

PLANBESKRIVNING

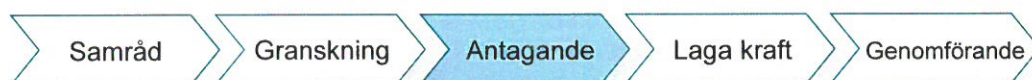
DETALJPLAN FÖR TOMATEN 1 OCH DEL AV BORSTAHUSEN 1:1



2016-10-31
ANTAGANDEHANDLING

PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESS

Denna detaljplan handläggs med normalt planförfarande. Det innebär att förslaget kommer att ställas ut för granskning innan antagande kan ske i kommunfullmäktige.



Denna handling har status antagande.

HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Granskningsutlåtande, 2016-10-31
- Samrådsredogörelse, 2016-08-15
- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationsplan
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)
- Behovsbedömning av miljöbedömning
- Dagvattenutredning Tomaten, Structor 2016-01-29
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning inför exploatering av fastigheterna Tomaten 1 och del av Borstahusen 1:1, Landskrona stad, Structor 2016-01-07
- Bedömning av riskavstånd vid spridning av brandgaser med bekämpningsmedel, (Gällande Syngenta), Tyréns 2015-12-23
- Planområde Tomaten, Landskrona-Industribullerutredning, Tyréns 2016-03-23
- Trafikbullerutredning, Tomaten, Teknik- och serviceförvaltningen Landskrona stad, 2016-04-28
- Översiktlig geoteknisk undersökning, Geoexperten i Skåne AB, 2016-04-01
- Trafikutredning Tomaten, Ramböll, 2016-04-04
- Planprogram Norra Borstahusen, godkänt av kommunfullmäktige 2012-03-26
- Samrådsredogörelse planprogram för Norra Borstahusen, 2011-10-10
- Fastighetsförteckning, upprättad 2016-08-12

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att bygga ut område i norra Landskrona med bostadsbebyggelse med en alternativ yta för anläggande av skola. Syftet är också att skapa möjlighet att sammankoppla Segergatan med Hälsingborgsvägen, på en plats där det idag inte finns någon koppling.

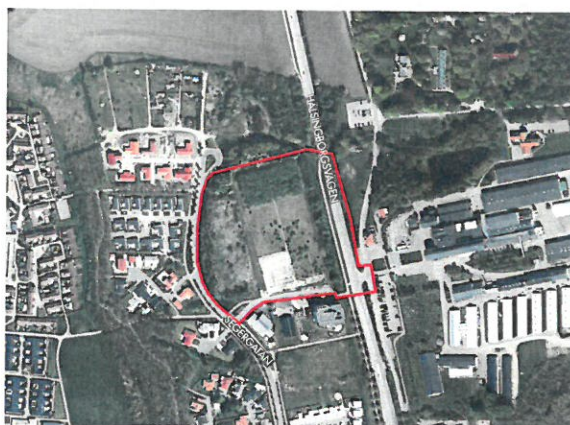
FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Planområdet omfattar hela Tomaten 1, delar av Borstahusen 1:1, delar av Karlslund 1:1, delar av Borstahusen 2:2, delar av Säbyholm s:1 samt delar av Gurkan 5. Området omfattar ca 4,2 ha och är beläget mellan Segergatan och Hälsingborgsvägen (se karta) och planlagt för handelsändamål. Avståndet till centrala Landskrona är ca 3 km och till Landskrona station ca 3,5 km.



ORIENTERINGSKARTA



PLANOMRÅDE

Markanvändning

Markanvändningen inom planområdet utgörs i dagsläget av olika delvis samlade vegetationsbestånd som gränsar ut mot Segergatan, Hälsingborgsvägen och mot Säbybäcken. Området har tidigare använts till odling. Omgivningarna består av befintliga bostadsområden med friliggande villor, äldreboende, LSS-boende, infrastruktur och Syngentas verksamhetsområde. Gränserna i landskapet markeras av busk- och trädridåer.

Markägoförhållanden

W.Weibull AB är lagfaren ägare till Borstahusen 2:2 och Säbyholm S:1 är ett samfällt markområde. För övriga fastigheter är Landskrona stad markägare.

Geoteknik och markföroreningar

Marken består till större delen av utfyllnadsmassor. Det är osäkert varifrån dessa hämtades då kalkdammar som fanns på platsen fylldes igen. En miljöteknisk utredning har utförts med avseende på markföroreningar. (Structor 2016-01-07, *Översiktlig miljöteknisk markundersökning inför exploatering av fastigheterna Tomaten 1 och del av Borstahusen 1:1, Landskrona stad*). Slutsatserna av denna för platsens olika jordlager summeras nedan:

KM - Känslig markanvändning. Massor kan användas till bostäder och liknande känsliga användningsområden.

MKM – Mindre känslig markanvändning. Massor bör inte användas till bostäder, men kan läggas under vägar, parkeringar etc.

- Ytligt material av sandigt grus/makadam: Lätt förhöjda tungmetallhalter. Ur föroreningssynpunkt bedöms dessa massor vara lämpliga för anläggning av exempelvis gator eller parkeringsytor. Vid extern hantering bör massorna klassas som s.k. "MKM-massor" (föroreningsgrad >KM men lägre än MKM)
- Fyllnadsmaterial av kalk: Inga halter över KM har uppmätts i kalken och den uppfyller kraven i NFS 2004:10 för deponering på inert deponi. Massorna kan ur föroreningssynpunkt hanteras fritt. Vid extern hantering bör kalkfyllningen klassas som s.k. "KM-massor"
- Naturligt material av morän: Hanteras fritt som rena massor. Analys av ett prov på morän visar att halterna ligger under KM. Moränen kan hanteras som KM-massor på extern mottagningsanläggning eller återanvändas fritt.
- Betongplattor: inga synliga föroreningar har påträffats och betongen kan hanteras som inert byggnadsmaterial.

Sammanfattningsvis innebär detta att det översta lagret av grus/makadam behöver schaktas bort då marken ska användas för bostadsändamål. Det är dock lämpligt att användas för anläggande av parkeringar och vägar, vilket bör undersökas närmre vid projektering. Övriga massor är inte problematiska ur en föroreningssynpunkt, men har utretts ur ett geotekniskt hänseende, eftersom det handlar om jord som i hög grad består av fyllnadsmassor av kalk.

Vid utredningen stötte man även på betongplattor på ca 0,8 m djup vid två av provgroparna.

Den geotekniska utredningen, (Geoexperten i Skåne, 2016-04-01, *Översiktlig geoteknisk utredning*), visar att det översta lagret, bestående av företrädesvis betkalk, medför risk för ojämna sättningar vid grundläggning. Rekommendationen är därför att schakta bort detta lager och ersätta med kontrollerad fyllning under planerade byggrätter.

De kalkrika massorna kan med fördel användas till utfyllnad på parkmark inom planområdet, eller på annan plats, för att skapa möjlighet för biologisk mångfald. Kalkrik jord skapar möjlighet för en variation av växtarter, vilket är positivt för beståndet av bin och andra pollinerande insekter.

Husen kan då grundläggas på sedvanligt sätt med hel kantförstyvad bottenplatta, långsgående grundsulor eller utbredda grundplattor.

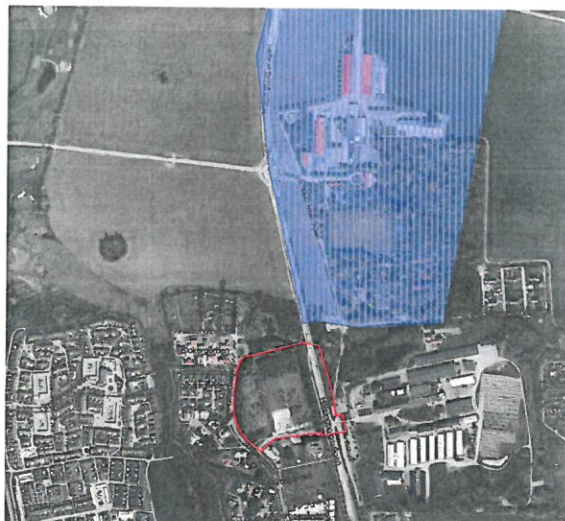
Grundvattenytans läge gör att källare inte rekommenderas.

Betongplattan som hittades i två gropar i den miljötekniska utredningen har inte påträffats i något av borrhålen i den geotekniska utredningen. Vid studier av historiska flygbilder kan en smal betongplatta observeras kring de gropar där den påträffats. Eftersom betongplatta inte påträffats i den geotekniska utredningen, är plattan inte av någon omfattande storlek, vilket gör att det troligen handlar om denna smalare platta.

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för kustzon

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



Planområdet visas i rött, riksintresseområdet för kulturmiljö visas i lila.

Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet ligger i närheten av riksintresseområde för kulturmiljövård, Rååns dalgång (M:K 10). Riksintresset omfattar Rååns dalgång med dess rika fornlämningsbestånd. Det omfattar även gårds- och säteribildningar som väl speglar traktens bosättningsmönster t.ex. Säbyholms gård med 1700 - 1800-tals bebyggelse samt kyrkbyar med 1800-tals kyrkor som Säby, Vadensjö, Härslöv och Asmundtorp. Örenäs slott, Glumslövs- och Rönneberga backar m.m. omfattas även av riksintresset. Även om planområdet i sig inte ligger inom riksintresset är det lämpligt att beakta detta, då det ligger i närheten.

Tidigare ställningstaganden

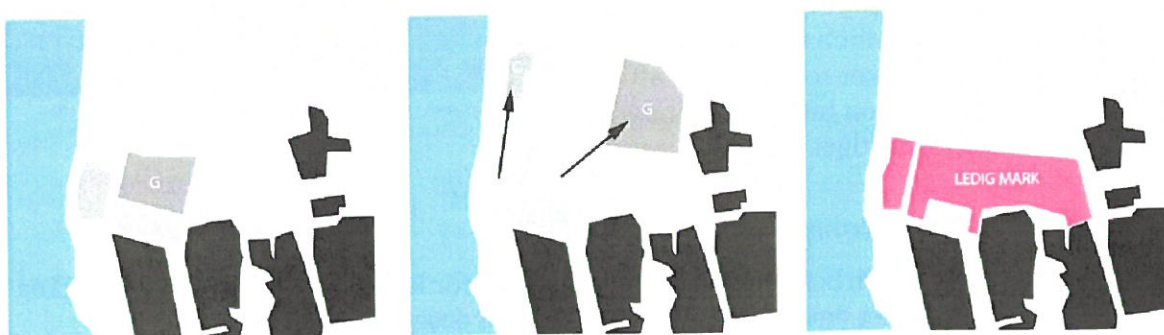
Detaljplaner

Planområdet omfattas idag av två gällande detaljplaner;

- Detaljplan för delar av Tomaten, Borstahusen 1:1 m.fl. (1282K-P09/265). Markanvändning är fastställd till handel. Denna plan upphävs helt vid antagande av den nya planen.
- Detaljplan för Gurkan 4 m fl.(1282K-P08/255). Markanvändning på del som överlappas är bostad, vård och lokalgata. Denna plan upphävs delvis och användning ändras från bostad och vård till lokalgata på mark där det idag är befintlig gata.

Planprogram för Norra Borstahusen

Enligt planprogram för Norra Borstahusen, som togs fram under 2011 och godkändes av kommunfullmäktige 2012-03-26, är den övergripande intentionen att skapa ledig byggbar mark i direkt anslutning till befintlig bebyggelse- och infrastruktur. Planprogramförslaget innebär strukturmässigt att golfbanan flyttas upp norr om Erikstorpsvägen så att en större och mer sammanhållen bana skapas. Campingen får en ny placering i anslutning till den befintliga stugbyn vid Erikstorp. Ulkavallens markanvändning redovisas som ett sport- och fritidsområde med idrottshall och fotbollsplaner kompletterat med en skoltomt. Löpargatans förlängning norrut sammankopplar det överordnade trafiknätet. Förlängningen av Kung Hans väg kopplar samman Hälsingborgsvägen med Löpargatan och slutligen Erikstorpsvägen i väster.



Omlokalisering av funktioner- Campingen och golfbanan flyttar norrut, markanvändningen på Ulkavallen effektiviseras och ledig mark skapas för bostäder mellan kusten och Hälsingborgsvägen. Aktuellt planområde är beläget i de östra delarna av utbyggnadsområdet.



Övergripande struktur för den nya stadsdelen Norra Borstahusen. I norr den integrerade golfbanan/campingen/stugbyn. I söder skola, fotbollsplaner och idrottshall vid Ulkavallen. Längst i väster mot havet bostadsområdet "Strandbyn" där de första bostäderna håller på att uppföras. Genom hela stadsdelen rinner Säbybäcken, som omgärdas av ett stort grönområde. Skuggat område visar redan laga kraftvunna detaljplaner. Aktuellt planområde visas i rött.

Specifikt pekar planprogrammet ut större delen av aktuellt planområde för förtätning, och en lämplig plats för handel. Då planerna ändrades och handelsplatsen flyttades till ett alternativt läge, fyller bostäder planprogrammets syfte med förtätning. Den tidigare planerade handelsplatsen är planlagd på nytt område, strax norr om Tomaten, och laga kraftvunnen 2015-05-05.

MKB till planprogram för Norra Borstahusen

Sammanfattningsvis konstaterar framtagna MKB för planprogramsområdet att problem som kan uppstå främst handlar om erosion i kustzonen, skyddade arter norr om Erikstorpsvägen samt trafiken som planprogramsområdet i sin helhet kommer att alstra. Det föreslagna grönstråket längs Säbybäcken, beläget väster samt söder om det aktuella planområdet, bedöms som positivt ur naturmiljösynpunkt såväl som för rekreation och friluftsliv.

Landskrona vägval

Styrdokumentet Landskrona vägval pekar ut Norra Borstahusen som en attraktiv plats för utbyggnad, tillsammans med Säbyholmsområdet. Tomaten ligger i nära anslutning till dessa områden och fyller syftet i styrdokumentet med förtätning och tillförandet av 1500 nya bostäder i Landskrona stad.

Fördjupad översiktsplan för Landskrona tätort

Den fördjupade översiktsplanen för Landskrona tätort pekar ut Hälsingborgsvägen som ett utvecklingsstråk. Detta innebär "Allt från omgestaltning av gaturum till stadsförnyelse inkluderande såväl bebyggelse som parker." Förtätning av området är således i linje med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen.

Kulturmiljö och arkeologi

Historik

Stora delar av det planlagda området användes under 40-talet som dammar för Säbyholms sockerbruk. Sockerproduktionen, som pågick mellan 1883 och 1961, skapade restprodukter innehållande kalk och protein. Dessa restprodukter deponerades i dammar på platsen som idag är Tomaten. Flygbilder som är tagna 1984, visar på att marken sedan återställdes och användes som åkermark.

I slutet på 1980-talet anlades växthus och man bedrev även försäljning direkt från växthusen. Dessa revs 2006, och sedan dess har marken varit oanvänd.

Arkeologi

Den planerade exploateringen berör inga kända fornlämningar.

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

HISTORISKA FLYGBILDER



40-tal



1962



1984



2004



2008



2012

Natur

Mark och vegetation

Större delen av fastigheten är idag igenväxt med sly och lägre träd. I södra delen ligger grundläggningen till de tidigare växthusen kvar och betongplattorna används idag som spontanparkering.

Grönstruktur

Direkt norr om planområdet ligger Säbybäcken, som nyligen grävts fram i dagen och som planeras bli ett rekreationsstråk. Detta ska bli ett sammankopplande grönområde som leder till Borstahusen och havet. Strax väster om området ligger stora grönytor kopplade till bostadsområdena runt Västra fäladen.



Säbybäckens sträckning mot havet med planområdet för Tomaten längst ner i bild.

Service

Skola och förskola

Ett flertal förskolor finns i planområdets närhet. 500 meter öster om planområdet finns Landskrona Lek & Lär förskola. Väster och söderut, inom en kilometers avstånd, ligger Svaneholmsgården och Rockadens förskola. På Segergatan ligger Hasselbackens förskola och i Karlslundsparken ligger Äventyrsförskolan. Dessutom finns Säbyholms montessori med skola för elever F – 9 600 meter åt nordväst. Ytterligare en F-9 skola, Västervångskolan, finns 1,2 km sydväst om planområdet.

Utöver detta är engelska skolan under uppförande på Ulkavallen ca 500 meter från planområdet. Den beräknas öppna för undervisning höstterminen 2017 för elever F-9.

Övrig service

Det är endast en km till Västra fäladen, som är ett stadsdelscentra med matbutiker, vårdcentral, apotek, frisör och servicehus för äldre samt äldreboende. Övrig service finns i Landskrona centrum som ligger tre kilometer bort. Det finns dessutom ett äldreboende omedelbart söder om planområdet. Norr om planområdet finns även område planlagt för handel.

Lek och rekreation

Strax väster, (100-200 m), om planområdet finns stora ytor för lek och rekreation. Karlslunds djurpark och lekplats ligger en kilometer åt sydöst. Där finns även idrottsplats, ishall och äventyrsbad.

Tillgänglighet

Den direkta tillgängligheten till området är idag begränsad av ett antal faktorer. Norra sidan gränsas av Säbybäcken och ett till större delen igenvuxet område. Den västra sidan är även den igenvuxen och dessutom avgränsad av en mindre höjdrygg. I öster begränsas området av ett kraftigt buskage. Södra delen av området är tillgängligt från Segergatan, som kopplas med cykelväg till Hälsingborgsvägen.

Kollektivtrafik

Området är tillgängligt med stadsbuss 2, som har två hållplaster på Segergatan, intill planområdet. Regionbuss 220 stannar 150 m från planområdet och kör Höganäs-Landskrona och passerar Glumslöv, Rydebäck och Helsingborg. Landskrona station är tillgänglig med väl utbyggd cykelväg, 3,5 km bort eller med stadsbuss 2 (ca 20 min).

Bil, gång, cykeltrafik

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

Längs Hälsingborgsvägen finns cykelväg som kopplar samman Landskrona centrum med Glumslöv och vidare till Helsingborg. Tillgängligheten med cykel är god, med ett flertal cykelvägar som leder söderut till centrum och västerut till bostadsområdena närmre havet. Cykeltrafiken genom området är dock, för tillfället, begränsad, pga bristen på målpunkter norr och väster om området.

Störningar

Trafikbuller

Trots att planarbetet påbörjades före 2015 kan riktvärden i förordning (2015:216) tillämpas. Detta enligt mark- och miljööverdomstolens dom 2016-02-26 i mål P 3843-15, där man anser att sådan praxis redan tidigare tillämpats (jfr MÖD:s dom 2013-06-19 i mål nr P 11296-12).

Den utförda utredningen om trafikbuller, (Teknik- och serviceförvaltningen Landskrona stad 2016-03-15 *Trafikbullerutredning, Tomaten*), visar att gränsvärden vid fasad överskrids för samtliga västerliggande fasader. För fasader mot norr och söder är frifältsvärdena 55 dBA eller lägre.

Skyddsavstånd till industri

Syngenta Seeds AB förädlar och producerar fröer för sockerbetor. Anläggningen ligger öster om Hälsingborgsvägen, alltså i närheten av planområdet. Ett tidigare skyddsavstånd till bebyggelse har satts till 100 m i en rapport av Tyréns 2012-02-03. Man nämner dock att Syngenta själva anser att det bör utökas till 200 m, samt att vidare utredningar



Syngentas placering gentemot planområdet.

krävs för att kunna avgöra mer exakt vilket skyddsavstånd som krävs. En sådan utredning har gjorts i samband med planarbetet, både vad avser störning i form av industribuller och när det gäller risken för brandgasspridning vid brand med bekämpningsmedel.

Utredningen för brandgasspridning, (Tyréns 2015-12-23, *Bedömning av riskavstånd vid spridning av brandgaser med bekämpningsmedel*), visar att en eventuell brand med bekämpningsmedel på Syngenta inte kan väntas påverka människor, även känsliga individer, som vistas inom planområdet med mer än besvär eller irritation eller vissa effekter som inte ger symptom. Sådana effekter är

övergående och kan inte väntas påverka människors förmåga att agera. Sammantaget kan man säga att Syngentas användning av bekämpningsmedel inte påverkar möjligheten att använda planområdet till bostäder.

Syngenta skapar också industribuller, vilket har utretts under planprocessen, (Tyréns 2016-02-17, *Planområde Tomaten, Landskrona - Industribullerutredning*). I utredningen har Naturvårdsverkets övergångsvägledning från juni 2013 använts som riktvärden. Ny vägledning från Boverket i rapport 2015:21 ställer dock upp andra siffror för industribuller, som redovisas nedan.

	L_{eq} dag (06–18)	L_{eq} kväll (18–22)	L_{eq} natt (22–06)
	Lördagar, söndagar och helgdagar L_{eq} dag + kväll (06–22)		
Zon A* Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer.	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B Bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Zon C Bostadsbyggnader bör inte accepteras.	>60 dBA	>55 dBA	>50 dBA

* För buller från värmepumpar, kylaggregat, ventilation och liknande yttre installationer gäller värdena enligt tabell 2.

Vägledningen syftar till att underlätta en enhetlig och rättssäker tillämpning av plan- och bygglagen. Siffrorna i vägledningen kan alltså tillämpas trots att planprocessen inleddes innan rapporten skrevs, eftersom rapporten syftar till att förenkla tolkning av den då gällande plan- och bygglagen.

Således understigs kraven för industribuller för planområdet.

Teknisk försörjning

Fibernät

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

El

Nätstation för el finns närliggande, direkt söder om den öst-västliga delen av Segergatan. Kapaciteten är dock ej tillräcklig, och i samband med projekteringen av området behöver stationen utökas till en dubbelstation. Plats för detta kommer att beredas inom planområdet.

Fjärrvärme

Ledning för fjärrvärme finns längs Hälsingborgsvägen och Erikstorpsvägen.

Vatten- och avlopp

Utbyggt vatten- och avloppsnät finns söder om planområdet med ledningar i Segergatan. Befintlig pumpstation har dock inte tillräcklig kapacitet för att hantera spillvatten från planområdet. En spillvattenledning löper längs Hälsingborgsvägen som har kapacitet för tillkommande bebyggelse. Nivåer för anslutning av planområdet måste utredas i det fortsatta arbetet med detaljplanen.

Dikningsföretag för Säbybäcken

Säbybäcken söder om planområdet lyftes 2014 upp ur kulvert och slingrar nu genom landskapet. Våtmarksterrasser anlades längs med bäcken och ett nytt grönområde håller nu på att växa fram kring bäckfåran. För att ombyggnaden av bäcken skulle bli möjligt omprövades dikningsföretaget för bäcken av mark- och miljödomstolen 2014. För projektet mottog Landskrona stad bidrag från Länsstyrelsens LOVA och LONA-program.

Dagvatten

Dagvattenutredningen, (Structor 2016-01-29, *Dagvattenutredning Tomaten*), som har gjorts i samband med planarbetet visar på flera sätt att lösa dagvattenhanteringen. Dagvatten rinner idag norrut pga. naturlig marklutning. Höjdsättning inom planområdet ska göras på ett sådant sätt att riktningen bibehålls. Dagvattenrecipient norrut är Säbybäcken. Dagvattenmagasin behöver anläggas inom planområdet för att skapa tillräcklig fördröjning för att klara utsläppskrav. Förutsättningen är att allt dagvatten fördröjs och leds till Säbybäcken med max 1,5 l/s/ha.

PLANFÖRSLAG

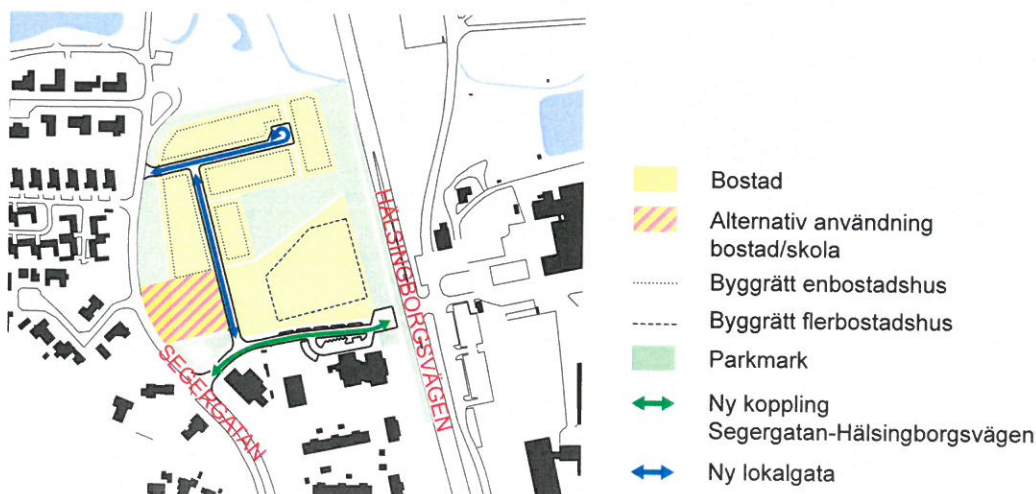
Områdets gestaltning och disposition

Planförslaget syftar till att ersätta dagens markanvändning, handel, till bostäder.

Föreslagna åtgärder

Planförslaget innefattar:

- För större delen av fastigheten föreslås markanvändning bostad.
- En liten del av området får en alternativ bestämmelse där det vid behov kan anordnas förskola. Detta kan då inte ske samtidigt som bostadsändamålet tillämpas för det givna området.
- I den södra delen placeras en byggrätt inom vilken det får uppföras maximalt 1800 kvadratmeter i högst fem våningar och inredd vind.
- Återstående del av kvartersmarken planeras som friliggande enbostadshus där maximalt 35 % av fastighetsytan får uppföras som byggnadsarea.
- En ny koppling mellan Segergatan och Hälsingborgsvägen möjliggörs med användningen lokalgata i den södra delen av planområdet. Detta är en alternativ vägdragning som kan genomföras för minskad trafik längs Segergatan.
- Övrig mark blir allmän platsmark med beteckningar lokalgata och park. På lokalgata får parkeringar anordnas, vilket öppnar för gatuparkering längs den nya vägkopplingen. En större allmän markparkering planeras också inom områdets södra del. På parkmark ges möjlighet att anordna gång- och cykelväg. På parkmark längs Hälsingborgsvägen ska bullerskydd anordnas.



Bebyggelse

Bostäder

Planförslaget innefattar 16 fribyggartomter i varierande storlek, för uppförande av enbostadshus i en våning plus vindsvåning. I den södra delen ges möjlighet att uppföra flerbostadshus i 5 våningar plus vindsvåning. Planförslaget har planerats för uppförande av tre flerbostadshus, men byggrätten är flexibel och tillåter en maximal byggnadsyta på 1800 kvadratmeter.

Exploateringsgraden för den byggbara ytan blir då ca 0,6 med en maximal BTA på ca 16000 m².

Verksamheter och handel

Inga verksamheter eller handel tillförs området.

Offentliga byggnader

Möjlighet öppnas för alternativ användning av två av fribyggartomterna som förskola. Detta på en yta som är ca 3000 m².

Gestaltning av ny bebyggelse

Gestaltning av ny bebyggelse föreslås enligt skisser nedan. Den skånska byggnadstraditionen som är vanligt förekommande i Landskronas omnejd står som inspiration till områdets gestaltning. Husen som gör mest avtryck på omgivningen, de tre flerbostadsvolymerna, ansluter sig till omkringliggande arkitektur då man närmar sig stadskärnan från Landskronas landsbygd. Den röda färgen och sadeltaken påminner om de karaktäristiska ladorna på Säbyholm, skånelängorna vid Brohusen med flera omkringliggande byggnader.



Gestaltungsforslag av Serneke och Sydark Konstruera, vy från söder.



Gestaltungsforstag av Serneke och Sydark Konstruera, vy från öster.

För fribyggartomterna ställs krav av placeringen att den sker i anslutning till förgårdsmark och med huvudnocken parallellt med lokalgata. Detta för att skapa en sammanhållen ordnad linje på bebyggelsen. För att ytterligare skapa samhörighet och en starkare känsla av identifiering ställs dessutom krav på svart eller grått sadeltak. Huvudsakligt material på fribyggartomterna ska vara tegel eller puts. Detta resulterar i två bestämmelser som reglerar utseende. En för fribyggartomterna (f_1) och en (f_2) för flerbostadshusen:

- f_1 *Ny bebyggelse ska utföras med fasad av i huvudsak puts eller tegel. Tak på huvudbyggnad ska utföras som svart eller grått sadeltak. Takkupor/frontespis får uppföras till högst en tredjedel av takfotens längd utan att våningsantal och byggnadshöjd påverkas.*
- f_2 *Tak på huvudbyggnad ska utföras som rött sadeltak.*

Geoteknik

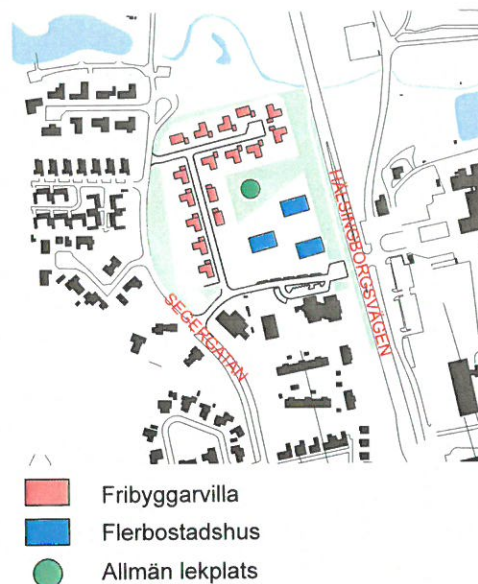
I den geotekniska utredningen rekommenderas att inga källare anläggs på området, pga grundvattennivån. Bestämmelse om detta föreslås under utformning, som gäller hela planområdet:

Endast källarlösa hus tillåts

Grönstruktur och parker

Planförslaget innehåller en stor andel parkmark. I områdets centrala delar planeras ett större grönområde med allmän lekplats. I den södra delen, på kvartersmarken med beteckning bostad (B) planeras en mindre lekplats och varierade uteplatser i en grön miljö.

Totalt planeras ca 10000 m² av planområdets totala ca 35000 m² att bli allmän platsmark med beteckning park. Utöver detta kommer sedan den grönstruktur som planeras på kvartersmark.



Trafik

Biltrafik

Trafiksituationen har utretts av Landskrona stads teknik- och serviceförvaltning (TS), trafikavdelningen. (Ramböll, Trafikutredning av Tomaten, 2016-04-04). Utredningen studerar tre olika alternativ för hantering av trafiksituationen; Att trafiken fortsatt leds via Segergatan, att en ny vägkoppling till Hälsingborgsvägen sker med fyrvägs korsning eller att kopplingen sker med cirkulationsplats.

Utredningen har visat att situationen längs Segergatan trafiksäkerhets- och trafikmiljömässigt är lämpad för att hantera utbyggnaden. Den trafikvolym som utbyggnaden medför kan hanteras utan problem.

Av de tre alternativ som utredningen överväger anses att alla är möjliga lösningar. En cirkulationsplats anses dock inte motiverat. Av övriga alternativ anser trafikavdelningen att andra faktorer kan göra att en ny koppling anses lämplig. Det är välgörande för stadsbilden att undvika återvändsgator och skapar en mer hållbar stadsutveckling på längre sikt. En koppling är också positiv för fortsatt förtätning av området, med tanke på befintligt planbesked för en eventuell utbyggnad av Klättermusgården, söder om planområdet.

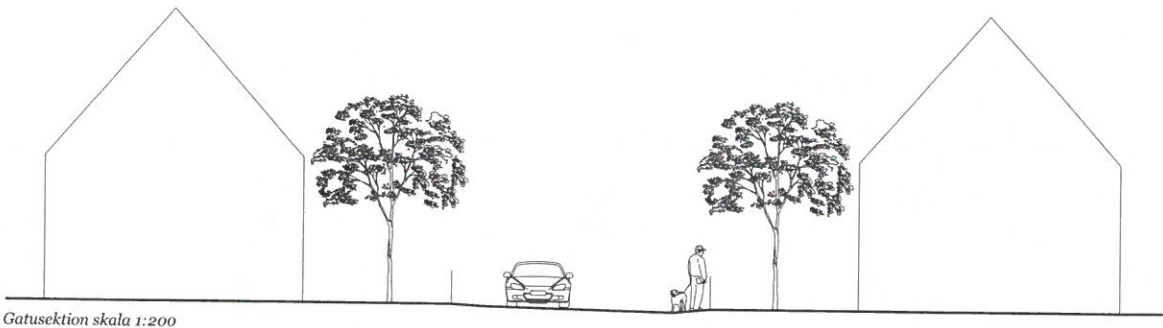
Biltrafiken inom området sker med en ny lokal gata, som ansluter till samtliga fribyggartomter. För flerbostadshus i den södra delen sker åtkomst från Segergatan, med alternativet till anslutning från Hälsingborgsvägen.

Gång- och cykeltrafik

Precis som för biltrafik så ger tillförandet av bostäder en ökad mängd gång- och cykeltrafik. Ett antal nya kopplingar med gång-/cykelväg föreslås genom planområdet i tillhörande situationsplan. Bestämmelsen att gång-/cykelväg får anläggas på parkmark skapar flexibilitet och en möjlighet att, vid ett senare skede, avgöra hur många/vilka av de planerade G/C-kopplingarna som ska utföras.

Kollektivtrafik

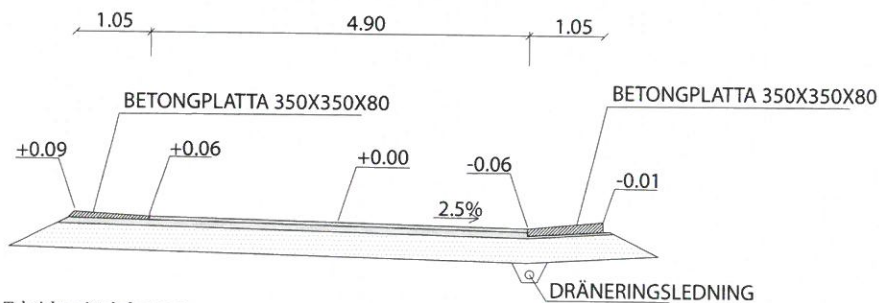
Planförslaget förändrar inga kollektivtrafiklösningar. Tillförande av gång-/cykelvägar enligt förslaget ökar området genomsläpplighet, vilket i sin tur ökar tillgängligheten till busshållplatser som ligger i närheten.



Gatusektion skala 1:200

Utformning av gator

Kravet på husens placering längs lokalgatan, (fasad i kontakt med förgårdslinjen), skapar en enhetlig bebyggelse och en sammanhållen gatulinje. Gaturummet definieras tydligt med kännbara avgränsningar.



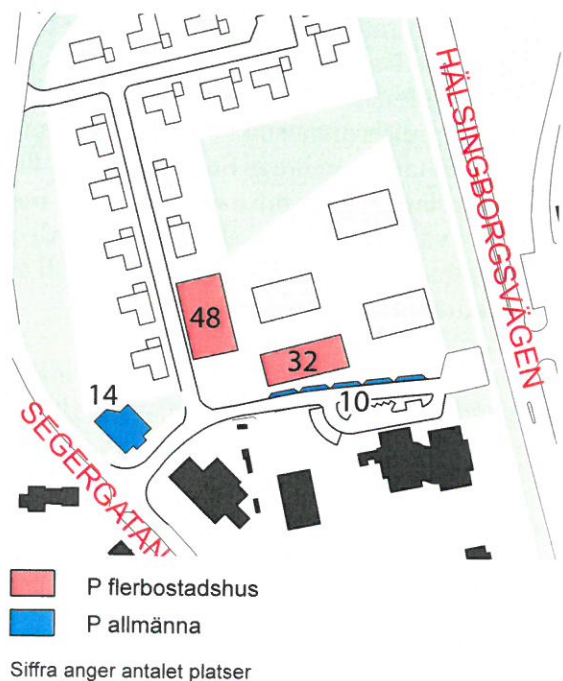
Tekniskt snitt skala 1:100

Trottoar och körfält anläggs utan en avgränsande kant. På så vis skapas ett gaturum som kopplar samman sidorna och inte upplevs som en barriär. En shared space-liknande yta skapas, vilket leder till sänkt hastighet och ökad försiktighet.

Samtidigt anläggs gatan med lutning för att underlätta dränering.

Parkering

Landskrona stads parkeringsnorm ska användas vid planering av bostadsområden. Antalet platser har planerats för att säkerställa det maximala behovet parkering.



Parkeringsantalet enligt planförslaget är:

- 80 platser för flerbostadshusen
- 23 allmänna platser
- 16 fribyggartomter, där antalet platser ska vara lägst 2 per fastighet

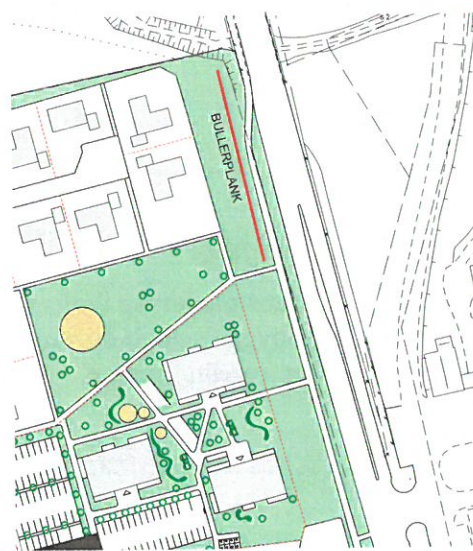
Den nuvarande parkeringsnormen är under utredning och vid projektering av planområdet ska antalet parkeringsplatser planeras efter då gällande parkeringspolicy. Mängden parkeringsplatser som behövs kan då komma att omprövas efter behov. Möjlighet att reducera bilplatsbehovet med införande av åtgärder som kan sänka kraven bör finnas, med stöd av den då gällande parkeringspolicy. Det slutliga antalet p-platser som krävs avgörs i samband med bygglovsprövning.

Bullerskyddsåtgärder

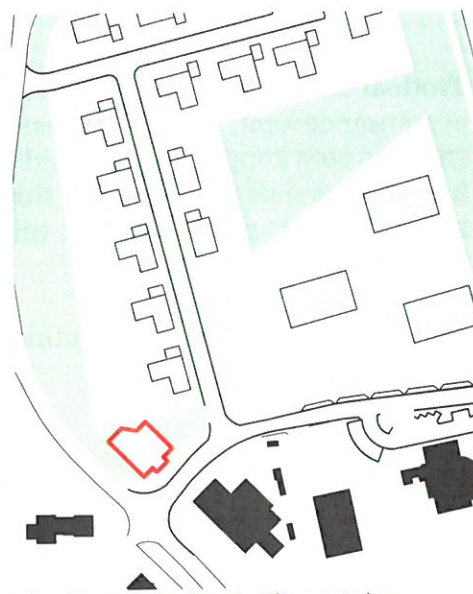
Med grund i den bullerutredning som gjorts av teknik- och serviceförvaltningen, Landskrona stad i samband med planarbetet föreslås, för del av planområdet, ett 2,5 meter högt bullerplank tio meter från väggkant. Detta beräknas, enligt bullerutredningen, dämpa det befintliga trafikbullret tillräckligt för att uppfylla gränsvärden för bostäder. För del av planområdet där det inte lämpar sig med plank, pga. bebyggelsens höjd, föreslås en bestämmelse om delvis orientering av bostäder mot luddämpad sida.

För buller längs Segergatan står i huvudsak den tunga trafiken, bestående av idag befintlig stadsbuss. Den ökning av normal trafik som utbyggnaden av Tomaten skapar skulle därför inte öka bullernivåerna i området nämnvärt. Bullersituationen längs Segergatan skulle efter planförslagets genomförande, jämfört med dagens nivåer, vara identisk. Gällande riktvärden för ekvivalent ljudnivå innehålls. (Ramböll 2016-04-04, *Trafikutredning Tomaten*)

Utredningen om industribuller, (Tyréns 2016-02-17, *Planområde Tomaten, Landskrona - Industribullerutredning*), visar att riktvärden för industribuller innehålls inom planområdet vid tillämpning av Boverkets rapport 2015:21 om industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder.



Placeringen av bullerplank längs Hälsingborgsvägen.



Placeringen av elnätsstation och möjlig sopsortering.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, fibernät samt vatten och avlopp

Fibernät och fjärrvärme finns tillgängligt och kommer att anslutas till samtliga fastigheter.

Kapaciteten för elförsörjning är otillräcklig, men befintlig elstation ska i samband med projektering utökas till en dubbelstation. Denna placeras på allmän platsmark i sydvästra delen av planområdet. Inom samma område ges också möjlighet att uppföra avfallssortering.

Med beaktande till nivåer på färdigt golv kan området anslutas till självfallsledning längs Hälsingborgsvägen.

Om sprinkler önskas löses detta med egen tank.

Dagvattenhantering

Utredningen, (Structor 2016-01-29, *Dagvattenutredning Tomaten*), visar på olika sätt att lösa dagvattenhanteringen. I alla alternativ delas planområdet upp i två områden, där dagvattnet från område ett fördröjs inom allmän platsmark på parkmarken i planområdets mitt. För detta krävs fördröjningsmagasin i storleken ca 400 kubikmeter.

Fördröjningsmagasinet kan utformas antingen som dagvattenkassetter under jord eller en multifunktionsyta på parkmarken. Denna står vanligtvis torr, men kan fungera som dagvattenmagasin vid ovanligt stora regnmängder.

Från område två leds dagvattnet upp till befintligt dagvattenmagasin norr om fastigheten, vars volym behöver vara ca 1500 kubikmeter. Detta kräver att den befintliga dammen utökas något i storlek. I en alternativ lösning placeras istället ett nytt dagvattenmagasin norr om fastigheten, för att undvika att den befintliga dammen behöver utökas.

Om behovet skulle uppkomma att fördröja allt dagvatten inom planområdet är det också möjligt, med installation av dagvattenkassetter under lokalgatan i den norra delen av planområdet.

Alla alternativ ovan är redovisade i dagvattenutredningen.

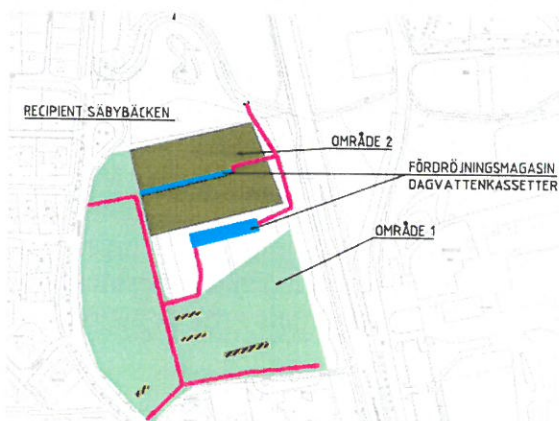
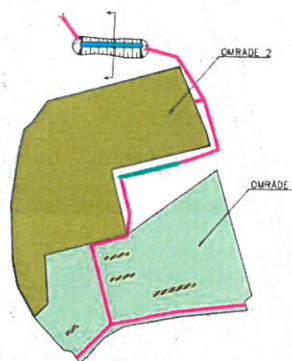
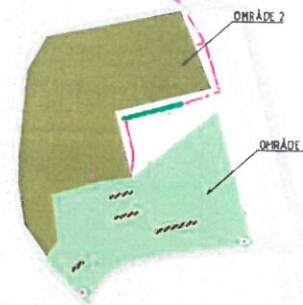


Illustration över tre sätt att lösa dagvattenhanteringen som presenteras i utredningen.

Det är också viktigt att skapa sekundära avrinningsvägar genom höjdsättning av ytor/lågstråk och gång- och cykelvägar och gator.

Efter samtal med NSVA kan också konstateras att flödeskraven i utredningen är satta konservativt med tanke på att utgrävningen av Säbybäcken har skapat större möjligheter för magasinering i denna. Detta gör att det begränsande flödet kan ökas något vid projektering. NSVA förordar presenterat alternativ nr 2.

Renhållning

Avfallshanteringen i Landskrona sköts av LSR (Landskrona Svalöv Renhållnings AB). Avtal med dem sluts via den enskilda fastighetsägaren. För flerbostadshus i områdets södra del planeras avfallsstation i anslutning till vägen.

Lovplikt

Bygglov

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

Någon förändring av bygglovsplikten föreslås ej. Området har inga värden med behov av bevakning. Dock ställer planen vissa krav på utformningen av ny bebyggelse, med syftet att skapa ett enhetligt uttryck i bebyggelsen.

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. Genomförande-beskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Beräknad tidplan för detaljplanearbetet:

Samråd	maj 2016
Granskning	aug-sep 2016
Godkännande av SBN	nov 2016
Antagande KF	dec 2016

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft fyra veckor efter antagandet.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås vara 5 år från det datum då planen vinner laga kraft. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas. (4 kap 40 § PBL).

Ansvarsfördelning

Allmän plats m.m.

Landskrona stad är huvudman för allmän plats och väghållare för samtliga vägar inom planområdet.

Landskrona energi ansvarar för kopplingspunkter till el enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter och allmänna råd ELSÄK-FS 1999:5.

Landskrona Energi ansvarar för att kopplingspunkter till fjärrvärmenät läggs fram till kvartersmark i det fall området ska försörjas med fjärrvärme.

NSVA ansvarar för allmänna vatten- och avloppsledningar.

Kvartersmark

Större delen av planområdet tillhör idag Landskrona stad. Kvartersmark avyttras till privata fastighetsägare för exploatering.

Avtal

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal sluts mellan Landskrona stad och exploatör av flerbostadshusen.

Fribyggartomterna avyttras genom Landskrona stads tomtkö.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Nedan redovisas detaljplanens konsekvenser avseende markens indelning i fastigheter och fastighetsrättsliga aspekter. Beskrivningen är gjord i enlighet med förslag till detaljplan och innebär inget ställningstagande från Lantmäterimyndighetens sida, utan är de konsekvenser som bedöms i dagsläget.

Planområdet omfattar hela Tomaten 1, delar av Borstahusen 1:1, delar av Karlslund 1:1, delar av Borstahusen 2:2, delar av Säbyholm s:1 samt delar av Gurkan 5. Området omfattar totalt ca 4,4 ha.

Området är sedan tidigare planlagt i två olika detaljplaner.

I den nya detaljplanen föreslås ca 19461 kvm bli kvartersmark för bostadsändamål mm (gulmarkerat i nedansående karta). Ca 3032 kvm föreslås bli kvartersmark för skola alternativt bostad (rödmarkerat i kartan). Dessa områden är sedan tidigare planlagda för handelsändamål.

Planförslaget innebär att ca 19728 kvm blir allmän plats, fördelat på 9493 kvm för park (grönmarkerat i kartan), 10990 kvm för gator och 602 kvm för parkering (gråmarkerat i kartan). Parkmarken är sedan tidigare planlagd för i huvudsak handel, samt för park utmed Hälsingborgsvägen. Lokalgator i planförslaget är sedan tidigare planlagda för handel. Hälsingborgsvägen är sedan tidigare planlagd som huvudgata, planförslaget innebär en viss förändring av gatans utformning.

Fastighetsbildning

Ett genomförande av detaljplanen i syfte att bilda fastigheter vars användning överensstämmer med detaljplanen medför fastighetsbildning enligt följande:

Borstahusen 1:1 planeras för bostadsändamål och skola (kvartersmark), samt för park, parkering och gata (allmän plats). Kvartersmarken omfattar ca 7501 kvm och den allmänna platsmarken utgör ca 9626 kvm. Borstahusen 1:1 ägs av Landskrona stad och utgör stadens markreserv. Avstyckning sker av bostadsfastigheter, ca 4469-7501 kvm samt eventuellt av fastighet för skoländamål, maximalt ca 3032 kvm. Borstahusen 1:1 tillförs ca 5063 kvm från Tomaten 1, planlagt för park och gata (allmän plats). Från Gurkan 5 överförs ca 369 kvm, planlagt för gata och parkering (allmän plats). Från Borstahusen 2:2 överförs ca 4165 kvm, från Säbyholm s:1 överförs 211 kvm och eventuellt överförs även ca 294 kvm från Karlslund 1:1. Samtliga planlagda för gata (allmän plats).

Borstahusen 2:2 planeras för gata (allmän plats), totalt ca 4165 kvm som kan överföras till exempelvis Borstahusen 1:1. I sådant fall ansvarar Landskrona stad för Lantmäterikostnader och eventuella inlösningskostnader/ersättningar.

Gurkan 5 planeras för gata och parkering (allmän plats). Området planlagt för gata uppgår till ca 302 kvm och området planlagt för parkering omfattar ca 66 kvm. Området överförs förslagsvis till Borstahusen 1:1.

Karlslund 1:1 planeras för gata (allmän plats), totalt ca 294 kvm. Eftersom fastigheten ägs av Landskrona stad krävs ingen fastighetsbildning. Området kan dock överföras till exempelvis Borstahusen 1:1, för att renodla fastighetens användning.

Säbyholm s:1 planeras för huvudgata och omfattar ca 211 kvm. Området överförs förslagsvis till Borstahusen 1:1.

Tomaten 1 planeras för bostadsändamål, samt för park och lokalgata (allmän plats). Området för bostäder uppgår till ca 14992 kvm, området för park till ca 3249 kvm och område för gata till ca 1814 kvm. Från Tomaten 1 avstyckas lämpliga bostadsfastigheter. Den allmänna platsmarken överförs förslagsvis till Borstahusen 1:1.

Sammanfattningsvis så kommer del av Borstahusen 1:1, efter föreslagen fastighetsbildning, att utgöras av grön- och gråmarkerade områden i kartan, medan gul- och rödmarkerade områden avstyckas till nya fastigheter från Tomaten 1 och Borstahusen 1:1.

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

Servitut och ledningsrätter

Inom planområdet finns ett servitut för väg, akt 1282-39.1, till förmån för Tomaten 1, belastar Borstahusen 1:1. Efter planens genomförande kan Tomaten 1 använda planlagd lokalgata för utfart. Servitutet blir då onödigt och kan upphävas efter ansökan hos Lantmäterimyndigheten.

Vidare finns ett servitut för utfartsväg, akt 1282K-08/13.1, till förmån för Gurkan 4, belastar Gurkan 5. Servitutet ligger till mindre del inom planområdet och planeras för lokalgata. Gurkan 4 kan använda lokalgatan för utfart, servitutet blir därmed onödigt och kan upphävas efter ansökan hos Lantmäterimyndigheten.

Inom planområdet finns även ett avtalsservitut för elledningar mm, akt 91/2772, till förmån för Stenen 3, belastar Gurkan 5 och Borstahusen 1:1. Servitutet ligger inom område som planläggs för lokalgata och utgjordes av u-område i tidigare detaljplan. Servitutet bör inte påverkas av planens genomförande.

I den östra delen av planområdet finns en nyttjanderätt för tele, akt 94/9370, som belastar Borstahusen 1:1 och ett avtalsservitut för ledning mm, akt 94/9371, som belastar Borstahusen 1:1 och 2:2.



Ekonomiska frågor

Planekonomi

Följande kostnadsposter uppstår:

Anläggningskostnader för vägar, VA-infrastruktur, lekplats, gång-/cykelväg bullerskyddsåtgärder etc. uppstår för Landskrona stad.

Driftskostnader för de ytor som efter planens genomförande fortsatt ägs av Landskrona stad kommer sedan att belasta stadens driftsbudget.

Tillkommande driftsytor och därmed utökade driftskostnader är enligt följande (siffror från Teknik- och serviceförvaltningen):

- 9493 kvm allmän platsmark för parkmark
- 9632 kvm allmän platsmark för gatumark
- 620 kvm allmän platsmark för parkering

Staden ansvarar för kostnader för lantmäteriförrättningar.

För anläggningskostnader inom privat ägd kvartersmark ansvarar exploatören.

Tekniska utredningar

Utförda utredningar:

- Dagvattenutredning Tomaten, Structor 2016-01-29
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning inför exploatering av fastigheterna Tomaten 1 och del av Borstahusen 1:1, Landskrona stad, Structor 2016-01-07
- Bedömning av riskavstånd vid spridning av brandgaser med bekämpningsmedel, (Gällande Syngenta), Tyréns 2015-12-23
- Trafikbullerutredning, Tomaten, Teknik- och serviceförvaltningen Landskrona stad, 2016-03-15
- Översiktlig geoteknisk undersökning, Geoexperten i Skåne AB, 2016-04-01

KONSEKVENSER

Miljöbedömning enligt plan- och bygglagen

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

Vid den behovsbedömning som utförts har följande ställningstagande gjorts:

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

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för kustzon

Utifrån de beskrivna effekterna för landskapsbild, kulturmiljö och naturmiljö bedöms planalternativet inte innebära någon påtaglig skada för områdets natur- och kulturmiljövärden. Därmed bedöms intrånget i riksintresset för kustzon sammantaget som godtagbart.

Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdets närhet till riksintresseområde för kulturmiljövård beaktas i planförslaget. Nyttillkommande byggnaders utformning är välanpassat till bebyggelsen som riksintresset bl.a. avser att skydda. Flerbostadshusen i den södra delen av planområdet är de som tydligast kommer att profilera området. Dessa har en utformning som sluter väl an till skånsk byggtradition med röda sadeltak, rött fasadmateriäl och en laduliknande form.

Planförslaget påverkar således inte riksintresset på något avsevärt sätt, utan ansluter sig väl till den kulturhistoriska miljön.

Mark, luft och vatten

Geoteknik och markföroreningar

Den geotekniska utredningen rekommenderar att mark under byggrätter bör schaktas bort och ersättas av kontrollerade massor. Pga befintliga markföroreningar måste det översta lagret av grus/makadam schaktas bort där det påträffas oavsett geotekniken. Planförslaget väntas inte orsaka några nya markföroreningar.

Luft- och vattenföroreningar

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

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

Landskrona stad har en dagvattenpolicy vilken skall följas inom planområdet. Om rekommenderade skyddsåtgärder avseende dagvattenhanteringen genomförs enligt dagvattenutredningen, görs bedömningen att miljökvalitetsnormer för ytvatten- och grundvattenförekomster enligt 5 kap miljöbalken ska kunna följas. Ingen negativ påverkan på vare sig Säbybäcken eller naturvärden kopplade till vattendraget bedöms ske.

Markradon

Planområdet ligger inom normalriskområde för markradon enligt en översiktlig radonriskkartering för Landskrona stad (J&W Bygg och anläggning AB 1993). I denna rapport rekommenderas vid byggande i normalriskområde att byggnader utförs radonskyddade. Det kan vara en kombination av ett konstruktionssätt som inte har uppenbara otätheter mot mark, tätning vid rörgenomföringar i husets bottenplatta, samt åtgärder som förhindrar att sprickor uppstår i golv och källarytterväggar pga. sättningar eller andra rörelser. Planen kommer endast att medge hus utan källare. Detta är även nödvändigt av geotekniska skäl. Någon kompletterande radonundersökning bedöms inte nödvändig, då radonskyddet kommer att säkerställas genom planbestämmelse. Bestämmelser som gäller för hela planområdet föreslås:

Endast källarlösa hus tillåts

Huvudbyggnad ska utföras radonskyddad

Hälsa och säkerhet

Buller

Befintligt vägtrafikbuller hanteras med bullerplank för del av planområdet, enligt utredning. För övrig del föreslås bestämmelse som ställer krav på att minst hälften av rummen i en bostad riktas mot ljuddämpad sida. Bestämmelse:

I bostäder där 55 dBA ekvivalentnivå vid fasad överskrids ska minst hälften av bostadsrummen placeras mot tyst eller ljuddämpad sida. Med ljuddämpad sida avses högst 55 dBA ekvivalentnivå vid fasad. Bostäder ska ha tillgång till uteplats, privat eller gemensam, där 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå ej överskrids.

Befintligt industribuller har utretts under planprocessen och skapar inte behov av några åtgärder. Ingen ny industriverksamhet tillförs området i planförslaget.

Risker (farligt gods m m)

Inga nya riskfaktorer tillförs i planförslaget.

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

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Planområdet består av ett vildvuxet område med slyr, blandat med en grusplan och betongplattor från tidigare växthusverksamhet. Pga detta anses värdena i naturmiljön som begränsade inom det område som planeras. Det område som innehar värden för naturmiljö och biologisk mångfald, Säbybäcken, påverkas inte av planförslaget.

Den trädbevuxna höjdryggen längs områdets västra kant, lämnas oberörd, med undantag för den del som planeras för vägdragnings och den möjliga alternativa användningen av de två södra villafastigheterna som skola. Detta är den del av planområdet som tillför mest till sin omgivning, vad gäller naturmiljö och dess kvarvarande är en viktig del av planförslaget.

I övrigt anses det inte finnas några naturmiljövärden som påverkas av planförslaget.

Hushållning med naturresurser

Ingen jordbruksmark tas i anspråk i planförslaget. Planområdet innehåller inga naturresurser i övrigt, som påverkas negativt.

Kulturmiljö

Planförslaget påverkar inte befintlig kulturmiljö.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Genomförande av planförslaget skapar en begränsad befolkningsökning som inte ställer krav på någon utökning av befintlig service. Om ett ökat krav på förskola skapas, kan detta lösas inom planområdet.

Barnperspektivet

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

Gott om grönytor tillförs området i samband med exploateringen. En allmän lekplats planeras på ett område som är skyddat av trafikstörningar.

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.

Säkerhet och trygghet

Planförslaget tillför liv och rörelse till en plats som idag är obefolkad. Detta skapar större säkerhet i området. Rörelsestråk genom området får på det sättet också en ökad säkerhet eftersom dessa blir mindre ödsliga.

Planförslaget tillför ett antal större parkeringsplatser. För att minska risken för bilinbrott är det positivt att dessa placerats med god insyn från flerbostadshusen och några av villatomterna, och även från förbipasserande på närliggande gång- och cykelvägar. Det är även lämpligt att omslutande grönska eller plank inte uppförs högre än 0,5 meter.

Medverkande

Planförslaget har upprättats av Landskrona stads stadsbyggnadsförvaltnings planavdelning. I planarbetet har trafikingenjör Birthe Bunke, Landskrona stad, projektledare Fredrik Eek, Landskrona stad, VA-ingenjör Maria Karlsson Green, NSVA, Stf räddningschef André Bengtsson, räddningstjänsten, förrättningslantmätare Martina Ekblad, Lantmäteriet



Fredrik Karlsson
Planarkitekt



Johan Nilsson
Planchef