulturmiljöprogram Kulturstråk Skåne. Hela Landskrona stad ligger inom riksintresset för kustzon och Kulturprogram Kulturstråk Skåne. Riksintresset utgör dock inget hinder för utveckling av befintliga tätorter. Kulturprogram Kulturstråk Skåne avser värnen utmed försvarslinjen Skånelinjen Per Albin-linjen. Kulturmiljöprogram för Kulturvärde Skåne avser kulturmiljöerna Landskrona med bl.a radhusområdet Esperanza och Rååns dalgång.

### Markägoförhållande

Fastigheten Borstahusen 2:2 ägs av Svalöf Weibull AB och samfälligheten s:1 har flera delägare. Marken i övrigt ägs av kommunen.

### Boendemiljö och service

Kvarteret Gurkan ligger i Västra Fäladens norra del. Stadsdelen innehåller blandad bebyggelse med villor, radhus och flerbamiljshus. Befintlig bebyggelse är till stor del från 60-tal till 2000 tal med bl a radhusområdet Esperanza ritat av Ralph Erskine 1969-70, höghuslameller från 70-talet, flerbostadshus från 80-talet och villor från sent 90-tal till 2000-talet.



*Befintlig bebyggelse från 2000-talet söder om Grönsaksgatan*

Stadsbyggnadsmönstret och den arkitektoniska utformningen är signifikativ för sin tid. Under 2000-talets början har Västra Fäladen byggts ut med främst villa- och radhusbebyggelse, men även flerbostadshus. Totalt bor det ca 3000 personer i stadsdelen. Då andelen äldre är hög kan man inom en tioårsperiod förvänta sig en generationsväxling i det befintliga bostadsbeståndet. Det kommer att förändra den demografiska strukturen i området påtagligt.

Planområdet utgörs av avriven mark där grunden efter byggnaden kvarstår och befintliga växthus. Intilliggande bebyggelse är låg och består av nybyggda villor, och radhus i söder och väster, och verksamheter öster om Hälsingborgsvägen. Bebyggelsens formspråk är blandad med traditionella och modernt arkitektoniskt utformade hus i material som tegel och puts. Radhusen och villorna utmed Grönsaksgatan är från 2000-talet och är utformade i tegel och eller puts i ljusa eller varma färger. Husen är om 1-2 plan med sadeltak eller pulpettak.



*Karlslunds verksamhetsområde öster om Hälsingborgsvägen*

Verksamhetsområdet Karlslund öster om Hälsingborgsvägen har låg profil med byggnader i 1-2 våningar, utformade i stenmaterial i ljusa eller varma kulörer. Verksamhetsområdet innehåller bl.a. kemiföretaget Syngenta. Till Syngenta bör det finnas ett skyddsavstånd på minst 200 meter enligt Boverkets rådgivande skrift "Bättre plats för arbete". Företaget arbetar med forskning och förädling. Karlslunds verksamhetsområde omges av gräsmattor och uppväxta träd. Säbyholm norr om Karlslunds industriområde utgörs av röda tvåplans tegelbyggnader från 1900-talets början.

I Västra Fäladens södra del finns i dag ett stadsdelscentrum med vårdcentral, apotek, närbutik med postutlämning, Västervångskolan (årskurs F-9), Folkets hus m.m. Nordost om planområdet finns Säbyholm Montessoriskola. Norr om planområdet, på Tomaten 1, pågår planläggning i syfte att möjliggöra en handelsetablering på tomten. På Gurkan 4 pågår planläggning i syfte att möjliggöra äldreboende och LSS boende.

### **Grönytor och rekreation**

Kvarteret Gurkan utgörs främst av en igenvuxen rivningstomt med lite buskar och träd. Norr om planområdet utmed Säbybäcksravinen finns ett grönstråk som förbinder golfbanan och campingen i väster med Kopparhögarna samt Karlslundsområdet i öster. Detta är redovisat i "Fördjupad översiktsplan för V Fälad, Säbyholm och Husarspetsen", 2002. Karlslunds rekreationsområde, öster om Hälsingborgsvägen, innehåller Karlslundsparken, idrottsanläggning, ridanläggning, hundkapplöpning, simhall, sportanläggning, tennisanläggning, fotbollsplaner, ishockeyrink m.m.



*Vegetation och avriven mark i kvarteret Gurkan*

### **Trafik och kommunikationer**

Kvarteret Gurkan ligger utmed Hälsingborgsvägen som är Landskronas infart och entré för trafik norrifrån. Gatan trafikeras av ca 11000 fordon/dygn varav 6 % är tung trafik (uppräknat till dagens flöde och hänsyn tagen till utbyggnad av Västra Fäladen 2). Skyltad hastighet är 50 km/h. Grönsaksgatan väster om planområdet trafikeras av ca 1700 fordon/dygn varav 9 % är tung trafik (uppräknat till dagens flöde och hänsyn tagen till utbyggnad av hela området utmed Grönsaksgatan, inkl skoltomten och Gurkan). Grönsaksgatan fungerar främst som matargata till bostadskvarteren väster om gatan. Skyltad hastighet är 30 km/h.

Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt med gång- och cykelvägar utmed Grönsaksgatan och Hälsingborgsvägen. Det ger bra förbindelser mot Glumslöv, centrum samt omgivande bostadsområden och stadsdelar. Hälsingborgsvägen omges av uppväxta alléer av lind utmed cykelbanorna. Utmed Grönsaksgatan kantas cykelbanan av en enkelsidig allé.



*Gång- och cykelbanor utmed Hälsingborgsvägen*

Planområdet har god försörjning av kollektivtrafik. Busshållplats finns på Grönsaksgatan. Där stannar busslinje 2. På Hälsingborgsvägen stannar regionbussar 220 och 219 som trafikerar linjen Landskrona – Helsingborg - Höganäs. Turtätheten är hög med avgångar varje halvtimme morgon och kväll samt varje kvart under dagen alla dagar utom söndag och helgdag (linje 2). Regionbussar avgår varje halvtimme på vardagar (linje 220) och varje halvtimme och timme på helger (linje 219).



*Busshållplats vid Grönsaksgatan*

**Buller**

Beräkningar av befintliga bullervärden är utförda av WSP Akustik, Malmö, 2004. Kompletterande beräkningar har gjorts av Teknik och stadsbyggnadsförvaltningen, Landskrona kommun, 2005. Bullerberäkningar avseende föreslagen bebyggelse inom kvarteret Gurkan är utförd av Atkins, Malmö 2006.

För vägtrafikbuller vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur gäller riktvärden antagna av riksdagen (Infrastrukturpropositionen 1996/97:53).

Ekvivalentnivån är genomsnittet av bullernivån under ett dygn, maximalnivå är den hösta nivå som inträffar under en kort tidsperiod exempelvis när ett tungt fordon passerar.

Gällande riktvärden för vägbuller för bostäder

|                     |                        |                                |
|---------------------|------------------------|--------------------------------|
| Inomhus             | 30 dbA ekvivalent nivå | 45 dBA maximal nivå (nattetid) |
| Utomhus vid fasad   | 55 dBA ekvivalent nivå | -                              |
| Utomhus på uteplats | -                      | 70 dBA maximal nivå            |

*Hälsingborgsvägen:*

Ekvivalent bullergräns år 2005 är utomhus vid fasad är ca 35 meter vid mottagarehöjd 2 meter och 52 meter vid mottagarehöjd 4 meter.

Vid 30 meter från vägmitt överskrids ekvivalent riktvärde ute vid fasad och vid 28 meter från vägmitt överskrids både ekvivalent riktvärde ute vid fasad och maximalt riktvärde på uteplats vid mottagarehöjd 4,0 meter.

Beräknade bullervärden från Hälsingborgsvägen år 2005

| Beräkningspunkt                        |               | L <sub>ekv</sub> (dBA) | L <sub>max</sub> (dBA) |
|----------------------------------------|---------------|------------------------|------------------------|
| Hälsingborgsvägen<br>35 m från vägmitt | Utomhus vån 1 | 55 (55 <sup>1</sup> )  | 68 (70 <sup>2</sup> )  |
|                                        | Inomhus vån 1 | 20 (30)                | 33 (45 <sup>3</sup> )  |
| Hälsingborgsvägen<br>30 m från vägmitt | Utomhus vån 1 | 57 (55 <sup>1</sup> )  | 70 (70 <sup>2</sup> )  |
|                                        | Inomhus vån 1 | 26 (30)                | 39 (45 <sup>3</sup> )  |
| Hälsingborgsvägen<br>28 m från vägmitt | Utomhus vån 1 | 58 (55 <sup>1</sup> )  | 71 (70 <sup>2</sup> )  |
|                                        | Inomhus vån 1 | 27 (30)                | 40 (45 <sup>3</sup> )  |
| Hälsingborgsvägen<br>52 m från vägmitt | Utomhus vån 2 | 55 (55 <sup>1</sup> )  | 66 (70 <sup>2</sup> )  |
|                                        | Inomhus vån 2 | 20 (30)                | 31 (45 <sup>3</sup> )  |

Värden inom parantes avser Riksdagens riktvärden

Beräkningar med 3-glas fönster, RA-värde på 34 dBA

1 Vid fasad

2 Vid uteplats/balkong

3 Nattetid kl. 22

*Grönsaksgatan:*

Beräknade bullervärden från Grönsaksgatan år 2005

| Beräkningspunkt                    |               | L <sub>ekv</sub> (dBA) | L <sub>max</sub> (dBA) |
|------------------------------------|---------------|------------------------|------------------------|
| Grönsaksgatan<br>30 m från vägmitt | Utomhus vån 1 | 49 (55 <sup>1</sup> )  | 70 (70 <sup>2</sup> )  |
|                                    | Inomhus vån 1 | 18 (30)                | 39 (45 <sup>3</sup> )  |
| Grönsaksgatan<br>16 m från vägmitt | Utomhus vån 1 | 55 (55 <sup>1</sup> )  | 78 (70 <sup>2</sup> )  |
|                                    | Inomhus vån 1 | 24 (30)                | 47 (45 <sup>3</sup> )  |

*Värden inom parantes avser Riksdagens riktvärden**Beräkningar med 3-glas fönster, RA-värde på 34 dBA**1 Vid fasad**2 Vid uteplats/balkong**3 Nattetid kl. 22*

Enligt beräkningar gjorda för Grönsaksgatan år 2005 (mottagarehöjd 2 meter) överskrids inga riktvärden 30 meter från vägmitt. Vid 16 meter från vägmitt överskrids maximalt riktvärde på uteplats och inomhus.

För befintlig bebyggelse utmed Grönsaksgatan beräknas den ekvivalenta ljudnivån utomhus till 55 dBA och maximalnivån på uteplats (som ligger skyddad av huskroppen) till 69 dBA. Gällande riktvärden för vägtrafikbuller överskrids ej.

Landskronas stadsbussar kommer att bytas ut mot gasbussar som ger något lägre bullernivåer.

**Luftföroreningar**

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft enligt Miljöbalken 5 kap gäller för kvävedioxid, partiklar (PM<sub>10</sub>), svaveldioxid, kolmonoxid och bly (benzen och ozon år 2010). År 2005 gjordes mätningar för kvävedioxid, partiklar (PM<sub>10</sub>), svaveldioxid, benzen och marknära ozon. Enligt mätningar på polishuset och i gaturummet på Eriksgatan föreligger stor risk för att den undre utvärderingströskeln överskrids för partiklar (PM<sub>10</sub>).

Miljökvalitetsnormer och utvärderingströsklar för utomhusluft enligt förordning (SFS 2001:527)

| Ämne                                  | Norm          | Övre tröskel | Undre tröskel | Tid           |
|---------------------------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
| NO <sub>2</sub> (µg/m <sup>3</sup> )  | 40            | 32           | 26            | Årsmedelvärde |
| PM <sub>10</sub> (µg/m <sup>3</sup> ) | 40            | 14           | 10            | Årsmedelvärde |
| SO <sub>2</sub>                       | 100 (98 perc) | 75 (99 perc) | 50 (99 perc)  | Dygnsmedelv   |
| Pb (µg/m <sup>3</sup> )               | 0,5           | 0,35         | 0,25          | Årsmedelvärde |
| CO (mg/m <sup>3</sup> )               | 10*           | 7*           | 5*            | Dygnsmedelv   |
| Benzen(µg/m <sup>3</sup> )            | 5,0           | 3,5          | 2,0           | Årsmedelvärde |
| Ozon (µg/m <sup>3</sup> )             | 120*          |              |               | Dygnsmedelv   |

\*) Högsta 8-timmarsgenomsnitt

**Radon**

Planområdet ligger inom normalriskområde för markradon enligt en översiktlig radonriskkartering för Landskrona kommun utförd av 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 källarytternas väggar pga. sättningar eller andra rörelser.

**Geotekniska förhållanden**

Planområdet utgörs av postglacial sand/block enligt geologiska kartan av SGU. Enligt en geoteknisk- och miljöteknisk markundersökning av Sweco AB för kvarteren Gurkan 2 och 3 söder om planområdet kan grundläggning av planerade byggnader och körytor för trafik utföras utan extraordinära grundförstärkningar.

**Markföroreningar**

Växthusverksamhet har tidigare bedrivits i området. En miljöteknisk markundersökning för Gurkan 1, 2 och 3, (Sweco Viak 2004-10-26) påvisar inga bekämpningsmedel i jordlagren och inte heller någon påverkan av tungmetaller. Grundvattnet och jordlagren under växthusen har inte undersökts, men det har inte kunnat uteslutas att det kan vara kontaminerat av bekämpningsmedel från växthusen.

**Teknisk försörjning**

Planområdets östra del berörs av ett ledningsstråk i nord-sydlig riktning med fjärrvärme- och spillvattenledningar. Fjärrvärmeledningarna förbinder Landskronas och Helsingborgs fjärrvärmenät. Stråket måste vara tillgängligt för översyn, reparation, nya ledningar med mera. Befintlig markhöjd över ledningarna får ändras tillfälligt vid markarbeten men måste därefter återställas så att täckningen uppgår till minst 0,8 meter. Vid markarbeten måste täckningen över ledningarna vara minst 0,5 meter och försiktighet måste vidtagas.

Utmed Grönsaksgatan finns vatten- och dagvattenledningar. En fjärrvärmeledning korsar planområdet i väst-östlig riktning söder om Gurkan 3.

**Fornlämningar**

Området berörs inte av några kända fasta fornlämningar som är registrerade i Riksantikvarieämbetets fornlämningsregister. Påträffas fast fornlämning under byggskedet skall anläggningsarbeten avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas enligt kulturminneslagen 2 kap 10 § lagen om kulturminnen mm.

## PLANFÖRSLAG

### Bebyggelse

Arkitektlaget har tagit fram ett bebyggelseförslag för kvarteret Gurkan. Kvarteret föreslås innehålla två bostadsområden med 32 respektive 29 kedjehus och småhus. Varje område består av två bostadsgrupper. Bostadsgruppen är orienterade runt en gemensam gata, med plantering, parkering och miljöhus centralt beläget i varje bebyggelsegrupp. Bebyggelsen uppförs i 1-2 våningar med en högsta nockhöjd för enplanshus på 8,0 meter och för tvåplanshus på 10,5 meter. Bebyggelsen präglas av hög kvalitet avseende arkitektur, standard och utförande. Bebyggelsen utgörs av tre hustyper, enplans kedjehus, tvåplans kedjehus och tvåplanshus, varav ca 30 % planeras vara enplanshus.

Bostadshus och komplementbyggnader utförs med fasadmateriäl av huvudsakligen tegel, puts eller skivmaterial. Taken utgörs av pulpettak med en grå kulör. Färgsättning av fasader och bullerplank skall samordnas inom varje bebyggelsegrupp. Huvudbyggnader eller garage får sammanbyggas med grannfastighetens garage. Entréerna är placerade mot den gemensamma gatan. Komplementbyggnader får uppföras till en nockhöjd av 5,0 meter.



*Perspektiv över planförslaget (Källa: Arkitektlaget, Helsingborg)*

### Grönytor

Inom varje område mellan bostadsgrupperna finns en gemensam grönyta innehållande plantering och lekplats. I respektive bostadsgrupp ska det finnas plantering.

Områdena omgärdas av allmän parkmark med vall mot Hälsingborgsvägen. Längs gång- och cykelvägen utmed Grönsaksgatan föreslås en trädrad i väster och en allé i söder för att förstärka Grönsaksgatans rumslighet och bilda symmetri med befintliga trädalléer.

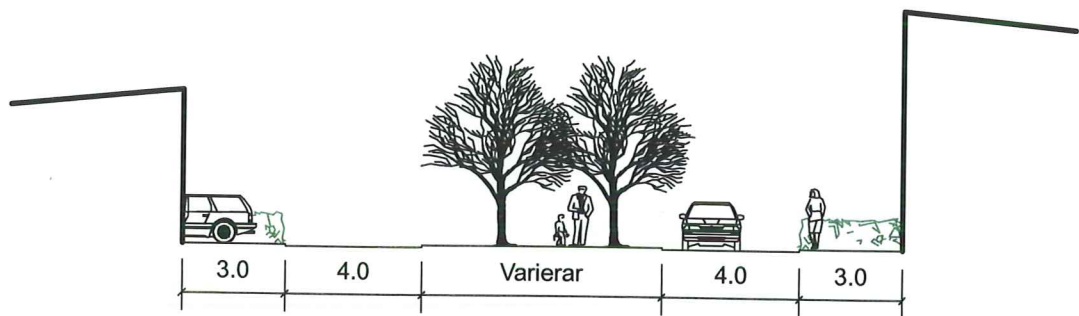
### Tillgänglighet

Ett kommunalt basanpassningsprogram för funktionshindrade finns utarbetat i kommunen. Detta behandlar såväl bostäders inre utformning som utemiljö. Det är rimligt att detta följs i tillämplig utsträckning när det gäller utformning av gator, parkeringsplatser etc. oavsett om dessa avses ligga inom kvartersmark eller på allmän platsmark.

### Trafik

Respektive bostadsgrupp ansluts till Grönsaksgatan via en gemensam gårdsgata som är utformad som en slinga. Gatorna är ca 5 meter breda. Parkering sker på tomtmark. Gästparkering föreslås inom den gemensamma grönytan mellan gatumarken. (se illustrationsplan)

Gång- och cykelvägar föreslås utmed Grönsaksgatan, norr om bebyggelsen mot Gurkan 4 och mellan de två bostadsområdena i väst-östlig riktning. Gång- och cykelvägarna är ca 3 meter breda.



Sektion över gårdsgata (Källa: Arkitektlaget, Helsingborg)

### Buller

Gällande riktvärden för ekvivalenta vägbullernivån överskrids ute vid fasad för andra våningen mot Hälsingborgsvägen och maximala vägbullernivån överskrids på uteplatser utmed Grönsaksgatan.

Mot Grönsaksgatan överskrids de maximala riktvärdena på uteplatser med 6-9 dBA. Med ett bullerplank som skyddar uteplatserna mot vägtrafikbullret från Grönsaksgatan överskrids inga riktvärden. Bullerplankets höjd styrs av dess placering på tomten och utformning av bebyggelsen. Med ett bullerplank placerat i fastighetsgräns mot Grönsaksgatan varierar bullerplankets höjd mellan 1,4 meter till 2,0 meter (se illustration sidan 15). Skärmen ska vara tättslutande mot mark.

Den ekvivalenta nivån ute vid fasad överskrids vid samtliga beräkningspunkter mot Hälsingborgsvägen för våning 2 med 2-5 dBA år 2015 (efter uppräknad trafikmängd med 1,5 % per år). Vid beräkningspunkt G överskrids även den ekvivalenta nivån för våning 1 med 1 dBA. Med bullervall och skärm som totalt är 2,9 meter hög för norra bostadsgruppen och 1,7 – 2,0 meter hög för södra bostadsgruppen placerade utmed gång- och cykelvägen vid Hälsingborgsvägen reduceras bullernivån till 55 dBA. Skärmen ska vara tättslutande mot mark.

## Beräknade bullervärden från Grönsaksgatan år 2015

| Beräkningspunkt                          |               | L <sub>ekv</sub> (dBA) | L <sub>max</sub> (dBA) |
|------------------------------------------|---------------|------------------------|------------------------|
| A                                        | Utomhus vån 1 | 51 (55 <sup>1</sup> )  | 78 (70 <sup>2</sup> )  |
|                                          | Inomhus vån 1 | 16 (30)                | 43 (45 <sup>3</sup> )  |
| A med 1,9 m hög bullerskärm <sup>4</sup> | Utomhus vån 2 | 44 (55 <sup>1</sup> )  | 70 (70 <sup>2</sup> )  |
|                                          | Inomhus vån 2 | 9 (30)                 | 35 (45 <sup>3</sup> )  |
| B                                        | Utomhus vån 2 | 49 (55 <sup>1</sup> )  | 76 (70 <sup>2</sup> )  |
|                                          | Inomhus vån 2 | 14 (30)                | 41 (45 <sup>3</sup> )  |
| B med 1,4 m hög bullerskärm <sup>4</sup> | Utomhus vån 2 | 45 (55 <sup>1</sup> )  | 70 (70 <sup>2</sup> )  |
|                                          | Inomhus vån 2 | 11 (30)                | 36 (45 <sup>3</sup> )  |
| C                                        | Utomhus vån 2 | 51 (55 <sup>1</sup> )  | 78 (70 <sup>2</sup> )  |
|                                          | Inomhus vån 2 | 16 (30)                | 43 (45 <sup>3</sup> )  |
| C med 1,9 m hög bullerskärm <sup>4</sup> | Utomhus vån 2 | 45 (55 <sup>1</sup> )  | 35 (70 <sup>2</sup> )  |
|                                          | Inomhus vån 2 | 11 (30)                | 70 (45 <sup>3</sup> )  |
| D                                        | Utomhus vån 2 | 49 (55 <sup>1</sup> )  | 76 (70 <sup>2</sup> )  |
|                                          | Inomhus vån 2 | 14 (30)                | 41 (45 <sup>3</sup> )  |
| D med 1,4 m hög bullerskärm <sup>4</sup> | Utomhus vån 2 | 45 (55 <sup>1</sup> )  | 70 (70 <sup>2</sup> )  |
|                                          | Inomhus vån 2 | 10 (30)                | 36 (45 <sup>3</sup> )  |
| E                                        | Utomhus vån 2 | 54 (55 <sup>1</sup> )  | 79 (70 <sup>2</sup> )  |
|                                          | Inomhus vån 2 | 19 (30)                | 44 (45 <sup>3</sup> )  |
| E med 2,0 m hög bullerskärm <sup>4</sup> | Utomhus vån 1 | 46 (55 <sup>1</sup> )  | 70 (70 <sup>2</sup> )  |
|                                          | Inomhus vån 1 | 11 (30)                | 35 (45 <sup>3</sup> )  |
| F                                        | Utomhus vån 2 | 50 (55 <sup>1</sup> )  | 76 (70 <sup>2</sup> )  |
|                                          | Inomhus vån 2 | 15 (30)                | 41 (45 <sup>3</sup> )  |
| F med 1,4 m hög bullerskärm <sup>4</sup> | Utomhus vån 2 | 47 (55 <sup>1</sup> )  | 70 (70 <sup>2</sup> )  |
|                                          | Inomhus vån 2 | 12 (30)                | 36 (45 <sup>3</sup> )  |
| K                                        | Utomhus vån 2 | 49 (55 <sup>1</sup> )  | 69 (70 <sup>2</sup> )  |
|                                          | Inomhus vån 2 | 14 (30)                | 34 (45 <sup>3</sup> )  |
| L                                        | Utomhus vån 2 | 51 (55 <sup>1</sup> )  | 78 (70 <sup>2</sup> )  |
|                                          | Inomhus vån 2 | 16 (30)                | 43 (45 <sup>3</sup> )  |
| L med 1,9 m hög bullerskärm <sup>4</sup> | Utomhus vån 2 | 44 (55 <sup>1</sup> )  | 70 (70 <sup>2</sup> )  |
|                                          | Inomhus vån 2 | 9 (30)                 | 35 (45 <sup>3</sup> )  |
| M                                        | Utomhus vån 2 | 51 (55 <sup>1</sup> )  | 78 (70 <sup>2</sup> )  |
|                                          | Inomhus vån 2 | 16 (30)                | 43 (45 <sup>3</sup> )  |
| M med 1,9 m hög bullerskärm <sup>4</sup> | Utomhus vån 2 | 45 (55 <sup>1</sup> )  | 70 (70 <sup>2</sup> )  |
|                                          | Inomhus vån 2 | 11 (30)                | 35 (45 <sup>3</sup> )  |

## Beräknade bullervärden från Hälsingborgsvägen år 2015

| Beräkningspunkt                  |               | L <sub>ekv</sub> (dBA) | L <sub>max</sub> (dBA) |
|----------------------------------|---------------|------------------------|------------------------|
| G                                | Utomhus vån 1 | 56 (55 <sup>1</sup> )  | 69 (-)                 |
|                                  | Inomhus vån 1 | 21 (30)                | 34 (45 <sup>3</sup> )  |
| G                                | Utomhus vån 2 | 60 (55 <sup>1</sup> )  | 71 (-)                 |
|                                  | Inomhus vån 2 | 25 (30)                | 36 (45 <sup>3</sup> )  |
| G med 2,9 m hög bullervall/skärm | Utomhus vån 2 | 55 (55 <sup>1</sup> )  | 66 (-)                 |
|                                  | Inomhus vån 2 | 21 (30)                | 31 (45 <sup>3</sup> )  |
| H                                | Utomhus vån 1 | 55 (55 <sup>1</sup> )  | 67 (-)                 |
|                                  | Inomhus vån 1 | 20 (30)                | 32 (45 <sup>3</sup> )  |
| H                                | Utomhus vån 2 | 59 (55 <sup>1</sup> )  | 70 (-)                 |
|                                  | Inomhus vån 2 | 24 (30)                | 35 (45 <sup>3</sup> )  |
| H med 2,9 m hög bullervall/skärm | Utomhus vån 2 | 55 (55 <sup>1</sup> )  | 66 (-)                 |
|                                  | Inomhus vån 2 | 20 (30)                | 31 (45 <sup>3</sup> )  |
| I                                | Utomhus vån 1 | 54 (55 <sup>1</sup> )  | 65 (-)                 |
|                                  | Inomhus vån 1 | 19 (30)                | 30 (45 <sup>3</sup> )  |
| I                                | Utomhus vån 2 | 58 (55 <sup>1</sup> )  | 69 (-)                 |
|                                  | Inomhus vån 2 | 23 (30)                | 34 (45 <sup>3</sup> )  |
| I med 2,0 m hög bullervall/skärm | Utomhus vån 2 | 55 (55 <sup>1</sup> )  | 65 (-)                 |
|                                  | Inomhus vån 2 | 21 (30)                | 30 (45 <sup>3</sup> )  |
| J                                | Utomhus vån 1 | 53 (55 <sup>1</sup> )  | 64 (-)                 |
|                                  | Inomhus vån 1 | 18 (30)                | 29 (45 <sup>3</sup> )  |
| J                                | Utomhus vån 2 | 57 (55 <sup>1</sup> )  | 68 (-)                 |
|                                  | Inomhus vån 2 | 22 (30)                | 33 (45 <sup>3</sup> )  |
| J med 1,7 m hög bullervall/skärm | Utomhus vån 2 | 55 (55 <sup>1</sup> )  | 65 (-)                 |
|                                  | Inomhus vån 2 | 20 (30)                | 30 (45 <sup>3</sup> )  |

Värden inom parantes avser Riksdagens riktvärden, beräknade med 3-glas fönster, RA-värde 34 dBA

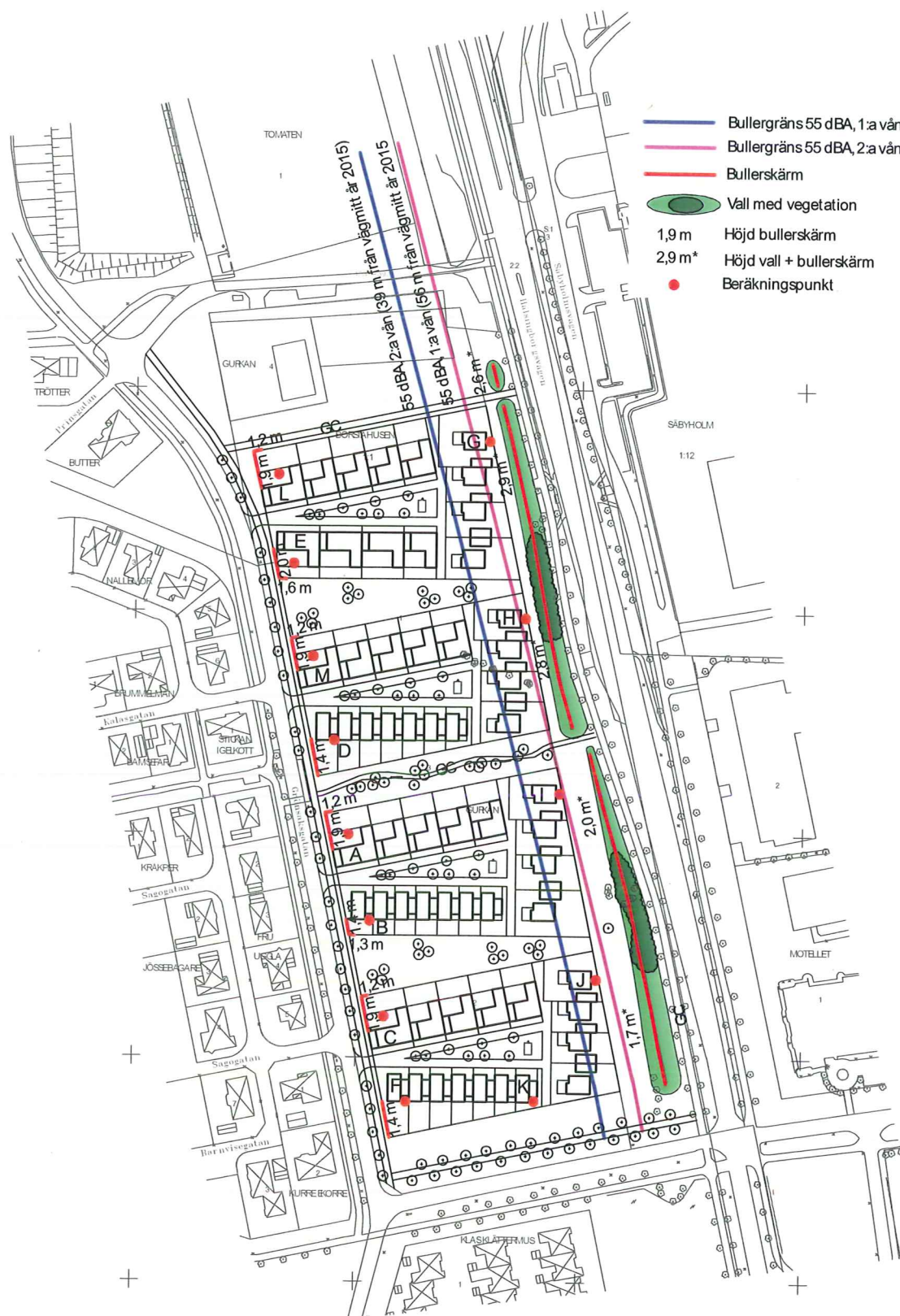
1 Vid fasad

2 Vid uteplats/balkong

3 Nattetid kl. 22

4 Det erfordras även en lägre skärm mot grönområdet på ett avstånd på ca 5 m från vinkeln (se illustration sidan 15)

Avståndet mellan Hälsingborgsvägens vägmitt och mottagaren där riktvärdet för ekvivalenta nivå överskrider, beräknas år 2005 till 36 meter från vägmitt för första våningen och 52 meter från vägmitt för andra våningen. År 2015 beräknas gränsen till 39 meter från vägmitt för första våningen och 56 meter från vägmitt för andra våningen. (Se illustration sidan 15)



Beräkningspunkter och föreslaget bullerskydd för att inte överskrida gällande riktlinjer. (Källa Atkins, Malmö)

### **Radon**

Med anledning av att marken är normalriskområde för radon ska bostadshusens grundläggning ha ett radonskyddat utförande.

### **Geotekniska förhållanden**

Enligt en geoteknisk och miljöteknisk markundersökning av planområdet, utförd av Sweco Viak 2004, föreligger inga åtgärdsbehov av fastigheten till följd av tidigare verksamhet.

### **Markföroreningar**

Det finns inga miljöföroreningar inom det undersökta området. Dock har inte grundvattnet eller jordlagren under växthusen kontrollerats. Då växthusen rivs bör marken undersökas.

### **Teknisk försörjning**

Föreslagen bebyggelse ansluts till befintliga vatten-, el-, tele- och fjärrvärmeledningar. Sopor sorteras i miljöhus inom respektive bostadsgrupp och tas om hand av kommunens entreprenör.

Befintlig grenledning för fjärrvärme och vatten- och avloppsledning i ledningsstråket utmed Hälsingborgsvägen måste eventuell flyttas vid anläggning av bullervall öster om föreslagen bostadsbebyggelse. Med stödmurar på trängre partier och bullervallar som följer fjärrvärmegrenledningen behöver ledningen ej att flyttas.

## **AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN**

Planförslaget är förenlig med Miljöbalkens krav om hushållning med naturresurser i kapitel 3, 4 och 5.

## **MILJÖPÅVERKAN**

Enligt 5 kap 18 § PBL ska de bestämmelser om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar av planer och program som finns i 6 kap 11-18 och 22 §§ miljöbalken tillämpas, om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning ska göras enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningen, bilaga 4. Genomförandet av denna detaljplan bedöms inte anta sådan miljöpåverkan som avses i 5 kap 18 § PBL respektive 6 kap 11 § miljöbalken.

Inga riktvärden och miljökvalitetsnormer beräknas överskridas som konsekvens av planens genomförande. Planen berör inte heller områden med Natura 2000 förordnanden. Påverkan av planens genomförande på trafiksystemet, markanvändningen, kulturmiljön, landskapsbilden, naturresurser, hälsa och säkerhet bedöms inte vara betydande.

## KONSEKVENSER

### Riksintresse och andra restriktioner

Planområdet omfattas av riksintresset för kustzon enligt Miljöbalken 4 kap, Kulturmiljöprogram för Kulturvärde Skåne samt Kulturmiljöprogram Kulturstår Skåne.

Utbyggnaden ligger inom befintlig bebyggelse och påverkar inte allmänhetens tillgång eller tillgängligheten till kustzonen negativt eller är synbar från havet. Kulturprogram Kulturstår Skåne avser värnen utmed försvarslinjen Skånelinjen Per Albin-linjen. Kulturmiljöprogram för Kulturvärde Skåne avser kulturmiljöerna Landskrona och Rååns dalgång. Närmsta kulturmiljöer som nämns i programmet är radhusområdet Esperanza ritat av Ralph Erskine 1969-70 samt äldre bebyggelse bevarad från tiden runt sekelskiftet 1900 med bl a Veranitorpet, som ligger strax sydost om planområdet och Säbyholm med Säbyholm herrgård från 1700-1800 talet som ligger strax nordost om planområdet. Planområdet innehåller befintliga växthus som inte omfattas av Kulturmiljöprogram för Kulturvärde Skåne. Planförslaget anses inte ha någon negativ effekt på riksintresset för Kustzon eller kulturmiljön.

### Stadsbild

För stadsbilden är det positivt att Gurkan bebyggs. Kvarteret kommer inte längre vara ett avrivet område med vildvuxna grönytor som uppfattas som ett impediment. Förslaget stärker stadens entré norrifrån. Omgivande bebyggelse har likvärdig byggnadshöjd och fasadmateriäl. Bebyggelsen söder om planområdet har likartad arkitektur. Mot Hälsingborgsvägen kommer dock en del av bebyggelsen att döljas av en bullervall med bullerskärm som föreslås inom parkmarken mellan bebyggelsen och Hälsingborgsvägen. Med omsorgsfull utformning av bullervallen kan den bilda ett landskapselement i parkmarken.

### Natur och friluftsliv

Omgivande natur och friluftsliv påverkas inte negativt av planen. Förslaget innebär att en del träd kommer att fällas inom planområdet. Men dessa kommer att ersättas av nya träd. Utmed Grönsaksgatans gång- och cykelväg föreslås en allé. Inom varje bostadsområde föreslås en gemensam grönyta innehållande plantering och lekplats. Bostadsområdena kommer att omgärdas av parkmark.

En del jordmassor som blir över vid byggnation kan komma att användas till uppbyggnad av bullervall mot Hälsingborgsvägen.

### Trafik

Den nya bostadsetableringen på ca 60 hushåll bedöms ge en marginal ökning av trafiken på Grönsaksgatan. Med 5,6 fordonsrörelser per hushåll och dag ges en trafikökning på ca 335 fordon per dygn vilket motsvarar en ökning med 20 %.

Den befintliga kollektivtrafik som trafikerar Västra Fäladan har god standard och turtätheten är hög både under vardagar och helger. I anslutning till bostadsetableringen finns en busshållplats för lokal- och regionbussar

### Buller

Gällande riktvärden för buller överskrids för uteplatser mot Grönsaksgatan och ute vid fasad vån 2 mot Hälsingborgsvägen. Med bullervall och eller/plank med erforderlig höjd mot Grönsaksgatan och Hälsingborgsvägen innehålls gällande riktvärden.

Den ökade trafikmängden som bostadsetableringen medför ger inga ökade vägbullernivåer för befintlig bebyggelse. För att uppleva en skillnad på bullernivån krävs en fördubbling av trafikmängden.

### Luftföroreningar

De mätningar som har gjorts i Landskrona visar att miljökvalitetsnormerna inte bör överskridas inom planområdet. Trafiktillskottet från planförslaget bedöms ge en marginell ökning av främst kvävedioxid, partiklar PM10, kolmonoxid och ozon. Ökningen av halterna bedöms inte överstiga gällande miljökvalitetsnormer.

### Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för markradon enligt en översiktlig radonriskkartering för Landskrona kommun utförd av J&W Bygg och anläggning AB, 1993. Bostadshusens grundläggning ska ha ett radonskyddat utförande.

### Skyddsavstånd till befintliga verksamheter

Den föreslagna bebyggelsen inom planområdet kommer att ligga minst 230 m från den del av Syngentas tomt där verksamhet bedrivs, dvs utanför erforderligt skyddsavstånd på 200 meter (ljus cirkel i bilden nedan). Väster om Syngentas verksamhet finns en bensinstation med ett rekommenderat skyddsavstånd av 100 m (mörk cirkel i bilden nedan). Den nya bebyggelsen kommer att ligga minst 150 m från bensinstationen.



*Skyddsavstånd till befintliga verksamheter (den mörka cirkeln avser 100 m och den ljusa 200 m)*

### **Markföroreningar**

Inga markföroreningar har påträffats inom planområdet. Eventuella markföroreningar under växthusen skall undersökas när växthusen rivs och saneras till en nivå som motsvarar Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning och bekostas av kommunen.

### **Teknisk försörjning**

Befintligt nät för vatten- och avlopp, dagvatten, fjärrvärme och tele har tillräcklig kapacitet för utbyggnaden. Befintliga fjärrvärmeledningar i planområdets östra del har reglerats för att skydda dess tillgänglighet, läge i markhöjd och djup i jorden.

Med bullervall utmed Hälsingborgsvägen, för att klara gällande riktvärden för trafikbuller mot Hälsingborgsvägen, påverkas befintlig fjärrvärmegrenledning och vatten- och avloppsledning. Med stödmurar på trängre partier och bullervallar som följer fjärrvärmegrenledningen behöver ledningen ej att flyttas. Vatten- och avloppsledningen behöver eventuellt dock flyttas.

### **Miljömål**

Planförslaget är förenligt med riksdagens miljömål. De miljömål som planområdet omfattas av är begränsad klimatpåverkan, frisk luft, god bebyggd miljö och ett rikt växt- och djurliv.

Planen innebär en marginell trafikökning på omgivande gator. Samtidigt ger bebyggelsen förutsättningar för bättre underlag till kollektivtrafik som medverkar till minskad klimatpåverkan och mindre utsläpp. Trafikbullerpåverkan från befintlig trafik för den nya bebyggelsen kommer att beaktas. Det befintliga vildvuxna grönområdet förändras av planförslaget. Samtidigt innehåller planförslaget en stor andel grönytor som ger nya värden och tillskott. För planområdet finns inga utpekade naturintressen och området eller dess närområde innehåller inga hotade eller rödlistade arter. Omvandling av planområdet till bostadsområde med småhus påverkar helhetsintrycket av kvarteret och dess omgivningar positivt. Vid utformning av planen tas hänsyn till omgivande bebyggelse och stadsbild.

### **Sociala frågor**

Föreslagen utbyggnad med ca 60 kedjehus och småhus innebär en befolkningsökning med cirka 180 personer vilket innebär att underlaget för kollektivtrafik, service och handel förstärks. Boende i området har närhet till allmänna kommunikationer offentlig och kommersiell service, vilket ger möjlighet till att klara sig utan bil. Med omgivande villaområde och flerbostadshus i stadsdelscentrum ger föreslagna radhus med äganderätt bra förutsättning för blandad bebyggelse och mångfald.

Planområdets utformning med kedjehus och småhus med gemensamma grön- och lektyr har tagit hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen. Planområdet ligger också i närheten för skolor, barnomsorg och har god försörjning av kollektivtrafik.

Det vildvuxna grönområdets ojämna terräng gör även området otillgängligt. Med gångstråk i väst-östlig riktning i planområdet till omgivande bebyggelse ökar tillgängligheten mellan områdena.

Föreslagna bostäder ger med mera liv och rörelse i området vilket kan bidra till en ökad känsla av trygghet.

#### **0-alternativ**

Kvarteret är idag en rivningstomt. Med avseende på kvarterets läge är det inte god hushållning med mark- och vatten att inte bebygga området. Enligt gällande detaljplan för planområdet som medger icke störande småindustri kan en ny verksamhet uppföras inom byggrätten.

### **Administrativa frågor**

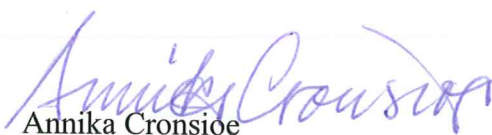
Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

### **Medverkande**

Camilla Abered, Plan- och trafikingenjör (till samrådsskedet)

Jeanette Widén Gabrielsson, Planarkitekt, Atkins Sverige AB

Marcus Horning, Trafikplanerare Atkins Sverige AB



Annika Cronsjö

Stadsarkitekt