

Detaljplan för del av fastigheten Borstahusen 1:1 - STRANDSTADEN

LANDSKRONA STAD



2019-11-19

LAGAKRAFTHANDLING

GODKÄND SBN	2019-12-10
ANTAGEN KF	2020-03-02
LAGAKRAFT	2020-04-21

Innehåll

ÖVERGRIPANDE FÖRUTSÄTTNINGAR.....	4
Bakgrund - Landskrona Vägval	4
DETALJPLANENS SYFTE	8
PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESS	8
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	8
Planområdet	8
Tidigare ställningstaganden	9
Markägare är Landskrona stad.	12
Miljöpåverkan och riksintressen	13
Natur	15
Bebyggelse och service.....	24
Trafik.....	25
Teknisk försörjning.....	26
PLANFÖRSLAG	28
Områdets gestaltning och disposition	28
Grönstruktur.....	31
Dagvatten och grundvatten	32
Trafik.....	34
Teknisk försörjning.....	39
Lovplikt.....	40
GENOMFÖRANDE	40
Organisatoriska frågor	40
EKONOMISKA FRÅGOR.....	41
Planekonomi och avgifter	41
TEKNISKA FRÅGOR.....	41
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	41
Fastighetsbildning	41
Avtal.....	42
KONSEKVENSER	44
Miljöbedömning enligt plan- och bygglagen	44
Riksintressen och förordningar	45
Mark, luft och vatten.....	47
HÄLSA OCH SÄKERHET	50
Natur- och kulturmiljö	51
Sociala konsekvenser	53
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	54

ÖVERGRIPANDE FÖRUTSÄTTNINGAR

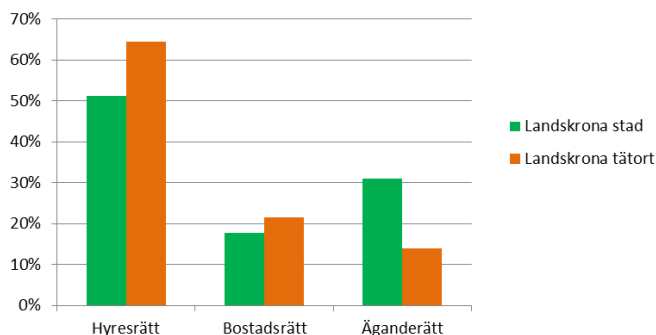
Bakgrund - Landskrona Vägval

Kommunstyrelsen i Landskrona stad antog 2010-03-11 handlingsprogrammet Landskronas Vägval med syftet att skapa en mer balanserad kommun.

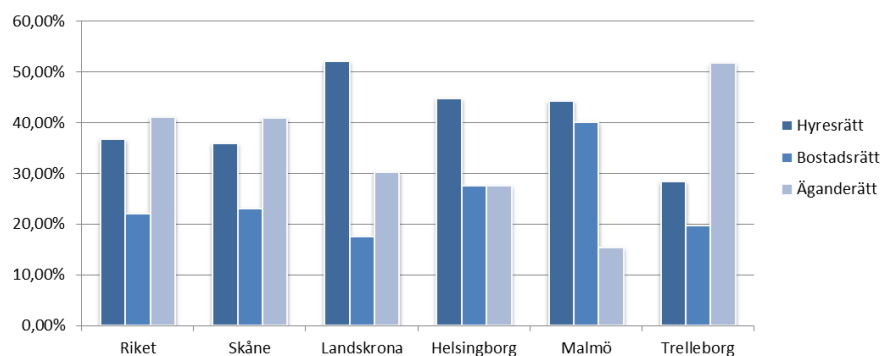
Bostadsbeståndet bestod 2010 i stor utsträckning av flerbostadshus med hyresrätter och andelen bostäder med äganderätter eller bostadsrätter behövde öka för att skapa en balans i beståndet. Styrdokumentet anger åtgärder för att förbättra stadens struktur och utveckling. Den övergripande målsättningen är att bygga nya attraktiva bostäder med god boendemiljö som skapar en positiv inflyttning och lägger grunden för en infrastruktur som attraherar ett modernt näringsliv. Kommunens närhet till Öresund tas tillvara på ett sådant sätt att synergieffekter uppkommer avseende näringsliv, kommersiell service och befolkningssammansättning. Norra Borstahuset var det först startade planeringsprojektet i linje med Landskronas Vägval.

Stadens befintliga bostadsbestånd och behov

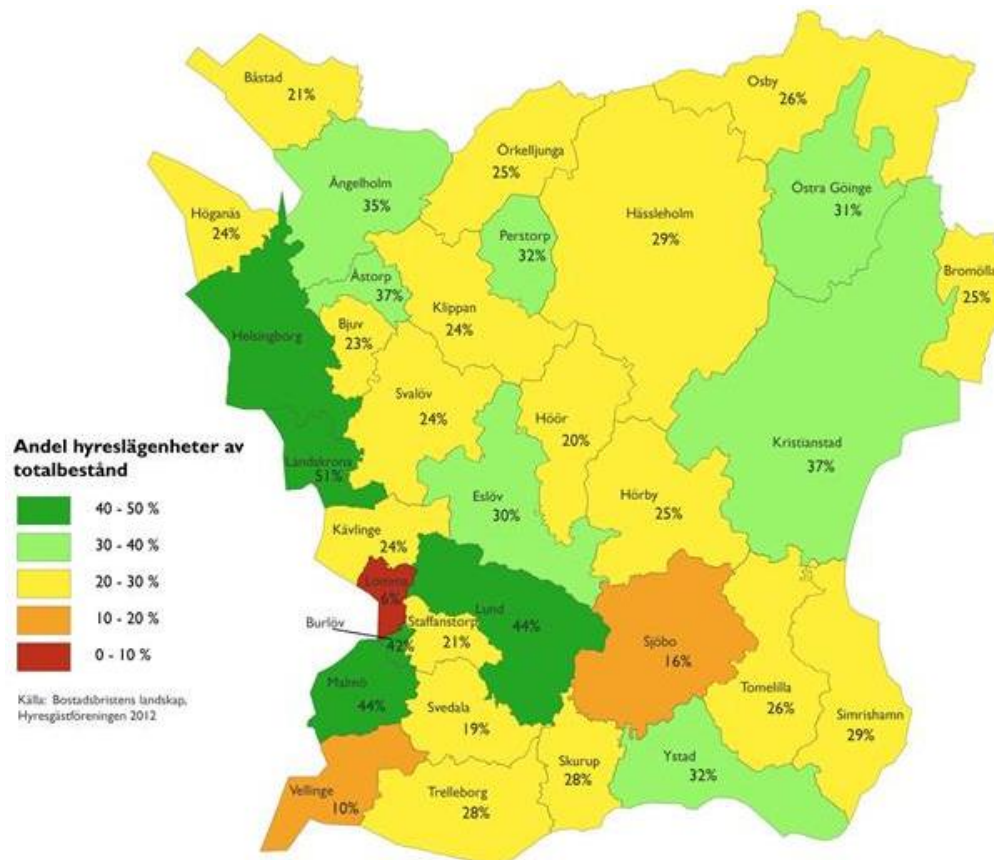
Hyresrätterna, främst mindre och medelstora lägenheter, har länge dominerat fastighetsmarknaden i Landskrona. Av Landskronas ca 20 000 bostäder var ca 65% av hyresrätter i tätorten (SCB 2012). Detta kan jämföras med snittet på ca 50% för landets övriga tätorter. På grund av avveckling av flertalet industriföretag sjönk efterfrågan på hyreslägenheter medan produktionen fortsatte på hög nivå. Resultatet blev ett överskott på över 1000 outhyrda lägenheter vid mitten av 1980-talet. Samtidigt har staden (tätorten) länge haft en brist på tomter för villa-bebyggelse. Detta utgör grunden för den fastighetsmarknad staden har idag.



Upplåtelseform i Landskrona 2012



Upplåtelseform (andel) rikssnitt, länssnitt, Landskrona stad och tre jämförelsekommuner



Bostadsmarknadsanalys 2013 – regionalt perspektiv

Landskrona har tidigare fokuserat på villabyggnad ute i de mindre stationsorterna Häljarp och Glumslöv samt på landsbygden där planberedskapen nu är väl försedd. I tätorten finns byggrätter för ett antal flerbostadshusprojekt, men endast en marginell liten del villa, rad-, par- och kedjehusbebyggelse i eget- eller bostadsrättsäggande.

Enligt rapporten *Bostadsmarknadsanalysen 2013* råder det, förutom i Landskrona, generell brist på hyreslägenheter i Skåne. En av utmaningarna är att skapa balans i bostadsutbudet för att kunna möta efterfrågan från alla grupper (äldre, unga vuxna, studenter, socialt och ekonomiskt utsatta grupper m fl.) och då har upplåtelse-formen en viktig roll. Ambitionen i Landskrona är att bygga fler ägande- och bostadsrätter i villa, rad- och kedjehusform, men även att ett antal hyresrätter på sikt också byggs i Norra Borstahusen. Området ses som ett regionalt attraktivt utbyggnadsområde med avgörande betydelse för att uppnå önskad variation i bostadsutbudet inom hela staden och stadsdelen.

För utförligare information finns dokumentet *Landskrona vägval* i sin helhet på <https://www.landskrona.se/kommun-politik/overgripande-projekt/landskrona-vagval/>

HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, 2019-11-19
- Illustrationskarta, 2019-11-19 (ej juridiskt bindande)
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling), 2019-11-19
- Samrådsredogörelse, upprättad 2019-09-09
- Granskningsutlåtande 2019-11-19
- Fastighetsförteckning, 2019-09-29

Till detaljplanen har följande planspecifika utredningar tagits fram:

- Kompletterande trafikbullerutredning Borstahusen 1:1, Strandstaden, Stadsbyggnadsförvaltningen 2019-09-08
- Arkeologisk förundersökning 2018, Arkeologerna, Rapport 2019:60
- Förslag på utformning av dagvattendammar, Ekologigruppen, 2018-09-29
- Bullerutredning Borstahusen 11, Ramböll, 2018-06-07
- Kvalitetsprogram Strandstaden och Landsbyn, Norra Borstahusen, Stadsbyggnadsförvaltningen Landskrona stad och JAIS arkitekter, 2018-06-04
- Gestaltungsprogram offentliga miljöer Norra Borstahusen, Stadsbyggnadsförvaltningen Landskrona stad, 2018-06-04
- Naturvårdsutlåtande, Ekologgruppen, 2017-09-19
- Dagvattenutredning Strandstaden, Structor, 2016-12-13
- Lämplighet av underjordiskt garage, Ramböll, 2016-10-28

Följande utredningar för Norra Borstahusen behandlar Strandstaden:

- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Strandstaden och Landsbyn, Landskrona, Structor, 2018-06-29
- Trafikutredning Borstahusens Hamn, Ramböll, 2016-11-22
- Miljökonsekvensbeskrivning MKB för detaljplan för del av Borstahusen 1:1 (Ulkavallen/Löparegatan), Tyréns, 2014-10-29
- Säbybäcken – förslag till restaurering av vattendraget och gestaltning av omgivande grönområde, Ekologgruppen, 2014-03-18
- Miljökonsekvensbeskrivning MKB för detaljplan för del av Borstahusen 1:1 "Strandbyn", Tyréns, 2013-09-02
- Bedömning av påverkan på Säbybäcken vid dagvattenutsläpp från ny bebyggelse i Borstahusen, Ekologgruppen, 2013-08-09
- Lämplighet av underjordiskt garage, Ramböll, 2013-07-02
- Miljökonsekvensbeskrivning MKB för detaljplan för Borstahusen 1:5 och del av Borstahusen 1:1, Tyréns, 2013-04-10
- Påverkan på potentiella insektsmiljöer, Norra Borstahusen, Naturcentrum, 2013-04-02
- Översvänningsutredning Norra Borstahusen etapp 2, DHI Sverige AB, 2012-11-23
- Översvänningsutredning Norra Borstahusen, DHI Sverige AB, 2012-10-10

- Utredning av kapacitet för avloppsnät och anslutningsmöjligheter på VA system, NSVA, 2012-09-24
- Inventering av två småvatten vid planområdet Norra borstahuset i Landskrona 2012. Komplettering av inventering från 2011, Ekologgruppen, 2012-06-26
- Grund- och dagvattenutredning, Ramböll, 2012-04-13
- Miljökonsekvensbeskrivning MKB för planprogram för Norra Borstahuset, Tyréns, 2012-04-25
- Planprogram för Norra Borstahuset, godkänt av Landskrona kommunfullmäktige 2012-03-26
- Bullerutredning för Norra Borstahuset, Trivector, 2012-02-06
- Komplettering gällande större vattensalamander och grönfläckig padda vid planområde Norra Borstahuset i Landskrona, Ekologgruppen, 2011-12-22
- Samrådsredogörelse del 1 (planprogrammet), Stadsbyggnadsförvaltningen, Landskrona stad, 2011-10-10
- Översiktlig inventering och bedömning av områden värdefulla för insekter, Naturcentrum AB, 2011-09-14
- Landskapsanalys för norra Landskrona, Stadsbyggnadsförvaltningen Landskrona stad, 2011-09-09
- Inventering av groddjur vid planområde Norra Borstahuset, Ekologgruppen, 2011-08-02
- Arkeologisk utredning steg 1, Norra Borstahuset, Riksantikvarieämbetet, UV rapport 2011:96

Policys och riktlinjer för Landskrona stad som nämns i planbeskrivningen:

- Stadsmiljöprogram 2018, antaget av Stadsbyggnadsnämnden 2019-02-12
- Utveckling för insamling, LSR, 2019-04-25
- Råd och anvisningar för utrymning, RSNV, 2018-06-20
- Parkeringsnorm för Landskrona stad, 2016-05-30
- Dagvattenpolicy Landskrona, NSVA, 2012-05-21

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att inom planområdet pröva lämpligheten att uppföra bostadsbebyggelse, handel, kontor samt förskola och vård samt planlägga delar av Säbybäcken och naturområdet intill denna för allmänt ändamål.

Planområdet är den sjunde detaljplanen inom utvecklingen av Norra Borstahusen och anses därför vara en fortsatt tätortsutveckling.

PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESS

Detaljplanen har utformats enligt Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan (2014:5) och upprättats enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015 med utökat planförfarande.

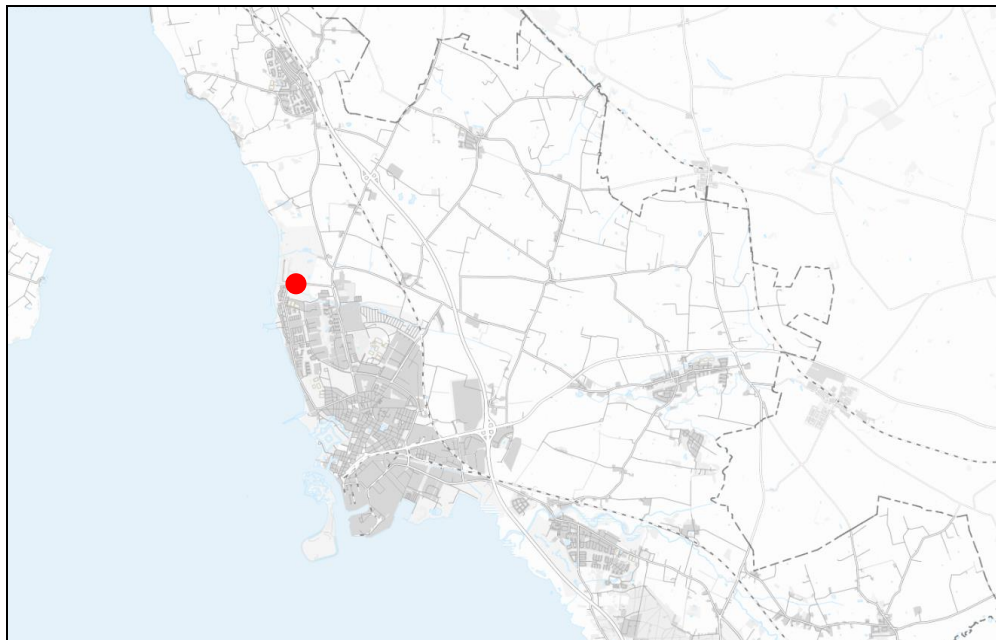
Denna detaljplan handläggs med ett utökat förfarande i enlighet med 5 kap PBL. Ett planuppdrag för denna detaljplan beslutades 2016-09-20. Samråd hölls 2017-11-07 - 2017-12-05. Samrådsmöte hölls 2017-11-27. Granskning pågick 2019-10-02 – 2019-10-23.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Lägesbestämning och areal

Planområdet är beläget strax norr om tätorten Landskrona, norr om fiskeläget Borstahusen och strax öster om området Strandbyn. Öster om Strandstaden ligger området Landsbyn.



Röd prick markerar planområdets läge.

Planområdets areal är ca 13 ha och omfattar del av fastigheten Borstahusen 1:1. Området avgränsas i norr och väster av Erikstorpsvägen, i söder av Havsgatan och i väster av Löpargatans förlängning.

Hela planområdet sluttar svagt mot Säbybäcken. Bäckens rinner genom planområdet i öst-västlig riktning.

Planförslaget är den sjunde detaljplanen inom utvecklingen av Norra Borstahusen och anses därför vara en fortsatt tätortsutveckling.



Planområdet markerat med röd linje

Tidigare ställningstaganden

Fördjupad översiktsplan (FÖP) för Landskrona tätort

Planförslaget överensstämmer med FÖP för Landskrona tätort (antagen 2014-06-18). Området anges som stadsbebyggelse med huvudsakligen bostäder och blandade funktioner som service och verksamheter. Säbybäcken är markerad som en del av det sammanhängande grönstråket från havet till järnvägsstationen.



Utsnitt från karta över mark- och vattenanvändning ur Fördjupad översiktsplan för Landskrona tätort (2014-06-18)

Planprogram för Norra Borstahusen

Enligt planprogram för Norra Borstahusen (godkänd av kommunfullmäktige 2012-03-26) är den övergripande intentionen att skapa ledig byggbar mark i direkt anslutning till befintlig bebyggelse- och infrastruktur. Planprogramförslaget innebar strukturmässigt att golfbanan flyttades norr om Erikstorpsvägen så en större och mer sammanhållen golfbana kunde skapas. Campingen placerades i anslutning till den befintliga stugbyn vid Erikstorps kungsgård. Genom att samla dessa funktioner har ett sammanhängande område för fritid och rekreation skapats. Här kan de olika verksamheterna samverka och dra nytta av varandra.



Omlokalisering av funktioner

Förutsättningarna för att skapa en sammanhållen strandpromenad från centrum förbi Lill-Olas skog och vidare mot Glumslövs backar förbättrades då campingen flyttades och ett strandskyddat område frigjordes. När befintliga verksamheter flyttades frigjordes stora sammanhängande arealer mark som kan bebyggas utan att strandskyddad mark ianspråk tas.

Idrottsplatsen Ulkavallen har redan utvecklats då delar av området bebyggt med bostäder, idrottsplats och skola.

Detaljplaner

Planområdet är till största del inte planlagt sedan tidigare.

I söder, längs nuvarande Havsgatan, finns en liten del av *Stadsplan för Borstahusens idrottsplats mm* (Dp1457 från 1980) kvar. Denna anger markanvändningen till allmän plats för gata/torg, park/plantering samt prickmark, dvs mark som inte får bebyggas.



Dp 1457 samt de områden som berörs av planförslaget

Markanvändning och kulturhistoria

Marken inom planområdet har sedan 1960 använts som golfbana. Då anlades landets första kommunala golfbana här. Golfbanan byggdes först som en 9-hålsbana och var spelklar 1962. 1963 invigdes 12-hålsbanan och efter förhandlingar med Svenska Sockerfabriks AB fick klubben tillgång till mark för att bygga en komplett 18-hålsbana som invigdes 1969. Planområdet användes fram till april 2018 som golfbana.

Erikstorps Kungsgård, med anor från medeltiden, blev och är fortfarande, centrum för Landskrona golfklubb. I den östra flygeln återfinns klubbhuset, medan receptionen och golfmuseet huserar i ett av de tidigare stallen. Planförslaget bedöms inte innebära negativa konsekvenser för kungsgården.

Söder om planområdet ligger Borstahusen som ursprungligen är ett fiskeläge uppvuxet under 1700-talets senare decennier. Bebyggelsen, i huvudsak från 1800-talets senare hälft och tiden kring 1900, är samlad utmed tre parallella gator längs med vattnet. De öppna partierna mellan husraderna utgjorde i äldre tid torkplats för näten, så kallade stejlebackar, som delvis ianspråktagits för kompletteringsbebyggelse. Många av husen i Borstahusen byggdes i egnahemsrörelsens anda mellan 1920 och 1960.



Stejlebacke i Borstahusen



Erikstorps Kungsgård

Borstahusens hamn utvecklades kraftigt under decennierna kring 1900. Framför allt var frakten för sockerbruket vid Säbyholm omfattande och för att underlätta transporten anlades under 1880-talet en numera nedlagd mindre järnväg mellan Borstahusen och bruket.

Planområdet ligger även i anslutning till tre större gårdar som dominerat utvecklingen av landskapet runtomkring: Erikstorps kungsgård direkt norr om planområdet, Säbyholms gård öster om Helsingborgsvägen och Hildesborgs slott uppe i backlandskapet norr om Erikstorps kungsgård.

Förutom de större gårdarna med tillhörande bebyggelse och fiskeläget har omgivningarna runt planområdet enbart varit bebyggt av enstaka hus fram till runt 1960-talet då Landskrona stad började växa norrut med grupphusområden.

Fram till 1970-talet fanns öster och norr om Borstahusen ett sportflygfält, Thulin-flygfältet, vilket idag delvis används som idrottsområde Ulkavallen.

Kuststräckan utgör en del av den s.k. Per-Albin linjen, försvarsanläggningar som uppfördes under världskriget för att skydda den sydsvenska kustlinjen. Tre av fortifikationsforten ligger på stranden.

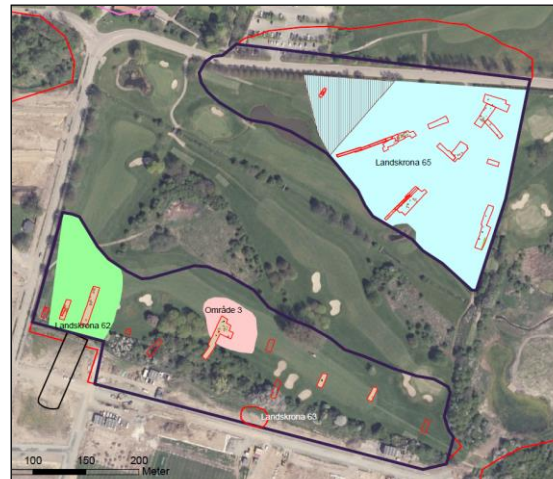
Under senare tid har strandområdet använts för camping, föreningsverksamhet, bad och rekreation. Nuvarande vägnät följer i stort samma sträckningar som de äldre vägarna.

Arkeologi

Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten skall dessa, i enlighet med Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Fornlämningar kan synas som hårdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.



Undersökningsområde markerat med blå linje



Arkeologiskt intressanta områden inom planområdet (rapport 2019:60)

Planområdet ingick i den arkeologiska utredning steg 1 som genomfördes av Riksantikvarieämbetet 2011, rapport 2011:96.

En arkeologisk utredning steg 2 genomfördes våren 2018 med start i början av april. Av de resultat som redovisats i Arkeologernas rapport 2019:60 *Borstahusen 1:1, Boplatslämningar från bronsåldern och mesolitikum i vattennära miljö*, kan konstateras att tre avgränsade områden kvarstår som fornlämningar av intresse för vidare undersökningar; L1985:686 (Landskrona 65), L1986:6687 (Landskrona 62) och L2019:64. Även delar av våtmarken inom L1985:686 (Landskrona 65) föreslås bli föremål för vidare arkeologiska och paleoekologiska studier.

Utifrån lämningarnas omfattning, välbevarade status och vetenskapliga potential föreslås fortsatta åtgärder i form av:

- en arkeologisk undersökning av hela L1986:6687 på en yta av 5 700 m²
- en arkeologisk undersökning av hela L2019:64 på en yta av 2 100 m²
- en arkeologisk undersökning av L1985:686 inom en yta av sammanlagt 26 500 m², med en mer extensiv undersökning av den våtmarksdel i väster på 3 450 m² som i stor utsträckning saknar anläggningar och främst förefaller att vara av paleoekologiskt intresse. Bedömningen är dock att hela ytan sannolikt inte behöver totalundersökas. En användning av mer riktade insatser inom delar av ytan förordas, med en anpassning av extensiva och mer intensiva metoder beroende på lämningarnas intensitet, bevarandegrad och vetenskapliga potential. Stadsbyggnadsförvaltningen har beställt en slutundersökning hos Länsstyrelsen. Denna kan påbörjas först efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Markägoförhållanden

Landskrona stad är ensam markägare.

Miljöpåverkan och riksintressen

Betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av angränsande upprättade samt planprogramsövergripande miljökonsekvensbeskrivningar att genomförandet av planförslaget inte antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 3, 4 och 5 kap Miljöbalken samt 2 kap Plan- och bygglagen varför en miljökonsekvensbeskrivning inte har upprättats.

Riksintressen

Planområdet ingår i samrådsområde hinderfria ytor inom riksintresse för kommunikationer luftfart. Inom planområdet planeras ingen bebyggelse bli högre än +45 m över havet vilket är lägsta nivån för krav på hinderfria ytor.

Planområdet ingår i område med särskilt behov av hinderfrihet, vilket ingår i riksintresse för totalförsvaret. Inom detta område anses objekt högre än 20 m få en inverkan på gällande riksintressen. Högsta tillåtna totalhöjd, inom planområdet, är reglerad till 17 m.

Hela planområdet, liksom hela Landskrona stad, ingår i riksintresset för hög-exploaterad kust, som är ett mellan 3-5 km brett område längs Skånes kust. Inom detta område skall prövning enligt Miljöbalken 4 kap 1 och 4 § göras.

Riksintresset syftar till att säkra allmänhetens tillgänglighet och tillgång till strandområdena utmed kusten och värnar människors möjlighet att uppleva natur-, kultur- och friluftsvärden kopplade till kusten. Riksintressena för natur-, miljö, friluftsliv samt rörligt friluftsliv syftar övergripande till att bevaka förutsättningarna för bevarande och fortsatt möjlighet till naturupplevelser och rekreation. Bestämmelserna utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet eller för utförande av anläggningar som behövs för totalförsvaret. Riksintresset är grundlig utrett i tidigare MKBer inom planprogrammet för Norra Borstahusen. Planområdet anses vara en fortsatt tätortsutveckling i enlighet med planprogrammet.

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 vilket kommer att föras in som planbestämmelse.

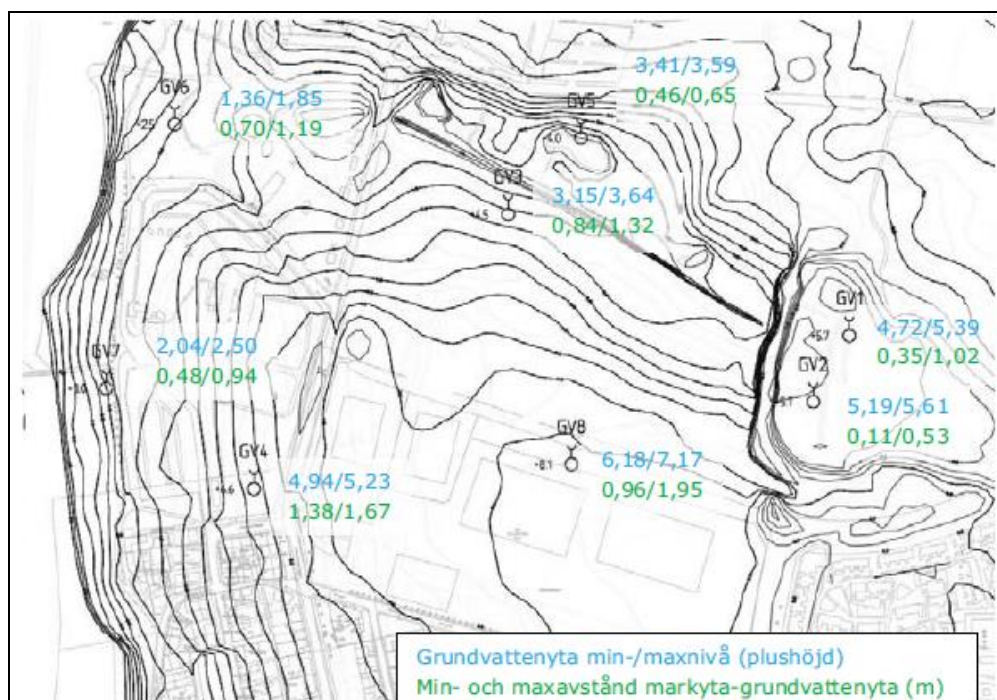
Grund- och dagvatten

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

Då grundvattenytans läge bland annat påverkar möjligheten att ta hand om dagvatten lokalt gjordes grundvattenmätningar på åtta platser under mars 2011 till mars 2012. (Grund- och dagvattenutredning för hela programområdet Norra Borstahusen gjordes, Ramböll, 2012-04-13). Denna visar att grundvattens strömningsriktning i stort följer markytans lutning. Höjdskillnaden inom planområdet är +5,0 till +8,3 m över havet. Utförda mätningar gav bra underlag för bedömning av grundvattnets fluktuationer och för att därefter anpassa tilltänkt dagvattensystem. Inom aktuellt planområde bedöms nivåerna som godtagbara för fortsatt mer detaljerad projektering.

Även en planspecifik dagvattenutredning togs fram. (Dagvattenutredning för Borstahusen 1:1 Strandstaden, Structor, 2016-12-13). Utredningen konstaterar att det finns utrymme nog inom planområdet att fördröja utan att tillflödet (1,5 l/s/ha) till recipienten Säbybäcken påverkas. De geotekniska och hydrologiska förhållandena ska studeras mer noggrant under förprojekteringen för att kunna uppnå en optimalt anpassad dagvattenhantering genom bla utformning och placering av brädddammar.

Dagvatten provas i plan och hänsyn tas till de förväntade klimatförändringarna. Dagvattenledningar med olika dimensionsstorlek sträcker sig längs Havsgatan i områdets södra del. Dagvattenledning av plast med dimensioner från 315 mm, 450 mm till 560 mm övergår öster om Havsgatan till en 600 mm betongledning med utlopp i befintlig dagvattendamm utanför områdets östra del. En dränledning följer Havsgatan längs med området södra gräns, dimension 110 mm.



Läge för mätpunkter för grundvattenmätningar 2011/2012 samt resultatet efter 6 månaders mätning (Planprogram för Norra Borstahusen, 2012-03-26)

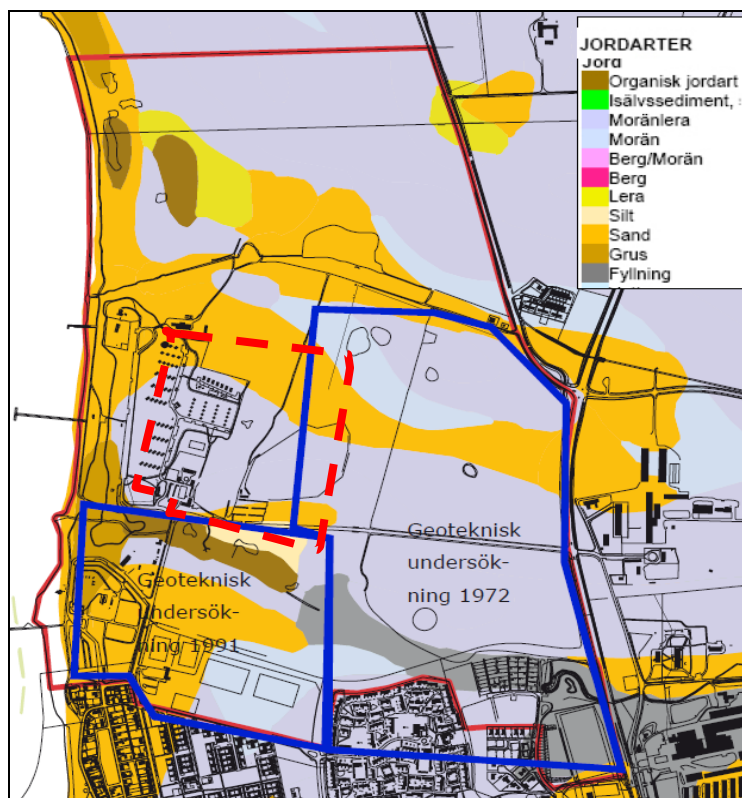
Enligt Ekologgruppens utredning (Bedömning av påverkan på Säbybäcken vid dagvattenutsläpp från ny bebyggelse, 2013-08-09) konstateras att Säbybäckens avrinningsområde uppgår till ca 1 250 ha och de "hårdgjorda" ytor som avvattnas till Säbybäcken inom hela utbyggnadsområdet Norra Borstahusen uppgår till ca 37 ha vilket är ca 2 % av avrinningsområdet.

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. Fältundersökning med provborrningar genomfördes i samband med framtagandet av Planprogram för Norra Borstahusen våren 2011 vilket bekräftade den tidigare utförda geologiska utredningen.

Kommunens övergripande jordartskartering visar att jorden inom planområdet består av moränlera, morän och sand samt grus och fyllnadsmaterial som troligen härstammar från modelleringen av golfbanan.

En planspecifik dagvattenutredning har tagits fram av Struktor (Dagvattenutredning för Borstahusen 1:1 "Strandstaden" 2016-12-13). Dagvattenutredningen konstaterar att det finns utrymme nog inom planområdet att fördröja utan att tillflödet (1,5 l/s/ha) till recipienten Säbybäcken påverkas. De geotekniska och hydrologiska förhållandena studeras mer noggrant under förprojekteringen för att kunna uppnå en optimalt anpassad dagvattenhantering genom bla utformning och placering av brädddammar.



Geotekniska undersökningar och jordkartering. Planområdet markerat med röd streckad linje. Planprogram för Norra Borstahusen, 2012-03-26

Natur

Biotopskydd

Enligt 7 kap §11 MB omfattas lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg av biotopskydd. Raden skall huvudsakligen bestå av vuxna träd och ligga i ett i övrigt öppet landskap.

Utmed Erikstorpsvägen i nord-sydlig riktning finns en trädrad som uppfyller dessa kriterier och därmed omfattas av skyddet. Träden har ett konstaterat stort estetiskt, biologiskt och ekologiskt värde. Parallellt med denna trädrad har ytterligare en dubbelsidig allé planterats längs med Erikstorpsvägen.

Stadsbyggnadsförvaltningen har efter dialog med Länsstyrelsen ansökt om dispens från biotopskyddet 2018-09-03. Komplettering skickades in 2019-04-15. Beslut om avslag från Länsstyrelsen mottogs 2019-05-02. Kommunen överklagade beslutet till Mark- och miljödomstolen (MMD) vid Växjö tingsrätt. 2019-08-22 meddelade MMD att överklagandet avslagits. I detaljplanen föreslås därför att trädraden bevaras och den utgör därmed en del stadsdelens grönsstruktur.

Trädraden längs Erikstorpsvägen i öst- västlig riktning, är placerad inom naturområdet kring Säbybäcken och skyddas även med bestämmelsen *träd1*.

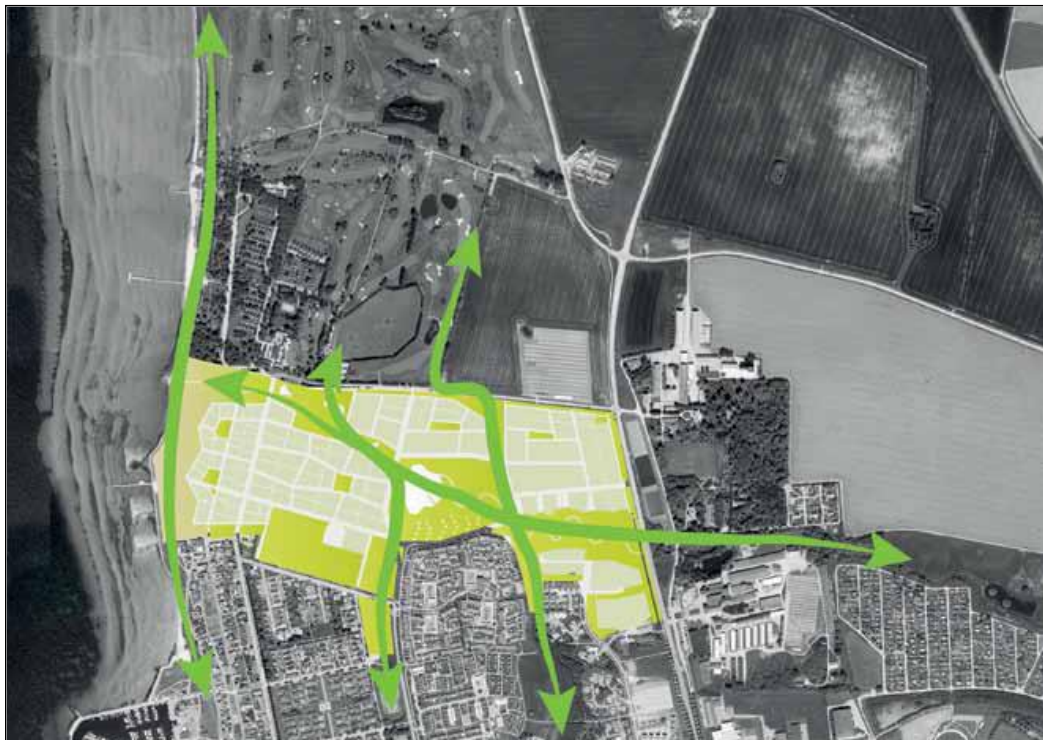
Mark, vegetation och vattenområden

De befintliga naturvärdena är främst kopplade till Säbybäcken. Då naturområdet i stor utsträckning bevaras och tillflödet till bäcken inte avses förändras bedöms planförslaget endast medföra små negativa konsekvenser för naturmiljön. I dagsläget avses å-fåran lämnas orörd vilket lett till bedömningen att djurlivet i bäcken inte kommer att påverkas av exploateringen.

Säbybäcken utgör stommen i grönstråket och har till en del meandrats inom Landsbyn. Längs bäcken har ny vegetation planterats och skapar olika karaktärsområden för att både öka den biologiska mångfalden och öka rekreativsvärdet i området.

Även på andra sidan Helsingborgsvägen finns ett iordningställt rekreativsområde där Säbybäcken meandrats. Dessa två områden länkas samman till ett sammanhängande stråk om 3,5 km ända från Kopparhögarna ut till kusten. Bäcken avvattnar planområdet och till stor del även jordbruksmarken uppströms. Planbestämmelsen NATUR säkrar grönstråket och ger möjlighet att meandra bäcken.

I nord-sydlig riktning kopplas grönstråket samman med befintliga grönstråk in mot centrum samt vidare norrut mot naturreservatet Glumslövs backar. Då strandområdet blir bredare stärks strandstråket längs kusten. Tillgången till strandområdet bedöms öka i och med Strandbyns genomförande genom stadsdelens många allmänna gångstigar och parkrum (allmän platsmark).



De gröna kopplingarna visar hur det planerade grönstråket i den nya stadsdelen länkas till omkringliggande grönområden och passerar i landskapet

Naturområdet inom planområdet ingår i ett 16 ha stort område som sträcker sig från havet i väster, via Säbyholm och vidare ut i landskapet. Då planområdet tidigare varit golfbana har marken modulerats kraftigt. Vissa vegetationsområden inom golfbanan har fått växa till sig (ruff) medan andra områden (tee, fairway och green) har bestått av hårt klippt gräsmatta. En inventering (Säbybäcken - förslag till restaurering av vattendraget och gestaltning av omgivande grönområde, Ekologgruppen 2014-03-18) gjordes medan området fortfarande nyttjades som golfbana:

"Längs Erikstorpsvägen (öst-västlig riktning), i kanten av golfbanan, står en gles rad av uppväxta träd med lind, avenbok, ask, oxel, hagtorn och fläder. Bitvis finns tätt slånbuskage. Klippt gräsmatta finns runt träden.



Till vänster om gångvägen finns uppvuxna träd i en rad längs vägen

I söder finns en långsträckt trädridå som domineras av hagtornsträd med några äldre större träd bl.a. en flerstammig bok och en vidkronig ek i den centrala delen. Stora slån- och vildrosbuskage kantar området.



Till vänster en äldre ek. Till höger i förgrunden en äldre apel och i bakgrunden syns en gammal pil som har kraftigt böjda grenar och är ett spännande klätterträd

Mitt i planområdet finns en ruff som domineras av trivial äng med högvuxna gräs och örter. I kanten finns buskage av framför allt hagtorn med inslag av slån och ek. I västra delen av mittområdet finns en avstjälningsplats, och söder om denna en dunge av oxelträd. Nordväst om finns två dungar med ekar (stamdiam ca 45 cm) och i öster en dunge med lindträd. Lite sydöst om linddungen finns två mycket höga popplar (> 1 m i diam).

I planområdets nordöstra del finns två träddungar i golfbanan, den norra har två hängpilar och ett antal klubbalar, den södra har tre hängpilar, en oxel och ett fågelbär. Några av hängpilarna stormfällades under senhösten 2013. Längs vägen västerut finns en rad lindar (några askar längst i väster). Österut längs vägen finns en rad unga oxlar samt små hagtornsträd. Strax sydöst om träddungarna finns ett svårgenomträngligt större område med täta hagtornsbuskar/träd och täta bryn med slån. I buskskiktet finns en del ask. Fältskiktet är ganska glest. Området har tidigare varit mera öppet med ängsinslag, men trädskiktet är nu nästan slutet.

Sydöst om bäcken finns en ruff som domineras av fuktäng/våtmark. Här finns även en del buskage med hagtorn och olvon. I sydöstra delen finns tre hästkastanjer.



Den södra dungen



Hagtornsungen



Fukt/våtmarken



Hästkastanjerna

Inom planområdet, norr om bäcken, finns tre dammar. I nordvästra hörnet finns en liten damm med öppen vattenyta. Två stora vitpilar står vid kanten. Strandkanten är varierad med många olika växtarter. På vattenytan finns korsandmat och liten andmat. I vattnet finns rikligt med värtsärv. Den mellersta



dammen har gräsklippta kanter och öppen vattenyta. Dammen är vegetationsfri då det troligen finns inplanterad karp eller annan fisk. Den östra dammen är liten med öppen vattenyta som delvis är täckt av grönalger.



Den nordvästra dammen



Den mellersta och östra dammen



Säbybäcken

Arbeten i vatten är vattenverksamhet och regleras av miljöbalken. För all vattenverksamhet gäller generell tillstånds- eller anmälningsplikt. Anmälan ska ske till Länsstyrelsen innan verksamheterna påbörjas.

För att främja ekosystemtjänsterna och för att få en så uppvuxen karaktär som möjligt inom området sparas en del vegetation. Inom naturområdet kommer även stockar att läggas ut för att främja den biologiska mångfalden och skapa boplatser åt insekter.



Karta över bevarandevärda träd

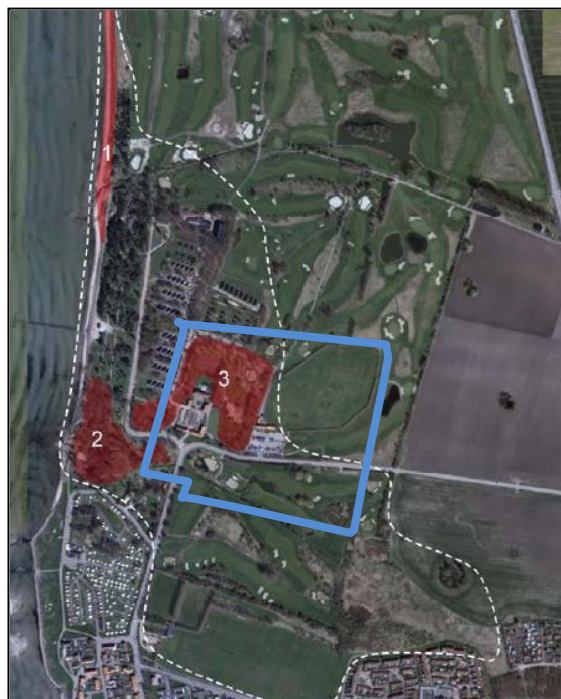
Insektsinventering och groddjursutredning

Flertalet undersökningar och inventeringar har gjorts inom planprogramsområde Norra Borstahusen. (Inventering av groddjur vid planområde Norra Borstahusen, Ekologgruppen, 2011-08-02, Komplettering gällande större vattensalamander och grönfläckig padda vid planområde Norra Borstahusen i Landskrona, Ekologgruppen 2011-12-22, Inventering av två småvatten vid planområdet Norra borstahusen i Landskrona 2012, Komplettering av inventering från 2011, Ekologgruppen, 2012-06-26 samt Påverkan på potentiella insektsmiljöer, Norra Borstahusen, Naturcentrum, 2013-04-02)

I den översiktliga inventeringen (Översiktlig inventering och bedömning av områden värdefulla för insekter, Naturcentrum AB 2011-09-14) som gjordes hösten 2011, pekades följande tre områden ut som potentiellt värdefulla för insektslivet:

1. den strandnära sand- och blomrik miljön
2. strandskogen med en bäckmiljö
3. de gamla trädmiljöerna runt golfbanans klubbhus.

Planområdet berör inte något av



Blå linje visar planområdet och rödmarkerade områden har bedömts som värdefulla insektsmiljöer

desså områden.

Enligt groddjursutredning har området bedömts som potentiell övervintringsplats för groddjur, men enligt naturvårdsutlåtande från Ekologgruppen (2017-09-19) bedöms inte planalternativet innebära några negativa konsekvenser för groddjuren inom detaljplaneområdet om hänsyn tas till följande:

- vattenmiljöernas kvalitet
- landmiljöernas kvalitet (bland annat övervintringslokaler) och placering i förhållande till vattenmiljöerna
- möjlighet till vandring mellan vattenmiljöerna längs med Säbybäcken, något som på längre sikt förhindrar isolering och genetisk inavel. Detta gäller inte minst förbi den nord-sydliga vägen väster om vallen.

Den mest skyddsvärda större vattensalamandern har sin huvudsakliga förekomst i dammarna norr om Erikstorpsvägen och påverkan på salamanderpopulationen bedöms därför vara minimal.

Påverkan har, av kommunekolog, anlitad biolog samt groddjursexpert, sammantaget bedömts som så pass marginell att någon ytterligare utredning av insektsförekomsten och studier avseende eventuell påverkan på groddjur inte bedömts som nödvändig.

Rödlistade arter

I de västra delarna av Säbybäckens mynning har undervattensväxten Jättemöja observerats. Denna är starkt hotad enligt rödlistan och fridlyst. Arten finns enbart på ett fåtal platser i Skåne. Igenväxning och övergödning är de starkaste hoten. Miljöförvaltningen har i uppdrag att utreda förutsättningarna för införandet av ett handlingsprogram och åtgärdsprogram för Jättemöjans bevarande i Säbybäcken. Bredden på grönstråket utmed bäcken har därför anpassats enligt kommun-ekologens rekommendationer. Det närmsta avståndet till bäcken är i norra delen av planområdet ca 25 m, men här finns inga bestånd av jättemöja. Enligt naturvårdsutlåtandet (Ekologgruppen 2017-09-19) missgynnas arten stark av grumling och skuggning, varför allt för mycket dagvatten från ny bebyggelse och vägar är negativt. Påverkan från dagvatten är således densamma som för öring som också finns i bäcken. Fördröjningsmagasin kan minska denna påverkan, där bevarandet av klarvattenförhållanden i bäcken måste vara prioriterat.

I bäcken har både öring och ål (akut rödlistad) observerats. Källfräne (VU, sårbar) är funnen vid Säbybäckens mynning och bedöms också kunna bli negativt påverkad av grumling i vattendraget.



Jättemöja

Landskapsanalys

En landskapsanalys (Landskapsanalys för norra Landskrona, Stadsbyggnadsförvaltningen, 2011-09-09) som omfattar hela planprogramsområdet Norra Borstahusen har tagits fram. Analysen behandlar backlandskapet norrut mot Glumslöv, stadens randzon och strand-områdena.

Kring planområdet finns det inga stora volymer som bryter av landskapet eller skapar rum förutom vegetation och topografi. Snarare domineras det kringliggande landskapet av små sammanhängande öar av vegetation kring gårdarna eller grupper av enstaka hus.

Golfbanan är en av de mest påtagliga landskapskaraktärerna norr om Landskrona. De stora grönytorna med semioffentlig karaktär är mycket mindre än de man finner i det omgivande produktionslandskapet. Karaktären är relativt öppen och kuperad men de naturligt böljande kullarna har kompletterats med en artificiell topografi och med många uppvuxna miljöer som gränsar till att ha parkkaraktär..



Golfbanan, akvarell, Landskapsanalys för norra Landskrona, 2011-09-09

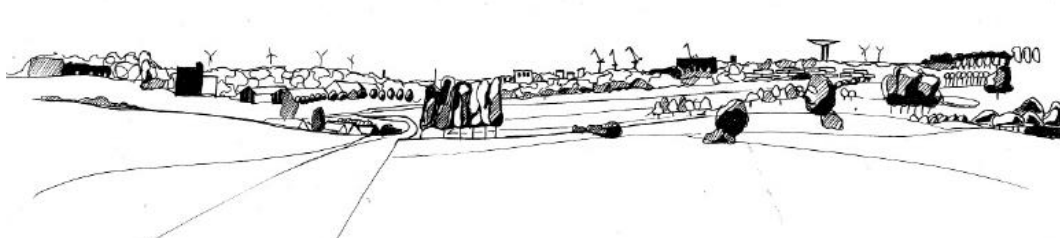
På banan hittar man små dungar, dammar och en hel del ensamstående träd och alléer, framförallt längs de angränsande vägarna. Den ovanligt uppvuxna växtligheten ger en avskildhet till golfbanan och skärmar av mot tätorten vilket gör att förnimmelsen av kusten och dalarna blir större. Eftersom karaktären är mer heterogen och något artificiell är den inte lika känslig för exploatering eller angränsande exploatering. Ett värde för banan är dess anslutning till Hilleshögss dalar och havet. En förändring norrut skulle vara mer känslig än i sydlig och östlig riktning. Speciellt då golfbanans egen bebyggelse är placerad i de riktningarna där topografin också är relativt flack och marken mer bevuxen

Förr utgjordes Landskronas stadsrand av en hög mur. Den gav det första intrycket av staden och vad som fanns innanför visste man inte förrän man tog sig genom portarna. Idag har den tydliga gränsen mellan stad och land försvunnit men det finns fortfarande en kant som möter det omgivande landskapet och ger vårt första intryck av staden. Dagens stadsrand är, i jämförelse med den medeltida, varierad och påminner snarare om ett bryn där åkern sakta möts av lägre bebyggelse och växtlighet som sen höjs in mot stadens centrum. Den har också olika karaktär i olika riktningar och dessa skiljer sig även i stadsmässighet.

Norra Landskronas stadsrand är generellt grön då nästan all bebyggelse har någon form av växtlighet i framkant och ofta även insprängt i området. Eftersom jordbruksmarken är enhetlig och växtligheten följer en jämn kant blir randen extra tydlig. På ett par ställen är husen så höga att de sticker upp ovan träden, så som Karlslund och kvarteret/äldreboendet Gurkan, men husens fasader syns vanligen aldrig. Även kvarteret Drottningens hustak bryter av och skapar fält som i övrigt inte finns.

Strax norr om stadsranden reser sig Glumslövs backar och Hilleshögss dalar och om man färdas norrifrån breder Landskrona ut sig direkt efter krönet. Utstickande ur den gröna randen syns Säbyholms gårds två lador, mestadels

skymda i vegetation, och stadens gröna rand möter upp den i bakkant. Även om ladorna inte är gårdens entré fungerar de som ett tydligt landmärke för staden. Det öppna jordbrukslandskapet runtomkring smalnar hastigt in och smiter förbi gården och man kan från höjden tydligt se vart Hälsingborgsvägen leder in trafiken.



Skiss Landskrona från Glumslövsvägen, Landskapsanalys för norra Landskrona, 2011-09-09

Efter att ha passerat Säbyholm fortsätter Hälsingborgsvägen att upplevas som grön men med helt annan karaktär. Vägen kantas av en lindallé; tvåradig på ena sidan och enkel på den andra. Marken runt omkring utgörs till större del av öppna gräsytor och det är förhållandevis långa avstånd till byggnaderna. Där husen är placerade närmre vägen har de ofta en grön buffert av buskar mot vägen vilket gör att vägen istället känns monoton och som en transportled; om än grön. De stora transportvägarna, E6:an och Väst kustbanan, skapar skarpa barriärer men är olika tydliga visuellt. Väst kustbanans räls utgör en fysisk barriär men betraktat på håll i landskapet är det näst intill omärkbart, förutom de stunder ett tåg passerar. E6:an däremot upplevs som en tydligare gräns. Staden börjar inte vid E6:an men den definierar ett avstånd till vad som är närhet till staden och det är här många närmar sig Landskrona. Den blir på så sätt också en del av Landskronas stadsrand.

Bebyggelse och service

Bebyggelse

Inom planområdet finns ingen bebyggelse då marken använts som golfbana.

Närliggande verksamheter, handel och service

Västervångskolan är en F-9 skola, skolan ligger söder om planområdet utmed Löpargatan. Inom Säbyholm gårds område, strax öster om Hälsingborgsvägen, bedrivs Montessoriskola (fristående) från förskola till åk 9. I stadsdelen Norra Borstahusen ligger Engelska Skolan (F-9) som invigdes i augusti 2017.



Internationella Engelska skolan och Borstahusens idrottshall. Bild Hemsö.se

Förskolan Svaneholmsgården ligger strax söder om Borstahusen. Vid Lill-Olas ligger Mullvadarna, en fristående förskola med ur- och skurinriktning och i Landsbyn har ytterligare en förskola planerats.

I Borstahusen finns en mindre livsmedelsbutik. Närmaste stadsdelscentrat ca 1,5 km bort är Västra Fäladen. Där finns matbutik, 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. En större livsmedelsbutik kommer att öppna intill Bovieran. Vid Erikstorps Kungsgård finns restaurang, golfshop och stuguthyrning.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg finns längs med Erikstorpsvägen i nord-sydlig riktning samt utmed Havsgatan.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken (endast elbussar) är väl utbyggd i Landskrona.

Stadsbusslinje 5 (Borstahusen -centrum - stationen) trafikerar i direkt anslutning till planområdet med busshållplats på både Erikstorpsvägen och Kalkugnsatan. Planområdet ligger ca 4 km från Landskronas tågstation.

Stadsbusslinje 4 (Borstahusen – stationen) med busshållplats på Kalkugnsatan fungerar som direktbuss till stationen från Borstahusen. På Helsingborgsvägen går regionbuss 218 mot Helsingborg/Höganäs.

Biltrafik

Väster och norr om planområdet löper Erikstorpsvägen. Öster om planområdet planeras Löparegatans förlängning. Dessa gator utgör stommen i trafiknätet. Landskrona stad är väghållare i området. Hastigheten är i dag 40 km/h. På befintlig del av Löparegatan är hastigheten satt till 50 km/h i dagsläget.

Trafikmätningar har genomförts samlat för planprogramområde Norra Borstahusen och är baserade på VMD (vardagsmedelsdygnstrafik). Trafikflödet längs gatorna varierar och högst flöde har Helsingborgsvägen med ca 8600 f/d. Löparegatans södra del ca 2000 f/d. Erikstorpsvägen (öst-västlig riktning) har ca 1600 f/d. Delen av Erikstorpsvägen i nord-sydlig riktning har ett något högre flöde med ca 1800 f/d.

Trafikräkningar har även genomförts sommartid (sommaren 2010) då Borstahusen med badplats, småbåtshamn, golfbanan och camping utgör viktiga trafikgenererande målpunkter i Landskrona. Sommarmätning på Erikstorpsvägens norra del visar att trafiken ökar med drygt 1500 bilar per dygn.

Landskrona stad har arbetat fram en parkeringsnorm (Parkeringsnorm för Landskrona stad, 2016-05-30). Normen anger att det inom tätorten ska finnas 2 platser/enbostadshus och 0,9 platser/lägenhet i flerbostadshus inklusive besöks-parkering. Söder om planområdet finns en grusbelagd parkeringsplats för besökare till Ulkavallen, stranden och skolan.



Den grusade parkeringsytan intill Ulkavallen

Sommartid under badsäsong är det stor efterfrågan på parkeringsplatser. Beräkningar (Trafikutredning Borstahusens Hamn, Ramböll, 2016-11-22) har genomförts vad avser tillgängliga parkeringsplatser i anslutning till de två badplatser närmst planområdet. Trafikutredningen visar på att hamnområdet tillsammans med den nya stadsdelen i norra Borstahusen har tillräcklig kapacitet för att hantera dessa besökstoppar. Det är av flera skäl inte rimligt att dimensionera gator och parkeringsplatser efter extrema toppar. Ur ett miljöperspektiv är det viktigt att tillvarata de orörda platser som finns och minimera påverkan på omgivningen. Orörda markytor utgör ett värdefullt inslag i ortens karaktär och är viktiga ur ett rekreativt syfte. Det är inte önskvärt att markytor står tomma under större delen av året varför trafikplaneringen måste göras resurseffektiv genom gatuparkering och mindre "hubbar".

För ytterligare information om förväntat trafikflöde se Planprogram för Norra Borstahusen.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

En utredning angående kapacitet och anslutningsmöjligheter i befintligt avloppsnät har tagits fram. (Utredning av kapacitet för avloppsnät och anslutningsmöjligheter NSVA 2012-09-24). Hela utbyggnadsområdet Norra Borstahusen omfattas. Utredningen konstaterar att det finns goda möjligheter att ansluta till befintligt system. För aktuellt planområde innebär det att spillvatten ansluts till befintligt ledningspaket i Löpargatan, mot bostadsområdet Drottningen.

Vattenförsörjningen till planområdet och övriga Norra Borstahusen är möjlig att lösa med befintligt system.

Inom golfbanan finns inga uppgifter om VA-system utan endast om bevattningsanläggning. Undersökning av befintliga ledningar inom golfbaneområdet bör därför göras i projekteringsskedet.

Dikningsföretag för Säbybäcken

Säbybäcken är meandrad öster om Helsingborgsvägen. För Säbybäcken är de nedre 5 kilometerna av diket reglerade genom Säbydikets dikningsföretag år 2001. Företaget är indelat i två avdelningar, en nedre (västlig) avdelning med Landskrona stad som ensam ansvarig och en övre (östlig) avdelning där jordbruksintresset dominerar. Gränsen mellan de två avdelningarna går vid Västkustbanan.



Säbybäckens dikningsföretag i blått. Planområdet Strandstaden i klarrött. Strandbyn i mörkrött

Hydrauliska beräkningar har utförts som visar att diket klarar att avbörda ett dimensionerande flöde motsvarande en specifik avrinning på 1,5 l/s/ ha, förutsatt att diket är rensat. Hänsyn har tagits till tillstånd för dagvattenutsläpp från Vägverket och Banverket. Landskrona stad hade enligt förrättningen rätt att med fastställda dimensioner miljöanpassa (t.ex. meandra) det öppna diket från Helsingborgsvägen till utloppet i Öresund. Tillståndet upphörde i december 2011.

Fjärrvärme

Inga befintliga fjärrvärmeledningar finns inom områdets gränser. Däremot finns det fjärrvärmeledningar i Erikstorpsvägen väster om planområdet samt i Havsgatan söder om planområdet.

PLANFÖRSLAG

Detaljplanen är den sjunde i ordningen inom utvecklingen för Norra Borstahusen och förslaget innehåller följande:

- Ca 550 nya bostäder i blandad utformning med radhus, parhus, flerbostadshus samt villor/enfamiljshus.
- Förskola/skola och/eller vård
- Möjlighet för handel i bottenvåning utmed Erikstorpsvägen (nord-sydlig riktning) och Löparegatan/Havsgatan
- Planläggning av natur längs Säbybäcken samt möjliggörande av dagvattenhantering
- Mindre parkområden mellan kvarteren

Områdets gestaltning och disposition

Övergripande vision för Norra Borstahusen

Det övergripande målet med planprogrammet för Norra Borstahusen var att skapa nya attraktiva bostäder i ett kustnära läge. Detta samtidigt som strand- och naturområdet förstärkts med förbättrade möjligheter vad det gäller tillgänglighet och aktiviteter.

Visionen för den nya stadsdelen är att den ska bidra till ett hållbart stadsbyggande i Landskrona både miljömässigt och arkitektonisk. Byggherrar inom området uppmanas tänka och handla miljömedvetet. Material och produkter som är hållbara, naturliga, ekologiska, kan återvinnas och/eller kommer från lokal tillverkning bör väljas. För en långsiktig hållbarhet uppmuntras användandet av förnyelsebar energi och att mängden avfall kan minskas. Variationen ska vara stor, det ska finnas olika bostadskoncept, upplåtelseformer och utförande. En utbyggnad av staden bidrar till ett ökat underlag för handel och service i staden. Stor omsorg om detaljerna i det offentliga rummet och medvetenhet när det gäller gestaltning och materialval är en viktig ambition.

Utveckling av strukturplanen

Under processens gång har strukturplanen förändrats.

Bebyggelsen har koncentrerats, naturområdet har blivit större och bredare vilket främjar ekosystemtjänster och den biologiska mångfalden. Strandskyddet har beaktats och bebyggelsen dragits längre österut vilket skapat ett 100 m brett naturområde längs stranden.



Illustration strukturplan Tengbom, 2010-03-03



Illustration strukturplan ur Planprogram för Norra Borstahusen, 2012-03-26



Illustration strukturplan Norra Borstahusen, Tengbom, 2019-09-05

I samband med detaljplanarbetet har en byggherredialog genomförts med för området utsedda byggherrar. Byggherrarna har i sin tur kopplat till sig arkitekter som ritar och fördjupar sig i stadsdelen. Planbestämmelserna har anpassats mer i detalj till den föreslagna bebyggelsen på en rimlig nivå för att samtidigt skapa en flexibel detaljplan.



Illustration strukturplan, inzoomad över Strandstaden, Tengbom, 2019-09-05

Bebyggelse och gestaltning

Arkitekturen inom Strandstaden ska vara varierad med moderna inslag och mångfalden säkras genom att olika byggherrar samsas inom planområdet.

Kvalitetsprogrammet anger riktlinjerna för bebyggelsen och har som syfte att försäkra en hög arkitektonisk kvalitet samt variation och anpassning till området länkas till plankartan och blir därigenom en juridiskt bindande handling.

I norr tas stor hänsyn till öppenheten mot landskapet. I väster bygger planförslaget vidare på området Strandbyn. Öster om Löparegatans förlängning ligger området Landsbyn.

Längs Erikstorpsvägen (nord-sydlig riktning) föreslås bebyggelse om 3-5 våningar med ett indraget översta våningsplan och/eller med sadeltak. I mitten av planområdet föreslås lägre bebyggelse i form av par-, rad- och friliggande hus i 1-2 våningar. I de östra kvarteren trappas våningsantalet upp till 3-4 våningar igen.

Kvarterstrukturen är genombruten och husen har placerats längs gatorna för att skapa tydliga och väl avgränsade gaturum. Bebyggelsen skapar naturligt privata tomter med omgärdade innergårdar som ger förutsättningar för ett bättre mikroklimat och vindskyddade uteplatser.



Inspirationsbilder från byggherredialogen

Planförslaget innefattar totalt ca 550 bostäder inom ca 7,4 ha föreslagen kvartersarea (kvarterismark samt försörjande gator). Föreslagen bebyggelsetäthet inom planområdet är således ca 74 bostäder/ha.

De offentliga rummen behandlas i gestaltningsprogrammet och stor omsorg och medvetenhet om detaljerna ska prägla både gestaltning och materialval.

Verksamheter, handel och service

Detaljplanen ger möjlighet för mindre handel inom avgränsade områden utmed Erikstorpsvägen (nord-sydlig riktning) och Löparegatan/Havsgatan. I utvalda kvarter kommer bottenvåning vara möjlig att inreda för mindre handels-, kontors och serviceverksamhet.

Inom planområdet föreslås en förskola för 120 barn. Förskolans friyta, dvs vistelseytan, ska ha en sammanhängande yta om minst 3 000 m². Denna ska vara i direkt anslutning till verksamhetens lokaler då det ska vara enkelt för barnen att gå in och ut. Friytan bör, enligt både forskning och lagstiftning, vara så rymlig att det går att anordna varierande terräng- och vegetationsförhållanden utan risk för omfattande slitage. Den ska upplevas grön och ha goda sol- och skuggförhållande. Ytorna ska möjliggöra och inbjuda till olika typer av aktiviteter som lek, pedagogik och samvaro. Parkeringsytor för bil och cykel samt angöringsytor ingår inte i friytan. Skoltomten i planförslaget har en yta på c:a 5300 kvm.

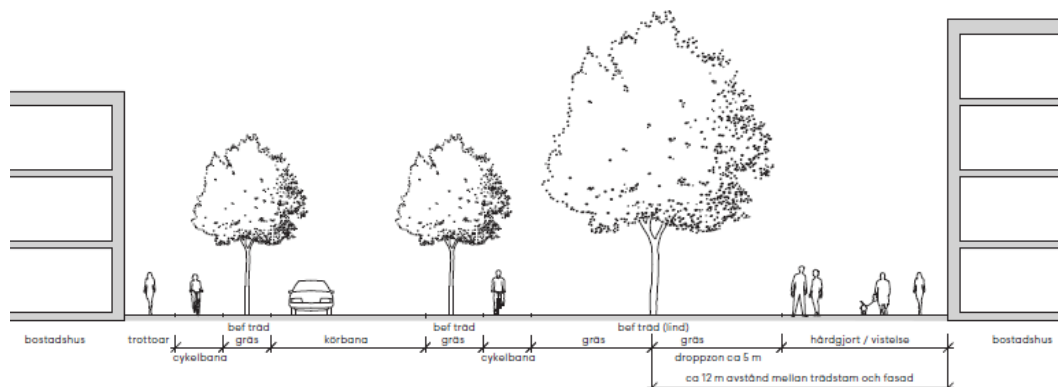
Grönstruktur

Naturområdet och parker

Naturområdet ingår i ett 16 ha stort område som sträcker sig från havet i väster, via Säbyholm och vidare ut i landskapet. För att främja ekosystemtjänster och för att få en så uppvuxen karaktär som möjligt i ett tidigt skede sparas en stor del av den befintliga vegetationen inom naturområdet längs Säbybäcken. Flertalet äldre träd bidrar till att bilda stommen i den nya parken och naturområdet förstärks med planteringar. Enligt kommunens policy om återplantering ska varje träd som fälls ersättas med två träd och detta kan lämpligen ske inom naturområdet och längs gator i området.

Å-fåran ligger kvar i nuvarande sträckning och görs mer tillgänglig. Den är även möjlig att meandra i genomförandeskedet. Parkstråket är en betydelsefull del i det öppna dagvattensystemet. Ett gestaltningsprogram för gator, torg och parker har tagits fram (2018-03-01). Dokumentet ska fungera som stöd och inspiration vid genomförandet av detaljplanen.

I detaljplanen skyddas särskilt värdefulla träd med **träd_i** - marklov krävs för fällning av träd.



Gatusektion för Erikstorpsvägen

Dagvatten och grundvatten

Dagvattenutredningar

DHI Sverige AB har tagit fram två utredningar angående dagvatten kopplat till grundvattensituation och framtida klimat med ökad nederbörd och stigande havsnivåer (Översvämningsutredning Norra Borstahusen – Hantering av dagvatten och effekter av framtida klimat, 2012-10-10, samt etapp II, 2012-11-23). Utredningarna konstaterar att ett framtida havsvattenstånd med 100 års återkomsttid i första hand bedöms påverka yt- och grundvattennivåerna närmast kusten. För att utreda och bedöma de specifika lösningarna som krävs för dagvattenhanteringen har en planspecifik dagvattenutredning upprättats, se nedan.

I dagvattenutredningen (Dagvattenutredning Strandstaden, Structor, 2016-12-13), föreslås att dagvatten från gatemark omhändertas via dagvattenbrunnar som ansluts till makadamfyllda magasin. Dagvatten avleds vidare via ledningssystem till fördröjningsmagasin i form av öppna dagvattenytor inom naturområdet innan utsläpp sker till recipienten som är Säbybäcken. Volymberäkningar har utförts enligt krav från NSVA på fördröjning av 600 m³/ha reducerad area. Beräkningarna visar att fördröjning av dagvatten för 600 m³/ha reducerad area med utsläppskrav på 1,5 l/s/ha är möjligt att lösa inom planområdet utan att omgivande markområde behöver tas i anspråk.

Planområdet delas in i fem delområden. Områdena visas i bild nedan. Områdets topografi innebär att avrinning från delområde 1-4 kommer ledas norrut mot fördröjningsmagasin och avrinning från delområde 5 kommer att ledas söderut. Höjdsättningen i kvarteren är viktig för att 100 års-regnet ska kunna avledas utan att skada bebyggelsen. Exploateringsområdets befintliga topografi är en bra utgångspunkt för planerad höjdsättning gällande dagvattenavledning. Dvs mot Säbybäcken i östra, norra och mitten-delen av området och mot havet i västra kanten. Passager över Säbybäcken måste göras tillräckligt stora för att bränningsflöden ska kunna passera fritt där vid ett 100 års regn (dvs. undvika dämning uppströms).

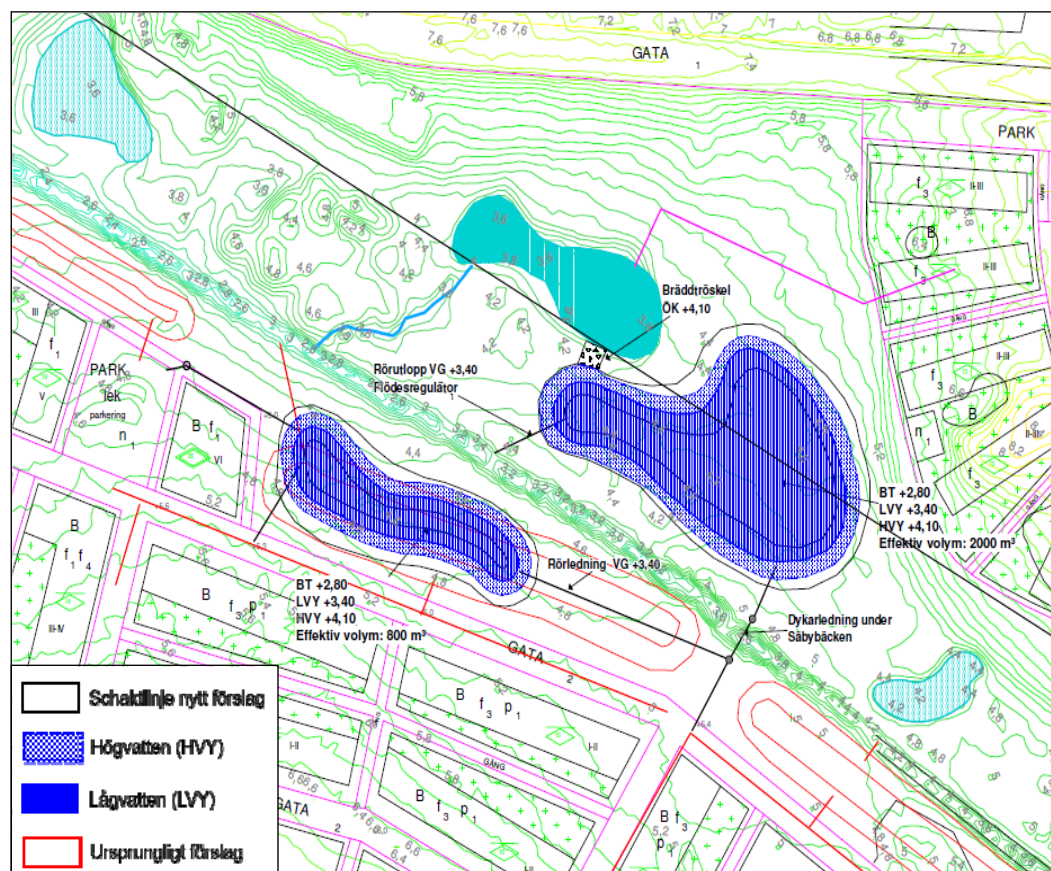


Indelning i avrinningsområden ur dagvattenutredning för Strandstaden, Structor 2016-12-13

Enligt Ekologgruppens PM (Bedömning av påverkan på Säbybäcken vid dagvattenutsläpp från ny bebyggelse, 2013-08-09) konstateras att Säbybäckens avrinningsområde uppgår till ca 1 250 ha. De "hårdgjorda" ytor som avvattnas till Säbybäcken inom hela utbyggnadsområdet Norra Borstahusen uppgår till ca 37 ha vilket är ca 2 % av avrinningsområdet. Användningen av vägsalt kan sannolikt förväntas bli förhållandevis liten inom de nya bostadsområdena (utifrån kommunens restriktioner) och därmed också dagvattnets innehåll av salt. Då dagvattnet endast utgör en liten del av Säbybäckens totala vattenflöde blir utspädningen normal och påverkan av vägsalt på Säbybäcken bedöms bli obetydlig.

Utredningen konstaterar vidare att dagvatten från villaområden innehåller förhöjda halter av flera olika ämnen, däribland tungmetaller och oljeföreningar, jämfört med vatten från till exempel naturområden, golfbanor och jordbruksmark. Förekomsten av dessa föroreningar får betraktas som mer allvarligt än dagvattnets innehåll av natriumklorid. Liksom i tidigare resonemang blir visserligen utspädningen av dessa föroreningar stor i Säbybäcken men många ämnen är persistenta (icke nedbrytbara) och kommer därför belasta vattenmiljön i Säbybäcken eller havet.

Dagvattenmagasinen fungerar som slamfällor för de partiklar (bland annat från sandning av vägar och gångbanor) som transporteras med dagvattnet. För att kunna förhindra eller fördröja utsläpp till Säbybäcken föreslås dagvattenmagasinen kompletteras med oljeavskiljare och avstängningsanordningar i dagvattenmagasinen utlopp.



Ekologigruppens förslag på utformning av dagvattendammar, 2018-09-29

Farhågan finns att dagvattnet i dagvattenmagasinen ska förorena grundvattnet och därför föreslår utredningen att dagvattenmagasinens botten görs täta där grundvattenytan står högt, vilket hindrar föroreningarna att få kontakt med grundvattnet. Detta gäller även de makadamfyllda svackdiken som föreslås. Risken för att havsvatten tränger in i dagvattenmagasinen vid en eventuell havsnivåhöjning och därmed orsakar en dämning bedöms vara liten då magasinens bräddavlopp ligger på en högre nivå än den framtida beräknade havsnivåhöjningen. Ett förslag på utformning har tagits fram av Ekologigruppen (se bild ovan). I kommande projektering kommer exakt placeringen och utformning av dagvattendammar och breddningsdammar inom naturområdet att fastslås.

Lättåtkomliga och körbara åtkomlighetsytor till fördröjningsytorna för drift och underhåll ska projekteras. Höjdsättning utförs på ett sådant sätt så att dagvatten kan fortsätta ta sin naturliga väg mot Säbybäcken enligt befintlig topografi för att klara större regn än vad fördröjningsmagasinen är dimensionerade för.

100-årsregn

Vid 100-årsregn kommer föreslagna fördröjningsytor översvämmas och bräddning ske mot Säbybäcken. Sekundära avrinningsvägar från fastigheterna bör gå mot Säbybäcken och inga instängda ytor bör skapas inom området. Detta måste beaktas under projekteringsskedet. Höjdsättningen ska utföras på ett sådant sätt att dagvatten kan fortsätta sin naturliga väg mot Säbybäcken enligt befintlig topografi för att klara större regn än vad magasinerna är dimensionerade för.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Erikstorpsvägen och Löparegatan har ett gaturum med separerad gång- och cykelväg som ansluter till befintligt system söderut och in mot centrum. Mot norr löper gång- och cykelväg mot Erikstorps Kungsgård, golfbana och Lill-Olas. Även Havsgatan/Kung Hans väg har en avskild gång- och cykelväg vilken fungerar som en viktig länk ner mot havet. På de mindre lokalgatorna inne i stadsdelen sker cykeltrafik i gata. Cykelvägarna kopplas till befintligt övergripande nät som leder vidare till järnvägsstationen via Löparegatan och Ringvägen samt via Erikstorpsvägen och Strandvägen söderut mot Landskrona centrum. Hela gång- och cykelnätet kopplas mot befintligt nät längs Helsingborgsvägen.

Gångytor kommer att finnas utmed samtliga bostads- och parkkvarter. Kvarteren är väl perforerade för att underlätta kommunikationen mot de starka målpunkterna: havet i väster, skolan och idrott i söder och golf och restaurang i norr.

Landskrona stads parkeringsnorm för cykel ska följas. Cykelställ bör utformas med möjlighet att låsa fast ramen. Även utrymme för lådcyklar bör beaktas.

PARKERINGSTAL FÖR CYKEL

	Zon B		
	Boende/anställda	Besökande	Totalt
Flerbostadshus(bpl/lgh)	1,8	0,3	2,1
Kontor (bpl/1000 kvm BTA)	6	3	9
Industri (bpl/1000 kvm BTA)	2,5	-	2,5
Handel (bpl/1000 kvm BTA)	3	40	43

LÄNGSTA ACCEPTABLA GÅNGAVSTÅND TILL OLIKA VERKSAMHETER

	Acceptabla gångavstånd
Bostäder - nybyggnation	200 m
Bostäder - ombyggnation	300 m
Bostäder - besökare	200 m
Arbetsplatsparkering	500 m
Butiker - besökare	300 m

Parkeringsnorm för Landskrona stad, 2016-05-30

Kollektivtrafik

En förlängning av befintliga stadsbusslinjer planeras i samband med att Norra Borstahuset. Landskrona Stad, genom Teknik och Fritidsförvaltningen och Stadsbyggnadsförvaltningen, och Skånetrafiken har tagit fram en linjenätsanalys. I denna rekommenderas att linje 4 och 5 till Norra Borstahuset kopplas ihop precis som idag, men att linjerna möter varandra på Erikstorpsvägen.

Staden förordar även att linje 1 förlängs vidare från Hjalmar Brantings väg via Helsingborgsvägen – Kung Hans väg – Löparegatan – Erikstorpsvägen till Norra Borstahuset (Kungsgården).

Biltrafik

Från Helsingborgsvägen leds trafiken vidare mot Erikstorpsvägen (öst-västlig riktning) i befintlig dragning. Trafiken till planområdet matas huvudsakligen via Erikstorpsvägen, Kung Hans väg, Havsgatan och Löparegatan som fungerar som huvudstråk genom stadsdelen. Stadsplanen är uppbyggd i en rutnätsstruktur där lokalgatorna i öst-västlig riktning sammankopplas i nord-sydlig riktning och fördelar trafiken.

Trafikflöde och hastigheter

Landskrona stad är väghållare i området. Inför planprogrammet för Norra Borstahuset gjordes trafikberäkningar och flödesfördelning för området i sin helhet. Trafikflödet är helt beroende av antalet bostäder som byggs. I utredningen förutsattes att tillkommande antal bostäder var 1 500. Programförslaget föreslog ca 1 000 bostäder och detta planförslag medger ca 550 av dessa.

Trafikverket arbetar med en ÅVS (åtgärdsvalstudie) för korsningen Glumslövs-vägen/Tullstorpsvägen/Hälsningborgsvägen i samarbete med staden. Kapaciteten i korsningen dimensioneras bl.a. för tillkommande trafik från norra Borstahuset.

Erikstorpsvägen och Löparegatans förlängning har separerad trottoar, cykelväg och trädplantering. Längs Kung Hans väg tillåts 40 km/h. Tanken är att även Löparegatans förlängning ska ha 40 km/h. Havsgatan och övriga lokalgator gestaltas som stadsgator med 30 km/h som tillåten hastighet.

LOKALGATA

ANTAGEN HASTIGHET 30 KM/H

BILPLATSER

12.0 m

24.0 m

2.0 m

1.0 m

1.0 m

3.0 m

GÅNGBANA
KÖRBAR VTA

KÖRBANA

GÅNGBANA
KÖRBAR VTA

3.0 m

PARKERINGSTAL FÖR BIL

	Zon B		
	Boende /anställda	Besökande	Totalt
Enbostadshus (bpl/lgh)			
<i>Egen parkering</i>	2	0,15*	2 (2,15*)
<i>Gemensam parkering</i>	1,2	0,15	1,4
Grupphusbebyggelse/mindre radhus (bpl/lgh)			
<i>Gemensam parkering</i>	0,9	0,15	1,1
Flerbostadshus (bpl/lgh)	0,8	0,1	0,9
Kontor** (bpl/1000 kvm BTA)	15	2	17

Inom planområdet planeras kantstensplatser och parkeringsfickor, inkluderat ett mindre antal sidoplatser utmed det interna vägsystemet. Parkeringsplatser som integreras i PARK eller NATUR samt utmed lokalgatorna anläggs med genomsläppligt material enligt gestaltungsprogrammet. Ur ett miljöperspektiv är det

viktigt att tillvarata de orörda platser som finns och att minimera påverkan då orörda markytor utgör ett värdefullt inslag i ortens karaktär och är viktiga ur ett rekreativt syfte. Dessa ytor är även viktiga för hantering av dagvatten vid skyfall.

Sommartid under badsäsong är det stor efterfrågan på parkeringsplatser. Beräkningar (Trafikutredning Borstahusens Hamn, Ramböll, 2016-11-22) är gjorda avseende tillgängliga parkeringsplatser i anslutning till de två badplatser som finns i anslutning till planområdet. Utredningen visar på att hamnområdet tillsammans med den nya stadsdelen i norra Borstahusen har tillräcklig kapacitet för att hantera dessa besökstoppar. Bland annat finns en grusbelagd parkeringsplats med plats för ca 110 bilar intill Ulkavallen som kan nyttjas av besökare till anläggningen, stranden och skolan. Parallellt med planarbetet för Strandstaden pågår en utredning för att undersöka möjligheten att uppföra ett parkeringshus samt definiera ytor för att kunna effektivisera parkeringen inom området.

Inom gällande detaljplan för Strandbyn, antagen 2014-12-11 finns möjlighet att utöka antalet p-platser utmed Tångvallagatan.

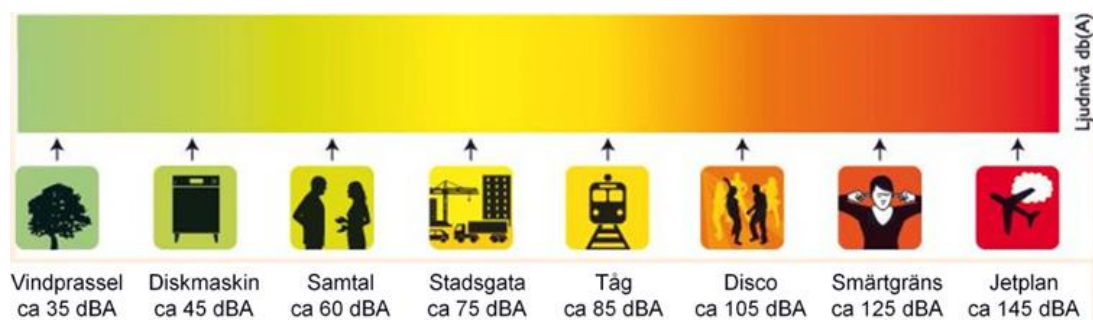
Parkeringsgarage

Grundvattnet är relativt högt i området och enligt "PM Lämplighet av underjordiskt garage" (Ramböll, 2013-02-17 samt 2016-10-28) kan problem uppstå för underjordiska garage med tillhörande nedfarter och ingångar. Hanteringen av dagvatten, eller skyfall, kan erfordra pumpning, eller djupt liggande dagvattenledningar under grundvattenytan. Sammanfattningsvis är underjordiska garage fullt möjliga att bygga, men liksom i tex Strandbyn, måste konstruktionen byggas vattentät och dimensioneras för framtida grundvattennivåer i nivå med markyta samt vara möjliga att skydda vid skyfall.

Om en grundvattensänkning blir aktuell, både temporär och permanent, är tillståndspliktigt enligt 11 kapitlet i Miljöbalken. Vattenverksamheter handläggs av länsstyrelsens Fiske- och vattenvårdsenhet.

Buller

För att en människa skall kunna uppfatta en knappt hörbar ljudförändring krävs 2,5-3 dBA i förändrad ljudstyrka. En förändring på 10 dBA uppfattar människan som en fördubbling av ljudstyrkan.



Illustrerad ljudnivå dBA. Bild från Trafikverket.se

I tidigt samråd med Länsstyrelsen (2017-08-31) anses bullernivåerna hanteras enligt gällande riktlinjer.

Enligt förordning (2015:216 samt 2017:359) om trafikbuller vid bostadsbyggnader finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Förordningen innehåller även bestämmelser när det gäller beräkning av bullervärden vid bostadsbyggnader. Förordningen är meddelad med stöd av 9 kap. 12 § miljöbalken.

Riktvärden som anges i 3 § är följande;

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 60 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximalnivå utomhus vid uteplats i anslutning till byggnad.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. (Förordning 2017:359).

Enligt 4 § gäller att om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 (60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad) ändå överskrids bör:

- minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 60 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
- minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

5 § Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Bullerutredningen (Bullerutredning för Norra Borstahuset Trivector 2012-02-06), som upprättades i samband planprogramarbetet för hela Norra Borstahuset, visar att bullernivåerna ligger under riktvärdena utmed Erikstorpsvägen.

Trafikmängden på Erikstorpsvägen kommer, när hela Norra Borstahuset är utbyggt, uppgå till 2 760 per dygn med 3 % andel tung trafik. Hastigheten begränsas till 40 km/h. Erikstorpsvägens gatusektionen har sedan bullerutredningen genomförts breddats från 15 till 19 m, vilket betyder att

beräknade värden för östra sidan blir likvärdiga för västra sidan. Inga ekvivalentvärden överstiger därmed 59 dBA.

Utredningen konstaterar att inomhusvärdena klaras.



Ljudnivå, dB(A)
 $L_{eq, 24 h}$

<= 40
40 < <= 45
45 < <= 50
50 < <= 55
55 < <= 60
60 < <= 65
65 < <= 70
70 <

Ekvivalent ljudnivå,
2 m ovan mark, Ramböll, 2018-06-07

Bullerutredningen konstaterar att kraven för ljuddämpad sida innehålls.

Beräknade värden för de östra kvarteren öster om Erikstorpsvägen blir 29 dBA ekvivalent och 49 dBA maxnivå. Beräknade värden för de västra kvarteren blir 39 dBA ekvivalent och 69 dBA maxnivå.

En uppdaterad bullerberäkning för Landsbyn och Strandstaden (Ramböll 2018-06-07) visar på generellt låga ljudnivåer inom planområdet. Viss risk föreligger att riktvärdena kan överskridas utmed de större vägarna vid bostadsfasad och vid uteplats. Byggnadernas utformning, material och placering är avgörande om åtgärder behöver vidtas. Längs Erikstorpsvägen bevaras träden och avståndet mellan väg och byggnad ökar vilket i sin tur minskar ljudnivån.

En kompletterande bullerberäkning har gjorts (Stadsbyggnadsförvaltningen, 2019-09-08) efter att detaljplanen justerats i enlighet med domen gällande biotopskyddet. Denna visar att riktvärden för buller innehålls i samtliga beräkningspunkter, vad gäller frifältsvärdet vid fasad.

När det gäller nivåerna för uteplats överstigs riktvärdet i samtliga beräkningspunkter. Detta innebär att uteplats behöver anordnas vid husens baksida gentemot vägen. Det rekommenderas att en planbestämmelse säkerställer att kraven på uteplats kan uppfyllas. En bullerbestämmelse **m₁** införs längs med hela Erikstorpsvägen.

Externa bullerberäkningar för befintlig bebyggelse

Bullerberäkningar har även utförts för framtida bullervärden utmed anslutande gator. Mätpunkter för Erikstorpsvägen söderut, Löpargatan och Kalkugnsgränd har beräknats. Situationerna nuläge, o-alternativ och att hela Norra Borstahusen blir utbyggt (planprogramområdet) har beräknats.

Bullernivån ligger redan i dagsläget över 55 dBA. Som mest förväntas bullernivåerna på befintliga gator in i stadsstrukturen att öka med ca 2 dBA.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele samt vatten och avlopp

En utredning angående kapacitet och anslutningsmöjligheter i befintligt avloppsnät har tagits fram där hela utbyggnadsområdet Norra Borstahusen omfattas (Utredning av kapacitet för avloppsnät och anslutningsmöjligheter NSVA 2012-09-24). Utredningen konstaterar att det finns goda möjligheter att ansluta till befintligt system. För aktuellt planområde innebär det att spillvattnet ansluts i Löpargatan. Utmed Strandvägen behövs en mindre dimensionsökning. Vattenförsörjningen till planområdet och övriga Norra Borstahusen är möjlig att lösa med befintligt system. Ledning mellan Erikstorps kungsgård och Ulkavallen byts från nuvarande eternit till PE-rör i samband med byggnadsarbeten.

Det är angeläget att alla eventuella åtgärder vid pumpstationen P8 (för spillvatten) och på nedströms liggande stationerna samt på ledningsnätet genomförs innan Strandstaden ansluts. Placeringar av anslutningar för spill och vatten för det nordvästra området behöver studeras i projekteringsskedet.

Tekniska anläggningar, t.ex. transformatorstation, får anläggas inom med "E" markerat område.

Bebyggelsen kan anslutas till befintligt tele-, el-, gas- och fjärrvärmesystem. Ledningar med anslutningsmöjlighet ligger i Erikstorpsvägen. Ny transformatorstation för elförsörjning får uppföras inom på plankartan angivna områden.

Utformningen ska följa "Kvalitetsprogram Strandstaden Borstahusen" samt "Gestaltningssystemet Borstahusen" (2018-06-04).

Renhållning

Avfall från området skall tas om hand enligt gängse sophanteringskrav. (Landskrona stads Renhållningsordning, Plan- och bygglagen, Arbetsmiljölagen och Miljöbalken) Ansvar för insamling av förpackningar och returpapper ligger på producenterna och från 2020 tillståndspliktiga insamlingssystem (TIS).

Utformning av miljöstationer inom fastigheterna görs i samarbete med LSR Landskrona – Svalövs Renhållnings AB.

Reserverad mark för återvinning finns vid Ulkavallen samt vid handels-etableringen vid Bovieran. Ytterligare kvartersnära sopsortering kan om behov finns placeras på allmän platsmark inom stadsdelen.

Lovplikt

Bygglov

Enligt 4 kap. 15 § PBL ska de överväganden som ligger till grund för omfattningen av kravet på bygglov redovisas i planbeskrivningen. Någon minskning av bygglovsplikten föreslås ej.

Marklov

Inom område betecknat med **träd**, gäller i enlighet med 9 kap PBL utökad lovplikt för trädfällning.

GENOMFÖRANDE

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

Tidsplan

Planen förväntas kunna godkännas av Stadsbyggnadsnämnden fjärde kvartalet 2019 och därefter antas av Kommunfullmäktige.

Genomförandetid

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

Allmän plats

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.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi och avgifter

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

Fastighetsägaren, Landskrona Stad, skall bekosta utbyggnad av planens infrastruktur vad gäller gata, vatten och avlopp samt dagvatten. Vad det gäller kabeldragningar i området, skall eventuell flytt eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa anläggningarnas funktion bekostas av berörd ledningsägare, alternativt exploatören. Skulle ledningar för allmänna behov behöva korsa kvartersmark tryggas rätten till dessa lämpligen i första hand genom ledningsrätt.

Gator, gång-, cykelvägar, lekplats, grönområden inom allmän platsmark, dagvattensystem samt va-ledningar kommer att få den standard och utformning Landskrona stad föreskriver. Lokalt omhändertagande av dagvatten kommer ske inom planområdet innan anslutning till allmän ledning. Utrymme för optokabel säkerställs.

Staden ansvarar, som huvudman, för drift och iordningsställande av allmän platsmark inom planområdet. Exploatören ansvarar för kostnader inom kvartersmark. Dessa är t.ex. byggnation, anläggningsavgifter, bygglovsavgift mm. VA, dagvatten och bygglovsavgifter debiteras i enlighet med, av Staden, antagna taxor. För att genomföra detaljplanen och skapa fastigheter vars användning överensstämmer med detaljplanen krävs fastighetsbildning.

TEKNISKA FRÅGOR

Befintliga allmänna ledningar inom planområdet flyttas till allmän platsmark. Rätten till ledningarna kan säkras genom tidigare tecknade markavtal. Fjärrvärme och optoledning finns i Erikstorpsvägen ut mot Erikstorps Kungsgård och stugbyn. Ledning för starkström finns i Erikstorpsvägen.

De med E betecknade områdena avsedda för Tekniska anläggningar är belägna inom kvartersmark och rätten till området måste tryggas genom ledningsrätt eller genom bildande av egna fastigheter.

Gator, gång-, cykelvägar, lekplats, grönområden inom allmän platsmark, dagvattensystem samt va-ledningar kommer få den standard och utformning Landskrona stad föreskriver. Dagvattenfördröjning kommer ske inom planområdet innan anslutning till allmän ledning. Utrymme för optokabel säkerställs.

Utmed Strandvägen längre söderut behövs en mindre dimensionsökning. Ledning mellan Erikstorps kungsgård och Ulkavallen byts från nuvarande eternit till PE-rör i samband med byggnadsarbeten.

Räddningstjänstens tillgänglighet till området är idag inte inom normal insatstid. Brandvattenförsörjningen utformas i samarbete med Räddningstjänsten och i enlighet med "Råd och anvisningar för utrymning" (RSNV, 2018-06-20)

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Blivande tomter för enskilt byggande skall styckas av till egna fastigheter. Allmän platsmark enligt detaljplan bildar egen fastighet, alternativt sammanläggs med närliggande kommunal fastighet. Kvartersgränser inom planområdet tolkas av Lantmäterimyndigheten vid kommande förrättningar. Marköverföringar behöver

ske för att kunna genomföra planen. Överföring av mark ska i första hand ske genom frivilliga överenskommelser om fastighetsreglering mellan berörda fastighetsägare. I överenskommelsen regleras även ersättningsfrågan. Ansökan om fastighetsbildning görs till Lantmäterimyndigheten i Landskrona och initieras och bekostas av exploatören.

Avtal

Arrendet med Erikstorps golfklubb har löpt ut. I samband med omlokalisering av funktionerna i Norra Borstahusen utökades golfbanan norr om Erikstorpsvägen. Nyanläggning har lett till en ökning av ytan från 16 hektar till 21 hektar. Kommunen fick tillträde till planområdet i sin helhet 2018-04-02.

Exploaterings- och markupplåtelseavtal kommer att skrivas med berörda byggherrar. Kvalitetsprogrammet kopplas till kommande markupplåtelseavtal och blir därmed en gemensam överenskommelse mellan byggherrar och Landskrona stad. Följande parametrar har bedömts särskilt viktiga i sammanhanget; den övergripande strukturen, gränser, utformning av bebyggelse och utformning av den offentliga miljön. Skalan, kvartersstruktur, volymspel, materialval och färgsättning behandlas i detta.

Säbybäckens dikningsföretag

Beslut om att ompröva Säby dikningsföretag fattades 2001 av Jordbruksverket. Fastställt flöde till bäcken är 1,5 l/s/ha. Föreslagen dagvattenhantering i aktuell detaljplan kommer inte påverka fastställt flöde till bäcken.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

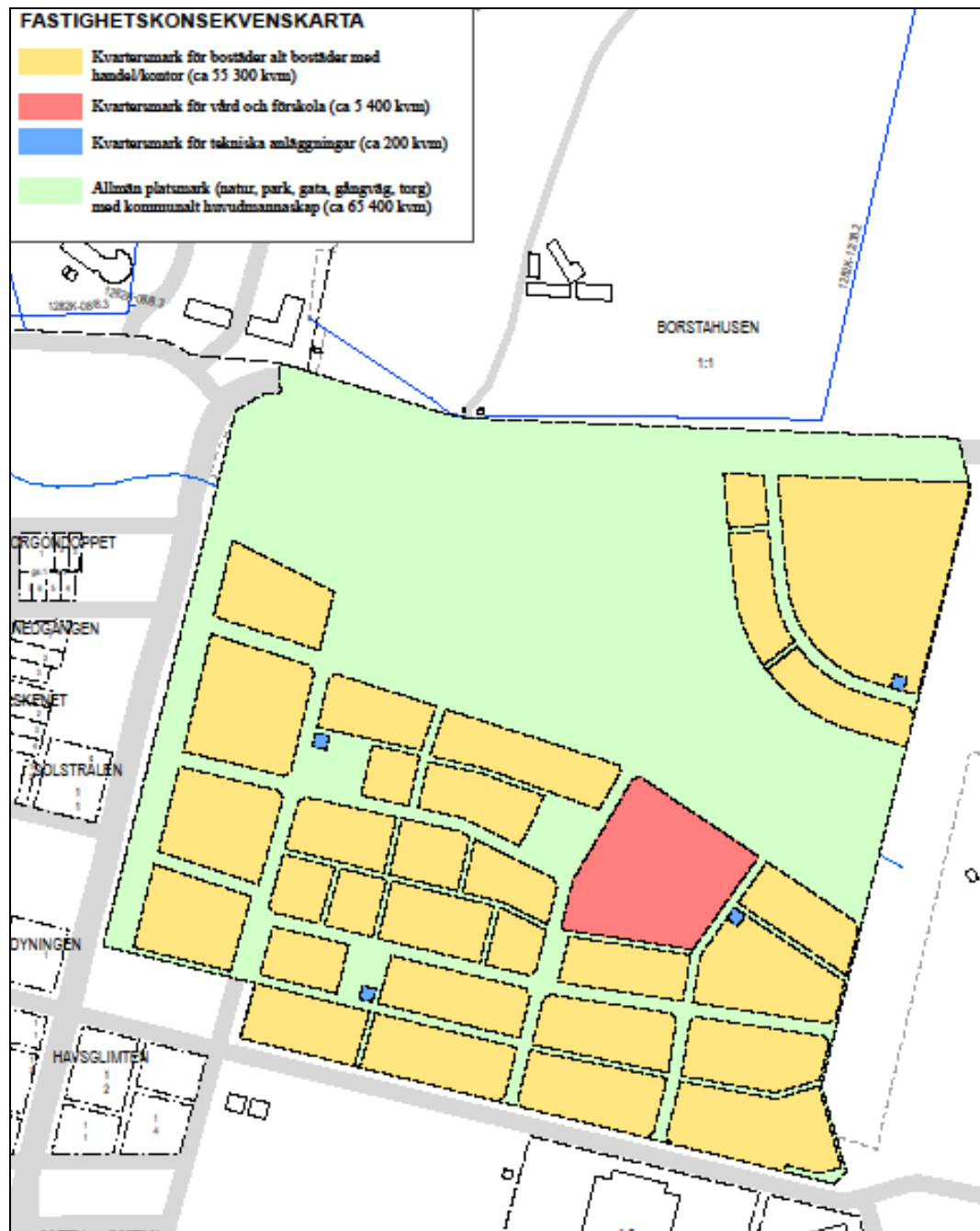
Nedan redovisas detaljplanens konsekvenser som i dagsläget kan bedömas för planområdet vad avser markens indelning i fastigheter och fastighetsrättsliga aspekter. Beskrivningen är gjord i enlighet med förslag till detaljplan och innebär inget ställningstagande från lantmäterimyndighetens sida.

Hela planområdet är beläget inom Borstahusen 1:1 och innefattar ca 126 300 m². Den största delen av planområdet är idag ej detaljplanerad mark. De sydligaste delarna är idag detaljplanerad som gata, park samt prickmark.

I planförslaget föreslås ca 55 300 m² bli kvartersmark för bostäder (gult på nedanstående fastighetskonsekvenskarta), skola/vård (rött) ca 5 400 m² och ca 200 m² avsätts för tekniska anläggningar (E).

Ca 65 400 m² föreslås bli allmän platsmark (grönt på nedanstående fastighetskonsekvenskarta) varav naturområdet är ca 41 900 m² och parker upptar ca 4200 m². Gator/torg ianspråktar ca 23 500 m².

Landskrona stad är huvudman för angiven allmän platsmark enligt detaljplanen. Den allmänna platsmarken kan lämpligen ligga kvar på stamfastigheten Borstahusen 1:1.



Fastighetskonsekvenskarta med förslag på markanvändning

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

För att genomföra detaljplanen i syfte att skapa fastigheter vars användning överensstämmer med detaljplanen krävs fastighetsbildning. Detaljplanen innebär att kvartersmarken delas upp i kvarter. Kvartersmarken kan delas i fastigheter i huvudsak enligt detaljplanens illustration genom avstyckning från Borstahusen 1:1. Respektive kvarters indelning i enskilda fastigheter prövas efter ansökan.

Angivna arealer är preliminära och fastställs först vid lagakraftvunnen lantmäteriförrättning. Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäterimyndigheten i Landskrona. De ledningar som finns inom planområdet ska flyttas och förläggas i allmän platsmark, varför ledningsrätt ej är nödvändig.

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 miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas, om man vid en behovsbedömning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan. I detta planförslag hänvisas till följande MKB:er:

MKB till planprogram för Norra Borstahusen, upprättad 2012-04-25

När behovsbedömningen av planprogrammet som omfattar hela Norra Borstahusen togs fram under 2011, gjordes efter samråd med Länsstyrelsen ställningstagandet att en miljökonsekvensbeskrivning skulle upprättas. En miljökonsekvensbeskrivning för hela programområdet togs därefter fram. 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.

MKB till detaljplan för Borstahusen 1:5 och del av Borstahusen 1:1 (Fritiden), upprättad 2013-04-10

I samband med planarbetet för detaljplan 2012:4 togs en planspecifik MKB fram. De miljöaspekter som behandlades i denna var landskapsbild, kulturmiljö, naturmiljö och skyddade arter, strandskydd, friluftsliv, bebyggelse, trafik, risk, buller och vatten. De berörda riksintressena konsekvensbeskrevs.

Planalternativet bedömdes inte skada områdets natur- eller kulturmiljövärden påtagligt. Vidare bedömdes inte riksintresset för friluftsliv påverkas negativt av planalternativet, dessutom förbättrades möjligheten till rekreation och friluftsliv inom vissa delar av planområdet. Utbyggnad av campingen skedde inom området för stugbyn varmed ingen ny mark ianspråktogs. Utifrån detta bedömdes intrånget i riksintresset för kustzon sammantaget som godtagbart. Ianspråktagande av högklassig jordbruksmark medför negativa konsekvenser ur naturresurshushållningssynpunkt. I framtiden finns dock möjlighet för marken att återgå till jordbruksmark. Totalt sett bedömdes planalternativet medföra små negativa konsekvenser för landskapsbilden.

MKB till detaljplan för del av Borstahusen 1:1(Strandbyn), upprättad 2013-09-02

I samband med planarbetet för detaljplan 2012:4/12 togs en planspecifik MKB fram. De miljöaspekter som behandlades i denna var landskapsbild, kulturmiljö, fornlämningar, naturmiljö, strandskydd, friluftsliv, bebyggelse, trafik, risk, buller och vatten. De berörda riksintressena konsekvensbeskrevs.

Landskapsbilden påverkades då dåvarande campingen delvis ersattes av bebyggelse. I övrigt bedömdes att sandkustkaraktären, som är mycket känslig för exploatering, inte påverkades av planalternativet då strandzonen förblev tillgänglig.

Sammantaget bedömdes utbyggnaden av planområdet medföra små negativa konsekvenser för kultur- och naturmiljön. Inga konsekvenser för riksintresset för friluftsliv bedömdes uppstå eftersom intrång inte gjordes i riksintresseområdet och tillgängligheten generellt sett ökade inom strandzonen.

Påverkan på landskapsbilden, utpekad i riksintresse kustzon, ansågs inte bli påtagligt negativ då såväl visuella som funktionella kontakter mellan hav och land säkerställdes. Med fortsatta kopplingar, genom det föreslagna grönstråket, utökades sambanden inåt land, varpå tillgängligheten till kustzonen och spridningsmöjligheten för arter bedömdes kunna öka. Det större sammanhängande grönstråket mellan hav och land och tydliga passager genom föreslagen bebyggelse till den utökade strandzonen bedömdes som positiva för friluftsliv och turism. Då planalternativet inte bedömdes skada områdets natur- och kulturmiljö-värden påtagligt ansågs intrånget i riksintresset för kustzon som godtagbart.

Trots att riktvärden för buller överskreds inom planområdet bedömdes inte planalternativet medföra negativa konsekvenser för buller då Boverkets riktlinjer avseende avsteg från riktvärden klaras.

Med föreslagna åtgärder avseende dagvatten kommer det dimensionerande flödet till Säbybäcken inte att överskridas. Några negativa konsekvenser på naturvärden kopplade till vattendraget eller för miljö kvalitetsnormerna för Öresunds kustvatten bedömdes inte uppstå. Inte heller bedömdes någon påverkan på grundvattennivån inom planområdet ske efter utbyggnad av området.

MKB till detaljplan för del av Borstahusen 1:1(Ulkavallen/Löpargatan),
upprättad 2014-10-29

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.

Riksintressen och förordningar

Avvägning mot berörda riksintressen

Riksintresset för kustzon syftar övergripande till att säkra allmänhetens tillgänglighet och tillgång till strandområden, och värnar människors möjlighet att uppleva natur-, kultur- och friluftsvärden kopplade till kusten. Riksintressena för naturmiljö, friluftsliv samt rörligt friluftsliv syftar övergripande till att bevaka förutsättningarna för bevarande och fortsatt möjlighet till naturupplevelser och rekreation.

De naturvärden som finns inom planområdet är främst kopplade till Säbybäcken i planområdets norra del. Då naturområdet i stor utsträckning bevaras och då tillflödet till bäcken inte avses förändras, bedöms planförslaget endast medföra små negativa konsekvenser för naturmiljön. Då å-fåran avses lämnas orörd, bedöms djurlivet i bäcken inte påverkas av exploateringen. Vad gäller insekter och groddjur inom planområdet, så har konsulter inom området gjort bedömningen

att påverkan på dessa arters livsmiljö kan betraktas som så pass marginell att ytterligare utredningar inte är nödvändiga.

Stommen i grönstråket, från Helsingborgsvägen fram till havet, utgörs av Säbybäcken. Bäckens har till en del meandrats genom grönområdet. Längs med bäcken har ny vegetation planterats och skapar olika karaktärsområden för att både öka den biologiska mångfalden och öka rekreationsvärdet i området. Ytterligare plantering kommer att utföras. På andra sidan Helsingborgsvägen finns ett iordningställt rekreationsområde där Säbybäcken meandrats, och dessa två områden skall sedermera länkas samman till ett sammanhängande stråk om 3,5 km ända från Kopparhögarna ut till kusten.

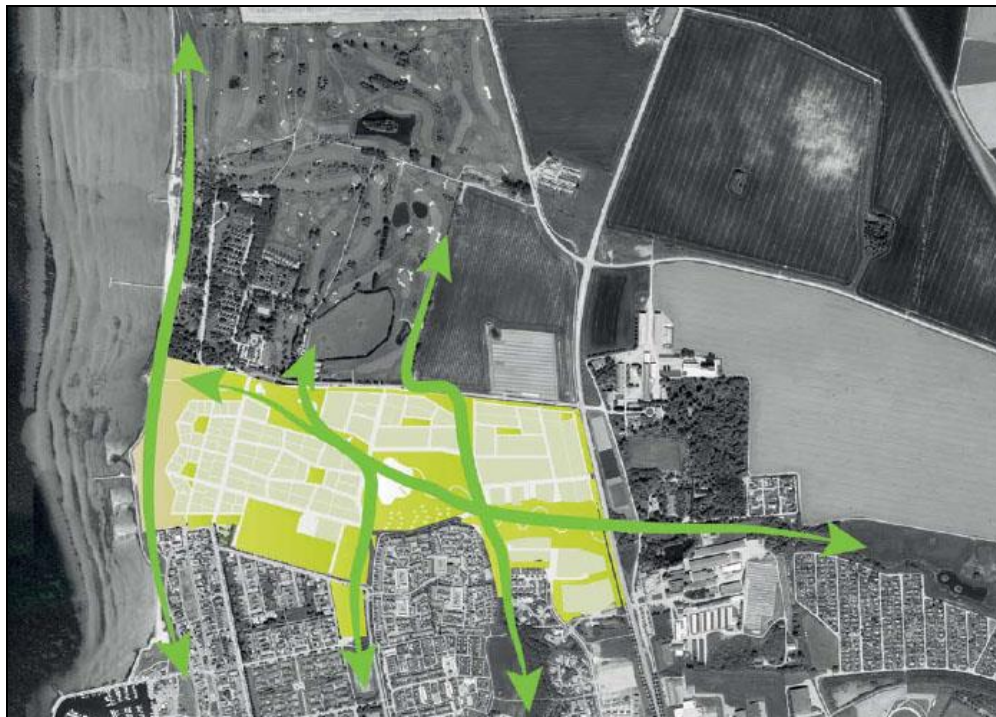


Illustration över det planerade grönstråket längs Säbybäcken i öst-västlig riktning, kopplingar till befintliga grönstråk och naturreservat i nord-sydlig riktning samt förbättrad koppling längs kusten framför planområdet.

I nord-sydlig riktning kopplas grönstråket längs med bäcken samman med befintliga grönstråk in mot centrum samt vidare norrut mot naturreservatet Glumslövs backar. Då strandområdet blir bredare stärks strandstråket längs kusten.

Tillgången till strandområdet bedöms öka i och med Strandbyns genomförande då stadsdelen är perforerad med allmänna gångstigar och parkrum (allmän platsmark i detaljplan).

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer sammanfattningsvis med vägledning av angränsande upprättade miljökonsekvensbeskrivningar, samt denna konsekvensbeskrivning, att genomförandet av planförslaget inte antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 3, 4 och 5 kap Miljöbalken samt 2 kap Plan- och bygglagen.

Riksintresse för kulturmiljövården
Området berörs inte av riksintresseområdet.

Riksintresse för naturvården och friluftsliv
Området berörs inte av riksintresseområdet.

Riksintresse för fyndigheter av ämnen och material
Området berörs inte av riksintresseområdet.

Riksintresse för kommunikationer
Området berörs inte av riksintresseområdet.

Strandskydd
Området berörs inte av strandskydd.

Vattenskyddsområde
Området berörs inte av vattenskyddsområde.

Natura 2000
Området berörs inte av Natura 2000.

Mark, luft och vatten

Geoteknik

Jordlagren domineras av lermorän/morän med inslag av sand, silt och lera. Organiska avlagringar förekommer utmed Säbybäcken. Fältundersökningar med provborrningar genomfördes våren 2011 vilka visade att jordlagerföljden stämmer väl överens med den tidigare utförda geologiska utredningen (Sävab 1991-03-12). Inga särskilda planbestämmelser föreslås utifrån den geotekniska situationen.

Luftföroreningar

Regelbundna mätningar av luftkvaliteten har genomförts i Landskrona sedan slutet av 1980-talet. I skiftet mellan 1980- och 1990-talet var de uppmätta halterna av kvävedioxid, svaveldioxid och sot höga, men har sedan dess sjunkit till låga nivåer under de rådande miljökvalitetsnormerna. Sammantaget ligger alla föroreningsparametrar under miljökvalitetsnormerna och i de flesta fall även under den nedre utvärderingströskeln.

Luftkvaliteten bedöms inte påverkas negativt av planförslaget och miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas på grund av förslaget. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

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

Vattenkvalitet

Vattenförekomster inom planområdet utgörs av Säbybäcken och de tre dammarna norr om denna. Säbybäcken rinner i öst-västlig riktning genom området. Bäckens avvattning i huvudsak jordbruksmark som till naturen är lätteroderad. Vid regnperioder kan därför mycket minerogent material transporteras i vattendraget, som då blir grumligt. När det minerogena materialet faller till botten kan det leda till att för örningen lämpliga lekbottnar slammas igen. Bäckens har också höga halter av näringsämnen och ett kraftigt varierande vattenflöde. Då bäcken rinner genom ett jordbrukslandskap och genom den tidigare golfbanan är omgivande strand-vegetation sparsam. Miljöförvaltningen har i uppdrag att utreda förutsättningarna för införande av ett handlingsprogram och åtgärdsprogram för jättemojans bevarande i Säbybäcken. Åtgärder som gynnar jättemojan kan även gynna andra arter och bidra till en bättre vattenkvalitet.

Planförslagets genomförande bedöms inte medföra sådan påverkan på grund-, ytvattnet att miljökvalitetsnormerna inte kan hållas då dagvattenmagasinen

föreslås kompletteras med oljeavskiljare och avstängningsanordningar i utloppen för att kunna förhindra utsläpp till Säbybäcken.

Farhågor finns också att dagvattnet i dagvattenmagasinen skall förorena grundvattnet. Dagvattenmagasinens bottenar föreslås därför att göras täta där grundvattenytan står högt, vilket hindrar att föroreningarna får kontakt med grundvattnet. Detta gäller även för de makadamfyllda svackdiken som föreslås.

Översvämningsrisk

För detaljplanen har ett antal dag- och grundvattenutredningar tagits fram. I den planspecifika utredningen för Strandstaden, 2016-12-13) visar volymberäkningar, som utförs enligt krav från NSVA på fördröjning av 600 m³/ha reducerad area, att fördröjning av dagvatten för 600 m³/ha reducerad area med utsläppskrav på 1,5 l/s/ha är möjligt att lösa inom planområdet utan att omgivande markområde behöver tas i anspråk.

Stadsdelen behöver i projekteringsskedet höjdsättas så att dagvatten kan fortsätta ta sin naturliga väg mot Säbybäcken i enligt befintlig topografi. Vid 100-årsregn kommer föreslagna fördröjningsytor översvämmas och bräddning ske mot Säbybäcken, vilket säkerställer att en 100-årssituation kan klaras utan att bebyggelse påverkas.

Markradon

Radon finns överallt – i marken, luften och vattnet. Vanligast är markradon. Planområdet ligger inom normalriskområde för markradon enligt en översiktlig radonriskkartering för Landskrona stad (J&W Bygg och anläggning AB 1993). Vid normalriskmark ska byggnader utföras radonskyddade. På plankartan anges bestämmelsen "Huvudbyggnad skall uppföras i radonskyddat utförande"

Markföroreningar

Structors Översiktliga miljöteknisk markundersökning (2018-06-29) omfattade provtagning av jord, grundvatten och sediment med syfte att undersöka förekomst av eventuella markföroreningar. Rapporten fastslår följande:

- Jorden i Strandstaden består av ett tunt lager mullhaltig jord (max 0,5 m) följt av naturlig morän, gyttja eller sand. Inga indikationer på föroreningar så som rivningsrester, tegel, lukt etc har noterats.
- Generellt var halterna av metaller och PAH låga i alla prover med endast ett undantag. I ett prov av ytlig mulljord *utanför* området som ska bebyggas uppmättes en arsenikhalt över Naturvårdsverkets generella riktvärde för MKM (mindre känslig markanvändning). Analysen gjordes på ett stickprov vilket gör att det inte går att uttala sig om någon utbredning. (punkt Skr 1807 i bild nedan)
- Inga bekämpningsmedel uppmättes i grundvatten.
- Sedimenten i bäcken innehåller låga föroreningshalter. Med undantag för arsenik understiger samtliga analyserade parametrar riktvärdena för KM (känslig markanvändning). Halten uppströms respektive nedströms är i princip samma vilket indikerar att det inte sker någon påverkan av arsenik på sträckan.



Provgropar markerade med gula kvadrater, skruvpunkter vita punkter, grundvattenrör blåa punkter och samlingsprover gula fält med svart kant. Sedimentprover är markerade med röda stjärnor. Inringade punkter, Skr 1807 och Skr 1811, visar förhöjda halter/ viss påverkan av arsenik och nickel. Skr 1811 har även en låg halt av zink. Skr1801 visar viss påverkan av nickel. Skr 1807 ligger inom naturområdet i detta planförslag. Skr1811 ligger inom naturområdet i detaljplan för Landsbyn (lagakraft 2019-01-24). Se tabell nedan. Structor, 2018-06-29

Provpunkt	GV-nivå	pH	Konduktivitet	Arsenik	Bly	Koppar	Nickel	Zink	Bens(a)pyren	Alifater >C16-C35
	Mumy		mS/m	µg/l	µg/l	µg/l	µg/l	µg/l	µg/l	µg/l
Skr 1801	1,33	6,87	52	<0,5	<0,5	1	4	<4	<0,014	13
Skr 1807	1,33	6,14	90	8	<0,5	1	3	<4	<0,014	12
Skr 1811	2,32	6,87	217	44	<0,5	<1	3	9,07	<0,014	21
1*				<1	<0,5	<20	<0,5	<5	<0,0005	-
2*				1-2	0,5-1	20-200	0,5-2	5-10	0,005-0,001	-
3-4*				2-10	1-10	200-2000	2-20	10-1000	0,001-0,01	-
5*				>10	>10	>2000	>20	>1000	>0,01	-
Referens NV**				5	5	50	10	100	0,05	100

*SGU bedömningsgrunder för grundvatten, 2013, där 1-2= mycket låga halter, 3-4= viss påverkan, 5=förhöjda halter

**Naturvårdsverkets haltkriterium för skydd av grundvatten (bakgrundshalt)

Sammanställning av analysresultat från provtagning av grundvatten avseende tungmetaller, PAH och alifater.

Av tabellen ovan framgår att halterna tungmetaller, olja och PAH generellt är låga (under eller motsvarande bakgrundhalter) i grundvattnet i området. I två punkter (Skr1807 och Skr1811) var dock arsenikhalten förhöjd. Rören är lokaliserade i områden med fyllning och inom markanvändning natur där inga bostäder planeras.

I tabellen nedan sammanställs analysresultaten från sedimentprovtagningen avseende tungmetaller och PAH. Halterna jämförs med Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning respektive mindre känslig markanvändning. Tabellen visar att arsenik över riktvärden för KM har uppmätts i

sedimenten samt att det är liten variation mellan halterna och att halten uppströms Strandstaden var något högre än nedströms. Se karta sid 47 (röda stjärnor).

Provpunkt	Material	Färg	Provnivå	Arsenik	Kadmium	Kobolt	Krom	Koppar	Bly	Zink	PAH L	PAH M	PAH H
Sediment uppströms	Gy, le	Mörkgrå	0-0,2	15	0,4	9	31	26	78	71	<0,15	<0,25	<0,25
Sediment nedströms	Gy, le	Mörkgrå	0-0,2	12	0,3	10	37	67	33	169	<0,15	<0,25	0,062
KM*				10	0,8	15	80	80	50	250	3	3,5	1
MKM**				25	12	35	150	200	400	500	15	20	10

*Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning, KM

**Naturvårdsverkets riktvärde för mindre känslig markanvändning, MKM

Sammanfattningsvis visar undersökningen på låga föroreningshalter generellt. Ett ytligt stickprov i mulljorden på f.d. golfbanan inom Strandstaden och ett grundvattenprov avviker med förhöjd arsenikhalt. Proverna är tagna i områden där ingen bebyggelse planeras och resultaten bedöms inte hindra den fortsatta planprocessen. Det rekommenderas dock att kompletterande prover tas i ytjorden inför byggstart som underlag för avgränsning av området och hantering av eventuella överskottsmassor. Denna undersökning är beställd.

Påvisas markföroreningar inom kvartersmark är dessa anmälningspliktiga och fastighetsägaren ansvarar för att kontakta Miljöförvaltningen. Anmälningsplikt för att vidta avhjälpandeåtgärder enligt 28§ förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd gäller. Stadsbyggnadskontoret bedömer att kostnaderna, utifrån nuvarande kunskapsläge, för sanering kommer att vara rimlig i samband med övriga bygginvesteringar som görs i samband med byggnation enligt planförslaget.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Vägratifikbuller

Trafikbuller klaras inom planområdet.

En bestämmelse **m₁** har införts längs hela Erikstorpvägen. För **m₁** gäller följande;

- Bostad som är större än 35 kvm, ska ha minst hälften av bostadsrummen orienterade mot tyst eller ljuddämpad sida enligt gällande riktvärden.
- För bostad upp till 35 kvm ska gällande riktvärden för ekvivalent och maximal bullernivå vid fasad innehållas.
- Bostad ska ha tillgång till uteplats, privat eller gemensam som anses bullerskyddad enligt gällande riktvärden.

Risker

Inga risker för tågtrafikbuller, extern industribuller, farligt gods, elektromagnetiska fält m m föreligger.

Räddningstjänstens tillgänglighet till området är idag inte inom normal insatstid (under 10 minuter). Brandpostsystemet behöver därför utökas för att innefatta planområdet. Dimensionerad ledning finns i Havsgatan. Brandvattenförsörjningen utformas i samarbete med Räddningstjänsten och hanteras i projekteringsskedet.

I bygglovskedet sker samråd med Räddningstjänsten för att stämma av eventuellt utökat brandskyddskrav pga insatstiden. Räddningstjänstens insatstid kommer att förkortas något till stadsdelen när Löpargatan byggs ut.

Natur- och kulturmiljö

Ekosystemtjänster, biologisk mångfald och naturmiljö

Ekosystemtjänster är ett social-ekologiskt begrepp som handlar om människan och naturen i samspel - vi betraktar människan som en del av naturen som både skapar och nyttjar ekosystemens tjänster.

Biologisk mångfald är variationsrikedomen bland levande organismer av alla ursprung, inklusive från bland annat landbaserade, marina och andra akvatiska ekosystem och de ekologiska komplex i vilka dessa organismer ingår; detta innefattar mångfald inom arter, mellan arter och av ekosystem.



De olika kategorierna av ekosystemtjänster. Bild från Naturvårdsverket.se.

För att främja den biologiska mångfalden, stärka ekosystemtjänsterna samt uppnå en uppvuxen karaktär, sparas så mycket vegetation som möjligt, främst inom naturområdet men även inom kvarteren. Förutom att bidra till en uppvuxen karaktär jämnar träd ut temperaturen och kan vara ett visuellt skydd mot trafikstråk. Längs en gata med träd minskar även luftföroreningarna med 70%. Varje träd som fälls ersätts med två träd enligt kommunens policy om återplantering. Trädraden i norr, längs Erikstorpsvägen i öst- västlig riktning, omfattas av biotopskydd och är placerad inom naturområdet.

Säbybäcken liksom den biotopskyddade trädraden utmed Erikstorpsvägen läggs inom planbestämmelsen PARK /NATUR och säkras därmed.

Naturområdet kan förstärkas med ytterligare naturlika planteringar. Detta behandlades under ett tidigt samråd med Länsstyrelsen. Inom naturområdet kommer stockar att läggas ut för att främja den biologiska mångfalden och för att skapa mat och boplatser åt insekter. Andra förslag på främjande åtgärder är att så in ängsblommor i vissa gräsytor.

Säbybäcken rinner genom naturområdet i nuvarande sträckning och görs mer tillgänglig. Parkstråket är en betydelsefull del i det öppna dagvattensystemet och inom planområdet finns ytor för omhändertagande av dagvatten med naturbaserade lösningar.

I den mellersta dammen föreslås att karpn tas bort för att möjliggöra ökad biologisk mångfald inom dammen specifikt och i naturområdet generellt.

Jättemojans behov av avstånd mellan bäcken och bebyggelsen har tagits hänsyn till och avståndet till bäcken har ökat till ca 25 m. Enligt Ekologgruppens Naturvårdsutlåtande, 2017-09-14, missgynnas arten starkt av grumling och skuggning, varför allt för mycket dagvatten från ny bebyggelse och vägar är

negativt. Påverkan från dagvatten är alltså densamma som för öring. Fördröjningsmagasin kan minska denna påverkan, där bevarandet av klarvattenförhållanden i bäcken måste vara prioriterat. Källfräne (VU, sårbar) är funnen vid Säbybäckens mynning, således utanför detaljplaneområdet. Den bedöms också kunna bli negativt påverkad av grumling i vattendraget. Miljöförvaltningen har i uppdrag att utreda förutsättningarna för införande av ett handlingsprogram och åtgärdsprogram för jättemojans bevarande i Säbybäcken, vilket också kan vara positivt för andra känsliga arter.

Närmiljön för bland annat salamandern kommer att förbättras genom att deras habitat utökas på den utökade golfbanan nordost om planområdet.

Kompensationsåtgärder

Inom hela utvecklingsområdet Norra Borstahusen har en rad kompensationsåtgärder redan gjorts;

- Ett 16 hektar stort naturområde har börjat anläggas utmed Säbybäcken. Detta binds samman med den övergripande grönstrukturen i Landskrona stad.
- Säbybäcken, i öst-västlig riktning, var tidigare kulveterad men har tagits fram. Bäcken har meandrats inom planområdet för Landsbyn. Längs bäcken har 300 träd planterats.
- En dubbelsidig allé med cirka 60 träd har planterats längs Erikstorpsvägen.
- Ett öppet dagvattenstråk har anlagts mellan gamla Borstahusen och nya stadsdelen.
- En strandäng har anlagts intill havet väster om Strandbyn.
- I Strandbyn har en park med 7 träd anlagts.
- En trädrad med 9 träd har planterats längs idrottsanläggningen Ulkavallen.
- Småvatten bevaras.

Dessa åtgärder har blivit positivt uppmärksammade av både miljöförvaltningen och intresseorganisationer, tex Säbybäckens vänner.



Karta över kompensationsåtgärder som gjorts i Norra Borstahusen

Följande kompensationsåtgärder planeras kunna genomföras inom planområdet;

- Ytterligare trädplantering kommer att göras längs huvudgatorna Erikstorpsvägen, Löparegatan samt Havsgatan.
- Plantering av träd och buskar inom naturområdet.
- Småvatten rensas på karp för att öka den biologiska och ekologiska mångfalden.
- Svackdiken och öppna dagvattenmagasin anordnas.

Hushållning med naturresurser

Marken inom planområdet är redan ianspråktagen och görs mer allmänt tillgänglig genom utvecklingen av stadsdelen. Ny bebyggelse placeras i direkt anslutning till befintlig bebyggelse vilket möjliggör att befintlig infrastruktur kan nyttjas optimalt.

Kulturmiljö och arkeologi

Planområdet berörs inte av riksintresse för kulturmiljö. Kulturmiljön bedöms inte påverkas negativt till följd av planalternativet. Planalternativet bedöms inte heller innebära negativa konsekvenser för den kulturhistoriskt intressanta Erikstorps kungsgård. Planförslaget innebär att fornlämningsområden behöver grävas ut. Dialog kring detta förs med Länsstyrelsen kulturmiljöenhet.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Norra Borstahusens befolkning kommer att öka efter uppförandet av planerad bebyggelse. Bostäder, förskolor och skola, kontor, handel samt vård möjliggörs inom planprogramsområdet. Landskrona stad får en ny attraktiv stadsdel som kan locka nya invånare, vilket är positivt för staden. Ett 16 hektar stort naturområde ligger i direkt anslutning till planområdet. Marken ägs av kommunen och processen att skapa ett sammanhängande rekreationsområde pågår, vilket ge stadens invånare nya rekreationsmöjligheter.

Barnperspektivet

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits genom att planen innehåller trygga gång- och cykelvägar, förskola/skola, flertalet små parker och ett stort naturområde. Inom planområdet finns ytor för lek både på allmän platsmark och i naturområdet. Det strandnära rekreationsområdet med strandpromenadhållbar, Lill-Olas, golfbana och stugby är ett modernt, samlat och attraktivt fritidsområde.

Säkerhet och trygghet

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till trygghetsaspekten tagits på flera sätt.

Kvalitetsprogrammet styr att entréer skall ligga mot gatan för att skapa en levande fasadlinje mot gaturummet. Planförslaget innehåller blandade ändamål i form av bostäder, förskola/skola, vård, kontor och handel.

I planförslaget föreslås gator med blandade trafikslag. Gatorna ansluter på ett strukturerat sätt med tydlig hierarki och korsningar till omgärdande gator. Flertalet utfarter gör att hastigheten minskar och inom planområdet blir karaktären kvartersgata snarare än genomfartsgata.

Tillgänglighet

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

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 markprojektering och därmed vidkommande bygglovsprövning och bygganmälan. Planförslaget innebär att tillgängligheten enligt ovan kan uppfyllas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekterna Gesa Hildebrand, planarkitekt, Planavdelningen.

Övriga som varit delaktiga i planarbetet är Anette Andersson, planarkitekt och Lisa Lindekranz, planchef. Lantmäterimyndigheten i Landskrona har varit rådgivande vid framtagandet av kapitlet Fastighetsrättsliga frågor. Grundkartan har upprättats av MBK och GIS-avdelningen. Genomförandebeskrivningen har framtagits i samråd med Mark- och exploateringsavdelningen.

I samband med detaljplanarbetet har en byggherredialog förts med för området utsedda byggherrar. Byggherrarna har i sin tur kopplat till sig arkitekter som ritat och fördjupat sig i stadsdelen.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Gesa Hildebrand
Planarkitekt

Lisa Lindekranz
Planchef