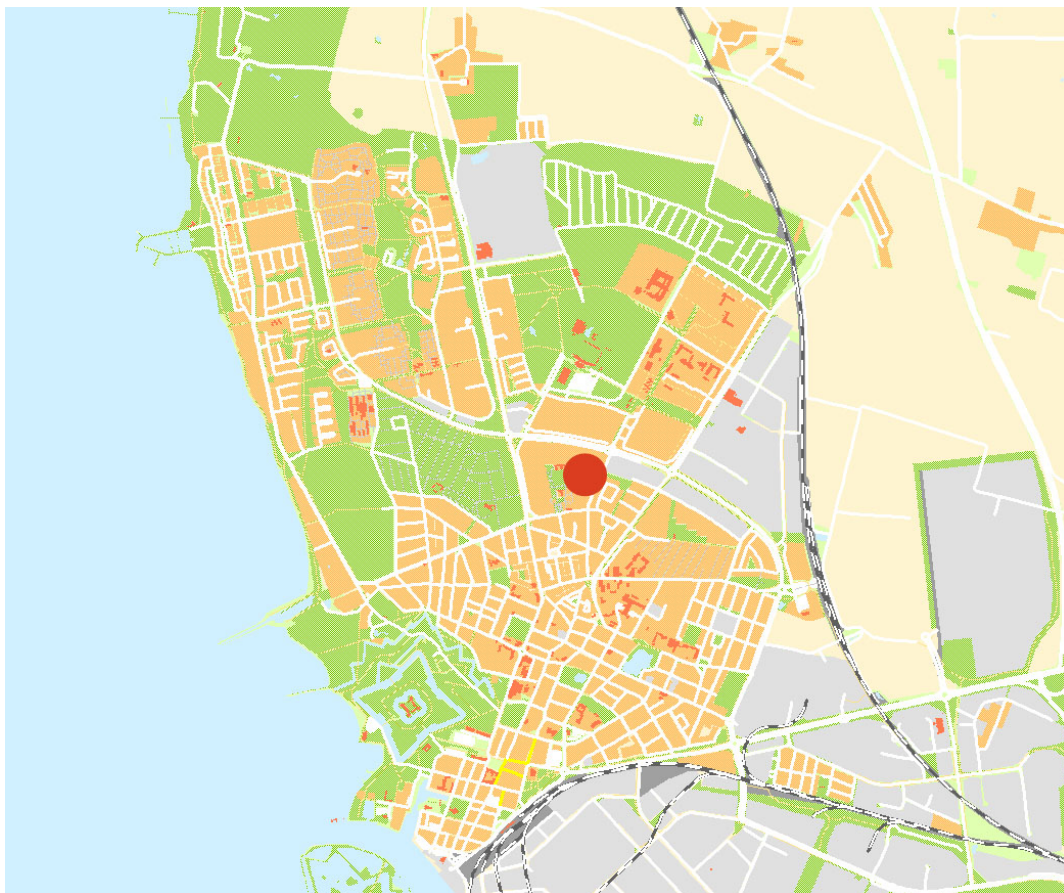


Detaljplan för del av Sandvången 25, Landskrona stad

Plan- och genomförandebeskrivning



2013-11-07

ANTAGANDEHANDLING

Landskrona stad
Stadsbyggnadsförvaltningen
261 80 Landskrona
Besöksadress Drottninggatan 7

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

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

HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

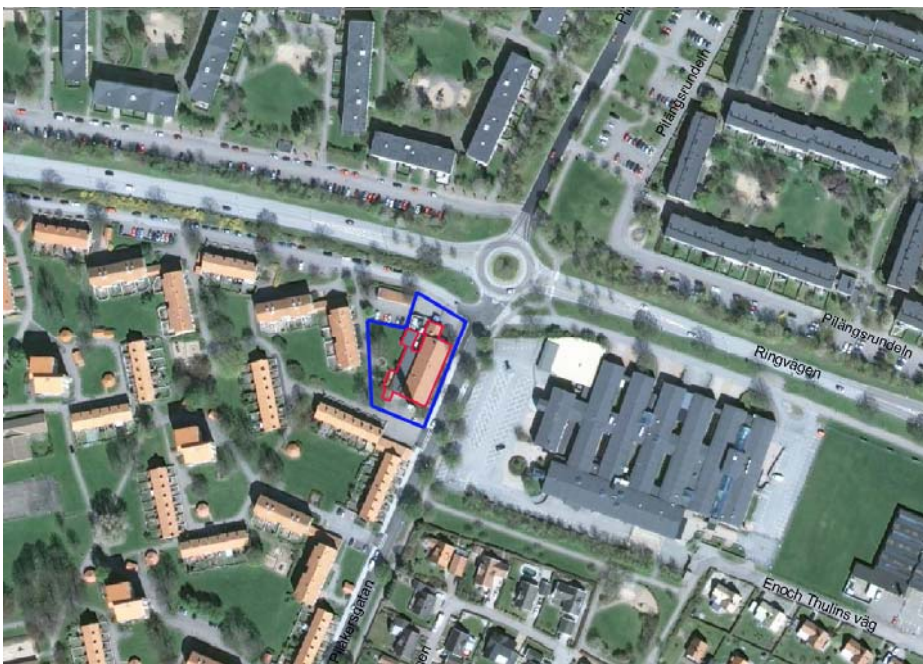
- Plankarta med planbestämmelser, upprättad 2013-11-07
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling), upprättad 2013-11-07
- Bullerutredning, upprättad 2013-07-29
- Bullerutredning, upprättad 2013-11-07
- Utlåtande, upprättat 2013-11-07

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten av att göra en mindre planändring, vilken skulle innebära att ett område inom fastigheten Sandvången 25, omvandlas från kvartersmark C (värmeanläggning, tvättstuga och dylika ändamål) till kvartersmark för bostads- och kontorsändamål (BK).

Befintlig byggnad inom det aktuella planområdet används sedan flera år för kontorsverksamhet. Värmeanläggning och tvättstuga har inte funnits i byggnaden sedan 1970-talet. Planförslaget möjliggör förutom kontor, att byggnaden även får användas för bostadsändamål. Befintlig byggnad ligger delvis på mark som i gällande detaljplan ej får bebyggas, sk ”prickmark”. Detaljplaneförslaget föreslår en omdragning av prickmarken så att denna inte omfattar någon del av den befintliga byggnaden samt tillåter en mindre utbyggnad i västlig riktning, jämfört med gällande plan.

Nedan: Aktuell byggnad visas i rött. Plangräns i blått.



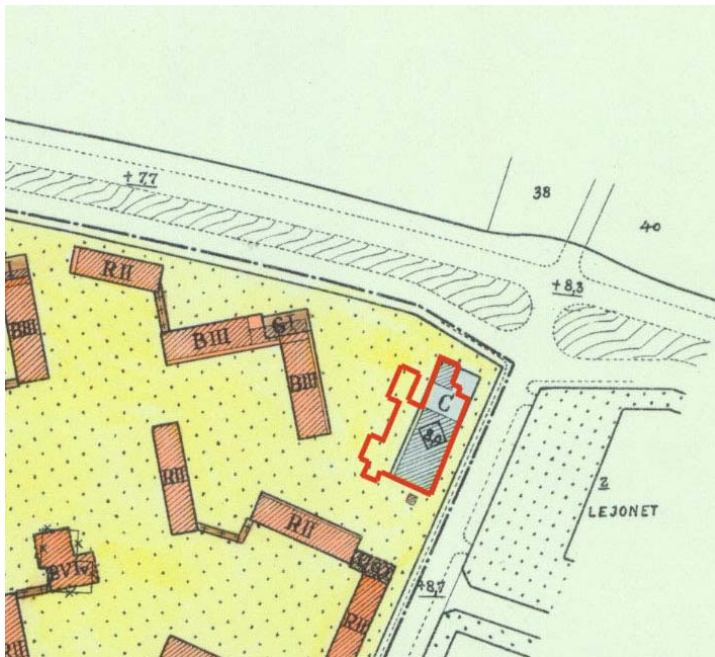
FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Planområdet omfattar del av fastigheten Sandvången 25, ca 1,5 km nordöst om centrum. Planområdets areal är ca 2100 m². Området Sandvången är ett bostadsområde med radhus och flerfamiljshus i mestadels gult tegel som byggdes under 1960-talet. Bostadsbebyggelsen varierar mellan 2 och 7 våningar. I mitten av området ligger Sandvångsparken och i söder finns ett område med butiker och förskola.

Markanvändning

Planområdet utgörs idag av kvartersmark för värmeanläggning samt tvättstuga och dylikt. En del av området utgörs av prickmark som ej får bebyggas. Den ursprungliga byggnaden har blivit tillbyggd i etapper, och en del av den ligger idag på prickmark som enligt gällande plan ej får bebyggas. Byggnaden används i dagsläget huvudsakligen för kontorsändamål.



*Tv: Befintlig byggnad
visas i rött på gällande
detaljplan.*

Markägoförhållanden

Hela fastigheten Sandvången 25 ägs av Landskronahem AB.

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för kustzonen

Området berörs av riksintresse för kustzonen.

Längs hela Skånes kust ligger ett ca 3-5 km brett bälte som är av riksintresse för kustzonen. Hela Landskronas kustområde ingår och ska prövas enligt miljöbalken

4 kap 1 och 4§. Ny bebyggelse skall prövas så restriktivt så att allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena inte påverkas negativt. Riksintresset är sammanfattningsvis till för att säkra allmänhetens tillgång till och tillgänglighet till strandområdena, riksintresset ska även se till att friluftslivet och turismen utvecklas på ett sådant sätt att områden som är särskilt känsliga för slitage eller med hänsyn till florin och faunan skyddas så att erforderlig hänsyn tas till naturvårdsintressena. Bestämmelserna utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt Översiktsplan 2000+, godkänd 2002-03-13, för Landskrona ligger planen inom befintlig bebyggelsestruktur.

Fördjupad översiktsplan

Enligt den fördjupade översiktsplanen som är under framtagande för hela tätorten Landskrona är Sandvången markerat som område med befintlig bebyggelse. Pilåkersgatan öster om planområdet är markerat som ett prioriterat stråk och kvarteret öster om planområdet är markerat som område för stadsförnyelse.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan nr 945, antagen 1956. Enligt denna skall byggnaden inom området användas för värmeanläggning, tvättstuga eller dylika ändamål.

Kulturmiljö och arkeologi

Arkeologi

Den planerade exploateringen berör inga kända fornlämningar.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Natur

Mark och vegetation

Inga större nivåskillnader finns inom planområdet. Sydväst om planområdet finns ett grönområde, Sandvångsparken, med uppvuxna träd och frodiga buskage. Både öster och väster om byggnaden inom planområdet finns gräsytor med lägre vegetation samt ett antal större träd.



*Tv: Vegetation inom och
intill planområdet*

Service

Skola och förskola

Behovet av skollokaler anses vara tillgodosett. Förskola samt låg-, mellan- och högstadieskola finns i närområdena.

Handel

Närservice i form av matvarubutiker, apotek, post, förskola äldreomsorg m.m. finns i närheten.

Tillgänglighet

Gator och Trafik

Gång- och cykelväg passerar strax intill området genom Sandvångsparken. I öster utanför planområdet löper Pilåkersgatan i nord-sydlig riktning och norr om området löper Ringvägen i öst-västlig riktning, både i form av en matargata samt en huvudled. Befintlig bebyggelse trafikeras via båda dessa gator.

Hastighetsgränserna är på Pilåkersgatan samt på Ringvägen 50km/h.

Enligt mätningar så trafikeras Ringvägen av ca 9000 fordon/dygn och Pilåkersgatan av 780 fordon/dygn. För år 2035 är prognosen att ca 11200 fordon/dygn kommer att trafikera Ringvägen och 900 fordon/dygn kommer att trafikera Pilåkersgatan. Ringvägens medelhastighet ligger idag på ca 51km/h och Pilåkersgatans på ca 25km/h. Pilåkersgatan trafikeras av bussar och Ringvägen har tung trafik i form av lastbilar.

Kollektivtrafik

Hälsingborgsvägen, som går väster om området Sandvången, ca 400m från planområdet trafikeras frekvent av stadsbuss linje 2 och av regionbuss 220 som går mellan Landskrona, Helsingborg och Höganäs. Även Pilåkersgatan precis öster om

planområdet trafikeras av stadsbuss nr 2 som går mellan Västra Fäladen, Centrum och Guldängen samt stadsbuss nr 4 som trafikerar sträckan Borstahusen-Landskrona Station. Området är beläget ca 1,3 km från tågstationen i Landskrona.

Parkering

En parkeringsplats finns belägen intill befintlig byggnads norra gavel. Den västra delen av parkeringsplatsen har utfart direkt ut på Pilåkersgatan och den östra delen angörs från Ringvägen. Söder om befintlig byggnad finns ytterligare några parkeringsplatser.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele, vatten, avlopp samt dagvattenhantering

Befintlig byggnad är redan ansluten till vatten- och avloppsnät samt fjärrvärmeledning, el- och teleledningar.

PLANFÖRSLAG

Områdets gestaltning och disposition

Planen kommer att innebära en legalisering och bekräftelse av nuvarande markanvändning, där användning ändras från kvartersmark för värmecentral och tvättstuga till kvartersmark för bostads- och kontorsändamål. Prickmarken kommer att korrigeras och således kommer de delar av den befintliga byggnaden som inkräktar på detta område att legaliseras.

Bebbyggelse

Planbestämmelserna medger att befintlig byggnad får inrymma kontor samt bostäder istället för värmecentral och tvättstuga. Byggnad får uppföras till en högsta byggnadshöjd om max 8m precis som i gällande plan.

Grönstruktur och parker

Planen bedöms inte nämnvärt påverka grönstrukturen i området.

Trafik

Befintlig infrastruktur finns. Ett utfartsförbud gällande parkeringen norr om byggnaden mot Pilåkersgatan har införts på rekommendation av Landskrona Stads trafikavdelning. Samtliga platser inom denna parkering föreslås nås via Ringvägen istället.

Teknisk försörjning

Den tekniska försörjningen är väl utbyggd och planen kommer inte att medföra några förändringar.

2013-11-07

Bullerskyddsåtgärder

Riksdagen antog den 20 mars 1997 propositionen "Infrastrukturinriktning för framtida transporter", 1996/97:53. I den anges riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation alternativt väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur. I de fall utomhusnivåerna inte kan reduceras till nivåer enligt ovan bör, enligt propositionen, inriktningen vara att inomhusvärdena inte överskrids. Riktvärden som anges är följande;

30 dBA ekvivalentnivå inomhus

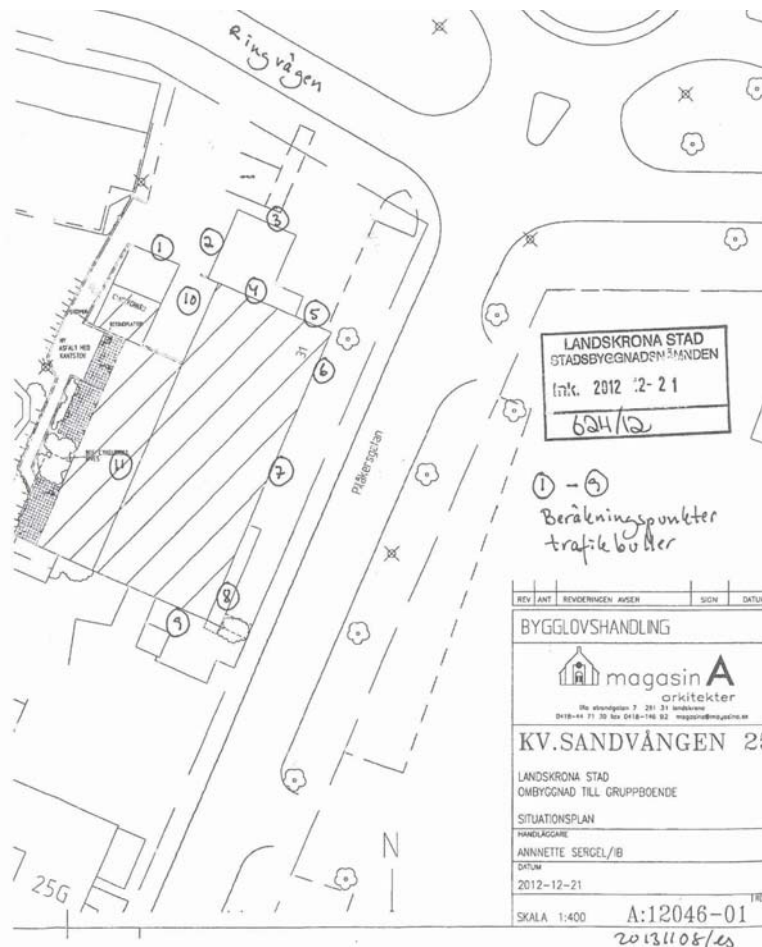
45 dBA maximalnivå inomhus nattetid

55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)

70 dBA maximalnivå utomhus vid uteplats i anslutning till bostad

Bullerutredningen (Bullerutredning för Kv Sandvången 25, 2013-11-07, Tyréns) som har upprättats, visar att bullernivåerna vid fasad kommer att uppgå till mellan 48-60 dBA i punkt 4-11. Punkt 1-3 kan bortses från då dessa ligger vid förrådsbyggnader och inte vid de planerade bostäderna.

Mätpunkterna som bullerutredningen använt visas på kartan nedan.



Utredningen konstaterar att riktvärdet på 55 dBA överskrids vid gavel mot Ringvägen och längs östra långsidan mot Pilåkersgatan, men att bostäderna och gemensamhetslokalerna lokaliserade mot gården uppfyller gällande ljudkrav utan kompletterande åtgärder.

Då det rör sig om en befintlig byggnad med existerande entréer och trapphallar som tas i anspråk för att skapa mindre lägenheter, är inte en planlösning då alla lägenheter har ett rum mot luddämpad sida, möjlig. För att riktvärdena inomhus skall kunna innehållas där riktvärdet på 55 dBA överskrids, även då fönsterna är öppna för vädring, kan enligt utredningen fasaden utformas med inglasade balkonger eller balkonger med ljudabsorbent på undersidan och täta räcken. Som en lösning anges även att glasavskärmningar kan fästas utanför de vanliga fönsterna eller att byggnaden förses med fasadnära bullerskydd. Rätt utformning av dessa åtgärder, ensamma eller kombinerade, medför att riktvärdet på 55 dBA kan erhållas även då fönsterna eller balkongdörrarna är öppna.

Enligt inkomna bygglovsritningar planeras totalt 3-4 lägenheter mot Pilåkersgatan och 1-2 lägenheter mot gårdssidan.

Att uppföra bullerskydd i form av t ex vallar, skärmar eller plank närmare bullerkällan, för att kunna säkerställa ett riktvärde på under 55 dBA vid fasad, bedöms inte som önskvärt på platsen. Ett sådant skydd skulle bli ett högst ovälkommet inslag i gatumiljön på denna centrala plats i staden och ligger inte i linje med kommunens förslag till fördjupad översiktsplan för tätorten. FÖP:en förespråkar inom området stadsmässiga gaturum, som inte bidrar till att skapa barriärer.

Genom att lokalisera en gemensam uteplats på gårdssidan, så innehålls enligt utredningen samtliga riktvärden för uteplats. Denna utgör då ett komplement till de eventuella balkonger som de enkelsidiga lägenheterna får ut mot den bullerstörda sidan.

De lösningar som presenteras i bullerutredningen innebär alla viss påverkan på fasad och därmed det visuella intrycket av byggnaden. Föreslagna åtgärder har stämts av med stadsantikvarien.

Planbestämmelserna kommer att reglera och garantera bullerreducerande åtgärder samt att ljudskyddad gemensam uteplats ska anläggas i direkt anslutning till bostäderna. Detta för att Boverkets Byggregler (BBR) ska kunna uppfyllas i samband med beviljande av bygglov.



*Tv: Modell
över
byggnaden
med
glasskivor
vid fönster.*

I granskningsförslaget för den fördjupade översiktsplanen för Landskrona, föreslås Pilåkersgatan öster om planområdet bli ett prioriterat stråk mellan centrum och bostadsområdet Karlslund norr om Ringvägen. En studie kring hur stråket skulle kunna gestaltas och vilka funktioner som bör kanta stråket pågår. Stråket skapar också en intressant korsningspunkt med Ringvägen och kvarteret Lejonet på andra sidan Pilåkersgatan, vilket också kan bli föremål för stadsförnyelse.

Vad gäller buller så är kommunens ställningstagande att avsteg från huvudregeln är motiverat inom hela det redovisade planområdet för den fördjupade översiktsplanen med hänsyn till den övergripande utvecklingsstrategin och förslagen kring stråkutveckling samt det faktum att tätorten som helhet är, eller kommer att bli, väl kollektivtrafikförsörjd.



Ovan: karta från Landskronas fördjupade översiktsplan som visar prioriterade stråk (rött) och områden för stadsförnyelse. Planområdets lokalisering visas i lila.

Samlad bedömning

Då planförslaget innebär en komplettering av befintlig bebyggelse i stadsmiljö längs ett kollektivtrafikstråk, och då riktvärdena inomhus samt vid uteplats kan

inhållas, anser kommunen att ett avsteg från bullervärdena är motiverat. Åtgärderna som krävs för att ovanstående riktvärden kan innehållas, säkerställs i planen.

KONSEKVENSER

Miljöbedömning enligt plan- och bygglagen

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

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

Luftföroreningar

Då luftföroreningarna bedöms ligga inom godtagbara nivåer inom planområdet samtidigt som planförslaget inte innebär något nämnvärt trafiktillskott bedöms planförslaget inte påverka nivåerna.

Markföroreningar

Planområdet ligger inom normalriskområde för markradon enligt en översiktlig radonriskkartering för Landskrona stad utförd av J & W Bygg och anläggning AB, 1993.

Allmän platsmark

Planförslaget påverkar ingen allmän platsmark.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Planförslaget kommer inte att innebära någon nämnvärd befolkningsförändring eller utökad service.

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.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Ingen allmän platsmark är berörd av detaljplanen och inga övriga genomförandefrågor bedöms vara aktuella. Fastigheten är bebyggd sedan tidigare, byggrätten utökas endast marginellt runt befintliga byggnader. Fastigheten är sedan tidigare ansluten till kommunens allmänna ledningar.

Tidplan

Planförslaget beräknas att kunna antas av stadsbyggnadsnämnden under hösten/vintern 2013.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är satt till 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan Landskrona Stad och markägaren till Sandvången 25 där kostnader, tidplan och rättighet mm regleras under framtagandet av detaljplanen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplaneområdet kan i framtiden avstyckas till egen fastighet. Fastighetsbildning kan ske med stöd av detaljplanen. Ansökan om avstyckning och fastighetsreglering görs till Lantmäterimyndigheten i Landskrona och initieras av fastighetsägaren.

Ledningsrätter

Utrymme för befintliga allmänna ledningar inom planområdet läggs ut som utrymme för underjordiska ledningar i detaljplanen. Rätten till ledningarna kan säkras genom ledningsrätt på initiativ av ledningshavaren.

Servitut

Sandvången 25 belastas av inskrivet servitut för värmecentral, vilket bör ses över och eventuellt upphävas. Initiativ till detta tas av fastighetsägaren.

Medverkande

I planarbetet har planarkitekt, Anna Karlberg, samt planchef Åsa Lindborg medverkat.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Anna Karlberg
Planarkitekt

Åsa Lindborg
Planchef