

Detaljplan för Klas Klättermus 2



2020-10-02

LAGAKRAFTHANDLING

GODKÄNNND SBN 2020-10-20

LAGA KRAFT 2021-05-24

Landskrona stad
Stadsbyggnadsförvaltningen
261 80 Landskrona
Besöksadress Drottninggatan 7

Tfn 0418-47 00 00
sb@landskrona.se
www.landskrona.se

Bankgiro 868-6123
Postgiro 12345-5
Org.nr 212000-1140

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att förtäta fastigheten Klas Klättermus 2 med uppförandet av två flerbostadshus samt en lägre bebyggelse i form av 18 stycken radhus. En utökning av fastigheten österut föreslås också prövas inom ramen för planarbetet.

PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESS

Denna detaljplan handläggs med ett standardförfarande i enlighet med 5 kap PBL. Standardförfarande kan tillämpas om planförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2018-06-19 att ett planarbete skulle påbörjas. Detaljplanen har varit på samråd 2019-08-27 – 2019-09-17. Beslut om att sända planen på granskning har fattats av stadsbyggnadsförvaltningen 2020-05-25, Plan § 5. Denna handling har status antagande.



HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, upprättad 2020-10-02
- Plan- och genomförandebeskrivning, upprättad 2020-10-02 (denna handling)
- Samrådsredogörelse, upprättad 2020-05-14
- Granskningsutlåtande, upprättad 2020-10-02
- Fastighetsförteckning, upprättad 2020-05-07

Till detaljplanearbetet har följande planspecifika utredningar tagits fram:

- Dagvattenutredning, MPB markprojektering syd AB 2019-06-27
- Flyghinderanalys, Luftfartsverket 2019-10-17
- Översiktlig markteknisk markundersökning, PQ Geoteknik & miljö AB, 2020-03-12
- Trafikbullerutredning, Stadsbyggnadsförvaltningen 2020-04-21

Följande utredningar behandlar Klas Klättermus 2:

- Västra Fäladens Panncentralen – Externbullerutredning, Akustik gruppen 2010-12-02
- PM Västra Fäladens Panncentralen – Externbullerutredning, Sound View 2019-05-23
- Översiktlig geoteknisk utredning, Geoexperten 2001-11-12.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Planområdet omfattar fastigheten Klas Klättermus 2 samt del av Borstahusen 1:1. Fastigheten Klas Klättermus 2 är ca 17 800m² stor. Fastigheten är belägen väster om Hälsingborgsvägen i Landskronas norra delar. Stadsförnyelse pågår strax öster om planområdet i stadsdelen Karlslund som genomgår en omstrukturering och förtätning av bostäder. Karlslund ska bli en ny, naturlig mötes- och rekreationsplats för Landskronaborna, föreningsliv och besökare. En ny gata i östvästlig riktning kopplar samman Karlslund med Hälsingborgsvägen. Avståndet är ca 2 km både till Landskrona station och centrum. Anslutning till väg E6 ligger ca 3 km norrut.



Planområdets läge i Landskrona

Markanvändning

Fastigheten används i dagsläget för bostadsändamål. På fastigheten finns två flerbostadshus med sju plan samt ett par förråds- och garagebyggnader.

Markägoförhållanden

Markägare är till Klättermusen 2 är Klättermustvåan AB och markägare till Borstahusen 1:1 är Landskrona Stad.

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för kustzon

Fastigheten, liksom hela Landskrona stad, berörs av riksintresse för kustzon enligt 4 kap 1,4§ MB. Detta innefattar ett 3-5 km brett område längs Skånes kust, inom vilket prövning enligt Miljöbalken 4 kap 1 och 4§ skall ske. Riksintresset är bl.a. till för att säkra allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena samt för att skydda befintliga natur- och kulturvärden. I miljöbalken finns undantagsbestämmelser som innebär att riksintresset för kustzon inte utgör hinder för utveckling av befintliga tätorter.

Tidigare ställningstaganden

Fördjupad översiktsplan för Landskrona tätort

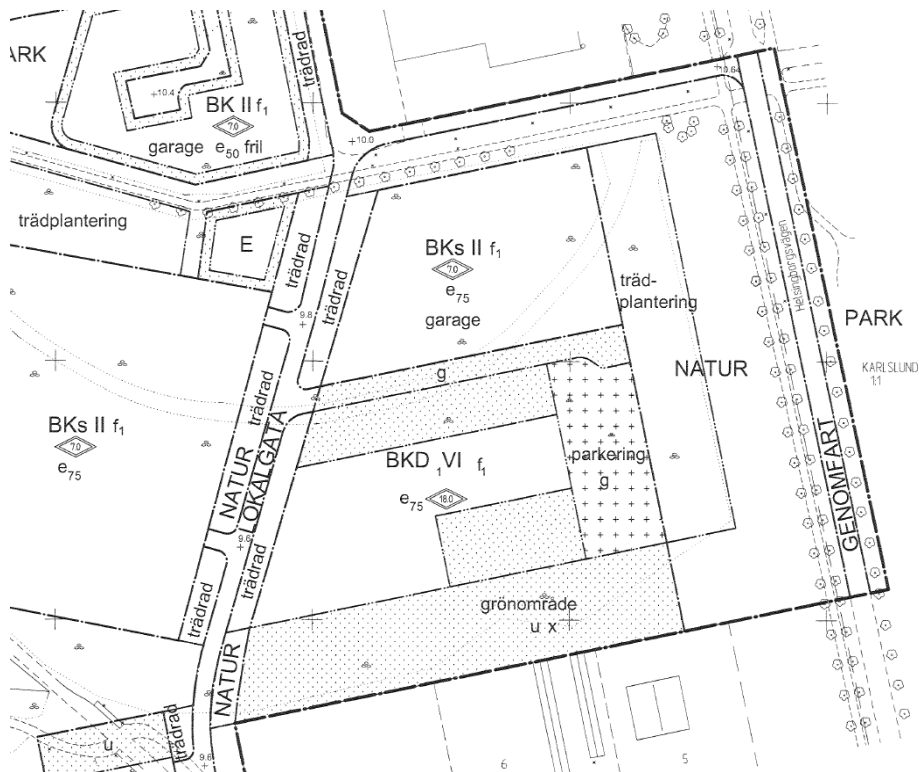
Den föreslagna byggnaden faller väl in med tidigare ställningstagande både vad gäller den fördjupade översiktsplanen och Landskrona Vägval. Kommunstyrelsen i Landskrona stad antog 2010-03-11 handlingsprogrammet Landskronas Vägval med syftet att skapa en mer balanserad kommun. Bostadsbeståndet bestod 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.

I Landskrona stads fördjupade översiktsplan, antagen 18 juni 2014, är Hälsingborgsvägen utpekad som utvecklingsstråk. Detta innebär utveckling av gaturummets utformning och utbyggnad med allt från parker till stadsförnyelse. Förtätningar bör eftersträvas i närheten av viktiga stråk och där det finns tillgång till kollektivtrafik och annan service. Detta passar väl in på fastigheten Klas Klättermus 2. Med anslutning till ett av Landskronas infartsstråk och bra tillgång till kollektivtrafik är tillgängligheten till området mycket god. Den goda tillgången till skolor och förskolor i området gör också fastigheten idealisk för förtätning av bostäder. Även utbyggnaden av en större matbutik strax norr om området, i Norra Borstahuset, talar för fastighetens utveckling.

Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan DP1282K-P02_192 upprättad den 5 april 2001, reviderad den 3 september och den 30 november 2001. Enligt denna ska fastigheten Klas Klättermus 2 användas för bostäder, kontor och äldrevård. Befintliga byggnader utgör en byggrätt där 75 % av fastighetsarean får bebyggas. Övrig mark är korsprickad eller prickad. I detaljplanen anges att byggnader får uppföras till en högsta totalhöjd av 18 meter. Den södra delen av fastigheten är markerad med ett *u* och ska därmed vara tillgänglig för allmännyttiga

underjordiska ledningar. Huvuddelen av varje byggnadsfasad inom fastigheten ska utgöras av tegel alt. puts (se karta nedan).



Utsnitt ur gällande detaljplan

Kulturmiljö och arkeologi

Historik

I väster i direkt anslutning till planområdet ligger Västra Fäladen. Västra Fäladen har succesivt byggts ut i olika etapper med varierad bebyggelse från 70-talet och framåt. Västra Fäladens centrum består av ett flertal kvarter med bostadshus i olika utförande och ett samlat torg med butikslokaler, kontor, offentlig och privat service. Det sociala livet mellan husen var en viktig utgångspunkt vid planeringen. Miljön mellan husen är bilfri och parkeringen är förlagd till gemensamma platser. Strax söder om planområdet ligger Västra Fäladens panncentral. I samband med exploateringen av Västra Fäladen fick Sten Samuelson och Inge Stoltz 1975 i uppdrag att rita ett värmeverk som skulle kunna försörja de nya bostäderna med värme. Panncentralen är en uppglasad version av en traditionell pyramid som kompletterats med infällda fasader. Byggnadens form och ljussättning kvällstid ger en spännande dramatik i stadens norra entré.

Öster om planområdet, andra sidan Hälsingborgsvägen, ligger bostadsområdet Esperanza. Arkitekten Ralph Erskine vann arkitekttävlingen om bostadsområdet Esperanza som byggdes 1969 - 1970. Området består av både radhus och atriumhus. Husen är klädda med vita eternitskivor och liggande träpaneler i röda, bruna och blå kulörer. Erskine har lyckats integrera bebyggelsen med de äldre byggnaderna i Esperanzas nordöstra del som består av en samling rödmålade

trähus. Husen byggdes ursprungligen till Oscar Ekmans anstalt för medicinalodling. Huvudbyggnaden ritades av stadsarkitekt Fredrik Sundbärg 1906.

Arkeologi

Den planerade exploateringen berörs inte av några kända fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Markförhållanden

Geoteknik

I samband med planarbetet för gällande detaljplan DP1282K-P02 gjordes en översiktlig geoteknisk utredning av Geoexperten 2001-11-12. Denna utredning bedöms även kunna ligga till grund för denna detaljplan.

Utredningen visar att husen kan grundläggas på sedvanligt sätt med hel kantförstyvad bottenplatta eller längsgående grundsulor/plintar i naturlig sand eller morän alternativt ny kontrollerad uppfyllnad. Ur geoteknisk synpunkt är dispositionen fri i plan. Källare rekommenderas dock inte.

Allmänt gäller att matjorden ska bortschaktas under hus och hårdgjorda ytor. Avseende fukt skyddande åtgärder gäller att sedvanliga dränerade och kapillärbrytande skikt samt dräneringsledning runt husen ska utläggas.

Eftersom denna undersökning är av en översiktlig karaktär och utförd som underlag för detaljplanearbete ska varje enskilt byggnadsprojekt föregås av en detaljerad geoteknisk undersökning.

Radon

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

Vid normalriskmark ska byggnader utföras radonskyddade.

Natur

Mark och vegetation

Ett grönområde med buskvegetation och uppvuxna björkar finns på fastighetens södra del samt i öster utmed Hälsingborgsvägen. Öppna gräsytor finns inom- och i direkt anslutning fastigheten.

Grönstruktur och rekreation

I nära anslutning till planområdet öster om Hälsingborgsvägen finns Karlslundsparken som ligger i stadsdelen Karlslund. Hela Karlslundsområdet genomgår en strukturering och en ny koppling till Hälsingborgsvägen har skapats i väster. Norr om planområdet i Norra Borstahuset tillskapas ett 16 hektar stort rekreatiomsområde längs med Säbybäcken vidare mot havet.

Service

Skola och förskola

Ett flertal förskolor finns i fastighetens närhet. 500 meter öster om fastigheten finns Landskrona Lek & Lär förskola. Väster och söderut, inom en kilometers avstånd, ligger Svaneholmsgården och Rockadens förskola. På Segergatan ligger Hasselbackens förskola och i Karlslundsparken ligger Äventyrsförskolan. Dessutom finns Säbyholms montessori med skola för elever F – 9 1 km åt nordväst. 1 km sydväst finns Västervångskolan. Också där finns elever F-9.

Utöver detta finns Engelskaskolan och idrottsplatsen Ulkavallen ca 1 km från platsen. Detta för elever F-9.

Kommersiell service

För övrig service är det endast 1 km till Västra fäladen, som är ett stadsdelscentrum med matbutiker, vårdcentral, apotek, frisör och servicehus för äldre samt äldreboende. Övrig service finns i Landskrona centrum som ligger 2 kilometer bort. Det finns dessutom ett äldreboende strax norr om området. Åt norr i norra Borstahusen finns även område planlagt för handel.

Gator och Trafik

Befintligt gatunät

Fastigheten nås från Segergatan som har koppling till Löpargatan i söder och Hälsingborgsvägen i norr.

Kollektivtrafik

Området är tillgängligt med stadsbuss 2, som har två hållplatser på Segergatan, intill fastigheten. Regionbuss 218 stannar 150 m från området och kör Höganäs-Landskrona och passerar Glumslöv, Rydebäck och Helsingborg. Landskrona station är tillgänglig med väl utbyggd cykelväg, tre km bort eller med stadsbuss 2 (ca 20 min).

Gång, cykeltrafik, bil

Hälsingborgsvägen är en av Landskronas infartsleder och har således hög trafikvolym, 9700 fordon/dygn, 2015. Segergatan har avsevärt lägre trafikvolym, med ca 400 fordon/dygn.

Längs Hälsingborgsvägen finns cykelväg som kopplar samman Landskrona centrum med Glumslöv och vidare till Helsingborg. Tillgängligheten med cykel är god, med ett flertal cykelvägar som leder till centrum och även västerut till bostadsområdena närmre havet.

Störningar

Trafikbuller

En bullerkartläggning gjordes för staden år 2014. Bullervärden beräknades översiktligt vid fasad utmed stadens gator och för Klas klättermus 2 gällde att kvarteret bedömdes ligga mellan 50 och 55 dBA ekvivalentnivå och maxnivån vid fasad omkring 63 dBA.

En planspecifik trafikbullerutredning har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen 2020-04-21 (se s. 19)

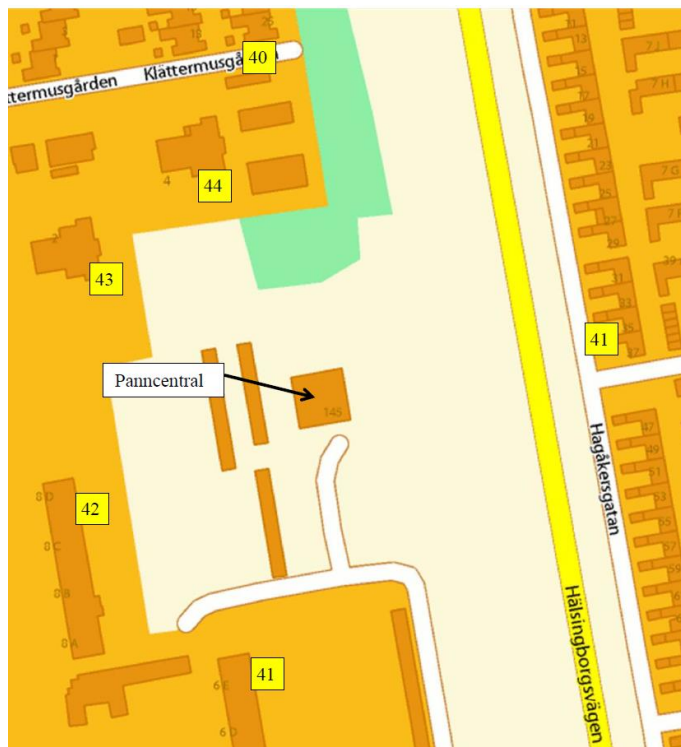
Uppdraget var att beräkna teoretiska bullernivåer vid fasaderna för planerad bebyggelse och föreslå åtgärder om riktvärdena överskreds.

Buller – västra fäladens panncentral

Västra fäladens panncentral i Landskrona är en reservanläggning som körs ca 1 dag per år under den kalla årstiden då det finns brister i systemet.

En externbullerutredning med avseende på aktuell panncentral gjordes 2010-12-02 av Akustik gruppen i Malmö AB. Utredningen beräknade externbullernivå vid full last på oljepanna P1, P2 och P3 vid västra fäladens panncentral i Landskrona till kringliggande bostäder. Beräkningarna utfördes framför fasad till överst våning vid 50% mjuk mark. Beräknade ekvivalenta ljudnivåer vid full drift på P1, P2 och P3 redovisas nedan i figuren och kan sammanfattas:

- 40–44 dBA vid närmsta bostäder



Beräknade ekvivalentnivåer i omgivningen till Västra Fäladen panncentral

2019-05-23 fick SoundView Instruments AB i uppdrag av Landskrona Kraft AB att bedöma möjligheten att uppdatera Akustik gruppen i Malmö AB:s externbullerutredning. Enligt uppgifter från Landskrona Kraft AB har ingen ombyggnads eller annan förändring utförts på panncentralen under tiden 2010–2019. Under perioden som förflutit från den förra bullerutredningen har anläggningen varit i drift ett par dagar, dock har panncentralen hållits i bra skick med dagligt underhåll.

På grund av detta bedöms det att en eventuellt ny bullerutredning kommer att ge ungefär samma resultat som i den förra bullerutredningen.

Det finns en problematik vid ett eventuellt framtagande av en ny bullerutredning. Att ha panncentralens tre oljepannor igång för en bullermätning kommer att generera överskottsvärme som inte har någon mottagare. Detta är inte gynnsamt ur ett miljöperspektiv.

Markföroreningar

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har tagits fram av PQ Geoteknik & Miljö AB 2020-03-12. Undersökningen syftar till klargöra de markmiljötekniska förhållandena inför nybyggnation av fördröjningsmagasin m.m. inom ett nuvarande grönområde inom ett befintligt flerbostadshusområde.

Provtagning genom skruvborring inom undersökt område har utförts i 5 provpunkter, genom befintlig mull, jordfyllning och ned i underliggande naturlig mineraljord, som djupast ca 5 m under markytan. Härtill har även installation av tre grundvattenrör utförts.

Erhållna resultat visar att samtliga analyserade jordprover har halter klart under krav för gällande markanvändning, Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM). Det framgår att sju jordprov överstiger riktvärdena för mindre än ringa risk (MRR), men detta är endast aktuellt att beakta vid en eventuell borttransport av jorden av t.ex. anläggningsskäl.

Uttagna grundvattenprover från tre grundvattenrör, visar inga förhöjda föroreningshalter av analyserade ämnen, metaller, PAH och ”olja”.

Ingen lukt eller okulär påverkan på grundvattnet har heller kunnat påvisas i samband med jordprovtagningen.

Resultaten från aktuell markmiljöundersökning visar inte några direkta/akuta eller några i allmänhet förhöjda risker avseende markföroreningar, varken m.a.p. hälsa, miljörisk eller spridning. Härvid rekommenderas att undersökningsområdet med nuvarande och planerad markanvändning kan användas fritt utan restriktioner, både i nuläget och vid framtida utveckling.

Teknisk försörjning

Fibernät

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

Fjärrvärme

Ledning för fjärrvärme går i Segergatan, i den södra delen av aktuell fastighet samt en servisledning som går in i kvarteret.

Vatten- och avlopp

Fastigheten Klas klättermus 2 har förbindelsepunkt för dricks-spill- och dagvatten. Befintliga VA-huvudledningar finns i Segergatan samt söder och öster om fastigheten.

Dagvatten

Fastigheten Klas klättermus 2 är kopplad till det kommunala dagvattennätet.

En dagvattenpolicy finns antagen för Landskrona stad 2012-05-21 med syftet att beskriva vilka grundprinciper som gäller för hantering av dagvatten.

Omhändertagande av dagvatten kan åstadkommas genom infiltration eller genom fördröjning ovan eller under mark. Vid höjdsättning ska hänsyn tas till översvämningsrisk och vattenvägar ut ur planområdet ska hållas fria från bebyggelse.

Dagvatten från planområdets hårdgjorda delar avvattnas idag i markförlagda ledningar västerut mot anslutningspunkt för dagvatten i Segergatan. Avvattning från områdets taktor släpps idag från utkastare på stuprör för vidare infiltration i befintliga gräsytor närmast husen.

En dagvattenutredning har tagits fram av MPB markprojekteringsbyrån syd AB 2019-06-27 (se s.12).

PLANFÖRSLAG

Områdets gestaltning och disposition

I planen föreslås nya byggrätter för 2 flerbostadshus i 10 plan samt 18 st. radhus utmed Segergatan. I planen föreslås även att kvartersmarken utökas något österut. En förtätning med något högre bebyggelse är positivt för området. Högre byggnader skapar en mer urban känsla och kan utgöra ett positivt tillskott till stadens norra entré. Genom att förtäta inom befintlig struktur kan kommunikationer, teknisk infrastruktur m.m. utnyttjas på ett optimalt sätt. De nya byggnaderna kommer att inrymma bostäder.

Användningsbeteckningen för kvarteret blir:

B = Bostäder

Tanken är att den nya bebyggelsen ska anpassas i skala och volym med den omgivande bebyggelsen samtidigt som den urbana känslan infinner sig.

Högsta totalhöjd är 34 m för de tillkommande flerbostadshusen och högsta nockhöjd är 9 meter för radhusen.

Fasadmaterial ska huvudsakligen bestå av tegel eller puts, avvikande material får förekomma i mindre utsträckning.

Komplementbyggnader ska ha vegetationsklätt tak.

Genomsläppligt markmaterial ska finnas på delar parkeringsytorna.

Föreslagna åtgärder

Planförslaget innefattar:

- 2 flerbostadshus, 10 våningar, totalhöjd 34 meter
- 18 Radhus, 2 våningar, nockhöjd 9 meter
- 2 Förrådsbyggnader
- 2 Sophus
- 92 parkeringsplatser
- 156 cykelplatser

Bostäder

Planförslaget innefattar 68 lägenheter samt 18 radhus (totalt 86 bostäder) inom föreslagen kvartersarea (kvartersmark samt försörjande gator).

Grönstruktur

Det befintliga grönområde med buskvegetation och uppvuxna björkar som finns på fastighetens södra del kommer delvis att bevaras för att behålla områdets gröna struktur. Växtridån i öster utmed Hälsingborgsvägen skapar en naturlig avgränsning mot vägen och kommer därför att till viss del behållas trots att fastigheten utökas.

Illustrationsplan

En illustrationsplan som visar gestaltningen och strukturen av det aktuella planförslaget har tagits fram av Arkitektlaget (se nedan).



Vy från ovan

Trafik

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik finns i närheten av kvarteret.

Biltrafik och gång- och cykeltrafik

Kvarteret ligger i anslutning till befintlig gatustruktur. Kvarteret ligger även i anslutning till befintligt gång- och cykelvägnät.

Utformning av gator

För att möjliggöra för en in och utfart från Segergatan till den nya bebyggelsen tillskapas gatumark för lokalgata i planområdets sydvästra del.

Parkering

Landskrona stads parkeringsnorm (Parkeringsnorm för Landskrona stad, maj 2016) anger att det inom tätortens mest centrala delar, zon A, ska finnas 2 platser/enbostadshus med egen parkering samt 0,15 parkering för besökande i fall inte besöksparkering kan anordnas som kantstensparkering eller annan parkering.

Om en gemensam parkeringsplats anläggs ska det finnas totalt 1,3 p-platser/lägenhet. För grupphusbebyggelse/mindre radhus med gemensam parkering anges att 0,9+ 0,1 p-platser ska finnas för varje lägenhet. För flerbostadshus gäller totalt 0,8 p-platser/lägenhet. Parkeringsstalen kan reduceras om byggherren kan redovisa att fastighetens läge har särskilt god koppling till kollektivtrafik, och att åtgärder görs för att skapa goda förutsättningar för andra resval än med bil. Exempel på sådana åtgärder kan vara: erbjuda bil pool eller lastcykelpool, lättillgängliga, väderskyddade och låsbara cykelparkeringar med hög standard och komfort, underlätta för varuleveranser och förvaring vid e-handel, m.m. Landskrona stads p-norm bedöms klaras i planförslaget.

Störningar

Verksamheter med riskavstånd

Inga skyddsåtgärder bedöms behövas.

Bullerskyddsåtgärder

Inga bullerskyddsåtgärder bedöms behövas.

Markföroreningar

Vid hantering av överskottsmassor i samband med framtida schaktarbeten inom fastigheten ska avstämning ske med Miljöförvaltningen i Landskrona Stad innan arbete påbörjas.

Markradon

Eftersom planområdet ligger inom normalriskområde föreslås en bestämmelse angående radonskydd:

Huvudbyggnader ska utföras radonskyddat.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele samt vatten och avlopp

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

Dagvattenhantering

En dagvattenutredning har tagits fram av MPB markprojekteringsbyrån syd AB 2019-06-27.

Lokalt omhändertagande av dagvatten föreslås att utformas i form av fördröjningsmagasin lokaliserat i planområdets sydvästra del, som dessutom är en liten men dock lågpunkt i området. Dagvattenmagasinet kommer att placeras på allmän platsmark – PARK.

Dagvatten från byggnader och hårdgjorda ytor inom planområdet leds via stuprör, rännstensbrunnar och dagvattenledningar vidare till det föreslagna dagvattenmagasinet. Fördröjningsmagasin tappas av mot befintlig förbindelsepunkt, alternativt skapas ny förbindelsepunkt för enbart

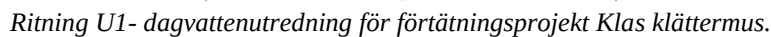
dagvattenmagasin omedelbart väster om föreslaget magasin.
Fördröjningsmagasinet utförs som "torrt" magasin, d.v.s. utan vattenspegel.
Högsta högvattenyta sätts till +9,55. Botten föreslås till +8,15.

Dräneringar från befintliga och föreslagna byggnader inom planområdet leds via dagvattenledningar förbi dagvattenmagasinet och ansluts vidare till förbindelsepunkt för dagvatten genom föreslagna dagvattenledningar. Markytor inom området ska anslutas till föreslaget dagvattenmagasin. Dränering från byggnader bör pumpas upp till nivå över dämmningsgräns och sedan avledas med självfall till förbindelsepunkt. Befintliga dagvattenledningar kan där höjdförhållandena så medges nyttjas i den nya anläggningen. Konsekvens av 100-års regn är att magasinet översvämmas över marktröskel (+9,90) mot kommunal gatumark i Segergatan. Föreslaget dagvattenmagasin förses med dränering så botten torrläggs efter regn.

Inom planområdet föreslås täta dagvattenledningar. Ledningarna anslutes direkt till fördröjningsmagasinet. Dagvattenledningar i gator förslås med en lutning på minst 3 promille, och dimensioneras för 5 års regn. Befintliga träd kan påverkas av dagvattenutbyggnaden.

Grundvattennivåerna kan stundtals nå upp till en nivå nära marknivå så det är viktigt att gator och byggnader förses med väl fungerande dräneringsledningar och dränerade fyllnadsmaterial. Samtliga dräneringar för byggnader förslås anslutas till dagvattenledning utan fördröjning, nedströms dagvattenmagasin. Dränering från byggnader bör pumpas upp till nivå över dämmningsgräns och sedan avledas med självfall till anslutningspunkt. Dränering för kvartersgator kan anslutas till dagvattenmagasin, vid dimensionerade regn över 20-år kommer gatudräneringen tillfälligt dämmas. Färdig golvhöjd föreslås vara minst 30 cm över anslutande gata.

Förslag till markhöjder inom planområdet enligt planritning U1 (se nästa sida). Längsfall på gator minst 5 %, tvärfall minst 2 %. För att undvika instängda områden, höjdsätts planområdet så att planerade gator kan avvattas mot lägre gator och grönytor.



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

Genomförandetiden är 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

Enligt 5 kap 26 § PBL ska de överväganden som ligger till grund för omfattningen av kravet på bygglov redovisas i planbeskrivningen. Någon minskning av bygglovsplikten föreslås ej.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

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

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Planförslaget beräknas kunna antas av stadsbyggnadsnämnden under 2020.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Allmän plats m.m.

Landskrona Stad ansvarar för allmän platsmark.

Kvartersmark

Blivande ägare av fastigheten eller fastigheterna, som skall bildas inom kvartersmarken, är ansvariga för anläggningarna inom respektive enskild fastighet.

Avtal

Planavtal

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

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal skrivs mellan exploatören och Landskrona stad.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planområdet omfattar hela Klas Klättermus 2 samt delar av Borstahusen 1:1. Klas Klättermus 2 är idag planlagd för bostad/kontor/äldrevård. Aktuell del av Borstahusen 1:1 är idag planlagd för allmän plats-natur.

I planförslaget är ca 19 000 m² av planområdet utlagt som kvartersmark för bostad. Ca 1350 m² är planlagt för allmän plats (park och gata). Marköverföringar behöver ske för att kunna genomföra planen. Den mark inom Borstahusen 1:1 som utgörs av kvartersmark ska överföras till Klas Klättermus 2 och den mark inom Klas Klättermus 2 som planlagts för allmän plats överförs till Borstahusen 1:1. Detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser beskrivs nedan.

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. Landskrona stad, såsom huvudman, har möjlighet att lösa in mark som är utlagd för allmän plats, utan att avtal föreligger. Landskrona Stad har även skyldigheten att förvärva den allmänna platsmarken om fastighetsägaren begär det.

Servitut och ledningsrätt

Inom planområdet belastas Klas Klättermus 2 och Borstahusen 1:1 av ledningsrätt för telekanalisation, akt 1282K-11/28.1. Inom Klas Klättermus 2 finns även ett avtals servitut för VA-ledningar registrerat.

Inom område markerat med u kan befintliga och nya underjordiska ledningar säkerställas med ledningsrätt.

De exakta lägena för LEAB:s fiber och högspänningskablar i området måste säkerställas innan markarbete påbörjas för att skyddas mot skador. Detta ska ske i samrådan med LEAB.

Gemensamhetsanläggningar

Inom norra delen av Klas Klättermus 2 finns gemensamhetsanläggningen Klas Klättermus ga:1, som utgörs av gårdsgata och vatten- och avloppsanläggningar. Deläggande fastigheter är Klas Klättermus 1 och 2. Gemensamhetsanläggningen kan behöva omprövas vid fastighetsbildning för att se över andelstalen i samband med utbyggnad av området.

Byggtransporter bör tas via den tillkommande södra infarten av fastigheten för att inte i onödan belasta GA 1.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

För att genomföra detaljplanen i syfte att skapa fastigheter vars användning överensstämmer med detaljplanen krävs fastighetsbildning. I kartan och tabellen 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. Angivna arealer är preliminära och fastställs först vid lagakraftvunnen lantmäteriförrättning.

Den nya detaljplanen får följande konsekvenser:

Fastighet	Område	Åtgärd
Klas Klättermus 2	a	Större delen av fastigheten, ca 16 800 m ² , planläggs för kvartersmark, bostad och äldrevård. *
	b	Ca 1180 m ² planläggs för allmän plats, park. Området överförs till Borstahusen 1:1.

	d	Ca 2210 m ² planläggs för kvartersmark, bostad. Området överförs från borstahusen 1:1 till Klas Klättermus 2. Ledningsrätt för telekanalisation, akt 1282K-11/28.1 gäller inom det överförda området.
Borstahusen 1:1	b c d	Ca 1180 m ² planläggs för allmän plats, park. Området överförs från Klas Klättermus 2 till Borstahusen 1:1. Ca 170 m ² planläggs för allmän plats, gata. Området stannar kvar inom fastigheten. Ca 2210 m ² planläggs för kvartersmark, bostad. Området överförs till Klas Klättermus 2

* För ovan nämnda kvartersmark gäller allmänt att områdena även kan styckas upp i mindre fastigheter beroende på ägandeform. I det fall områdena delas upp i flera mindre fastigheter bör gemensamhetsanläggningar bildas för att säkerställa skötsel och drift av gemensamma ytor såsom tillfart och parkering.



Ekonomiska frågor

Planekonomi

Vid detaljplanens genomförande löses en eventuell flytt av busshållplatsen Skogsmusgården inom Landskrona stads exploateringsbudgeten. Exploatören står för de kostnader som uppstår vid eventuell flytt av befintliga fjärrvärmeserviser ledningsrätter, samt ev. flytt av VA-ledningar som tryggats med avtalsservitut. Exploatören ansvarar för kostnader för lantmäteriförrättningar. Exploatören ansvarar och bekostar intern tryckstegring om sådan behövs. Om större eller nya serviceledningar krävs för tillkommande bebyggelse bekostas omläggningen av exploatören. För övriga anläggningskostnader inom privat ägd kvartersmark ansvarar exploatören.

Avgifter

VA-, dagvatten- och bygglovsavgift m.m. utgår enligt stadens taxor.

Tekniska frågor

Räddningsfordon

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

Tekniska utredningar

- Dagvattenutredning, MPB markprojektering syd AB 2019-01-30
- Översiktlig markteknisk markundersökning, PQ Geoteknik&miljö AB, 2020-03-12
- Trafikbullerutredning, stadsbyggnadsförvaltningen 2020-04-21
- Västra Fäladens Panncentralen – Externbullerutredning, Akustik gruppen 2010-12-02
- PM Västra Fäladens Panncentralen – Externbullerutredning, Sound View 2019-05-23
- Översiktlig geoteknisk utredning, Geoexperten 2001-11-12.

KONSEKVENSER

Miljöbedömning enligt plan- och bygglagen

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

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

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

Detaljplaneförslaget bedöms överensstämma med den antagna fördjupande översiktsplanen för Landskrona tätort.

Riksintressen och förordningar

Riksintresse kustzon

Planförslaget bedöms inte innebära någon påtaglig skada för kustzon då det är ett befintligt kvarter som förtätas.

Mark, luft och vatten

Geoteknik

Några geotekniska svårigheter bedöms inte finnas då kvarteret är bebyggt sedan tidigare. En tidigare översiktlig geoteknisk har tagits fram av Geoexperten 2001-11-12. Eftersom denna undersökning är av en översiktlig karaktär och utförd som underlag för detaljplanearbete ska varje enskilt byggnadsprojekt föregås av en detaljerad geoteknisk undersökning.

Luft- och vattenföroreningar

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10). Enligt miljöförvaltningens uppgifter överskrider inte miljökvalitetsnormerna inom Landskrona kommun. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse. Miljökvalitetsnormer för ytvatten- och grundvattenförekomster enligt 5 kap miljöbalken bedöms ej påverkas.

Markradon

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

Vid normalriskmark ska byggnader utföras radonskyddade.

Markföroreningar

Resultaten från aktuell markmiljöundersökning visar inte några direkta/akuta eller några i allmänhet förhöjda risker avseende markföroreningar, varken m.a.p. hälsa, miljörisk eller spridning. Härvid rekommenderas att undersökningsområdet med nuvarande och planerad markanvändning kan användas fritt utan restriktioner, både i nuläget och vid framtida utveckling.

Vid hantering av överskottsmassor i samband med framtida schaktarbeten inom fastigheten ska avstämning ske med Miljöförvaltningen i Landskrona Stad innan arbete påbörjas.

Hälsa och säkerhet

Vägtrafikbuller

En planspecifik trafikbullerutredning har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningen 2020-04-21.

Uppdraget var att beräkna teoretiska bullernivåer vid fasaderna för planerad bebyggelse och föreslå åtgärder om riktvärdena överskreds.

Förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader utfärdades 2015-04-19 och är tänkt att användas vid planläggning i detaljplaneärenden efter 2 januari 2015. Riktvärden i denna ändrades from 2017-07-01, men kan tillämpas på alla planer där förordningen är tillämplig.

Enligt denna gäller att:

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. 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.

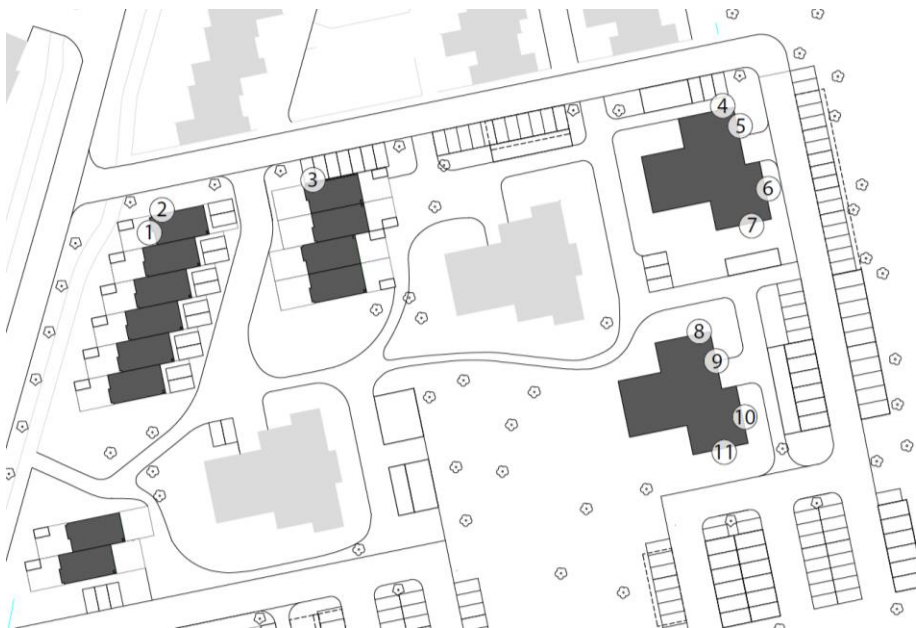
Planuppdraget för Klas Klättermus 2 gavs 2018. Förordning 2015:216 är därför tillämplig.

Bullerberäkningar har utförts med "Buller Väg II" från Trivector som är en tillämpning av de nordiska beräkningsmodellerna. Dagens vägtrafik för Hälsingborgsvägen är grundade i Landskrona stads egna trafikmätningar från 2015.

Ingen uppmätt trafikdata finns för vägarna Segergatan och Klättermusgården. På uppdrag av Landskrona stad har Ramböll upprättat en trafikmodell för staden, där befintliga trafikmätningar har legat till grund för ett simulerat trafikflöde på övriga gator. Trafiksiffrorna från denna modell har använts som grund för gatorna ovan.

För en hållbar bullerprognos bör hänsyn tas till eventuell framtida trafikökning. Trafikverket har trafikuppräkningsstal för perioden 2014 till 2040. De senaste uppräkningsstalen gäller från 2018-04-01.

Trafikuppmätningen är från 2015 och beräkningsmodellen från 2018. Trafikuppräkningsstalen har ändå applicerats som om trafikdatat behandlar 2014.



Beräkningspunkter

I samtliga beräknade punkter innehålls riktvärdet för ekvivalentnivå för trafikbuller vid fasad. I två punkter (1 och 2) överskrider riktvärdet för maxnivå vid uteplats. Detta sker längs Segergatan p.g.a. en relativt hög andel tung trafik, i form av bussar, som trafikerar gatan. Det rekommenderas en planbestämmelse som säkerställer att byggrätterna längs Segergatan har tillgång till bullerskyddad uteplats.

En planbestämmelse som säkerställer att byggrätterna längs Segergatan har tillgång till bullerskyddad uteplats har förts in på plankartan:

”m₁ = bostad ska ha tillgång till uteplats, privat eller gemensam, som anses bullerskyddad enligt gällande riktvärden”

Risker (farligt gods m m)

Inga nya riskfaktorer tillförs genom planförslaget. Inga risker med avseende på verksamheter eller farligt gods påverkar planområdet.

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

Natur, kulturmiljö och grönsstruktur

Naturmiljö och biologisk mångfald

Planförslaget bedöms inte innebära någon påtaglig skada för naturmiljö- och biologisk mångfald.

Kulturmiljö

Planförslaget bedöms inte innebära någon påtaglig skada för kulturmiljö.

Grönstruktur

En del av kvarterets befintliga grönsstruktur samt växtrida ut mot Hälsingborgsvägen tas i anspråk till förmån för exploateringen.

Kompensationsåtgärder så som gröna tak på komplementbyggnader, genomsläppligt markmaterial på parkeringsplatser samt att ett nytt parkområde tillförs i den sydvästra delen styrs i planen.

Sociala konsekvenser

Solstudier

Solstudier har gjorts för kvarteret för den 20 mars klockan 9,12,15,18 samt för den 20 juni klockan 9,12,15,18. Solstudierna visar att del av befintlig bebyggelse på klättermusgården inte skuggas förutom klockan 09.00 och klockan 12.00 (endast framsida av fastigheterna) den 20 mars.

20 MARS



09:00



12:00



15:00



18:00

Solstudier för den 20 mars klockan 9.00, 12.00, 15.00 och 18.00.

20 JUNI



09:00



12:00



15:00



18:00

Solstudier för den 20 juni klockan 9.00, 12:00, 15:00 och 18:00.

Barnperspektivet

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits. Lekplatser finns tillgängliga och kan nås via gång- och cykelvägar. Det finns även möjlighet att anlägga nya lekmiljöer inom fastigheten.

Trygghet och säkerhet

Genom att förtäta i stadsdelen kommer fler människor att röra sig i området vilket kan påverka den upplevda tryggheten. Nya bostäder eller lokaler som lyser upp gaturummen nattetid ökar också tryggheten. Ovan nämnda faktorer har en positiv inverkan på säkerheten och tryggheten i området.

Tillgänglighet

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

Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven enligt ovan kan uppfyllas.

MEDVERKANDE

Planbeskrivningen är framtagen av Landskrona stad av planarkitekt Anette Andersson och planchef Lisa Lindekranz. Genomförandebeskrivningen är framtagen i samråd med mark- och exploateringschef Marie-Louise Svensson. Stadsarkitektavdelningen har deltagit genom bygglovhandläggare Linda Warming.

Stadsbyggnadsförvaltningen



Lisa Lindekranz
Planchef



Anette Andersson
Planarkitekt