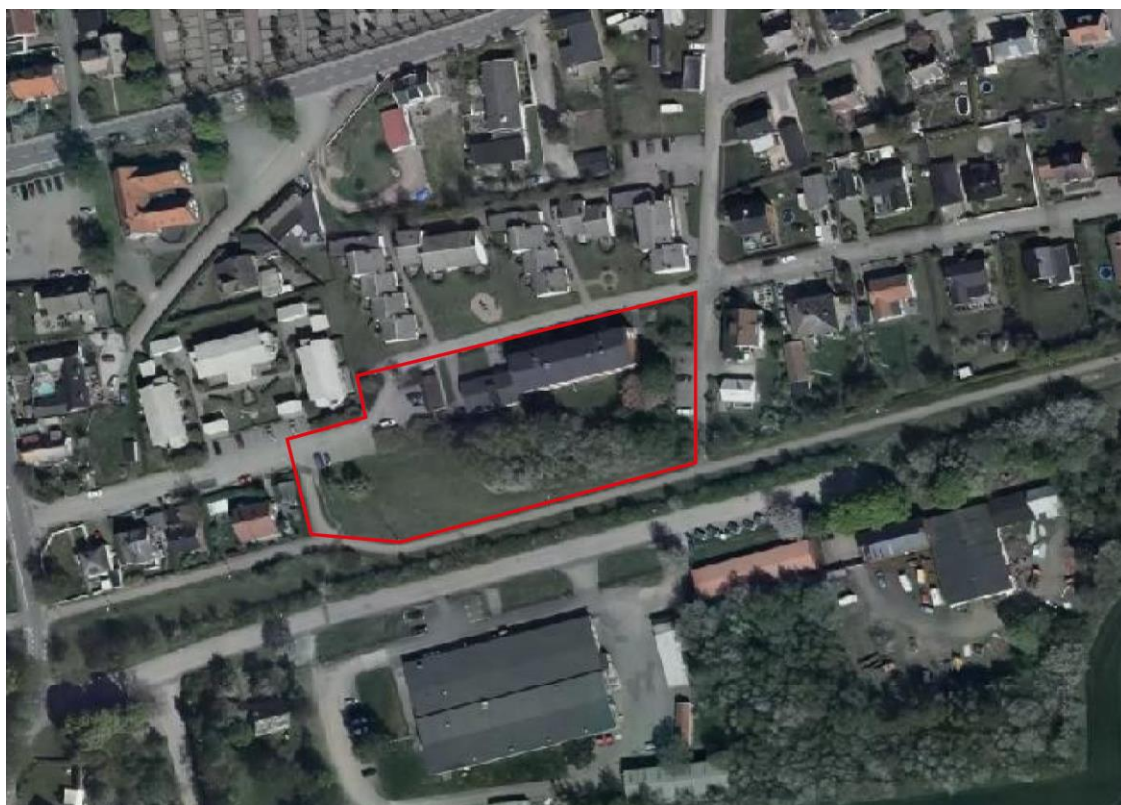


DETALJPLAN FÖR KV. ORGANISTEN 1

ASMUNDTORP - LANDSKRONA STAD



2018-01-26

LAGAKRAFTHANDLING

ANTAGEN SBN: 2018-02-13

LAGA KRAFT: 2018-05-09

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. Ett planuppdrag för denna detaljplan beslutades 2016-04-26. Denna handling har status granskning.



HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser 2018-01-26
- Illustrationsplan 2018-01-26
- Plan- och genomförandebeskrivning 2018-01-26
- Samrådsredogörelse 2017-11-10
- Granskningsutlåtande 2018-01-26
- Fastighetsförteckning 2017-11-09

Till detaljplanen har följande utredningar tagits fram:

- Dagvattenutredning, Structor 2016-12-14
(rev B 2017-11-07)
- Trafik- och bullerutredning, Ramböll 2017-01-16
- Marktekniskundersökningsrapport
Geoteknik och miljöteknik, Tyréns 2017-08-18
- PM projekteringsunderlag/Geoteknik och Miljöteknik
Tyréns 2017-08-18

DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att ändra gällande markanvändning från handel till bostäder samt att undersöka lämpligheten av en komplettering med ett flerbostadshus och radhus med gestaltning anpassad till den befintliga miljön. Planen syftar även till att förtäta den befintliga bostadsstrukturen i Asmundtorp

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Planområdet ligger centralt i Asmundtorp och omfattar fastigheten Organisten 1 samt del av Asmundtorp 1:275. Kvarteret Organisten 1 ingår i de tre områden/objekt i Asmundtorp som ägs av Landskrona Hem AB. Områdena består av flerbostadshus och radhus med byggåren 1966, 1975 och 1993. Asmundtorp 1:275 ägs av Landskrona stad.



Planområde inringat med röd linje

Markanvändning

Planområdet utgörs i dag av bostäder samt verksamhetslokaler, vilka ska byggas om till radhus, inom Organisten 1. Aktuell del av Asmundtorp 1:275 utgörs av öppna grönytor. Den befintliga byggnaden på Organisten 1 är uppförd i rött fasadtegel i två våningar och en lägre del på en våning samt ett källarplan, med gjuten grå sockel. Taket är ett flakt sadeltak. Trapphusen är markerade i fasaden genom en vit liggande panel som är indragen i fasaden med entrédörrar i trä och ett intilliggande fönster. Fönstren har vitmålade ramar. Byggnaden är ett typiskt exempel på hyreshus uppfört under 1960-talet. Den låga delen av byggnaden har tidigare fungerat som postkontor och lokal för distriktssköterska.

En parkeringsplats och ett grönområde ligger i direkt anslutning till kvarteret. Skola, dagligvaruhandel samt hållplats för regionbusstrafik finns i närheten. Kvarteret ligger också väl kopplat till ortens gång- och cykelvägnet.



Flerbostadshus (Organisten 1)



F.d. verksamhetslokal (Organisten 1)

Markägoförhållanden

Markägare är Landskrona Hem AB respektive Landskrona stad.

Geoteknik

En markteknisk undersökningsrapport (geoteknik och miljöteknik) har tagits fram av Tyréns 2017-08-18.

Baserat på utförda undersökningar bedöms grundläggningsförhållandena vid planerad byggnation som goda förutsatt att ytliga fyllningar och naturligt förekommande jord med innehåll av organiskt innehåll schaktas ur.

Den naturliga jorden i byggnadsläget har generellt en medelfast till mycket fast lagringstäthet. I planområdets västra del förekommer dock ett skikt i sandmoränen med tydligt sämre hållfasthet- och deformationsegenskaper vilket måste beaktas vid grundläggningen av byggnaderna. Det förekommer även ett svagare skikt vid planerat läge för miljöhuset.

En anmälan om efterbehandling ska göras till miljöförvaltningen innan markarbetet påbörjas på fastigheten.

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för kulturmiljövården

Området berörs inte av riksintresse för kulturmiljövården.

Riksintresse för naturvården och friluftsliv

Området berörs inte av riksintresse för naturvården och friluftsliv.

Riksintresse för fyndigheter av ämnen och material

Området berörs inte av riksintresseområde för fyndigheter av ämnen och material.

Riksintresse för kommunikationer

Området berörs inte av några riksintressen för kommunikationer.

Strandskydd

Området berörs inte av något strandskydd.

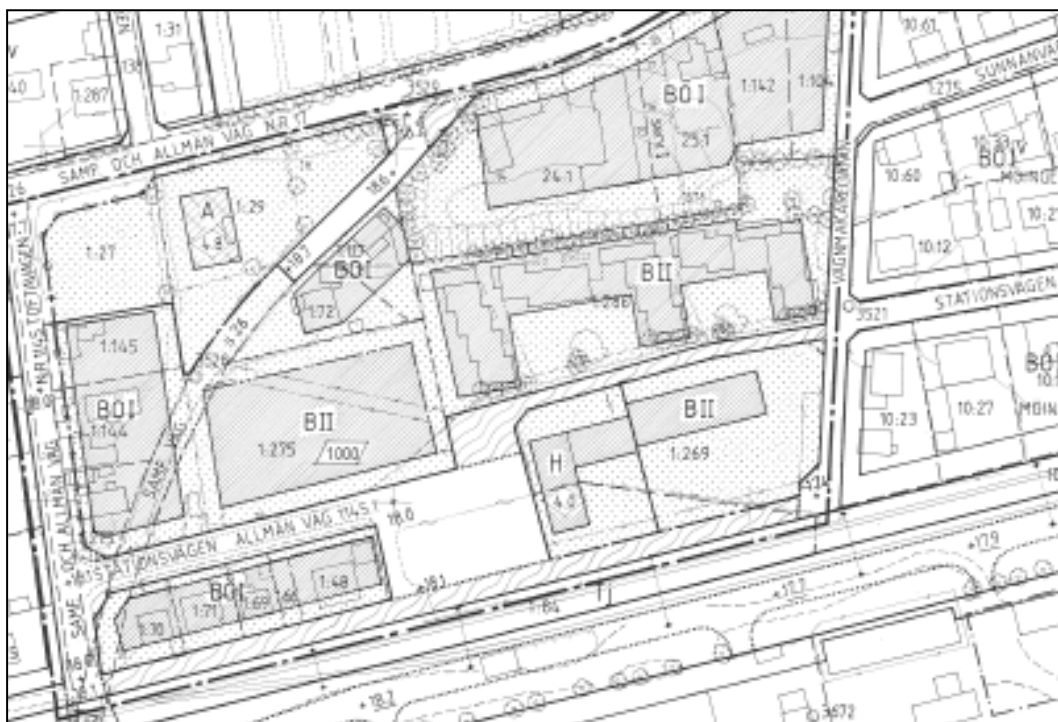
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Översiktsplan 2016, antagen 2016-04-04, för Landskrona är kvarteret inte särskilt utpekad men ingår i ett område där pågående markanvändning kan fortgå. Planen bedöms därmed vara förenlig med översiktsplanen.

Detaljplaner

En detaljplan från 1979, reviderad 1980, gäller för kvarteret (akt. SPL 12-ASM-432). Gällande detaljplan reglerar att kvarteret Organisten 1 skall användas för bostadsändamål samt handel och att fastighet 1:275 ska användas för allmän plats gata/torg/plantering.



Gällande detaljplan

Kulturmiljö och arkeologi

Historik

Området ingår i det som kallas gamla stationsområdet i Asmundtorp. Järnvägen anlades 1865 i Asmundtorp och i samband med detta uppfördes en station, belägen mellan Landskrona och Billeberga. Från början var den en så kallad hållstation för på- och avstigande om behov fanns. Så småningom utökades trafiken och stationen fick fasta uppehåll, så gott som alla tåg stannade i asmundtorp. Järnvägstrafiken fanns i dryg 110 år i Asmundtorp. Den 31 maj 1975 bedömdes det olönsamt för tåget att stanna i byn och några år senare revs den gamla stationsbyggnaden.

Byggnaderna i närområdet är inte uppförda under en och samma period utan har tillkommit efter hand.



Det gamla stationshuset ritat av Claes Adelsköld.

Bevaringsplan

Planområdet ingår inte i någon bevaringsplan för Landskrona

Byggnadsminnen

Området innefattar inte några byggnadsminnen.

Arkeologi

Den planerade exploateringen berör inga kända fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är relativt plant och arealen är ca 4,5 ha. Asmundtorp 1:275 består av ett grönområde med ett fåtal större träd i den västra delen samt buskage och större träd i den östra delen.

Service

Skola och förskola

Asmundtorps skola med årskurser F-9 ligger inom 300 meter från planområdet.

Handel

En dagligvarubutik finns belägen ca 200 meter nordväst om aktuellt planområde. I byn finns även en pizzeria och en frisörsalong.

Tillgänglighet

Områdets tillgänglighet

Tillgängligheten till planområdet är god med anslutande gång- och cykelvägar samt etablerad kollektivtrafik utmed Kustvägen och Möingevägen.

Stationsvägen som leder fram till planområdet är en bred asfalterad väg som slutar vid en parkeringsplats/vänd zon vilken ligger i direkt anslutning till planområdet.

Gator och Trafik

Kollektivtrafik

Vid korsningen kustvägen/Toftavägen, ca 300 m från planområdet, finns busshållplats för regionsbuss 240 mellan Landskrona – (Svalöv) Eslöv. Bussarna går ca 1 gång i timmen.

Häljarps tågstation ligger c:a tre kilometer från planområdet vilket bedöms vara rimligt cykelavstånd.

Biltrafik

Riksväg 17 norr om Asmundtorp förbinder orten med Landskrona.

Kustvägen och Möingevägen är de största vägarna genom Asmundtorp och har därmed också högst trafikfrekvens. Genom samhället gäller 40 km/h.

Toftavägen leder till Häljarp.

Gång- och cykeltrafik

I direkt anslutning mot planområdet norra och södra sida finns gång- och cykelbanor. Gång- och cykelbanan som går norr om planområdet knyter samman Stationsvägen i väster med Vagnmakaregatan i öster. Gång- och cykelvägen som går i söder om planområdet ligger på den gamla banvallen och leder till Landskrona i väster och till Billeberga i öster. Inom Asmundtorp tätort finns inget heltäckande gång- och cykelnät utan cyklister hänvisas till lokalatorna med blandtrafik.

Störningar

Ca 200 meter söder om planområdet finns ett område med småverksamheter. Här finns bland annat en bilverkstad, en däckfirma och en återvinningsstation. Dessa verksamheter påverkar dock inte planområdet.

Tekniks försörjning

Kommunala vatten- och avloppsnätet finns i området.

PLANFÖRSLAG

Områdets gestaltning och disposition

Planförslaget skall ge möjlighet för förtätning av bebyggelse inom fastigheten Organisten 1 samt del av Asmundtorp1:275 i Asmundtorp. Ny bebyggelse kommer att bestå av radhus i 1-plan, loftgångslägenheter i 2-plan samt ett flerbostadshus i 4 våningar med ett indraget 5:e plan. Fasaderna kommer att vara av tegel för att smälta bättre in med områdes historiska karaktär och befintlig bebyggelse.

Ett grönområde mellan den gamla och nya bebyggelsen kommer att bevaras och utformas med möjligheter till rekreation för kringboende.
Bostadsformen flerbostadshus med lägenheter av varierande storlekar samt radhus kompletterar Asmundtorps övriga bostadsbestånd.

Föreslagna åtgärder

Planförslaget innefattar:

- Planförslaget innefattar 30 nya bostäder i form av radhus eller lägenheter.
- Planförslaget innefattar bevarande av delar av befintligt grönområde.
- Planförslaget möjliggör för en anläggning av nya parkeringsplatser norr och öster om den nya bebyggelsen.
- Nytt miljöhus.
- Ny transformatorstation.

Bebyggelse

Bostäder

Planförslaget innefattar 30 nya bostäder inom föreslagen kvartersarea (kvartermark samt försörjande gator).

Den nya bebyggelsen består av radhus i 1-plan, loftgångslägenheter i 2-plan samt lägenheter i flerbostadshus.

Fasadmaterialet på byggnaderna inom planen skall till största delen vara av tegel men mindre inslag av andra material kan tillåtas.

Samtliga komplementbyggnader inom planområdet skall förses med sedumtak med substratdjup >50 mm.



Förslag på ny bebyggelse

Miljöhus

Ett gemensamt miljöhus för den nya bebyggelsen placeras vid Vagnmakargatans slut strax nordöst om det befintliga flerbostadshuset.

Verksamheter och handel

Icke störande verksamheter får finnas i maximalt 25 % av bostädernas bottenvåningar.

Offentliga byggnader

Inga nya offentliga byggnader omfattas i planförslaget.

Kulturrehistoriskt värdefull bebyggelse

Inga byggnader inom planområdet utgör sådana särskilt värdefulla byggnader som avses i 3 kap 12§ plan- och bygglagen.

Grönstruktur

Inom planområdet finns grönytor i form av gräsmatta med ett antal större träd. Delar av dessa grönytor och träd kommer att försvinna i samband med exploateringen. Det kommer dock att lämnas obebyggda öppna grönytor mellan den nya och den befintliga bebyggelse med möjlighet till lek och rekreation. En planbestämmelse införs i plankartan som garanterar planteringar inom planområdet.

För att förstärka den gröna karaktären i området föreslås att häckar planteras i fastighetsgräns mot gata och gång/cykelväg.

Trafik***Gång- och cykeltrafik***

Genom bostadsområdet föreslås en gångväg på kvartersmark i östvästlig riktning som knyter samman området med sin omgivning.

Tillskottet av gång- och cykeltrafik bedöms motsvara ca 40 rörelser per dygn.

Kollektivtrafik

Häljarps tågstation ligger c:a tre kilometer från planområdet.

Regionsbuss 240 mellan Landskrona – (Svalöv) Eslöv går c:a en gång i timmen.

Biltrafik

Biltrafiken till och från området kommer att försörjas genom de befintliga vägarna Stationsvägen samt Vagnmakargatan. Både Stationsvägen och Vagnmakargatan är en breda asfalterade vägar som ligger i direktanslutning till planområdet och redan försörjer den nuvarande bostadsbebyggelsen i området.

En planspecifik trafik- och bullerutredning har tagits fram av Ramböll 2017-01-16 vilken konstaterar att planförslaget bedöms leda till en trafikökning om ca 100 bilresor per dygn. Denna trafik bedöms fördela sig jämt mellan Stationsvägen och Vagnmakargatan, som därmed vardera får en trafikökning om ca 50 bilresor per dygn. Ökningen bedöms vara så liten att den inte påtagligen påverkar trafik-säkerheten eller framkomligheten utmed berörda gator och korsningar. Bedömningen är att inga åtgärder för motorfordonstrafiken kommer att behövas.

Räddningsfordon

Räddningsvägar för räddningstjänstens fordon kan komma att behövas inom kvarteret. Hur och var dessa vägar skall placeras är beroende av husens slutgiltiga placering, om lägenheterna är genomgående eller ej, placering av fönster m.m. Behovet av räddningsvägar skall beaktas vid mark- och byggprojekteringen.

Parkering

Landskrona stads parkeringsnorm från 2016 har använts vid planeringen. Parkeringsnormen ställer krav på 33 bilparkeringsplatser för den tillkommande bebyggelsen. Tillsammans med befintlig bebyggelse bör det enligt parkeringsnormen finnas 45 bilparkeringsplatser. Det slutliga antalet parkeringsplatser som krävs avgörs i samband med bygglovsprövning. Planförslaget möjliggör 46 platser. Parkering ska utformas i samråd med E.ON.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele samt vatten och avlopp

Befintligt vatten- och avloppsnät bedöms ha kapacitet att ta emot den tilltänkta utökningen av bebyggelse inom planområdet.

En ny transformatorstation uppförs i samband med den nya bebyggelsen.

Dagvattenhantering

En planspecifik dagvattenutredning har tagits fram av Structor 2016-12-14 (rev B 2017-11-07) vilken ska följas vad gäller dagvattenhanteringen vid projektering av området. I utredningen konstateras att fördröjning av dagvatten för 600 m³ reducerad area med utsläppskrav på 1,5 l/s/ha är möjligt att lösa inom planområdet utan att omgivande markområde behöver tas i anspråk.

Höjdsättning bör utföras så att inga instängda ytor skapas och avrinning sker bort från fastigheten. En befintlig lågpunkt finns idag vid de planerade parkeringsplatserna öster om området. Lågpunktsområdet bevaras för att kunna använda ytan som översvämningssyta vid större skyfall. Dagvatten från takytor avleds förslagsvis via stuprör med utkastare till gräsklädda ytor som lutar mot svackdiken i söder.

Dagvatten från svackdiken samlas i dagvattenbrunnar och avleds via ledningssystemet till det planerade fördröjningsmagasinet i form av dagvattenkasseter. Fördröjt flöde ansluts till befintlig dagvattenledning D150 mm i korsningen Vagnmakargatan – Stationsvägen via en ny dagvattenservis till Organisten 1. Av NSVA tillhandahållen anslutningspunkt i Stationsvägen fungerar inte eftersom ledningsnivåerna är högre än utloppsnivåerna från fördröjningsmagasinet och därför sker anslutningen via en ny dagvattenservis. Nivåer till befintlig D150 mm är okända. Därför är det viktigt att under projekteringsskedet mäta in nivån. Åtgärder för befintlig D150 ledningen kan behövas för att anpassa ledningen till kommande dagvattenservis då anslutningen till dagvattendredstigningsbrunnen i korsningen Stationsvägen – Vagnmakargatan inte är tillåtet.

Kassetmagasinen klarar att fördröja 600m³/reducerad area och resterande flödet vid 100-års regn kommer att ta sig mot lågpunkterna där översvämningssytan kan skapas genom att utnyttja befintlig lågpunktsyta innan dagvattnet tar sin naturliga avrinningsväg. Detta måste beaktas i projekteringsskedet.

Genom att anlägga en stödmur i fastighetens nordöstra gräns, samt utnyttja den naturliga höjdpunkten i söder, kan man skapa ett mittveck på parkeringsytan och på så sätt leda avrinningen mot planområdets nordöstra hörn. Den nordvästra delen av fastigheten kan vid kraftiga regn fungera som översvämningssyta. Se fig 1 nedan

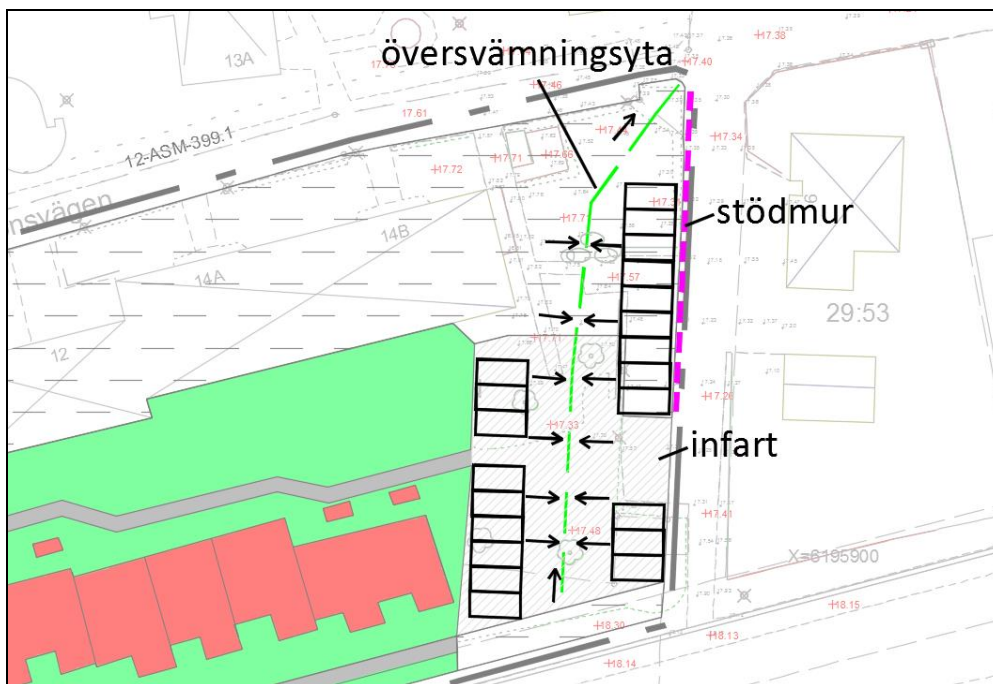
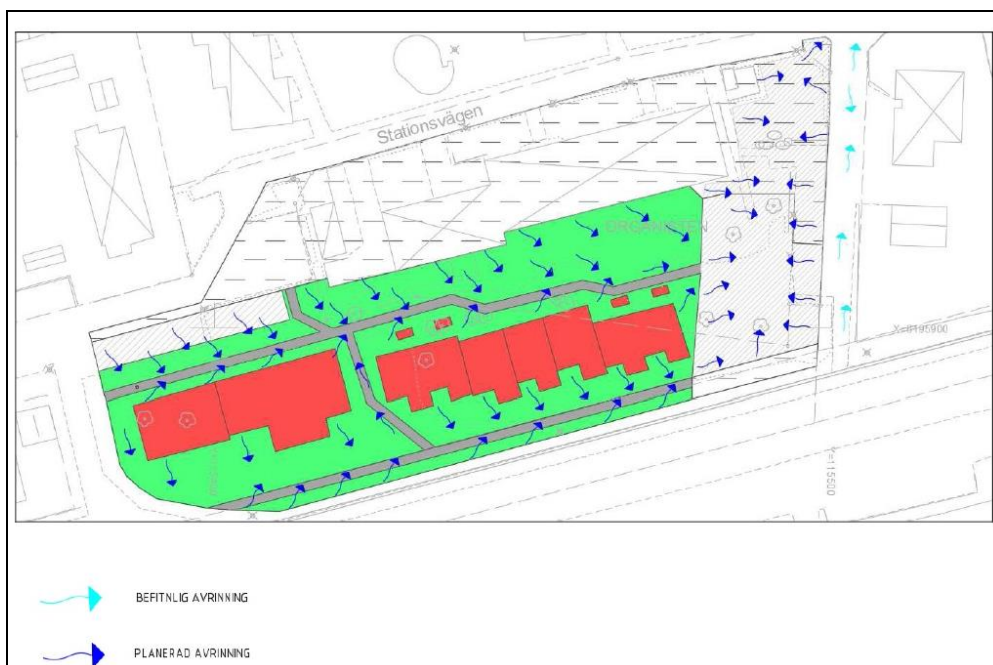
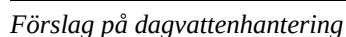


Fig 1.



Förslag på sekundära avrinningsvägar



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

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.

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

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

Tidsplan

Samråd: Jan/Feb 2017

Granskning: Beslut SBN juni 2017/Utskick november 2017

Antagande: Godkännande SBN januari 2018 – Antagande KF mars 2018

Planens genomförandetid är 5 år från det datum den vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Allmän plats m. m.

Inom rubricerad detaljplan finns ingen allmän platsmark.

Kvartersmark

Fastighetsägaren är ansvarig för anläggningar inom den enskilda fastigheten. För dagvattenanläggning inom E₁ område ansvarar NSVA.

Avtal

Uppdragsgivare och initiativtagare till planarbetet är fastighetsägaren AB Landskronahem. Ett planavtal är upprättat.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetskonsekvensbeskrivning

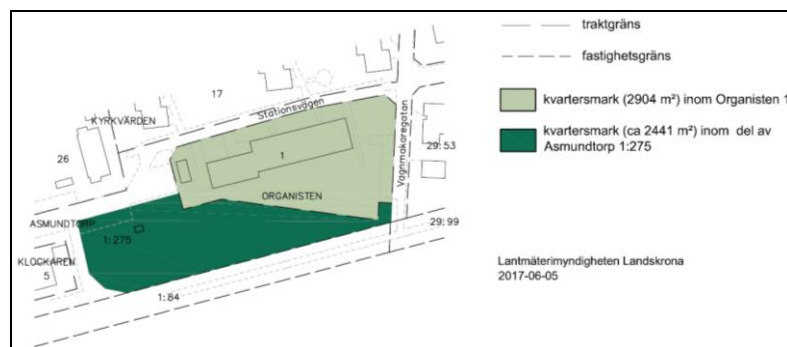
Nedan redovisas detaljplanens konsekvenser som i dagsläget kan bedömas för planområdet vad avser markens indelning i fastigheter och fastighetsrättsliga aspekter. Beskrivningen är gjord i enlighet med förslag till detaljplan och innebär inget ställningstagande från lantmäterimyndighetens sida.

I den nya detaljplanen föreslås ca 5345 m² bli kvartersmark för bostäder och dagvattenanläggning. För att genomföra detaljplanen i syfte att skapa fastigheter vars användning överensstämmer med detaljplanen krävs fastighetsbildning. Kvartersmark för bostad inom Asmundtorp 1:275 föreslås överföras till Organisten 1. Inom fastigheten kan ny transformatorstation säkras med servitut eller ledningsrätt.

Konsekvenser för berörda fastigheter:

Organisten 1 – hela fastigheten planläggs för kvartersmark (för bostadsändamål samt för dagvattenanläggning). Till Organisten 1 förs ytterligare ca 2441 m² från Asmundtorp 1:275, planlagt för kvartersmark.

Asmundtorp 1:275 – Ca 2441 m² av fastigheten planläggs för kvartersmark (för bostadsändamål samt för dagvattenanläggning), och överförs till Organisten 1. Resterande del av Asmundtorp 1:275 berörs inte av aktuellt planförslag.



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

Fastighetsbildning

Planområdet omfattar hela Organisten 1 (2904 m²) samt 2441 m² av Asmundtorp 1:275, totalt 5345 m², idag planlagt som kvartersmark för bostad och handel samt för allmän plats.

Planbestämmelserna medger att ett område av Asmundtorp 1:275 kan överföras till Organisten 1 för att bilda en fastighet.

Servitut och ledningsrätter

Föreslagen lösning för placering av dagvattenmagasinet godkänns av NSVA förutsatt att marken genom avtal med fastighetsägaren övergår till att vara kommunal alternativt att kommunen arrenderar marken av fastighetsägaren. Beroende på hur avtal för skötsel av dagvattenanläggning utformas kan servitut för denna behöva bildas.

Rätten till ny transformatorstation tryggas lämpligen med servitut eller ledningsrätt.

Exakta lägen för E.ON:s kablar i området måste säkerställas innan markarbete påbörjas.

I övrigt är inga nya rättigheter aktuella för genomförande av detaljplanen.

Ekonomiska frågor

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

Om flytt av elnäts ledningar krävs för att genomföra planen så bekostas detta av exploatören.

Alla åtgärder som går utöver standardutformningen för E.O.N:s transformatorstationer bekostas av den som kräver åtgärderna.

Planekonomi

Inga driftkostnader uppstår för kommunen då ingen allmän platsmark finns inom planområdet.

Avgifter

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

Tekniska frågor**Räddningsfordon**

Räddningsvägar för räddningstjänstens fordon kan komma att behövas inom kvarteret. Hur och var dessa vägar skall placeras är beroende av husens slutgiltiga placering, om lägenheterna är genomgående eller ej, placering av fönster m.m. Behovet av räddningsvägar skall beaktas vid mark- och byggprojekteringen.

Trafik

Parkering ska utformas i samråd med E.ON.

Miljö

En anmälan om efterbehandling ska göras till miljöförvaltningen innan markarbetet påbörjas på fastigheten.

Tekniska utredningar

- Dagvattenutredning, Structor , 2016-12-14 (rev B 2017-11-07)
- Trafik- och bullerutredning, Ramböll, 2017-01-16
- Geoteknik och miljöteknik, Tyréns, 2017-08-18
- PM projekteringsunderlag/Geoteknik och Miljöteknik, Tyréns, 2017-08-18

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:

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

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet berörs inte för några riksintressen för kulturmiljövård.

Riksintresse för naturvården och friluftsliv

Planområdet berörs inte för några riksintressen för naturvården och friluftsliv.

Riksintresse för fyndigheter av ämnen och material

Planområdet berörs inte för några riksintressen för fyndigheter av ämnen och material.

Riksintresse för kommunikationer

Planområdet berörs inte för några riksintressen för kommunikationer.

Strandskydd

Planområdet berörs inte för några riksintressen för strandskydd.

Mark, luft och vatten

Geoteknik

En markteknisk undersökningsrapport (geoteknik och miljöteknik) har tagits fram av Tyréns 2017-08-18.

Grundläggningen av planerad byggnation bedöms kunna ske på frostfritt djup på den naturliga jorden alternativt på fyllningen med till exempel platta på mark efter urschaktning.

Fyllning och naturligt avsatt jord med organiskt innehåll ska schaktas ur inför grundläggningen. Påförda fyllnadsmassor ska utgöras av material typ 2 eller bättre. Baserat på utförd undersökning bedöms grunda schaktslänter med obelastade släntröner vid urschaktning kunna utföras säkert i lutning 1:1,5 ovan grundvattennivå, alternativt att grundvattnet avsänks till 0,5 m under planerad schaktbotten innan schakten uttages.

Schaktarbete rekommenderas inte utföras under perioder med kraftig nederbörd eller vid risk för frusna/upptinade jordmassor då befintlig jord med siltinnehåll är erosions- och flytbenägna, samt vibrationskänsliga vid vattenöverskott. Av den anledningen rekommenderas att schaktslänter skyddas vid kraftigt nederbörd. All schakt- och packningsarbete ska utföras i enlighet med AMA anläggning 13. Vid schaktarbete ska föreskrifter och rekommendationer ”Schakta säkerhet – Säkerhet vid schaktning i jord” beaktas.

Vid grundläggning eller urschaktning nära eller under grundvattennivå ska grundvattnet sänkas succesivt till en slutlig nivå motsvarande 0,5 m under lägsta schaktbottennivå med hjälp av vacuumsugspetsar. Tillrinnande yt- och sjunkvatten ska omhändertas i lämpligt utformade pumpbrunnar inom schakten.

Vid anläggning av hårdgjorda ytor förutsätts underliggande jord motsvaras av materialtyp 2 och tjälfarlighetsklass 1, givet att ytlig jord med organiskt innehåll schaktas ur. Om urschaktning ej görs motsvaras befintlig ytlig jord med organiskt innehåll av materialtyp 5B-6A och tjälfarlighetsklass 3-4.

Luft- och vattenföroreningar

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

Enligt miljöförvaltningens uppgifter överskrider inte miljökvalitetsnormerna inom Landskrona kommun. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

Miljökvalitetsnormer för ytvatten- och grundvattenförekomster enligt 5 kap miljöbalken bedöms ej påverkas.

Markradon

Uppmätta värden mellan 10,3 och 29,9 kBq/m³ göra att marken klassas som normalriskmark enligt ”Statens Planverk, rapport 59:1982”. Radonhalten kan variera med grundvattennivån, vilket periodvis kan ge något högre halter. Därför rekommenderas att grundläggningen utförs radonskyddande. Detta innebär att golv och väggar görs täta mot marken och att rör genomföringarna i byggnadens bottenplan tätas. Vidare rekommenderas att byggnaden uppförs så att sättningar och sprickor i byggnaden undviks.

Markföroreningar

Markanvändningen inom planområdet utgörs av bostadsområde varpå Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning anses tillämpbara. Detta medför att massor av där halterna av PAH H överskrider riktvärdet för KM (känslig mark) bör avlägsnas.

Föroreningar av PAH H har påvisats i ytlig fyllning (0-0,5 m u my) i området kring det tidigare stationshuset och längs den tidigare banvallen. Föroreningen är inte att betrakta som avgränsad i horisontell utbredning, utan kan rimligen anses härröra till fyllnadsmassornas egenskaper. Prov uttaget på naturligt avlagrad jord påvisar inga halter av PAH H över riktvärden för KM. Detta indikerar på att föroreningen är knuten till fyllnadsmassorna.

Vid schaktarbetena ska fyllnadsmassorna med halter av PAH H över Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM i möjligaste mån separeras från övriga fyllnadsmassor. Så kallade ”MKM-massor”, det vill säga massor med föroreningshalter som ligger under Naturvårdsverkets generella riktvärden för MKM men över KM förekommer inom planområdet. Utifrån utförd undersökning bedöms mängden MKM-massor inom undersökningsområdet till c:a 1350 ton, beräknat med en densitet för jorden 1,7 ton/m³.

Inför urgrävning av förorenade schaktmassor vid markområdet för byggnaden, ska en anmälan avseende avhjälpande åtgärd upprättas och skickas vidare till tillsynsmyndigheten. Hantering och återanvändning/omhändertagande av förorenade massor ska godkännas av tillsynsmyndigheten. Hantering av överskottsmassor med föroreningshalter över haltnivåer MRR ”för mindre än ringa risk” för återvinning av avfall vid anläggningsarbeten som transporteras bort från området ska anmälas och godkännas av tillsynsmyndigheten. Massor med halter under MRR kan återanvändas fritt inom och utanför arbetsområdet.

Hälsa och säkerhet

Vägrafikbullen

För att studera hur förändringarna i området påverkar bullersituationen har en bullerbedömning gjorts där bullersituationen med dagen trafik och förändring med bedömd trafikökning studerats. Bedömningen tar hänsyn till hastighetsgräns, avstånd mellan gatans mitt och husfasaden, trafikmängd och andel tung trafik. Hänsyn tas enbart till en bullerkälla åt gången.

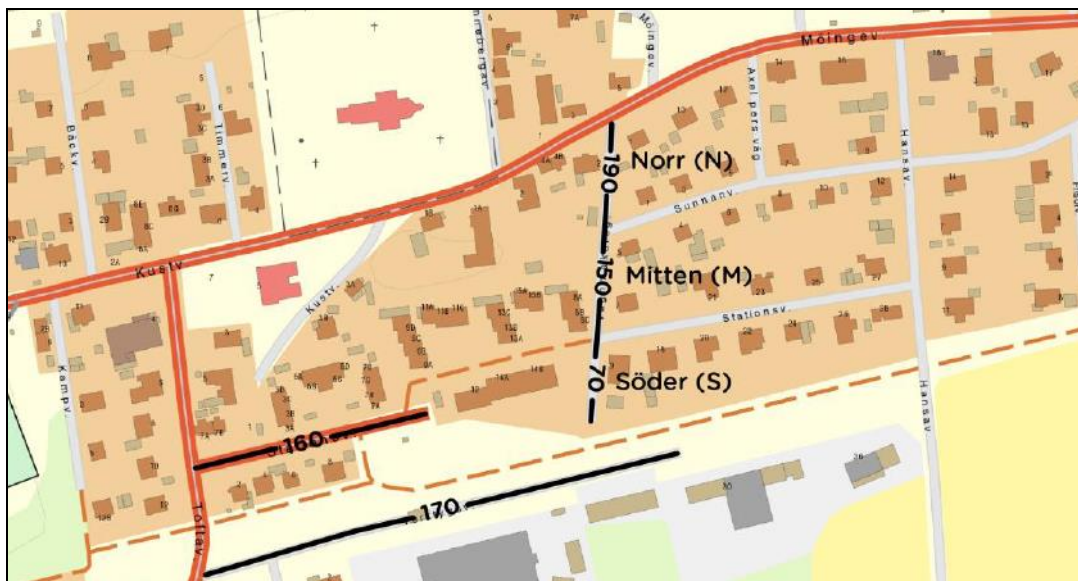
Ekvivalent bullernivå

Följande riktvärden för trafikbuller, enligt regeringens förordning (2015:216) till miljöbalken med bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader, ligger till grund för planeringen.

Bostäder, vård- och undervisningslokaler:

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

Utifrån prognostiserad trafikutveckling har bullerförhållandena beräknats och Vagnmakaregatan delas upp i följande sektioner Söder, Mitten, Norr.



Trafiken på gator i planområdet inklusive sektionsindelningar på Vagnmakaregatan.

Blåmarkerade sektioner i tabellen nedan gäller för den tillkommande bebyggelsen:

Nuläge	Fordonsflöde	Tung trafik	Avstånd	Ekvivalent bullernivå
Stationsvägen planområde	105 f/d	3 %	25 m	40 dB(A)
Stationsvägen befintligt	105 f/d	3 %	7 m	45 dB(A)
Vagnmakaregatan sektion S	40 f/d	3 %	20 m	37 dB(A)
Vagnmakaregatan sektion M	100 f/d	3 %	5 m	46 dB(A)
Vagnmakaregatan sektion N	170 f/d	3 %	5 m	48 dB(A)
<i>Framtid</i>				
Stationsvägen planområde	160 f/d	3 %	25 m	43 dB(A)
Stationsvägen befintligt	160 f/d	3 %	7 m	47 dB(A)
Vagnmakaregatan sektion S	70 f/d	3 %	20 m	40 dB(A)
Vagnmakaregatan sektion M	150 f/d	3 %	5 m	48 dB(A)
Vagnmakaregatan sektion N	190 f/d	3 %	5 m	49 dB(A)
Verktygsvägen	170 f/d	30 %	20 m	48 dB(A)

Utifrån resultatet ovan bedöms risken för att bullerriktvärden överskrids vid fasad för den nya bebyggelsen vara liten.

Maximal bullernivå

Den tillkommande trafiken kommer främst att ske dagtid och därför bedöms den maximala bullernivåförändringen nattetid vara liten jämfört med dagens situation.

För påverkan under dagtid gäller riktvärden för maximala ljudnivåer vid uteplats. Stationsvägen och Vagnmakaregatan trafikeras av ytterst lite tung trafik och de maximala bullernivåerna bör sannolikt inte överskridas mer än 5 ggr per timme.

För fasader som vetter mot Verktgsvägen finns dock risk att riktvärdet för maximal bullernivå överskrids mer än 5 ggr per timme och uteplatser bör om möjligt placeras skyddat, mörr om den nya bebyggelsen. För att utreda om det ändå är möjligt att placera uteplatser i söderläge bör djupare studier av bullernivåer och eventuella bullerdämpande åtgärder genomföras.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Naturmiljön bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

Hushållning med naturresurser

Ingen jordbruksmark berörs av exploateringen.

Kulturmiljö

Planens genomförande bedöms ge en positiv påverkan på området då den kompletterande bebyggelsens fasadmateriel och utformning anpassas till den befintliga strukturen.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Intentionen är att planen framförallt ska komplettera dagens bostadsutbud i Asmundtorp och på så sätt förbättra möjligheten för människor i olika livssituationer och åldrar att bosätta sig eller bo kvar i samhället.

Området bedöms ha bra förutsättningar för en god boendemiljö med goda möjligheter till blandning av olika bostadstyper. Ett utökat utbud av olika bostäder skapar förutsättningar för fler människor att flytta till området vilket i sin tur genererar ett större underlag åt näringservice, förskola, skola, kollektivtrafik m.m.

Barnperspektivet

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

Tillgången och närheten till både friytor och natur för lek och rekreation är väldigt goda och det är nära till skola, förskola.

Trygghet och säkerhet

Genom att koncentrera bostäder till centrala platser på orten ökar förutsättningarna för liv och rörelse. Detta kan bidra till att fler människor kommer att vistas i området under dygnets alla timmar, med ökad social kontroll och trygghet som möjliga följder.

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.

Medverkande

I planarbetet har stadsbyggnadschef Johan Nilsson, planarkitekt Anette Andersson, förrättningslantmätare Erika Eek, stadsantikvarie Lena Hector, trafikingenjör Birthe Bunke, projektledare Ingrid Borgström samt mark- och exploateringschef Marie-Louise Svensson medverkat.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Planavdelningen



Johan Nilsson
Stadsbyggnadschef



Anette Andersson
Planarkitekt