

Planbeskrivning

Detaljplan för del av **Kopparängen 3** m fl,
(Karlslund: del av Koppargården och Silvergården),
Landskrona stad



Antagen SBN 2020-05-26 § 27
Laga kraft 2020-06-26

HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, 2020-05-11
- Planbeskrivning (denna handling), 2020-05-11
- Illustrationsplan, 2020-05-11
- Samrådsredogörelse, 2019-10-22
- Granskningsutlåtande, 2020-05-11

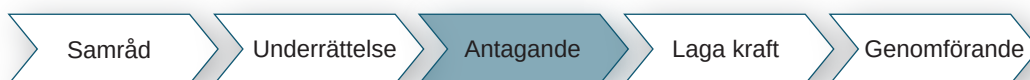
Följande utredningar har varit underlag till detaljplanen:

- Dagvattenutredning till detaljplan för del av Kopparängen 1 m fl, Envidan, 2019-10-09
- Trafik- och bullerutredning Koppar- och Silvergården, Ramböll, 2019-10-03
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning Kopparängen 1 m fl, Relement Miljö Väst, 2019-10-14
- Fastighetsförteckning, 2020-04-30

PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESS

Detaljplan handläggs med ett standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 7 §.

Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan 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.



Planförslaget befinner sig nu i antagandeskedet.

Uppdragsgivare och initiativtagare till planarbetet är Kommunstyrelsen i Landskrona stad. Kommunstyrelsen beslutade 2017-02-09 § 34 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram en eller flera detaljplaner inom Karlslundsområdet både avseende utveckling av idrottsområdet och avseende utveckling av nya och befintliga bostadskvarter.

Inför antagandet har detaljplanens namn ändrats från del av Kopparängen 1 m fl till del av Kopparängen 3 m fl. Anledningen till detta är att fastigheten Kopparängen 1 har avregistrerats i samband med att de båda fastigheterna Kopparängen 1 och Kopparängen 3 slagits samman genom fastighetsreglering 2020-03-31, akt nr 1282K-2020/11.

INNEHÅLL

DETALJPLANENS SYFTE	4
PLANDATA	4
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	6
PLANFÖRSLAG	21
GENOMFÖRANDE	34
KONSEKVENSER	39

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten i att utveckla, förädla och förtäta planområdet genom ny bebyggelsestruktur, gatustruktur och grönstruktur. Målet är att skapa ett mer varierat bostadsutbud, ökad trygghet, mer varierade utemiljöer med plats för lek, rekreation, natur, dagvattenhantering och mötesplatser samt att öppna upp och koppla stadsdelen bättre till övriga staden. Syftet är också att möjliggöra för ökad service, handel, skolverksamhet och centrumverksamhet inom området.

PLANDATA

Planområdet är ca 12 hektar stort och ligger i den nordöstra delen av Landskrona tätort. Området omfattar delar av Koppargården och Silvergården inom stadsdelen Karlslund.

Koppargården och Silvergården byggdes ut på 1960-1970-talet som en del i det så kallade miljonprogrammet. Bostäderna i området är uteslutande hyresrätter i flerfamiljshus. Inom planområdet har flera byggnader rivits eller omvandlats under de senaste decennierna.

Området gränsar i väster till Pilängsskolan, Idrottsvägen och stadens idrottsområde. I norr och söder finns ytterligare modernistisk bebyggelse med flerfamiljshus och grönområden. I öster avgränsas planområdet av Stenorsvägen.



Orienteringskarta



Flygfoto över planområdet. Plangränsen markerad med vit streckad linje.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN OCH PÅGÅENDE MARKANVÄNDNING

Följande fastigheter ingår helt eller delvis i planområdet:

Bronsängen 4 ägs av Landskrona stad. Inom fastigheten finns Pilängsskolan F-6.

Guldängen 1 ägs av Landskrona stad. Inom fastighetens västra del fanns tidigare stadens gymnasieskola.

Karlslund 1:1 ägs av Landskrona stad. Inom fastigheten finns kommunal allmän platsmark i form av gata (Emalgatan, Stenorsvägen och Idrottsvägen) samt parkmark med gång- och cykelväg.

Kopparängen 2 ägs av Landskrona stad. Inom fastigheten finns Öresundsgymnasiets elprogram, förskolan Drömmens förskola och en större gräsyta.

Kopparängen 3 ägs av AB Landskronahem genom Karlslunds Bostadsutveckling AB. Inom fastigheten finns flerbostadshus med tillhörande gårdsytor, grönytor och parkering.

Silverängen 1 ägs av Paulssons Fastigheter Öresund AB. Endast en remsa längst i norr (gata med servitut) ingår i planområdet. Resterande del av fastigheten innehåller flerbostadshus.

Silverängen 2 ägs av AB Landskronahem. Inom fastigheten finns en befintlig byggnad som är under renovering och som bland annat ska innehålla Landskronahems nya huvudkontor. På fastigheten finns även en förskola.

Silverängen 3 ägs av AB Landskronahem. Fastigheten består av grönytor.

Silverängen 4 ägs av AB Landskronahem genom Karlslunds Bostadsutveckling AB. Inom planområdet består fastigheten av en stor grusyta och grönytor. I norr finns ett antal verksamhetsbyggnader som bland annat innehåller vuxenutbildning, Lernia och andra verksamheter kopplade till utbildning.



Fastigheter inom området. Planområdet markerat med streckad linje.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

BAKGRUND

Stadsdelen Karlslund, tidigare Norrestad, byggdes ut under miljonprogramsåren på 1960- och 70-talen. Området har genom åren präglats av att ligga avskides, och med stora sociala utmaningar som otrygghet, kriminalitet, knappa socioekonomiska förutsättningar och utanförskap. Mycket har varit en följd av att området byggdes klart utan att det fanns avsättning för lägenheterna. Som mest fanns 2200 lägenheter i stadsdelen men efter omfattande rivningar och omvandling av bostadshus till verksamheter finns idag endast 1600 hyreslägenheter kvar. Tidigare låg även stadens gymnasieskola och ett stadsdelscentrum inom stadsdelen.

Inom Karlslund finns förutom bostadsområdena även stadens idrottsområde och naturområdet Karlslundsparken.

PÅGÅENDE UTVECKLINGSARBETE

Med *Landskronas vägval* (2010) aktualiserades Landskronas behov av utveckling och ställningstagandena där i har sedan dess legat till grund för stadens arbete med utvecklingsfrågor. Huvudbudskapet var att stadens negativa socioekonomiska utveckling måste brytas med strukturella åtgärder, bland annat genom en satsning på att bygga 1500 attraktiva bostäder. Detta har konkretiserats exempelvis genom utbyggnaden av Norra Borstahusen och genom åtgärder mot segregation i området Centrum/Öster.

Landskrona stad påbörjade 2015, tillsammans med fastighetsägare, boende och andra intressenter, ett omfattande arbete för att utveckla stadsdelen och integrera Karlslund bättre med övriga staden. Utvecklingsarbetet i Karlslund blir en fortsättning på det strukturella förändringsarbetet till följd av Landskronas vägval. Målet är att Karlslund ska utvecklas socialt och ekonomiskt för att vara ett område att leva i och besöka, och bli en starkare del av staden.

Målsättningen för Karlslunds utveckling är:

- Sysselsättningsgraden och bidragsberoendet ska på sikt inte avvika från motsvarande i staden som helhet.
- Tryggheten i området ska öka markant och kriminaliteten minska.
- Området ska innehålla ett varierat utbud av upplåtelseformer på bostadsmarknaden.
- Området ska innehålla offentlig och kommersiell service som motsvarar områdets storlek och behov.

Vision för utvecklingen av Karlslund:

"Genom samverkan mellan Landskrona stad och privata investeringar ska vi ta tillvara Karlslunds potential och skapa ökad livskvalitet för fler människor med fokus på bra boende, hälsa och idrott. Genom att utveckla Karlslunds kvaliteter skapar vi hållbara samhällsvärden och Landskronas grönaste stadsdel blir ett attraktivt område att leva i och att besöka."

En viktig del i det pågående utvecklingsarbetet för Karlslundsområdet är en tät dialog med föreningar och boende i området. Ett flertal dialogtillfällen, med bland annat boendediologer och trygghetsvandringar, har genomförts. I den kontinuerliga dialogen deltar representanter från Landskrona stad, fastighetsägarna och övriga berörda intressenter.

Ett miljöprogram för utvecklingen av Karlslund håller på att tas fram av miljöförvaltningen. Programmets syfte är att förtydliga miljöambitionerna vid utvecklingen av området, i planering, genomförande och förvaltning, samt att samla markägarna kring en gemensam vision för områdets utveckling när det gäller dessa frågor. Programmet ska innehålla mål och åtgärder som vägledning för Karlslunds fysiska utveckling, vad gäller anpassningen till miljöfrågor inom målområdena Grönstruktur, Dagvatten & skyfall, Klimat & energi samt Avfall.

Strukturplan och nya detaljplaner

En strukturplan för Karlslund har arbetats fram som underlag för den fysiska utvecklingen av stadsdelen. Avsikten har varit att skapa en robust struktur för stadsdelens framtida infrastruktur, bebyggelse, exploateringsmöjligheter och grönstruktur samtidigt som hänsyn tas till bevarande och utveckling av befintliga kvaliteter i området.

För att möjliggöra stadsdelens nya struktur tas ett antal nya detaljplaner fram. Två detaljplaner har redan vunnit laga kraft:

1. Den första detaljplanen (detaljplan för del av Karlslund 1:1 m fl - Gatan) vann laga kraft 2017-07-18 och möjliggjorde för en ny gata genom området som kopplar samman Ringvägen och Hälsingborgsvägen och därmed knyter Karlslund på ett helt nytt sätt till resten av staden. Gatan (Idrottsvägen) färdigställs under 2019.
2. Nästa detaljplan (detaljplan för del av Pilängen 1, Bronsängen 3 m fl – Karlslunds-länken) vann laga kraft 2019-01-09 och möjliggör för ny bostadsbebyggelse, förskola, centrum och offentlig service i kopplingen mellan Karlslundsgatan och Ringvägen. Bygglov för ca 60 lägenheter har beviljats.

För tillfället pågår arbete med två detaljplaner i området:

3. Dels denna detaljplan för delar av Koppargården och Silvergården.
4. Dels en detaljplan för idrottsområdet och området norr om Idrottsvägen med syftet att utveckla det befintliga idrottsområdet samt att komplettera med ny bostadsbebyggelse och skola.

För att fortsätta utvecklingsarbetet i norra delen av Koppargården och i området kring Pilängsskolan behövs ytterligare detaljplaner.



Karlslund sett från nordväst.



Strukturplan för utvecklingen av Karlslund, Fojab Arkitekter 2019. Befintlig bebyggelse i grå färg. Ungefärlig avgränsning för nyligen antagna och kommande detaljplaner markerade med streckad linje.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

RIKSINTRESSEN

Planområdet, liksom för hela Landskrona tätort, berörs av riksintresse för högexploaterad kustenligt 4 kap 1,4 §§ MB. Detta innefattar ett mellan 3-5 km brett område längs Skånes kust, inom vilket prövning enligt Miljöbalken 4 kap 1 och 4 § skall ske. Riksintresset är bland annat till för att säkra allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena. I miljöbalken finns undantagsbestämmelser som innebär att riksintresset för kustzon inte utgör hinder för utveckling av befintliga tätorter.

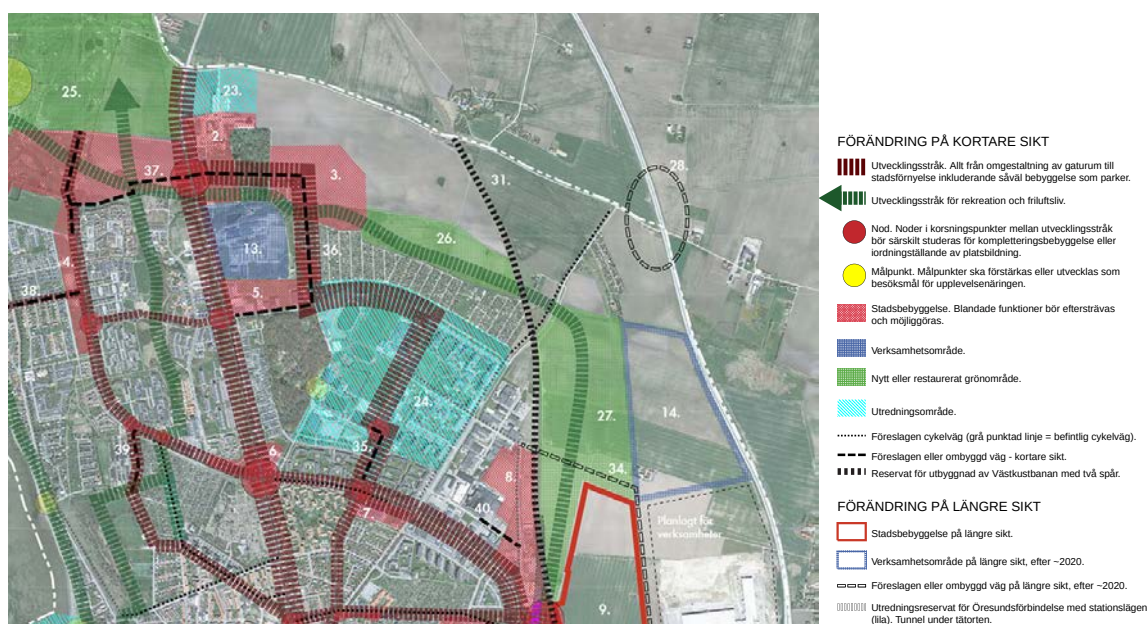
Planområdet är placerat ca 300 meter från Västkustbanan som är utpekad som riksintresse för kommunikationer - järnväg enligt 3 kap 8§ miljöbalken.

Planområdet ligger inom den MSA-påverkade zonen för Malmö Airport och Ängelholms flygplats som är riksintresse för kommunikationer - luftfart enligt 3 kap 8§ miljöbalken. Flygplatserna och Luftfartsverket har bedömt att det inte finns behov av flyghinderanalys.

FÖR DJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

I För djupad översiktsplan för Landskrona tätort, antagen 2014-06-18, är större delen av planområdet utpekad som utredningsområde.

#24. Karlslund. ”Stadsförnyelse av Karlslundsområdet, främst Kopparängen, Bronsängen, Silverängen samt områden längs med ett nytt centralt stråk för högkvalitativ kollektivtrafik och blandtrafik är under utredning. Stråket föreslås gå i sträckningen Pilåkersgatan och en förlängning av denna, Idrottsvägen och vidare mot Hjalmar Brantings väg. Även stadsförnyelse genom att stadsdelens väldefinierade delar integreras med varandra genom en förädling och förtätning av de lågt utnyttjade ytorna mellan delarna. Kompletterande boendeformer och upplåtelseformer bör prioriteras samt fortsatt satsning på idrott och sport. Idrotts- och fritidsområdet bör utredas för att studera hur befintliga sport- och idrottsverksamheter ska kunna bibehållas eller förbättras samtidigt som kopplingarna inom Karlslundsområdet och med omgivningen ökas. Lokalisering av kollektivtrafikstråk ingår.”



Utdrag ur FÖP Landskrona tätort, markanvändningskarta.

DETALJPLANER

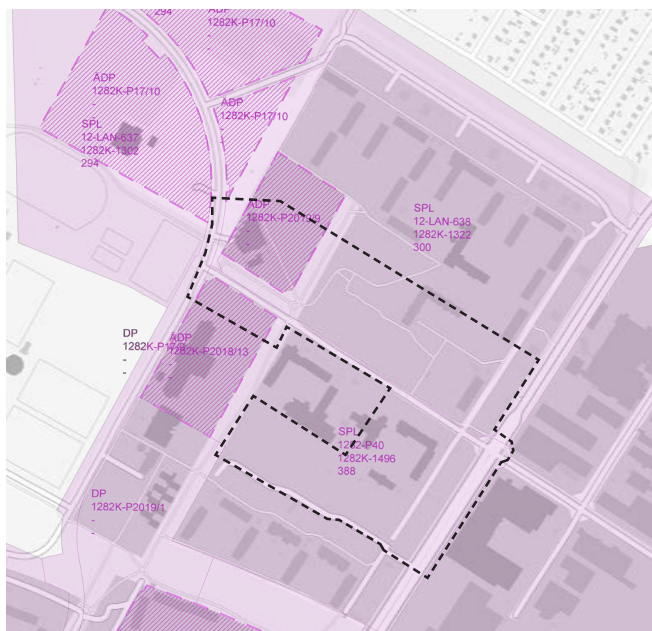
Planområdet berörs av tre gällande detaljplaner:

- SPL 12-LAN-637 – *Stadsplan för delar av stadsägorna 25,26 och 27 (Nya gymnasiet)*, laga kraft 1969-12-18. Detta område är planlagt för allmänt ändamål, med en mindre del för idrottsändamål.
- SPL 12-LAN-638 - *Stadsplan för delar av stadsägorna 27, 28 och 29 (Pilängen III)*, laga kraft 1970-11-04. Områden är till största delen planlagt för bostäder med byggrätter på tre respektive sju våningar. Längst i väster finns ett område för allmänt ändamål samt allmän plats, park eller plantering.

ÄDP 1282K-P2019/9 har upphävt fastighetsindelingsbestämelse inom Kopparängen 2.

- SPL 1282 P40 - *Ändring av stadsplanen för kvarteren Silverängen och Bronsängen*, laga kraft 1988-01-14. Markanvändningen som berörs är främst Centrumbebyggelse och Småindustri men även allmän plats, gata.

ÄDP 1282K-P2018/13 har upphävt fastighetsindelingsbestämelse inom Bronsängen 4.



Gällande detaljplaner som berörs av planförslaget. Planområdet illustreras med streckad linje.



Planmosaik som visar planlagt markanvändning och byggrätter inom gällande detaljplaner. Planområdet illustreras med streckad linje.

KULTURMILJÖ OCH ARKEOLOGI

KULTURMILJÖ OCH HISTORIK

Stadsdelen Norrestad byggdes ut under rekordåren på 1960- och -70-talen med bostadskvarteren Pilåkern, Pilängen, Silvergården och Koppargården. Centrum och skolverksamheter byggdes i kvarteren Bronsängen och Guldängen.

Bostadshusen i området byggdes i en tid då bostadsbristen var stor i Sverige, målet var att bygga 1 miljon bostäder under en tioårsperiod. Idag är miljonprogrammen en del av vår historia och en årsring i Landskronas bebyggelseutveckling som berättar om lånesystem, arkitekturideal, planideal och trafikplanering, med bland annat trafikseparering och stora grönytor för lek och utevistelse mellan huskropparna. Husen bildar en tydlig struktur där varje huskropp ingår i en större helhet. Bebyggelsen berättar också om tidens rationella byggprocesser. Bebyggelsen är i sin helhet ritad av arkitekten Inge Stoltz förutom några senare tillägg.

Bortsett från Pilåkern och Pilängen har området genomgått stora förändringar. Omfattande rivningar har skett av så väl centrumkvarteren som i Koppargården och Silvergården och gymnasieskolan. I Silvergården har flera byggnader omvandlats från bostäder till olika typer av verksamheter.

ARKEOLOGI

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Området domineras av storskalig bebyggelse i 3 - 7 våningar från 1960- och 1970-talen. Genom åren har flera byggnadsvolymer rivits och andra har byggts om eller till. En övervägande del av de byggnader som har rivits i området låg inom planområdet. Samtliga flerbostadshus som tidigare låg längs Emalgatan, på dess norra sida är idag rivna. Dessa delar består nu av grönytor, med träd och en multiarena.



Landskronahems vd Albert Lindkvist, Arkitekt Inge Stoltz (Landskronahem) och Nils Lundius (Landskronahems förste vd) blickar ut över det nybyggda området.

Foto: Anders Hilding. Landskrona museum, bild nr 305088



Karlslundsområdet 1976. Orange visar bostadsbyggnader och grå visar samhällsfunktion. Streckad linje markerar planområdet.



Karlslundsområdet 2019, med genomförda förändringar sedan området byggdes. Streckad linje markerar planområdet.

NATUR, PARK OCH GRÖNSTRUKTUR

All befintlig grönstruktur i området anlades i samband med eller efter att området byggdes ut på 1960-70-talet. Tidigare bestod området av åkermark. I den norra delen av planområdet finns ett större grönområde med stora gräsytor, trädgångar, buskage och lektytor. Här kommer under 2020 att byggas en stor ny lekplats, till 50% finansierad av Boverkets stöd till utemiljöer i socioekonomiskt utsatta områden.

Både inom Kopparängen 3 och inom Silverängen 3 och 4 har tidigare bostadshus som rivits ersatts med gräsytor, träd och buskar så att dessa områden idag har karaktär av park istället för bostadskvarter.

Ett grönstråk (planlagt som park) med uppvuxna träd, buskar samt gång- och cykelväg leder genom stadsdelen i nord-sydlig riktning från Pilängen till Koppargården. Stråket binder samman parkområdet norr om Pilängen med parken inom planområdet.

Naturvärdena inom planområdet är begränsade, eftersom stora delar är öppna gräsytor. De största värdena kan hittas i områdets norra del där det finns ett sammanhängande område med träd. Även grönstråket har ett värde eftersom det binder samman befintliga parkområden i stadsdelen.

Längs Emaljgatan finns två trädrader (hamlade pilar längs den södra sidan och 12 lönnar längs den nordvästra sidan av gatan) som bedöms kunna omfattas av generellt biotopskydd. Se mer under rubriken *Konsekvenser - Natur- och kulturmiljö*.



Natur- och kulturvärden i Karlsundsområdet



Grönområdet i den norra delen av planområdet.



Grönstråk med gång- och cykelväg i planområdets västra del.



Pilar längs Emaljgatans västra del.

GATOR OCH TRAFIK

GÅNG OCH CYKELTRAFIK

Gång- och cykelväg finns utmed Emaljgatan. Den ansluter till cykelvägarna längs Stenorsvägen och Idrottsvägen. I grönstråket som går genom området i nord-sydlig riktning finns också en gång- och cykelväg som förbinder norra delen av Koppargården med Pilåkersgatan. Inom planområdet finns dessutom en mängd mindre gångvägar.

BILTRAFIK OCH PARKERING

Karlsundsområdet är planerat enligt SCAFT-principen, ett stadsbyggnadsideal utvecklat på 1960-talet med bland annat separering av trafikslag, och är idag tydligt utifrånmatat för biltrafik. Infart till planområdet sker österifrån från Stenorsvägen via Silvergården och Emaljgatan eller västerifrån från Ringvägen via Idrottsvägen. Stora ytor för bilparkering finns längs Emaljgatan och Stenorsvägen.

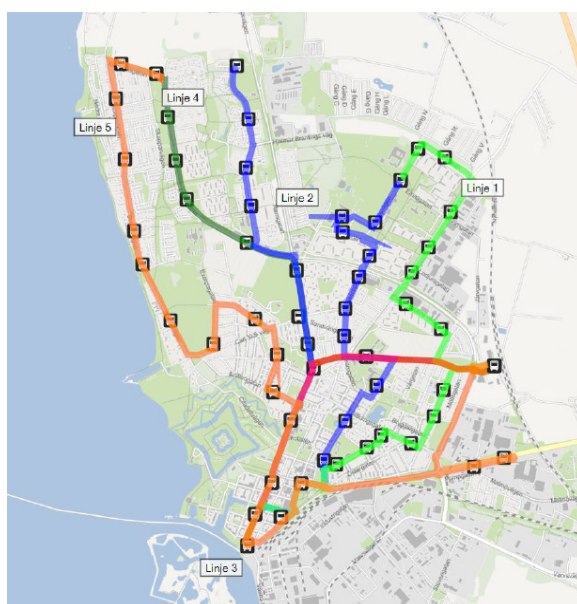
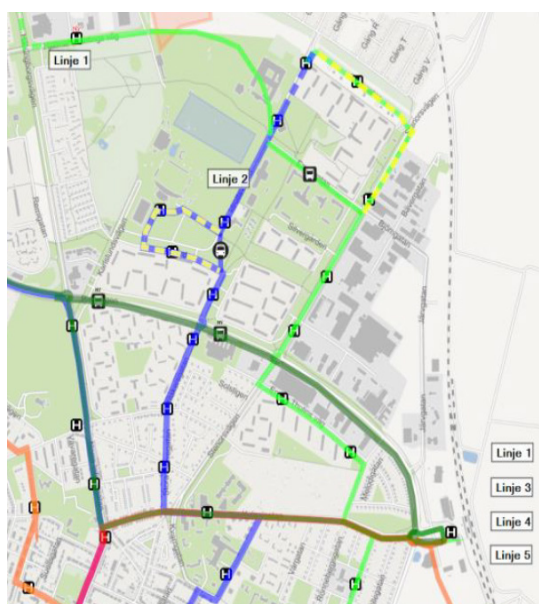
Den nybyggda Idrottsvägen fungerar som huvudstråk genom Karlsund och med de nya anslutningarna till Hälsingborgsvägen och Ringvägen (via Pilåkersgatan) kopplas Karlsund på ett tydligare sätt till resten av staden.

KOLLEKTIVTRAFIK

Karlsund trafikeras av stadsbuss linje 1 och 2. Dessa stannar på hållplatser direkt öster (buss nr 2) och väster (buss nr 1) om planområdet. Med linje 1 kan man nå Landskrona station på ungefär fem minuter. Längs Stenorsvägen kör också regionbuss 260 på linjen Landskrona-Tågarp-Ekeby.

Landskrona stad har tillsammans med Skånetrafiken och Nobina, som kör stadsbussarna, tagit fram ett förslag till nytt linjenät för stadsbussarna (2017-04-24). Förslaget innebär att linje 1 på sikt kan få en ny körväg längs Emaljgatan och även kan förlängas vidare till Borstahuset samt att linje 2 kan få en förenklad körväg via Idrottsvägen.

Landskrona station som är en kollektivtrafiknod med järnväg, regionbuss och stadsbuss ligger ca 1,5 km från planområdet.



Linjenätsskator för stadsbuss. Till vänster nytt förslag till linjedragning i Karlsund (streckade linjer slopas). Till höger dagens linjenät. Ur *Utveckling av linjenätet för stadsbussarna i Landskrona*, 2017-04-21.

SERVICE

SKOLA OCH FÖRSKOLA

I den nordvästra delen av planområdet, på fastigheten Kopparängen 2, finns idag Öresundsgymnasiets elprogram samt den privata förskolan Drömmens förskola.

Direkt väster om planområdet finns Pilängskolan (F-6, resursverksamhet och särskola) samt Pilängsgårdens förskola. Inom fastigheten Silverängen 4 finns Landskrona School of Sports (åk 4-9) och Öresundsgymnasiets byggprogram.

ÖVRIG SERVICE OCH HANDEL

Det finns idag ingen service eller handel inom planområdet förutom en mindre närbutik i planområdets östra del.

På Bronsängen 5, sydväst om planområdet, finns Familjecentralen Tellus med barnhälsovård, öppen förskola, barntandvård och socialrådgivning.

Närmaste matvaruaffär ligger direkt öster om planområdet, på andra sidan Stenorsvägen. Intill denna ligger Puls arena som är stadens mötesplats för föreningsidrott, träning och spontanidrott. Inom idrottsområdet direkt väster om planområdet finns badhus, ishall, bollplaner etc.

I stationsområdet, ca en kilometer från planområdet, finns livsmedelshandel och byggvaruhus. Till Landskrona stadskärna är det knappt två kilometer.

MARKFÖRHÅLLANDEN

TOPOGRAFI

Marken inom planområdet sluttar svagt åt sydväst. Längs planområdets nordöstra kant ligger höjden på ungefär 13,5 meter över havet och den sydvästra gränsen ligger på ungefär 12,5 meter över havet. På ett par ställen inom området finns små kullar där höjden som högst når ungefär 15 meter.

GEOTEKNIK OCH GRUNDVATTEN

Enligt SGU jordartskartering utgörs de naturliga jordlagren av moränfinlera. Denna typ av jordart har bra bärighet men generellt är det svårt att infiltrera dagvatten i dessa jordlager. Historiskt har området utgjorts av jordbruksmark fram till 1970-talet. Någon översvämningssituation har inte rapporterats från planområdet.

RADON

Planområdet ligger inom lågriskområde för radon. Vid byggande i lågriskområde behövs inga särskilda åtgärder genomföras för att skydda mot radon. Ingen specifik radonutredning har gjorts i samband med planprocessen men vid den översiktliga markmiljöundersökning som genomförts i juni 2019 har blåbetong från tidigare bebyggelse påträffats i marken, se vidare under rubriken *Markföreningar* nedan.

VATTENFÖRHÅLLANDEN

Ytvattenförekomsten N m Öresund (SE555545-124332) är den förekomst som ligger närmast planområdet och som idag utgör slutlig recipient för dagvatten. Den ekologiska statusen i ytvattenförekomsten har klassificerats till måttlig enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige). Vattenmyndigheten har bedömt att det finns skäl att fastställa miljö-

kvalitetsnormen till god ekologisk status med tidsfrist till 2021 för förekomsten. I förslag till ny miljökvalitetsnorm har denna tidsfrist flyttats fram ytterligare till 2027. Vattenförekomsterna har främst problem med övergödning, vilket är orsaken till att den idag inte når upp till de ställda miljökraven.

RISKER OCH STÖRNINGAR

MARKFÖRORENINGAR

En miljöteknisk markundersökning har genomförts i juni 2019 (Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Relement Miljö Väst AB, 2019-10-14). Undersökningen har omfattat provgrovsgrävning och ytlig samlingsprovtagning på gräsytor. Provpunkter, totalt 25 st, placerades dels där förorening eller rester av tidigare bebyggelse antogs kunna förekomma och dels inom tidigare obebyggda områden som antogs vara rena. Ett urval av prover analyserades med avseende på tungmetaller och PAH. Några prover analyserades även med avseende på olja och PCB. I prover med mycket betong utfördes även tilläggsanalyser av sexvärt krom. Asfaltsproverna analyserades med avseende på PAH (tjärasfalt).

I rapporten dras följande slutsatser:

- Källare efter rivning av tidigare bebyggelse har återfyllts med schaktmassor med inslag av rivningsrester. Rivningsresterna utgörs primärt av tegel och betong som är svagt kontaminerade med metaller, PAH och PCB, strax över KM*. Mäktigheten på fyllningen varierar mellan ca 1-3 m och lokalt finnas betongkonstruktioner kvar i marken, sannolikt källargolv. Uppmätta halter bedöms inte utgöra någon miljö- och hälsorisk idag.
- Enbart låga halter i nivå med eller under KM* uppmättes i samlingsprover av ytlig mulljord i anslutning till befintliga och tidigare byggnader. Analysen visar bland annat spår av PCB i ytjorden. Detta kan ha sitt ursprung från diffust nedfall från vittrande fogar på tidigare byggnader.
- Bitar av blåbetong har påträffats i flera provgropar, främst i den norra delen av området. Betong med höga strålningsnivåer skulle kunna motivera skyddsåtgärder i form av radonsäker grundläggning om den lämnas kvar under en framtida byggnad.
- Asfalten i området innehåller låga halter PAH och bedöms vara bitumenasfalt (inte tjärasfalt). Denna typ av asfalt kan normalt återvinnas till ny asfalt om den rivs upp vid exploateringen och körs till asfaltverk.
- Den naturliga jorden i området består av lerig morän. I två prov har en förhöjd halt av kobolt uppmätts över KM* och strax över MKM** (41 mg/kg respektive 28 mg/kg). Detta bedöms vara en naturligt halt i moränleran.

Sammanfattningsvis bedöms föroreningsgraden i området var låg och där halter över bakgrundsnivå påträffats finns sannolikt en koppling till tidigare återfyllning med rivningsavfall. Undantaget är kobolt som kan ha naturligt ursprung. Rivningsavfallet innehåller också ställvis radonhaltig blåbetong. Rivningsavfallet påträffas där det tidigare funnits byggnader, sannolikt med källare som återfyllts.

Om radonhaltig betong misstänks förekomma på slutligt grundläggningsdjup bör radonmätning utföras. Detta för att verifiera att det föreligger låga halter eller om det bör utföras skyddsåtgärd.

Rapporten har delgetts miljöförvaltningen som en del av upplysningsskyldigheten.

*KM = Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning

**MKM = Naturvårdsverkets riktvärde för mindre känslig markanvändning



Tabell 1. Analysresultat tungmetaller, PAH och PCB (halter i mg/kg TS).

Provpunkt	Nivå	Material	As	Co	Cu	Hg	Pb	PAH M	PAH H	PCB 7
PG1	0-0,3	F/Mu	4	4	13	<0,2	30	<0,25	<0,25	-
	0,3-1	leMn	5	13	21	<0,2	20	<0,25	<0,25	-
PG4	0,1-0,5	F/Mu	5	4	22	<0,2	48	0,4	0,6	-
PG6	0-0,5	F/leMu	3	4	23	<0,2	53	0,2	0,1	-
PG7	0,2-0,5	F/Mu	11	3	8	<0,2	10	0,4	<0,3	-
PG8	0,1-0,5	F/sa,Btg	5	4	11	<0,2	14	0,7	3	<0,007
	0,5-1	leMn	2	7	14	<0,2	16	<0,25	<0,25	-
PG9	0-0,3	F/Mu	3	3	16	<0,2	37	<0,25	0,1	-
	0,7-1,3	leMn	6	11	22	<0,2	19			-
PG10	0,4-1	Betong	9	4	16	<0,2	24	0,1	0,1	-
PG11	0,1-0,5	Betong	13	4	13	<0,2	14	0,2	<0,25	-
PG13	0,3-1	F/leSa	4	5	16	<0,2	26	<0,25	<0,3	-
PG14	0,2-1	Betong	15	5	18	<0,2	17	<0,25	<0,25	0,0078
	1-1,5	leMn	4	5	12	<0,2	13			-
PG16	1-1,5	F/saLe	4	8	12	<0,2	14	<0,25	<0,25	-
PG18	0,4-1	F/grSa	3	3	11	<0,2	24	4	4	-
PG19	0,1-0,5	Betong	12	5	15	0,27	19	<0,25	<0,25	<0,007
PG21	0-0,2	F/saMu	2	2	11	<0,2	21	<0,25	<0,25	-
	0,7-1,2	F/Le	4	7	13	<0,2	16	<0,25	<0,25	-
PG22	0,5-1	Betong	11	5	18	0,247	24	<0,25	0,2	0,038
PG23	0,4-1	F/grSa	3	4	13	<0,2	11	<0,25	<0,3	-
	2-2,5	leMn	6	28	17	<0,2	23	<0,25	<0,25	-
PG25	1-1,5	Betong	6	4	12	<0,2	17	0,6	2	<0,007
PG26	0-0,5	F/grMu	4	22	96	<0,2	28	<0,25	<0,25	-
	1-1,5	leMn	8	41	20	<0,2	30	<0,25	<0,25	-
SP1	0-0,1	F/Mu	4	4	16	<0,2	35	<0,25	<0,25	<0,007
SP2	0-0,2	F/Mu	-	-	-	-	-	-	-	0,0065
SP3	0-0,2	F/Mu	-	-	-	-	-	-	-	0,0056
SP4	0-0,2	F/Mu	-	-	-	-	-	-	-	<0,007
SP5	0-0,2	F/Mu	3	10	15	<0,2	30	0,1	0,2	0,0056
SP6	0-0,2	F/Mu	-	-	-	-	-	-	-	<0,007
SP7	0-0,2	F/Mu	3	3	12	<0,2	29	<0,25	<0,25	<0,007
KM			10	15	80	0,25	50	3,5	1	0,008
MKM			25	35	200	2,5	400	20	10	0,2

¹Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning

²Naturvårdsverkets riktvärde för mindre känslig markanvändning

Överst: Provpunkter och ytor för samlingspunkter. Nederst: sammanställning av analysresultat för jordprover. Ur Översiktlig miljöteknisk markundersökning Kopparängen 1 m fl (Relement Miljö Väst AB, 2019-10-14).

RISKER FRÅN VERKSAMHETER

Inom Norra industriområdet öster om planområdet finns två befintliga verksamheter med omgivningspåverkan, SWEP International AB och Trioplast AB.

SWEP International AB tillverkar värmepumpar i sin anläggning på fastigheterna Fjällräven 1 och Illern 7. Verksamheten är en anmälningspliktig miljöfarlig verksamhet till följd av användningen av hydraulolja. SWEP har inför planerad utbyggnad av sin verksamhet sökt miljötillstånd. 2019-06-24 beslutade Länsstyrelsen enligt 6 kap 26 § miljöbalken att den planerade verksamheten inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Verksamheten har sedan tidigare inget fastställt skyddsavstånd. Befintliga bostäder inom Kopparängen 3 ligger som närmast ca 80 meter från SWEPs fasthetsgräns. Föreslagen kvartersmark för bostäder inom planområdet ligger som närmast ca 85 meter från fasthetsgränsen.

Trioplast AB på fastigheten Björnen 12 ligger som närmast ca 240 meter från föreslagen kvartersmark för bostäder inom planområdet. Räddningstjänsten i Landskrona har bedömt att verksamheten har ett riskanalysområde på 200 meter.

TRANSPORT AV FARLIGT GODS

Stenorsvägen öster om planområdet är led för farligt gods (så långt norrut som till Björngatan). Med farligt gods avses varor eller ämnen som har sådana egenskaper att de kan vara skadliga för människor, miljö och egendom om de inte hanteras rätt under transport. Vid planläggning inom 150 meter från farligt godsled ska riskhanteringsprocessen beaktas.

I samband planläggning för bland annat bostäder, skola och vård i *Detaljplan för Lejonet 9 och 10*, laga kraft 2017-07-03, togs en riskutredning fram (*Riskutredning för planområde Lejonet 10*, Landskrona, Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2015-09-10.) med beräkningar av individrisk och samhällsrisk kopplat till farligt godstransporterna. Utredningen konstaterade att på "Ringvägen och Stenorsvägen sker endast farligt gods-transporter i liten omfattning och endast med brandfarliga, icke-giftiga vätskor i klass



Källor risker från verksamheter och farligt gods:

- Samrådsunderlag - Samråd inför ansökan om tillstånd till miljöfarlig verksamhet enligt 9 kap miljöbalken (uppdragsnr: 13005857) SWECO miljöstrategi & arbetsmiljö syd, 2019-02-15.
- Beslut om betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 26 § miljöbalken (Dnr 551-5909-2019) Länsstyrelsen Skåne, 2019-06-24.
- Riskutredning för planområde Lejonet 10, Landskrona, Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2015-09-10.

3 under atmosfärstryck. Dessa bedömdes vid den rimligaste (troligast) största konsekvensen (deterministiskt bestämd) ge upphov till ett konsekvensavstånd på 30 meter." Endast Trioplast AB identifierades som mottagare av farligt gods via transportleden. Beräkningarna i utredningen visade att både individrisknivå och beräknad samhällsrisk var acceptabelt låg och att riskreducerande åtgärder inte behövde vidtas. Med hänsyn till påkörningsrisk rekommenderade utredningen att byggnader för stadigvarande vistelse placeras minst 25 meter från väggkant (vid cirkulationsplats Ringvägen/Stenorsvägen). Riskutredningens konstateranden bedöms kunna ligga till grund även för det nu aktuella planförslaget för Kopparängen 3 m fl då så väl föreslagen markanvändning som förutsättning är de samma.

Föreslagen kvartersmark för bostäder inom planområdet ligger som närmast ca 36 meter från väggkant och föreslagna byggrätter för bostäder ca 52 meter från väggkant.

I den förjupade översiktsplanen 2014 föreslås att farligt godsleden på Stenorsvägen utgår och istället ersätts med ett nytt stråk inom Norra industriområdet. Något beslut om förändring har ännu inte fattats.

TRAFIKBULLER

Planområdet påverkas av trafikbuller från omkringliggande gator och från järnvägen. En trafik- och bullerutredning har tagits fram inför planarbetet (*Trafik- och bullerutredning Koppar- och Silvergården*, Ramböll, 2019-10-03. Se vidare under rubriken *Konsekvenser*.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

DAGVATTEN

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten ska fördröjas innan det leds till befintligt ledningsnät i enlighet med stadens dagvattenpolicy (2012-05-21) och krav från NSVA.

En dagvattenutredning som visar hur dagvattenhanteringen inom planområdet kan anordnas har tagits fram (*Dagvattenutredning till detaljplan för Kopparängen 1 mfl*, Envidan, 2019-10-09). Se vidare under rubriken *Planförslag*.

VATTEN OCH SPILLVATTEN

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. En stor dricksvattenledning passerar genom den västra delen av området i nordsydlig riktning.

En VA-utredning för hela Karlslundsområdet är under framtagande av NSVA. Utredningen ska klargöra behov av förstärkning av spillvatten- och vattenledningsnätet inom området för att klara den belastning som utbyggnadsförslaget medför. Utredningen ska också ge förslag på vilka ledningar som behöver läggas om och i vilken dimension.

Tillgängligt vattentryck i området motsvarar ca +50 m.v.p. (meter vattenpelare).

ENERGIFÖRSÖRJNING, TELE OCH BREDBAND

Befintliga nät för el, fjärrvärme, tele och fiber finns i området. Inom Kopparängen 3 och Silverängen 4 finns elnätstationer. Inom Kopparängen 3 finns även en telestation.

AVFALLSHANTERING

Landskrona Svalöv RenhållningsAB ansvarar för avfallshantering från hushåll, och där med jämförligt avfall från annan verksamhet.

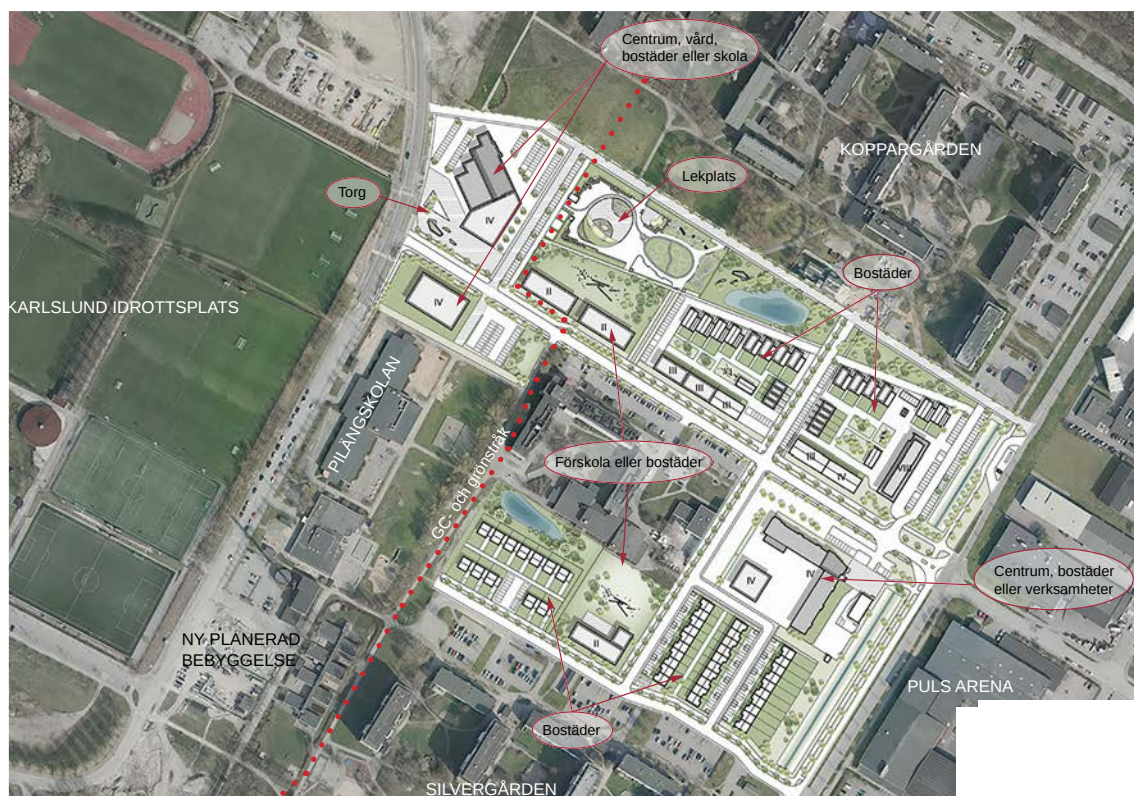
PLANFÖRSLAG

OMRÅDETS GESTALTNING

Planförslaget innebär att planområdet ges en ny gatu- och kvartersstruktur, kompletteras med byggrätter för blandad bostadsbebyggelse, skola/förskola och centrumverksamhet samt att befintliga grönytor kan utvecklas.

Planförslaget möjliggör:

- Nya kvarter för blandad bostadsbebyggelse med radhus, kedjehus och flerfamiljshus. Befintligt flerfamiljshus på Kopparängen 3 integreras i den nya bebyggelsestrukturen.
- Centumbildning i korsningen Idrottsvägen/Emaljgatan med torgyta och byggrätter för centrum, vård, bostäder och skola.
- Utveckling och komplettering av fastigheten Silverängen 2 med byggrätt för centrum, verksamheter och bostäder.
- Två byggrätter för skola och förskola (alternativt bostäder).
- Inom byggrätterna längs Emaljgatan möjliggörs utöver bostäder även för handel och kontorslokaler.
- Ny trafikstruktur med flera nya gång- och cykelvägar och gator som genomkorsar området. Emaljgatan fungerar som huvudstråk och dimensioneras för kollektivtrafik.
- Parkytor med plats för vegetation, lekplats, rekreationsytor samt ytor för öppen dagvattenhantering.
- Två områden för tekniska anläggningar (transformatorstation och telestation).



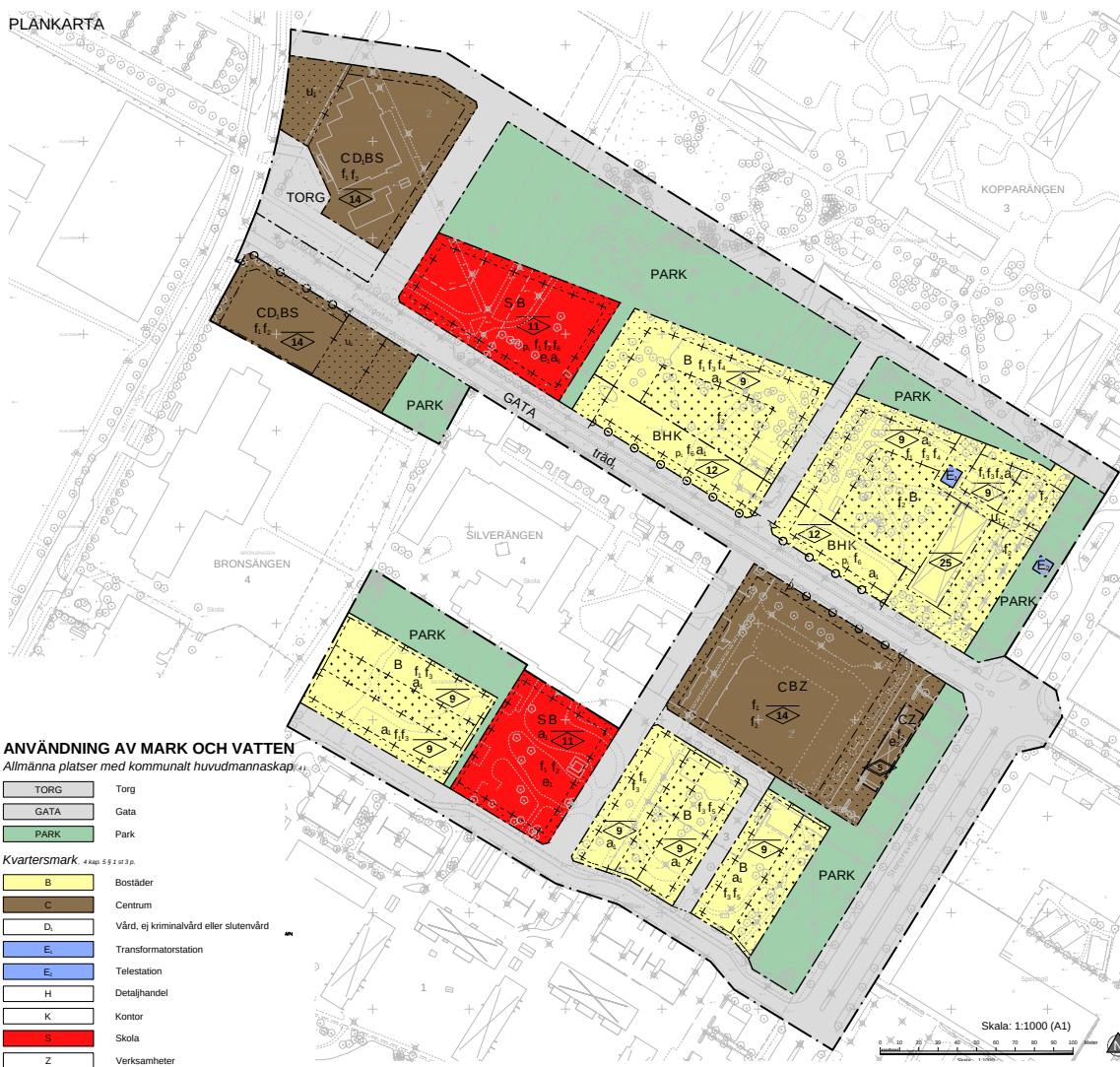
BEBYGGELSE

BOSTÄDER

Planförslaget ska möjliggöra för en ny kvartersstruktur i området med en blandning av bostadstyper. Framför allt ska komplettering ske med radhus och kedjehus som helt saknas i stadsdelen idag. Planförslaget möjliggör för cirka 120 nya bostäder (**B**), varav drygt hälften styrs till att vara radhus/kedjehus (**f₃**). Det slutliga antalet nya bostäder kan variera beroende på lägenhetstorlekar och hur stor andel av byggrätterna som utnyttjas. Utöver detta finns 56 lägenheter i det befintliga flerfamiljshuset på Kopparängen 3.

Byggrätterna för radhus/kedjehus ges en nockhöjd som möjliggör 2 våningar. Längs Emaljgatan och vid torgbildningen i korsningen Idrottsvägen/Emaljgatan möjliggörs för flerfamiljshus i 3 -4 våningar. Det befintliga bostadshuset på Kopparängen 3 integreras i den nya strukturen och möjlighet ges för att bygga på med en våning till totalt 8 våningar.

Placeringen av byggnader inom bostadskvarteren styrs genom korsprickad mark (mark där endast komplementbyggnader så som förråd, garage och miljöhus får uppföras) och prickad mark (mark som inte får förses med byggnad). Längs Emaljgatan ska bebyggelsen placeras i förgårdslinjen vilket styrs av planbestämmelsen p₁.



Förslag till plankarta.

CENTRUM, KONTOR, HANDEL, VÅRD OCH VERKSAMHETER

Planförslaget innefattar byggrätter för centrumverksamhet (**C**), vård (ej slutenvård eller kriminalvård) (**D1**), skola (**S**) i kombination med bostäder i anslutning till torgbildningen i korsningen Emaljgatan/Idrottsvägen. Syftet är att möjliggöra för en central platsbildning (**TORG**) i stadsdelen och att service, handel etc kan samlas i denna punkt. Den befintliga byggnaden (Elskolan) kan finnas kvar och utvecklas för ny verksamhet.

Inom bostadskvarteren längs Emaljgatan möjliggörs för handel (**H**) och kontor (**K**) i byggnaderna närmast gatan.

Inom fastigheten Silverängen 2 i planområdets östra del föreslås centrum (**C**), verksamheter (**Z**) och bostäder (**B**). Landskronahem kommer att renovera och bygga om de befintliga byggnaderna för sitt huvudkontor samt komplettera med nya verksamheter. Inom fastighetens östra del föreslås även en mindre byggrätt tänk för exempelvis kiosk.

SKOLA OCH FÖRSKOLA

Två nya byggrätter för skola (**S**) föreslås inom planområdet. Dessa byggrätter kan innehålla så väl skola som förskola. Inom dessa byggrätter tillåts även bostäder ifall det visar sig inte finnas behov av skola/förskola. Möjlighet till fortsatt skolverksamhet ges även i byggrätterna kring torget i korsningen Idrottsvägen/Emaljgatan.

För de platser där skola föreslås är förhållandet mellan byggrättens storlek och hela användningsområdets storlek sådant att en friyta på 30 kvadratmeter per barn går att anordna. För detta förutsätts att normalstora avdelningar, enligt dagens mått används. Förskolor och skolors utemiljö ska utformas varierat och inspirera till lek, rörelse och utevistelse. Tillgång till skugga ska finnas. Befintliga träd inom skolområdena bör i möjligaste mån sparas.

TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Två byggrätter för befintliga tekniska anläggningar föreslås inom planområdet. En för transformatorstation (**E₁**) inom Kopparängen 3 och en för telestation (**E₁**) i öster mot Stefnorsvägen.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

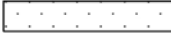
Bebyggandets omfattning (PBL 4 kap 11 §)

e₁ - Största byggnadsarea är 35 % av fastighetsarean inom användningsområdet

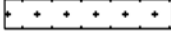
Bestämmelsen gäller byggrätter för skola/förskola och möjliggör att tillräcklig friyta ska kunna anordnas inom skoltomten.

e₂ - Största byggnadsarea är 250 m²

Bestämmelsen gäller byggrätt avsedd för fristående kiosk (eller dylikt) inom Silverängen 2 för att begränsa byggnadens storlek.

 - **Marken får inte förses med byggnad**

Bestämmelsen styr byggrätternas storlek och möjlig placering av byggnader.

 - **Endast komplementbyggnad får placeras**

Bestämmelsen styr byggrätternas storlek och möjlig placering av byggnader. Bestämmelsen används för ytor avsedda för bostadsgårdar och trädgårdar där komplementbyggnader så som förråd kan behöva uppföras.

Placering (PBL 4 kap 16 §)

p₁ - Del av fasad ska placeras längs förgårdsmark mot Emaljgatan

Bestämmelsen gäller för byggrätter längs Emaljkans norra sida för att bebyggelsen ska hamna i en rak linje längs gatan. Syftet att förstärka gaturummet och samtidigt säkerställa att bostadsgårdar respektive skolgård placeras på kvarterens mer skyddade insida.

Utformning (PBL 4 kap 16 §)

f₁ - Fasadmateriel ska i huvudsak utgöras av puts, tegel eller skiffer

Bestämmelsen gäller för de flesta byggrätter inom planområdet. Avsikten är att skapa hög arkitektonisk kvalitet, anpassa till materiel i befintliga byggnader inom området samt att knyta an till skånsk byggnadstradition.

f₂ - Komplementbyggnader ska utformas med vegetationsklätt tak

Bestämmelsen gäller för huvuddelen av kvarterens mark inom planområdet. Avsikten är att bidra till ett visuellt grönt intryck av låga byggnader som kan ses från högre bebyggelse.

f₃ - Endast kedjehus, radhus eller parhus får uppföras

Bestämmelsen gäller byggrätter för bostäder förutom längs Emaljkans. Syftet är att möjliggöra för ett varierat bostadsutbud i stadsdelen genom att tillföra de boendetyper som saknas i området idag. Längs Emaljkans som blir huvudstråk genom området tillåts större volymer med flerbostadshus.

f₄ - Huvudbyggnad ska utföras med sadeltak

Bestämmelsen gäller för byggrätter avsedda för radhus/kedjehus och som ligger i exponerat läge. Syftet är att skapa variation och arkitektoniskt uttryck i bebyggelsen.

f₅ - Huvudbyggnad ska utföras med sadeltak eller pulpettak

Bestämmelsen gäller för byggrätter avsedda för radhus/kedjehus i den sydöstra delen av planområdet för att ge förutsättningar för ett varierat arkitektoniskt uttryck.

f₆ - Entré mot gatan ska finnas

Bestämmelsen gäller byggrätterna norr om Emaljkans med syfte att skapa aktivitet i gaturummet och ökad trygghet. Entréer kan med fördel även finnas mot gården.



0.0 - Högsta nockhöjd i meter

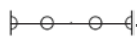
Bestämmelsen reglerar byggnadernas höjd. För centrumkvarteren och för Silverängen 2 anges högsta nockhöjd på 14 meter vilket ska möjliggöra byggnader i fyra våningar. För radhus/kedjehus anges högsta nockhöjd på 9 meter vilket ska möjliggöra 2 våningar med sadeltak. För byggnader längs Emaljkans norra sida samt för skolbyggnader anges 11 meter vilket ska möjliggöra byggnader i tre våningar. För det befintliga 7-våningshuset inom Kopparängen 3 anges 25 meter vilket möjliggör påbyggnad med ytterligare en våning.



5 - Högsta totalhöjd i meter

Bestämmelsen gäller för den mindre fristående byggrätten inom Silverängen 2. Högsta totalhöjd föreslås bli 5 meter vilket möjliggör en byggnad i en våning inklusive eventuella installationer på taket.

Stängsel och utfart (PBL 4 kap 9 §)



Utfartsförbud

Bestämmelsen gäller för kvarteren längs Emaljkans där det av trafiksäkerhetsskäl inte är lämpligt med fler utfarter och det ska vara god framkomlighet för stadsbuss.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Villkor för startbesked (PBL 4 kap 14 §)

a₁ - Startbesked får inte ges för byggnation förrän markförörening (blåbetong) har avhjälpes.

Gäller för byggrätter där det tidigare funnits byggnader som rivits och där miljöteknisk

markundersökning funnit betongrester bestående av radonhaltig blåbetong. Avsikten är att säkerställa att marken är lämplig för bostadsändamål innan byggnation påbörjas.

Markreservat (PBL 4 kap 5 §)

u₁ -Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Områden på kvartersmark som måste vara tillgängligt för åtkomst till allmänna underjordiska ledningar. Bygglov får inte lämnas för något som hindrar utnyttjandet av markreservatet. Inom planområdet finns u-områden utlagda för ledningar som leder till transformatorstationen på Kopparängen 3 och för åtkomst till dricksvattenledningen som passerar den västra delen av planområdet.

GRÖNSTRUKTUR OCH PARKER

Planförslaget innebär att en stor andel befintlig kvartersmark planläggs som allmän parkmark (**PARK**). Merparten av denna mark utgörs av befintliga grönytor som är tänkta att förädlas och utvecklas med mer varierad vegetation, rekreations- och lekytor, ytor för öppen dagvattenhantering samt gång- och cykelvägar.

Parkmarken ska utformas med stor variation med en blandning av olika karaktärer, öppna ytor och mer vild vegetation. Fokus ska också ligga på att skapa mötesplatser och ytor för rekreation, lek, motion, odling etc. Stor vikt ska läggas vid parkernas gestaltning så att de blir trygga, tillgängliga och upplevs som omhändertagna.

Utmed Stenorsvägen föreslås ett grönstråk av parkmark som är tänkt att användas för dagvattenfördröjning. Parkytan bör gestaltas med hög kvalitet eftersom den fungerar som entré till Karlslund från öster.

Inom den stora parkytan i den norra delen av planområdet planeras en större lekplats som är tänkt att fungera som mötesplats och målpunkt för såväl de boende i området som för övriga invånare i Landskrona.



Visualisering av del av den planerade lekplatsen i den norra delen av planområdet. Bild: Cowi.

Uppvuxna träd bör visas särskild hänsyn och om möjligaste mån bevaras, eftersom de är karaktärsgivande och bidrar med stor andel grönska. Det tar många decennier för nyplanterade träd att få samma värden. Hänsyn bör också tas till etablerade äldre buskage. För att skapa ökat utrymme för biologisk mångfald krävs variation i miljöerna genom många träd- och buskarter, varierande ålder och varierande slutenhet i vegetationen. Tätare, mer otillgängliga planteringar skapar skydd för många djur, t ex igelkott. Miljöer med öppet vatten och blommande växter (örter), är bra ur estetiskt perspektiv och för pollinerande insekter.

Kopplingar till omgivande grönområden är viktig, framför allt till Karlslundsparken och idrottsområdet i väster, till Säbybäcken i norr och till stråket ner mot Pilängen och centrum i söder.

Befintliga trädrader av pil och lönn längs Emaljgatan hamnar i planförslaget inom allmän platsmark för gata respektive torg. Gatans föreslagna sektion har anpassats med syfte att träden, som eventuellt kan bedömas vara biotopskyddade, ska kunna bevaras och fortsatt fungera som trädplantering längs gatan. Cirka två träd behöver eventuellt tas ner i samband med att ny föreslagen gata öster om torget byggs ut. Den nya gatan är av stor vikt för stadsdelens nya struktur och placeringen av gatan har valts eftersom det i just detta läge finns ett flertal stora markförlagda ledningar som inte är möjliga att flytta. När det blir aktuellt att bygga ut gatan kommer kommunen, ifall träd behöver tas ned, att stämma av biotopskyddsfrågan och söka dispens hos Länsstyrelsen.

Flera nya trädrader kommer att planteras inom planområdet, så väl längs hela Emaljgatan som längs andra nya gator. Att trädrader ska finnas längs gatorna regleras med planbestämmelsen **träd₁**.



Trädrader längs Emaljgatans västra del. Till vänster en rad med pilar och till höger en rad med lönnar.

UTFORMNING AV GATOR

Ett nytt gatunät föreslås som delar upp planområdet i mindre kvarter och möjliggör för trafik in i området. Emaljgatan blir huvudstråk genom området och utformas med trädtrader och separat gång- och cykelväg. Gatan ges en bredd som möjliggör för trafikering med stadsbuss. Även Silvergården och den nya föreslagna nord-sydliga gatan i den östra delen av planområdet föreslås gestaltas med trädtrader och separat gång- och cykelväg. Övriga gator i området föreslås få gångbana på båda sidor om gatan eller gång- och cykelväg på en sida och gångbana på den andra sidan. Att trädtrader ska finnas längs gatorna regleras med planbestämmelsen **träd**. Inom trädzonen ska även finnas utrymme för dagvattenhantering. Gatorna norr och väster om parken utformas med fördel som gångfartsområden för att prioritera oskyddade trafikanter framför biltrafik.

Gatan Silvergården är placerad så att den ansluter till redan detaljplanlagd (men inte utbyggd) gata i väster och möjliggör därmed för en koppling mellan Stenorsvägen till Idrottsvägen.

Enligt framtagna dagvattenutredning (Envidan, 2019-10-09) och Landskrona stads dagvattenpolicy ska dagvatten från gator fördröjas, och vid behov renas. Vid om- och nybyggnad av gator är det viktigt att höjdsättningen görs så att gatornas marknivå är markant lägre än fastigheternas för att minska risken för att stora vattenmängder vid skyfall orsakar skador på byggnader.

GATUSEKTIONER

Ett förslag till gatusektioner (baserat på typsektioner i Landskrona stads stadsmiljöprogram) för gatorna inom planområdet har tagits fram under planarbetet. Förslaget har varit underlag till beräkning av dagvattenvolymer och dagvattenlösning för området. De föreslagna gatusektionerna är inte bindande men ska vara vägledande vid projektering av de framtida gatorna.

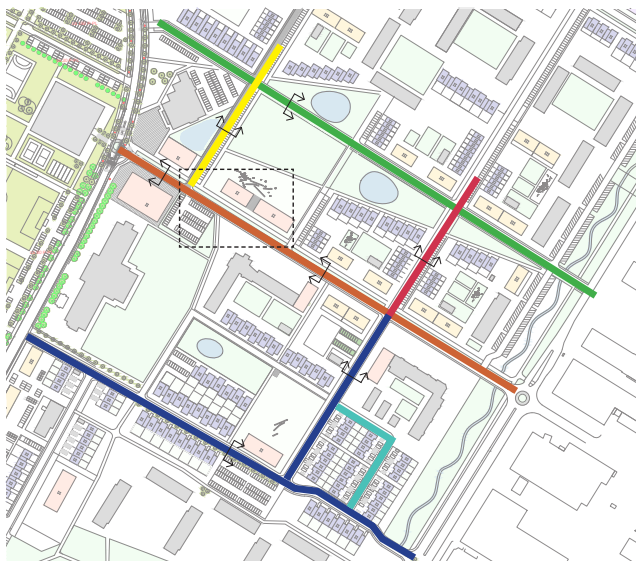
PARKERING

Parkering till bostäder och verksamheter ska ske på kvartersmark och enligt Landskrona stads parkeringspolicy. Parkeringstalen för bil kan reduceras om byggherren kan redovisa att fastighetens läge har särskilt god koppling till kollektivtrafik och åtgärder görs för att skapa goda förutsättningar för andra resval än bil.

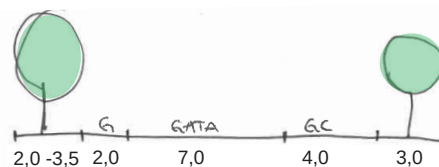
Cykelparkering ska anordnas i nära anslutning till byggnadernas entréer. Plats för lådcyklar samt väderskyddade platser ska finnas.

Längs den nya föreslagna gatan i väster (kallad Ledningsgatan i bild på nästa sida) föreslås allmän parkering och gatan har getts sådan bredd att parkering kan anläggas inom gatuområdet. Längs övriga gator finns möjlighet att anordna långsgående parkeringsfickor inom gatusektionens flexibla zon. Särskilt i anslutning till skolor och förskolor är det viktigt att anordna korttidsparkering för hämtning och lämning.

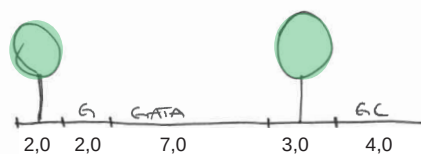
Föreslagna gatusektioner för gatorna inom planområdet.



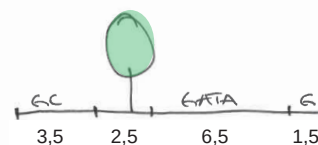
EMALJGATAN VÄSTRA
18 - 19,5 m



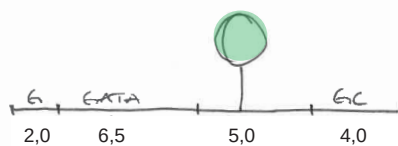
EMALJGATAN ÖSTRA
18 m



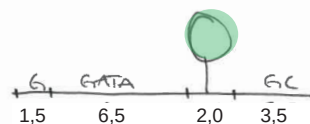
SILVERGÅRDEN
14 m



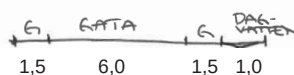
LEDNINGSGATAN
17,5 m, inkl allmän parkering
utformas med fördel som
gångfartsområde.



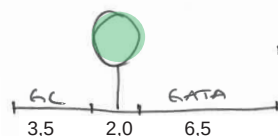
PARKGATAN
13,5 m
utformas med fördel som
gångfartsområde.



LILLA GATAN
10 m (8



ÖSTRA GATAN
12 m



TEKNISK FÖRSÖRJNING

Den tekniska försörjningen till planområdet är god med system för el, fiber, fjärrvärme, gas, tele samt vatten och avlopp. En stor mängd befintliga underjordiska ledningar finns inom planområdet. Flera av dessa ledningar kommer att behöva flyttas i samband med nybyggnation.

DAGVATTEN- OCH SKYFALLSHANTERING

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. NSVA ställer krav på att ett 20-årsregn ska kunna tas omhand inom planområdet och att regn som överstiger 20-årsregn (upp till 100-årsregn) inte ska orsaka skador på närliggande byggnader. Dagvatten ska fördröjas inom allmän platsmark innan det leds vidare till befintligt dagvatten-nät.

En dagvattenutredning har tagits fram i samband med planarbetet (*Dagvattenutredning till detaljplan för Kopparängen 1 mfl*, Envidan, 2019-10-09):

Fördröjningen är dimensionerad för ett 20-årsregn. Fördröjt dagvatten leds till befintliga dagvattenledningar.

Avledning av dagvatten bör ordnas i huvudsak på markytan. Med ett ytligt system undviks alltför djupa schakt, både för ledningar och fördröjningsmagasin. Dessutom är ytliga system inte så känsliga för kraftigare nederbörd och bidrar i många fall till en viss fördröjning. De ger också ofta en högre reningsgrad än om vattnet rinner i ledning.

Fördröjning av dagvatten föreslås ske i öppna magasin och på vissa ställen i underjordiska kassetmagasin. Underjordiska magasin krävs i de lägen där ett öppet magasin blir alltför djupt, eller där tillräcklig yta för öppna magasin inte finns tillgänglig. Kassetmagasin är mer yteffektiva än magasin och är därför lämpliga på mindre ytor.

Gatorna i området avvattnas i huvudsak med gräsbeklädda svackdiken med underliggande makadamdiken. På vissa ställen är det svårt att ordna tillräcklig fördröjning i gatusektionens grönstråk och där krävs andra lösningar, t ex kassetmagasin under gång- och cykelväg, skelettjord, luftigt bärlager i gatan eller ledningar anslutna till ett fördröjningsmagasin.

Befintliga marklutningar inom området är mycket små och därför krävs en noggrann höjdsättning inför projektering. En justering av befintlig marknivå är nödvändig på vissa ställen i området för att säkerställa att dagvattnet rinner mot fördröjningsanläggningen.

Eftersom marken i området lutar åt syd-sydväst sker även avrinning av dagvatten naturligt i den riktningen. På några platser inom området medför detaljplanens utformning att dagvatten istället måste ledas norrut. Konsekvensen blir djupare och bredare dagvattendiken samt att de anslutna dagvattenmagasinen kräver större schaktmängder då även de blir djupare.

Dagvattenanordningar i form av öppna magasin, med eller utan vattenspegel, och rinnstråk kan utformas så att de ger ett positivt bidrag till bebyggelsemiljön med möjlighet till lek, rekreation och naturvärden.

För hus med källare behövs pumpning av dräneringsvatten. Dagvattenet får dämna till marknivå vid dimensionerande regn och NSVA rekommenderar därför att dräneringsvatten pumpas oavsett grundläggningmetod.



RENING AV DAGVATTEN

Dagvatten kan föra med sig föroreningar till recipienten, i detta fall Öresund (ytvattenförekomst N m Öresunds kustvatten). Föroreningarnas art och i vilken halt de förekommer varierar beroende på vilken typ av yta som vattnet rinner över och på nederbördssituationen. Dagvatten från ett villaområde är generellt sett inte så förorenat, medan dagvatten från parkeringsytor, industriområden, hårt trafikerade vägar och centrumbebyggelse innehåller mer föroreningar.

I Landskrona stads Dagvattenplan fastslås att man vid nybyggnation och ombyggnation ska vidta åtgärder för att i möjligaste mån rena dagvattnet. Eftersom dagvatten från vägar och parkeringsytor är det som generellt är mest förorenat är det allra viktigast att välja en lösning med god reningseffekt för vattnet från dessa ytor. T ex genom att låta vattnet rinna över gräsbeklädda ytor.

Idag avleds dagvatten från Karlslundsområdet ofördröjt i ledningsnät. I och med en ombyggnad av anläggningen med olika former av fördröjning och magasin samt ytlig avledning över gräsytor är bedömningen att reningsgraden kommer att förbättras betydligt. Möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen för ytvattenförekomsten N m Öresund bedöms därmed öka.

SKYFALL

Planområdet måste anpassas så att ett kraftigare skyfall, upp till ett 100-årsregn, kan hanteras utan att skada byggnader inom eller utom området. Avsatta ytor för dagvattenmagasin rymmer även flöden från ett 100-årsregn. Det är dock av yttersta vikt att höjdsättningen av kvartersmark och allmän platsmark görs på ett sådant sätt att föreslagna sekundära avrinningsvägar säkerställs och vattnet kan rinna på ytan till magasinerna. Nivå på gatemark ska vara lägre än kvartersmark för att vatten vid skyfall inte ska orsaka skador på byggnader.

VATTEN OCH SPILLVATTEN

Spillvattenavledningen och vattenförsörjningen till området ordnas via ledningar i allmän platsmark. Allmänna vatten- och spillvattenledningar finns i Emaljgatan och Stenorsvägen. Ledningarna i Emaljgatan är i dåligt skick och bör läggas om i samband med att gatuombyggnad. Nya ledningar ska förläggas i allmän platsmark. Privata VA-ledningar som idag ligger inom kvartersmark kommer inte att tas över av VA-kollektivet.

En VA-utredning för hela Karlslundsområdet är under framtagande av NSVA. Utredningen ska klargöra behov av förstärkning av spillvatten- och vattenledningsnätet inom området för att klara den belastning som den föreslagna utbyggnaden av området medför. Utredningen ska också ge förslag på vilka ledningar som behöver läggas om och i vilken dimension.

Befintlig dricksvattenledning V 500 som passerar genom den västra delen av området skyddas med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u_1) och ska ha ett skyddsavstånd till byggnader på minst 10 meter.

Tillgängligt vattentryck i området motsvarar ca +50 m.v.p. (meter vattenpelare). Om högre tryck önskas så ska det ordnas och betalas av fastighetsägaren.

Särskilda föreskrifter för arbete i närheten av större ledningar ska följas och kontakt angående detta ska tas med ledningshavaren i god tid. Vid plantering av nya träd nära ledningar ska föreskrifter för skyddsavstånd för ledningar följas.

BRANDVATTENFÖRSÖRJNING

Brandposter finns utbyggda i området, främst längs Emalgatan och Silvergården. Brandposterna ska uppfylla kraven i VAV P76 och VAV P83.

AVFALLSHANTERING

Landskrona Svalöv Renhållnings AB ansvarar för avfallshantering från hushåll, och där med jämförligt avfall från annan verksamhet.

Nytt avfallssystem i området anläggs med fördel under jord inom kvartersmark.

ENERGIFÖRSÖRJNING, TELE OCH BREDBAND

Befintliga nät för el, fjärrvärme, tele och fiber finns i området. Anslutningsmöjlighet till Landskrona stads öppna stadsnät finns. Föreslagen maranvändning innebär att flera befintliga ledningar kommer att behöva flyttas. Nybyggnation kan medföra ett större effektbehov än vad den befintliga transformatorstationen på Silverängen 4 har kapacitet för vilket kan resultera i att den behöver ersättas i framtiden.

Två områden för tekniska anläggningar föreslås inom planområdet. En för befintlig transformatorstation (E_1) inom Kopparängen 3 och en för befintlig telestation (E_1) i öster mot Stenorsvägen. Markreservat för allmänna underjordisk ledningar (u_1) har lagts ut i ledningsstråket som ansluter till det norra E-området då transformatorstationen kommer att hamna inom bostadskvarteret. Telestationen har ett skyddsavstånd på 10 meter till bebyggelse.

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

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden föreslås vara 5 år från det datum då planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP

Landskrona stad är huvudman för allmän platsmark (gata, park, torg) enligt detaljplanen och ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll.

Framtida exploatör/byggherre ansvarar för all utbyggnad och anläggning inom kvartersmark (kommunikationsytor, grönytor, ledningar etc) och ska bekosta detta.

Landskrona Energi AB (LEAB) ansvarar för elförsörjning och fjärrvärme inom området. Nytt nät byggs ut i samband med gatuutbyggnaden. Anslutningar sker i samråd med Landskrona Energi som ansvarar för kopplingspunkter mellan allmänt nät och kvartersmark.

Området ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Anslutningspunkter upprättas i respektive fastighetsgräns. Antalet anslutningspunkter inom utbyggnadsområdet bestäms i projekteringsskedet av infrastrukturen i samråd med Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp AB (NSVA).

Avfallshanteringen från hushåll, och där med jämförligt avfall från annan verksamhet, löses i avtal mellan fastighetsägare och Landskrona Svalöv Renhållning AB (LSR).

AVTAL

Landskronahem är fastighetsägare för merparten av planområdet. Exploateringsavtal har tecknats (KF beslut 2020-05-04) mellan Landskrona stad och Landskronahem för att reglera genomförandet av detaljplanen och dess kostnader. Mark som är avsedd för allmän plats överförs till Landskrona stad.

Ett avtal har träffats med fastighetsägaren till Silverängen 1 kring den mark som ska överföras från fastigheten till allmän platsmark gata.

Ledningar, transformatorstationer mm som kommer att ligga på kvartersmark ska säkerställas i avtal, servitut eller med ledningsrätt.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSBILDNING

Planområdet omfattar hela Silverängen 2 och 3 samt delar av Bronsängen 4, Guldängen 1, Kopparängen 2 och 3, Silverängen 1 och 4 och Karlslund 1:1.

I planförslaget är ca 58 000 m² av planområdet utlagt som allmän platsmark (varav ca 36 000 m² planlagts som gata och torg och ca 22 000 m² som park). Mark som utgörs av allmän platsmark ska överföras till en kommunägd fastighet, lämpligen Karlslund 1:1. Ca 60 000 m² är planlagd som kvartersmark med olika ändamål såsom bostäder, skola, vård, centrum och tekniska anläggningar. Marköverföringar behöver ske för att kunna genomföra planen.

Överföring av mark bör 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. En ansökan görs vanligtvis av berörd fastighetsägare eller rättighetshavare.

Landskrona stad, som huvudman för allmän plats, har möjlighet att lösa in mark som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats utan att avtal med fastighetsägaren föreligger. Landskrona stad är skyldig att förvärva den allmänna platsmarken om fastighetsägaren begär det.

FASTIGHETSINDELNINGSBESTÄMMELSER

Inom planområdet finns inga gällande fastighetsindelningsbestämmelser.

SERVITUT OCH LEDNINGSRÄTT

Planområdet belastas av följande servitut och ledningsrätter:

- Kopparängen 3 belastas av ledningsrätt för tele till förmån för Telia. Det upplåtna området har planlagts för telestation (E₂).
- Silverängen 2 och 3 belastas av servitut för väg, till förmån för Silverängen 1. Servitutsområdet är planlagt som kvartersmark och annan tillfart möjliggörs i planförslaget. Servitutet behöver därför upphävas.
- Silverängen 1 belastas av servitut för väg till förmån för Silverängen 4. Servitutet upphävs eftersom den upplåtna ytan planlagts som allmän plats, gata, i planförslaget.
- Inom Silverängen 2 och Silverängen 3 finns ett avtalsservitut för elledning, till förmån för Stenen 3 (Landskrona Energi AB).

Befintlig transformatorstation (planlagd som kvartersmark för teknisk anläggning - transformatorstation, E₁) samt eventuella nya ledningar eller befintliga ledningar som inte är rättsligt tryggnade bör säkras med servitut eller ledningsrätt.

Ändring och upphävande av servitut görs genom fastighetsreglering. Ansökan om fastighetsreglering och omprövning av ledningsrätt görs till Lantmäterimyndigheten i Landskrona. Detsamma gäller för eventuella nya servitut och ledningsrätter som behövs till följd av planförslaget. En ansökan görs vanligtvis av berörd fastighetsägare eller rättighetshavare.

FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING

För att genomföra detaljplanen och skapa fastigheter vars användning överensstämmer med detaljplanen krävs fastighetsbildning. I kartan och tabellen nedan redovisas detaljplanens konsekvenser som i dagsläget kan bedömas för planområdet när det gäller 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	Åtgärd
Bronsängen 4	Ca 600 m ² planläggs för allmän plats gata och park, överförs till Karlslund 1:1. Ca 3800 m ² planläggs som kvartersmark.
Guldängen 1	Ca 30 m ² planläggs för allmän plats gata, överförs till Karlslund 1:1.
Kopparängen 3	Ca 17 900 m ² planläggs för allmän plats gata och park, överförs till Karlslund 1:1. Ca 21 800 m ² planläggs som kvartersmark.
Kopparängen 2	Ca 5200 m ² planläggs för allmän plats gata, torg och park, överförs till Karlslund 1:1. Ca 5900 m ² planläggs som kvartersmark.
Karlslund 1:1	Ca 18 900 m ² planläggs för allmän plats gata, torg och park. Området ligger kvar inom Karlslund 1:1. Ca 2800 m ² planläggs som kvartersmark. Kvartersmarken bör överföras till intilliggande fastigheter för att bilda lämpliga fastigheter för bostad, skola etc. Från Bronsängen 4, Guldängen 1, Kopparängen 2 och 3, Silverängen 1, 2, 3 och 4 överförs totalt ca 39 600 m ² , planlagt för allmän plats gata, torg och park.
Silverängen 1	Ca 2900 m ² planläggs för allmän plats gata och park, överförs till Karlslund 1:1. Servitut för väg inom Silverängen 1, 1282K-06/80.1 upphävs (förmånsfastighet Silverängen 4). Servitut för väg inom Silverängen 2, 1282-212.1 upphävs (förmånsfastighet Silverängen 1).
Silverängen 2	Ca 3500 m ² planläggs för allmän plats gata och park, överförs till Karlslund 1:1. Ca 11 200 m ² planläggs som kvartersmark. Servitut för väg inom Silverängen 2, 1282-212.1 upphävs (förmånsfastighet Silverängen 1).

Silverängen 3	Ca 2900 m² planläggs för allmän plats gata och park, överförs till Karlslund 1:1. Ca 3800 m² planläggs som kvartersmark. Servitut för väg inom Silverängen 2, 1282-212.1 upphävs (förmånsfastighet Silverängen 1).
Silverängen 4	Ca 6600 m² planläggs för allmän plats gata och park, överförs till Karlslund 1:1. Ca 10 300 m² planläggs som kvartersmark. Servitut för väg inom Silverängen 1, 1282K-06/80.1 upphävs (förmånsfastighet Silverängen 4).

Kvartersmarken i planförslaget kan på olika sätt regleras mellan fastigheter eller styckas av för att bilda lämpliga fastigheter för bostad, skola etc.

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. Det kan då också behöva bildas gemensamhetsanläggningar för vatten, spillvatten och dagvatten för att kunna ansluta fastigheterna tekniskt och juridiskt. NSVA ska vara remissinstans vid eventuella lantmäteriförordningar gällande fastighetsreglering inom planområdet.



Karta över fastighetskoneskvenser

NAMNSÄTTNING

Detaljplaneförslaget medför att befintliga kvarter genomskärs av allmän platsmark, varför namnsättningen av kvarter behöver ses över i samband med antagandet av detaljplanen.

Nya gator tillkommer inom planområdet, dessa behöver namnges.

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMI

Kostnadsfördelning för upprättandet av detaljplanen och utbyggnad av allmän plats har reglerats i exploateringsavtal mellan Landskrona stad och Landskronahem (KF beslut 2020-05-04).

Exploatören står för uppkomna kostnader i samband med byggnation på kvartersmark, så som anslutningsavgifter, flytt av ledningar, bygglovavgifter och eventuella utredningar.

AVGIFTER

VA-, dagvatten-, och bygglovsavgift tas ut enligt kommunens taxor. Planavgift tas inte ut.

TEKNISKA FRÅGOR

Den dagvattenutredning som upprättats till detaljplanen (*Dagvattenutredning till detaljplan för del av Kopparängen 1 m.fl.*, Envidan, 2019-10-09) ska tillsammans Landskrona stads dagvattenpolicy ligga till grund för projektering av området. Korrekt höjdsättning av området, kvartersmark och allmän plats, är avgörande för att avrinningen och dagvattenhanteringen ska fungera. Projektering ska ske i dialog med NSVA.

Geoteknisk grundundersökning ska tas fram av byggherren inför byggnation.

Där betongrester från tidigare bebyggelse finns på slutligt grundläggningsdjup ska radonmätning utföras för att verifiera låga halter i schaktbotten eller ligga till grund för eventuell skyddsåtgärd. Skyddsåtgärd kan vara att all betong tas bort eller att nya hus byggs med radonsäker grundläggning.

En stor mängd befintliga underjordiska ledningar och kablar finns inom planområdet. Om det krävs undanflyttningsåtgärder eller skydd av dessa för att möjliggöra exploatering bekostas det av den part som initierar åtgärden. Befintlig dricksvattenledning V 500 ska ha ett skyddsavstånd till byggnader på minst 10 meter. Denna ledning ska också skyddas under byggtiden. Nya ledningar inom kvartersmark anläggs och ägs av respektive fastighetsägare.

Brandvattenförsörjningen utformas i samråd med Räddningstjänsten. Brandposterna ska uppfylla kraven i VA V P76 och VAV P83.

För varje träd som fälls inom allmän platsmark i planområdet ska, i enlighet med Stadsbyggnadsnämndens verksamhetsplan för 2019, två träd återplanteras.

Inför framtida schaktarbeten i området bör en anmälan enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet upprättas då arbeten planeras i mark med halter över KM. Anmälan ska bland annat omfatta kontrollprogram för återfyllnadsmassor.

KONSEKVENSER

MILJÖBEDÖMNING ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN

När en detaljplan tas fram ska kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att ta reda på detta görs en undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken. Ifall undersökningen kommer fram till att detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning göras. Syftet med miljöbedömningar är att integrera miljöaspekter i planeringen och beslutsfattande så att en hållbar utveckling främjas.

En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts i samband med planarbetet.

STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att genomförande av denna detaljplan 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. Miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas därför inte.

Ställningstagandet grundas på följande:

- Planförslaget följer översiktsplanens intentioner.
- Inga riksintressen eller skyddade områden påverkas.
- Planförslaget har anpassats till befintliga trädrader som kan omfattas av generellt biotopskydd så att dessa träd hamnar inom allmän platsmark.
- Miljökvalitetsnormer för luft och vatten bedöms inte överskridas.
- Nationella, regionala och lokala miljömål bedöms inte påverkas negativt.
- Inga risker för människors hälsa och säkerhet vad gäller farligt gods, tung trafik, föroreningar eller liknande.
- Riktvärden för vägtrafikbuller klaras inom hela planområdet.
- Dagvatten- och skyfallshantering kan utformas så att risk för översvämning undviks.
- Sammantaget bedöms detaljplanen bidra till ökad social hållbarhet i området med ökad trygghet, mer varierat bostadsutbud, upprustning av allmänna ytor och parker etc.

ÖVERENSSTÄMMELSE MED TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIG PLANERING

Planförslaget följer intentionerna i Översiktsplan Landskrona stad (2016) och i den fördjupade översiktsplanen för Landskrona tätort (2014).

RIKSINTRESSEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med riksintresset för kustzon eftersom det inte urholkar de villkor riksintresset ställer på allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena.

Planförslaget bedöms inte påverka tillgänglighet till och utnyttjande av Västkustbanan (placerad ca 300 meter från planområdet) som är utpekad som riksintresse för kommunikationer - järnväg.

Planområdet ligger inom den MSA-påverkade zonen för Malmö Airport och Ängelholms flygplats som är riksintresse för kommunikationer - luftfart. Planförslaget innehåller en byggrätt på 25 meter. Flygplatserna och Luftfartsverket har bedömt att det inte finns behov av flyghinderanalys.

MARK, LUFT OCH VATTEN

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT

Miljökvalitetsnormerna (MKN) för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. Det finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM₁₀/PM_{2,5}), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. De flesta normerna är så kallade gränsvärdesnormer som ska följas, medan några är så kallade målsättningsnormer som ska eftersträvas. Normerna baseras huvudsakligen på krav i EU-direktiv.

Enligt miljöförvaltningens uppgifter överskrids inte miljökvalitetsnormerna inom Landskrona kommun. Luftföreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna av luftföreningar i området.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTENFÖREKOMSTER

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vattenförekomster (ytvatten och grundvatten), enligt 5 kap miljöbalken, anger lägsta godtagbara vattenkvalitet i en vattenförekomst och syftar till att tillståndet i våra vatten inte ska försämrats. För ytvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk och ekologisk status, medan det för grundvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk och kvantitativ status. Det grundläggande miljömålet i vattendirektivet är att alla vattenförekomster ska uppnå god kemisk och kvantitativ status (grundvatten) eller ekologisk (ytvatten) status år 2021.

Ytvattenförekomsten N m Öresund (SE555545-124332) utgör slutlig recipient för dagvatten från planområdet. Den ekologiska statusen i ytvattenförekomsten har klassificerats till måttlig enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige). Vattenmyndigheten har bedömt att det finns skäl att fastställa miljökvalitetsnormen till god ekologisk status med tidsfrist till 2021 för förekomsten. I förslag till ny miljökvalitetsnorm har denna tidsfrist flyttats fram ytterligare till 2027. Vattenförekomsterna har främst problem med övergödning, vilket är orsaken till att den idag inte når upp till de ställda miljökraven.

Dagvatten inom området kommer att fördröjas i öppna dagvattenmagasin på allmän platsmark innan det når recipienten. Föreningar i suspenderad form blir kvar i dagvattenmagasinen genom naturlig sedimentation. Idag avleds dagvatten från planområdet ofördröjt i ledningsnät. Den föreslagna dagvattenlösningen bedöms förbättra reningsgraden betydligt jämfört med nuläget. Planförslaget medger inte etablering av miljöfarlig verksamhet inom området. Möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för vattenförekomster bedöms inte påverkas av en utbyggnad enligt planförslaget.

HÄLSA OCH SÄKERHET

SKYFALL OCH ÖVERSVÄMNING

Föreslagna dagvattenmagasin inom planområdet klarar att ta om hand skyfall upp till 100-årsregn. Genom att kvartersmark och allmän platsmark justeras och höjdsätts i enlighet med den framtagna dagvattenutredning (*Dagvattenutredning till detaljplan för Kopparängen 1 m fl*, Envidan 2019-10-09) säkerställs att det finns sekundära avrinningsvägar där vatten kan rinna på ytan till magasinerna. Skyfallsvattnet ska därmed inte orsaka skada på byggnader i och utanför planområdet. Genom att skapa fördröjningsytor för dagvatten i planområdet avlastas dagvattennätet nedströms jämfört med idag när dagvatten släpps ofördröjt i ledningsnätet. Se mer om dagvatten och skyfallshantering under rubriken *Planförslag – Teknisk försörjning*.

Planområdet bedöms inte påverkas av framtida havsnivåhöjning. Lägsta marknivåerna inom området ligger på ca +10 meter. Med hänsyn till beräknad framtida havsnivåhöjning och risk för översvämning vid tillfälligt högt vattenstånd anges i ÖP 2016 att ny bebyggelse i Landskrona i första hand ska placeras över +3,0 meter.

RISKER FRÅN VERKSAMHETER OCH FARLIGT GODS

Inom Norra industriområdet öster om planområdet finns två verksamheter med omgivningspåverkan. Föreslagen kvartersmark för bostäder inom planområdet ligger utanför de båda verksamheternas bedömda riskavstånd.

Stenorsvägen är led för farligt gods. Föreslagen kvartersmark för bostäder inom planområdet ligger som närmast ca 36 meter från vägkant och föreslagna byggrätter för bostäder ca 52 meter från vägkant. Vid tidigare riskutredning (*Riskutredning för planområde Lejonet 10*, Landskrona, Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2015-09-10) för liknande markanvändning i anslutning till farligt godsleden konstaterades att både individrisknivån och beräknad samhällsrisk var acceptabelt låg och att riskreducerande åtgärder inte behövde vidtas. Med hänsyn till påkörningsrisk rekommenderade utredningen att byggnader för stadigvarande vistelse placeras minst 25 meter från vägkant (vid cirkulationsplats Ringvägen/Stenorsvägen). Riskutredningens konstateranden bedöms kunna ligga till grund även för det nu aktuella planförslaget för Kopparängen 3 m fl då så väl föreslagen markanvändning som förutsättning är de samma.

Se mer under rubriken *Förutsättningar - Risker och Störningar*

MARKFÖRORENINGAR OCH RADON

Enligt *Översiktlig miljöteknisk markundersökning Kopparängen 1 m fl* (Relement Miljö Väst AB, 2019-10-14) bedöms föroreningsgraden i området vara låg. Uppmätta halter av metaller, PAH och PCB bedöms inte utgöra någon miljö- och hälsorisk idag. Marken bedöms därmed vara lämplig för den föreslagna markanvändningen.

Betongrester innehållande blåbetong från tidigare bebyggelse har hittats i marken norr om Emalgatan. Om radonhaltig betong misstänks förekomma på slutligt grundläggningsdjup bör radonmätning utföras. Detta för att verifiera att det föreligger låga halter eller om det bör utföras skyddsåtgärd. Skyddsåtgärden kan vara att all betong tas bort eller att grundläggning av nya hus görs radonskyddat. Båda dessa alternativ bedöms vara realistiska och rimliga att genomföra både ekonomiskt och tekniskt. För att säkerställa att skyddsåtgärden kommer till stånd och att marken är lämplig för bostadsändamål innan byggnation ges detaljplanen en planbestämmelse om villkorat startbesked (enligt PBL 4 kap 14§).

Planbestämmelsen anger att startbesked inte får ges förrän förorening (radonhaltig betong) har avhjälpes.

Se mer under rubriken *Förutsättningar - Markföroreningar*.

RISKER FRÅN TRAFIK

Planförslaget möjliggör en ny gatu- och kvartersstruktur som medför att fordon tillåts köra i och genom området på flera platser där fordonstrafik tidigare inte varit möjlig. Bland annat föreslås gatan genom Silvergården förlängas och koppla samman Stenorsvägen och Idrottsvägen. Trafik kommer att korsa den nordsydliga gång- och cykelvägen i området. Trafikintensitet och hastighet bedöms dock bli låg och säkerheten för oskyddade trafikanter kommer att prioriteras vid utformningen av gatan och dess passager. Fördelarna med ökad tillgänglighet och orienterbarhet inom Karlslund bedöms uppväga nackdelarna med ökad trafik i området.

I *Trafik- och bullerutredning Koppar- och Silvergården* (Ramböll, 2019-10-03) har planförslagets påverkan på det statliga vägnätet och korsningen Stenorsvägen - Tullstorpsvägen studerats. Kapacitetsbedömningen för korsningen år 2040 visar på låga belastningsgrader som uppfyller en god standard. Några åtgärder i korsningspunkten bedöms inte vara aktuella.

TRAFIKBULLER

Riktvärden för trafikbuller

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 för ny bostadsbebyggelse som anges i 3 § är följande;

- 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus
- 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid
- 60 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad) *
- 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) 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).

* Om 60 dBA ändå överskrids bör minst hälften av alla bostadsrum i en bostad vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och där 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids under nattid kl. 22.00 och 06.00.

** Om 70 dB(A) ändå överskrids bör nivån inte överskridas med mer än 10 dB och max 5 gånger/timme under dagtid 06:00 - 22:00.

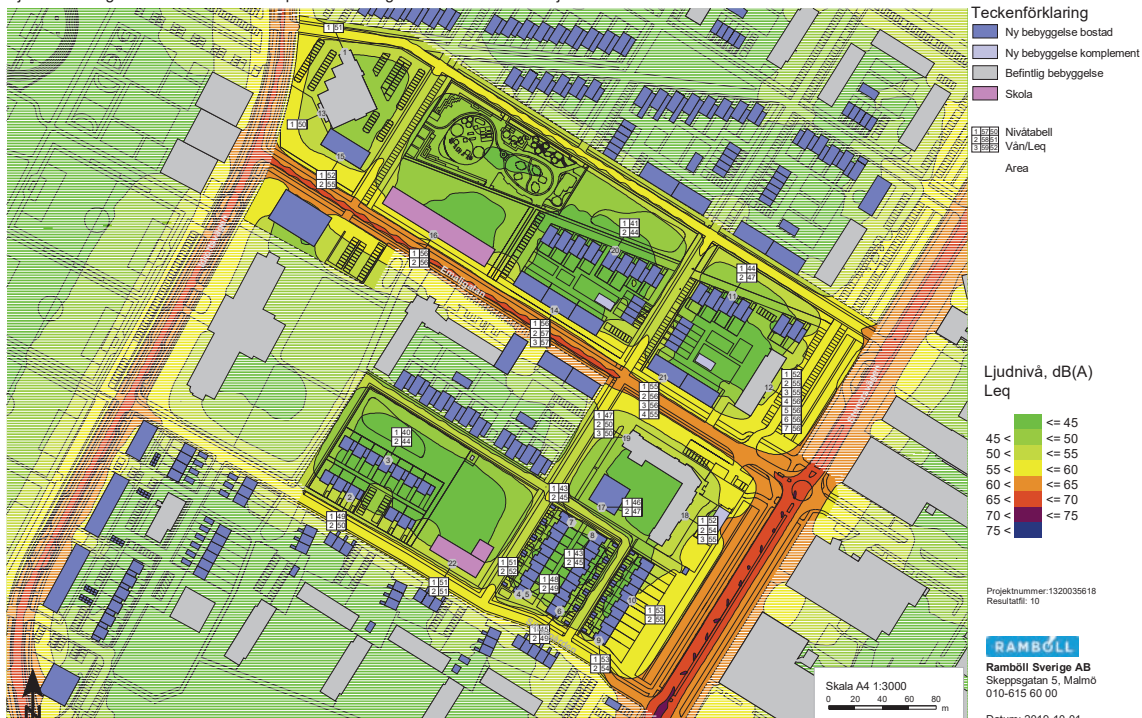
För skolgårdar gäller Naturvårdsverkets *Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik* (2017). Där anges följande riktvärden:

- de delar av gården som är avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet - dygnsekvivalent ljudnivå på 50 dB(A) och maximal ljudnivå på 70 dB(A)
- Övriga vistelseytor - dygnsekvivalent ljudnivå på 55 dB(A) och maximal ljudnivå på 70 dB(A)*

* Nivån bör inte överskridas mer än 5 gånger/maxtimme under årsmedeldygn, under den tid då skolgården nyttjas.

Väg- och tågtrafik

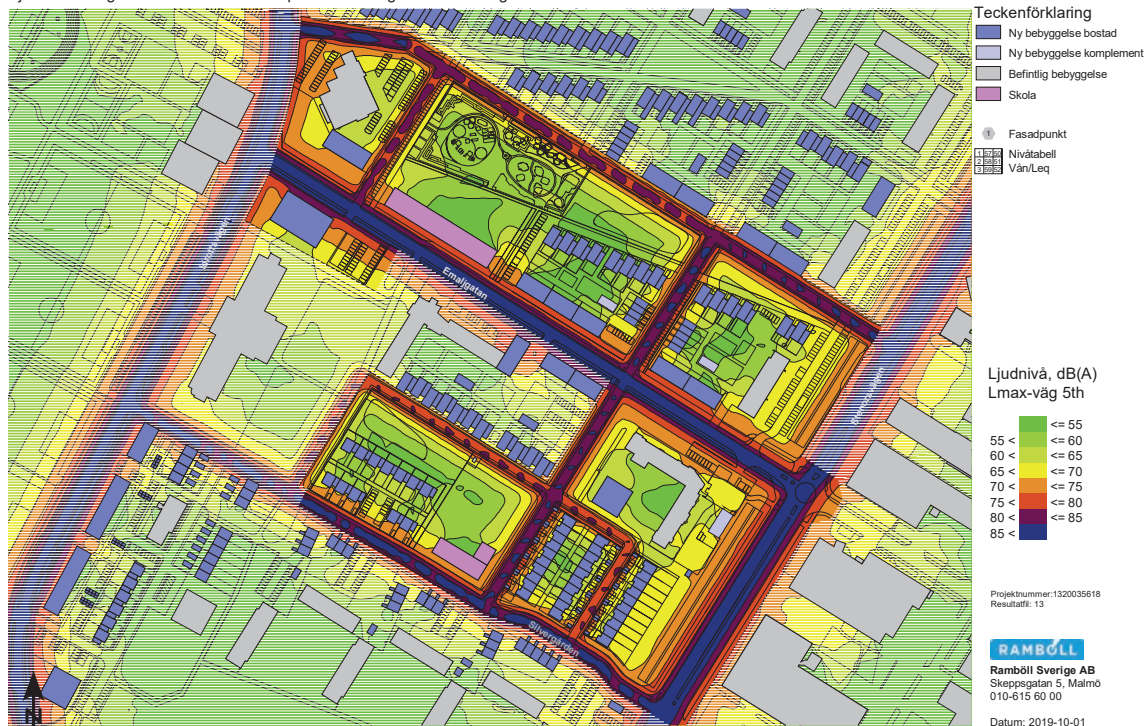
Ljudutbredning 2 meter ovan mark och punktberäkning vid fasad - Ekvivalent ljudnivå



Beräknad ekvivalent ljudnivå från väg och tågtrafik (Trafik- och bullerutredning Koppar- och Silvergården, Ramböll, 2019-10-03).

Väg- och tågtrafik GNM

Ljudutbredning 2 meter ovan mark och punktberäkning vid fasad - Vägtrafik Maximalnivå



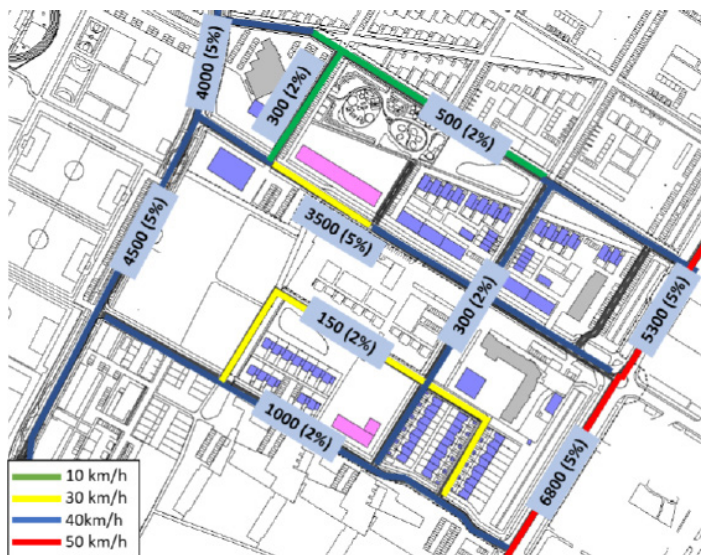
Beräknad maximal ljudnivå från vägtrafik (Trafik- och bullerutredning Koppar- och Silvergården, Ramböll, 2019-10-03).

Trafik- och bullerutredning

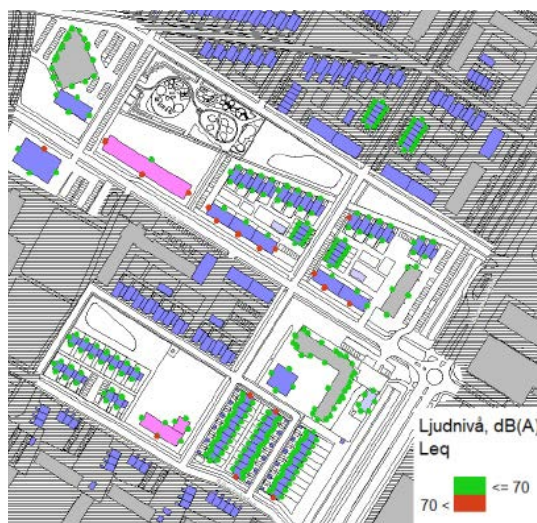
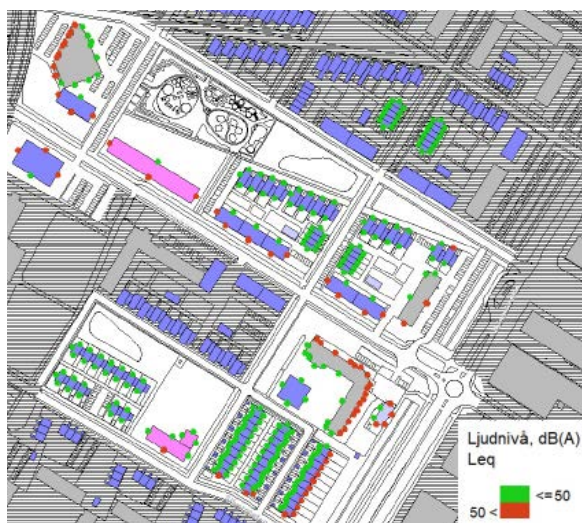
I *Trafik- och bullerutredning Koppar- och Silvergården* (Ramböll, 2019-10-03) har framtida trafikallsträng i Karlsundsområdet och bullerförhållandena för planområdet beräknats. Buller från väg- och tågtrafik har beräknats för prognosåret 2040.

Utredningen konstaterar att:

- Planförslaget uppfyller kraven i trafikbullerförordningen om buller vid fasad utomhus. Därmed kan bebyggelsen utformas fritt med planlösningar utan att anpassas för buller.
- Vid samtliga bostäder i planområdet bedöms det möjligt att uppföra minst en uteplats i ett läge där riktvärdena klaras.
- Naturvårdsverkets riktvärden för skolgårdar innehålls på båda de föreslagna skolgårdarna.



Beräknat framtida antal fordon (ADT), andel tung trafik och hastigheter som indata till bullerberäkning. (*Trafik- och bullerutredning Koppar- och Silvergården*, Ramböll, 2019-10-03).



Ekvivalent respektive maximal ljudnivå vid uteplatser inom planområdet. Grön markering innebär att riktvärdet innehålls. (*Trafik- och bullerutredning Koppar- och Silvergården*, Ramböll, 2019-10-03).

NATUR- OCH KULTURMILJÖ

KULTURMILJÖ OCH STADSBILD

Bostadsområdena i Karlslund berättar om 1960- och 70-talens planideal med trafikseparering och stora grönytor för lek och utevistelse mellan huskropparna. Husen bildar en tydlig struktur där varje huskropp ingår i en större helhet. Bebyggelsen berättar också om tidens rationella byggprocesser.

Inom planområdet har det mesta av den ursprungliga strukturen försvunnit under de senaste decennierna när flera byggnader rivits eller omvandlats till verksamhetslokaler. Planförslaget bidrar till att läka ihop stadsbilden i planområdet, skapa en ny kvartersstruktur, nya parker och torgytor.

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Planförslaget tar ingen jordbruksmark i anspråk utan möjliggör en förtätning av den befintliga staden vilket kan leda till minskade anspråk på att staden växer utåt. Befintlig infrastruktur kan nyttjas.

PARKMARK OCH NATURMILJÖ

Planförslaget innebär att mer mark än idag planläggs som allmän parkmark. Ambitionen är att grönstrukturen inom planområdet ska ges en kvalitetshöjning och att de nya parkytorna ska utvecklas med varierade planteringar, lekplatser, dagvattendammar och mötesplatser. Samtidigt innebär förslaget att delar av den befintliga grönstrukturen på kvartersmark kommer att ersättas med ny bebyggelse och gator.

Vissa träd kommer att behöva flyttas eller fällas men den biologiska mångfalden bedöms öka med ny mer varierad grönstruktur, dagvattendammar och planteringar på privata tomter.

BIOTOPSKYDD

Biotopskyddsområden är biotoper som på grund av sina särskilda egenskaper är värdefulla livsmiljöer för hotade djur- eller växtarter, eller som annars är särskilt skyddsvärda. Enligt 7 kap 11 § miljöbalken får verksamheter inte utföras och åtgärder inte vidtas som kan skada dessa biotoper. Biotoper som har ett generellt skydd i hela landet anges i bilaga 1 och 5 § Förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken mm.

Biotopen allé är en av de generellt skyddade biotoperna och definieras i bilaga 1 (1998:1252) som "lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst 5 träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett i övrigt öppet landskap. träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd". I *Beskrivning och vägledning för biotopen Allé...*, (Naturvårdsverket, 2014-04-15) anges bland annat att med vuxna träd avses träd som mäter minst 20 cm i diameter i brösthöjd eller som har uppnått en ålder av 30 år. Om träd i en biotopskyddad trädrad måste tas ner kan en dispensansökan göras till Länsstyrelsen som, om det föreligger särskilda skäl, kan medge dispens.

Längs Emaljgatan finns två trädtrader (hamlade pilar längs den södra sidan och 12 lönnar längs den nordvästra sidan av gatan) som bedöms kunna omfattas av generellt biotopskydd. Planförslaget och föreslagen gatusektion har anpassats så att träden rymms

inom allmän platsmark gata med syfte att säkra att träden bevaras.

Två av träden bedöms eventuellt behöva tas ner i samband med att den föreslagna gatan öster om torget byggs ut. Den nya gatan är av stor vikt för stadsdelens nya struktur och gatans exakta läge har valts eftersom det i just detta läge finns ett flertal stora markförlagda ledningar som inte är möjliga att flytta. Flera nya trädrader kommer att planteras inom planområdet, så väl längs hela Emaljgatan som längs andra nya gator, och totalt sett kommer det därmed att finnas fler trädrader i området i framtiden. Om och när det blir aktuellt att bygga ut gatan kommer kommunen att ansöka om biotopskyddsdispens hos Länsstyrelsen.



Eventuellt biotopskyddade trädrader längs Emaljgatans västra del (grön markering). Vit ruta markerar de två träd som kan behöva tas ned i samband med utbyggnad av ny gata.

SOCIALA KONSEKVENSER

Den nya kvarters- och gatustrukturen bedöms öka orienterbarheten i Karlslund och samtidigt öka tillgängligheten till och inom stadsdelen, vilket är en av de grundläggande ambitionerna med det övergripande strukturarbetet för Karlslund. Stadsdelen ska upplevas som en mer integrerad del av staden.

Den nya strukturen tillsammans med föreslagna platsbildningar så som torg och lekplats, möjlighet till centrumlokaler, upprustning och ny gestaltning av parkområdena, ny linjdragning för stadsbuss genom området etc bedöms bidra till att öka tryggheten i stadsdelen. Planförslaget möjliggör fler mötesplatser och ökad social närvaro på ytor som idag kan upplevas som otrygga.

Planförslaget möjliggör för en ökad variation i bostadsutbudet i området. Idag finns enbart flerbostadshus med hyresrätter i området medan planförslaget möjliggör för radhusbebyggelse. Möjligheten till olika upplåtelseformer i området bedöms bidra till ökad blandning och integration.

Den föreslagna kompletteringen med radhus och annan ny bebyggelse bidrar även till en ökad variation och mindre storskalighet i området samtidigt som de nya byggnaderna läker de tomrum som uppstått efter tidigare rivningar i området.

BEFOLKNING OCH SERVICE

Vid ett fullt utbyggt planförslag bedöms ett hundratal bostäder att tillkomma till Karlslund. Målsättningen är att dessa ska komplettera det nuvarande bostadsutbudet som idag endast består av hyresrätter i flerfamiljshus. Dessutom möjliggör planförslaget för ny centrum-bildning med service och förskolor/skola i området.

BARNPERSPEKTIVET

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

Planförslaget möjliggör en utformning av området med omfattande ytor för utevistelse, lek och rekreation samtidigt som tillgänglighet och trygghet ökar i området. Den nya gatustrukturen innebär att mer biltrafik kommer att finnas inne i området men fördelarna med den nya kvartersstrukturen vad gäller trygghet och tillgänglighet bedöms överväga de negativa konsekvenserna av ökad trafik. Planförslaget möjliggör även för nya skolor/förskolor i området i direkt anslutning till nya och befintliga bostäder. Närheten till idrottsområdet, Karlslundsparken och god tillgång till kollektivtrafik är kvaliteter för områdets barn och unga.

TILLGÄNGLIGHET

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

TRYGGHET OCH DELAKTIGHET

År 2017 beslutade NOA, Polisens nationella operativa avdelning, att utse Karlslund till ett så kallat "särskilt utsatt område". Ett utsatt område är ett geografiskt avgränsat område som karaktäriseras av en låg socioekonomisk status där kriminella har stor inverkan på lokalsamhället. De boendes förtroende för kommun och myndigheter är ofta lågt vilket resulterar i tystnadskulturer och ovilja att samarbeta med rättssamhället. Strukturella faktorer i området såsom fysiska barriärer samt eftersatt underhåll av fastigheter och utomhusmiljöer bidrar till en känsla av övergivenhet och utanförskapsområde.

Sedan Karlslund klassificerades som "särskilt utsatt område" har polisen ökat sin närvaro och aktivitet i området. Tillslag har lett till fällande domar mot ett antal tongivande kriminella och oönskade aktiviteter som öppen narkotikaförsäljning, skottlossning och bilbränder har minskat de senaste åren. Den senaste trygghetsmätningen visar att 44 % av de boende i Karlslund känner sig trygga ute ensam sen kväll. Det är en förbättring jämfört med när mätningen gjordes första gången på delområdes nivå 2016 (38%) men fortfarande lägre jämfört med genomsnittet för Landskrona (58%).

Att öppna upp och bryta barriärer, skapa attraktiva bostadskvarter med blandade upplåtelseformer samt skapa destinationspunkter i Karlslundsområdet är ett avgörande steg för att öka tryggheten i området. En viktig del i den fortsatta processen är att skapa plattformar för delaktighet och påverkansmöjligheter i områdets utvecklingsarbete.

MEDVERKANDE

Planbeskrivningen är framtagen av Landskrona stad av planarkitekt Johanna Karlsson i samarbete med övriga avdelningar inom stadsbyggnadsförvaltningen. Genomförandebeskrivningen är utarbetad i samråd med mark- och exploateringsavdelningen. Lantmäterimyndigheten i Landskrona har varit rådgivande vid framtagandet av kapitlet *Fastighetsrättsliga frågor*.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Lisa Lindekranz
Planchef

Johanna Karlsson
Planarkitekt