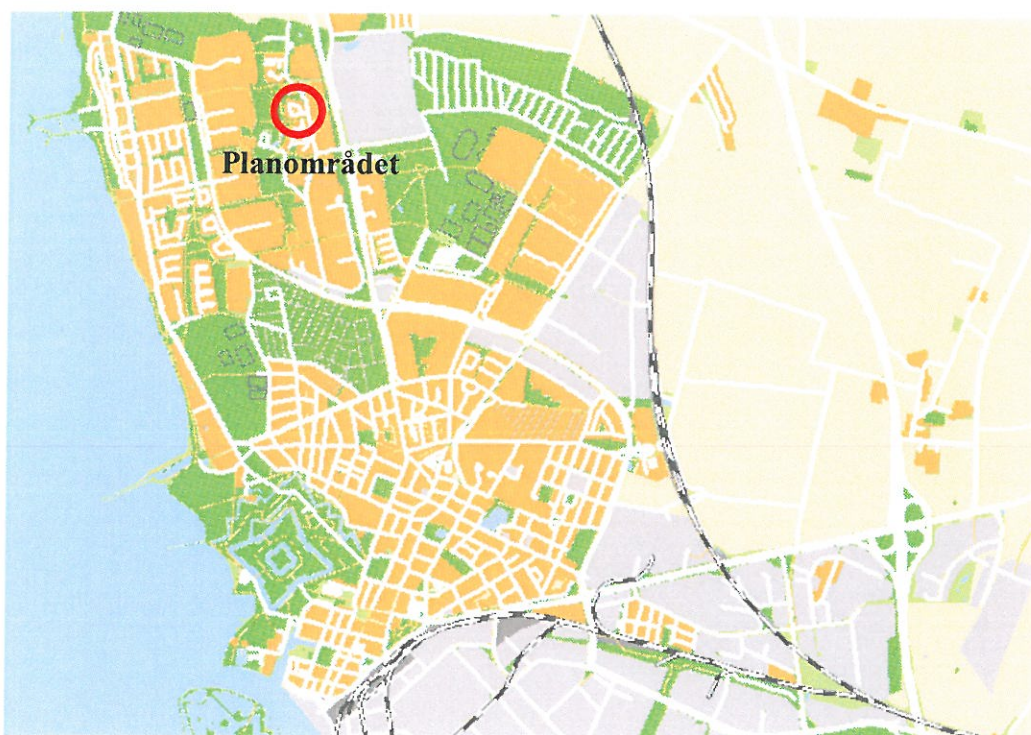


# Detaljplan för del av Borstahusen 1:1, Nallemor 1 m.fl., Landskrona stad

## Planbeskrivning



2011-03-09

## ANTAGANDEHANDLING

**Landskrona stad**  
Stadsbyggnadsförvaltningen  
261 80 Landskrona  
**Besöksadress** Drottninggatan 7

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

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

## HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Särskilt utlåtande

## DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten av att göra en mindre planändring, vilken skulle innebära att en del allmän platsmark, natur i norra planområdet, angränsande till Nallemor 1,2,3,4 och 5 omvandlas till kvartersmark med bostads- och kontorsändamål.

I det aktuella planförslaget anpassas detaljplanen till rådande markanvändning för fastigheterna Nallemor 1,2,3,4 och 5. Planförslaget bygger på det nyttjanderättsavtalet sedan 2004, respektive 2006 med Landskona stad i vilket fastigheterna Nallemor 2, 3, 4 och 5 tillåts att använda marken 5-6 meter norr om den nuvarande fastighetsgränsen för privata trädgårdsändamål.



*Fastigheterna Nallemor 1, 2, 3, 4 och 5 idag (heldragen rött streck) och önskad ändring i detaljplan från allmän platsmark till kvartersmark (rödstreckad) .*

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### **Planområdet**

Planområdet omfattar fastigheterna Nallemor 1, 2,3,4 och 5 beläget i Västra Fäladen, 3 km norr om centrum. Planområdets areal är ca 3500 m<sup>2</sup>.

### *Markanvändning*

Planområdet utgörs idag av kvartersmark för bostads- och kontorsändamål med friliggande enbostadshus, uthus/garage, swimmingpool, odlingar m.m. I norra delen av planområdet är det allmän platsmark, naturmark. Fastigheterna Nallemor 2, 3, 4, och 5 använder del av denna allmänna platsmark, 5-6 meter norr om den nuvarande fastighetsgränsen för privata trädgårdsändamål vilket är förenligt med nyttjanderättsavtalet med Landskrona stad. Fastigheten Nallemor 1 ingår inte i detta avtal men utnyttjar i dagsläget också en mindre bit mark norr om fastighetsgränsen.

### *Markägoförhållanden*

Den allmänna platsmarken, natur ägs av Landskrona stad och tomtmarken är privatägd.



*Befintlig bebyggelsestruktur på framsidan längs med Kalasgatan.*



*Befintlig bebyggelsestruktur på baksidan med den arrenderade marken som avgränsas av stängsel samt plank till naturmarken.*

## Riksintressen och förordningar

### *Riksintresse för kustzonen*

Området berörs av riksintresse för kustzonen.

Längs hela Skånes kust ligger ett ca 3-5 km brett bälte som är av riksintresse för kustzonen. Hela Landskronas kustområde ingår och ska prövas enligt miljöbalken 4 kap 1 och 4§. Ny bebyggelse skall prövas så restriktivt så att allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena inte påverkas negativt. Riksintresset är sammanfattningsvis till för att säkra allmänhetens tillgång till och tillgänglighet till strandområdena, riksintresset ska även se till att friluftslivet och turismen utvecklas på ett sådant sätt att områden som är särskilt känsliga för slitage eller med hänsyn till florin och faunan skyddas så att erforderlig hänsyn tas till naturvårdsintressena. Bestämmelserna utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.



*Fastigheterna ligger inom riksintresse för kustzonen (skrafferad yta).*

## **Tidigare ställningstaganden**

### *Översiktsplan*

Enligt Översiktsplan 2000+, godkänd 2002-03-13, för Landskrona ligger planen inom befintlig bebyggelsestruktur. I anslutning till planen pekas också befintlig skogsmark ut avsedd som rekreation.

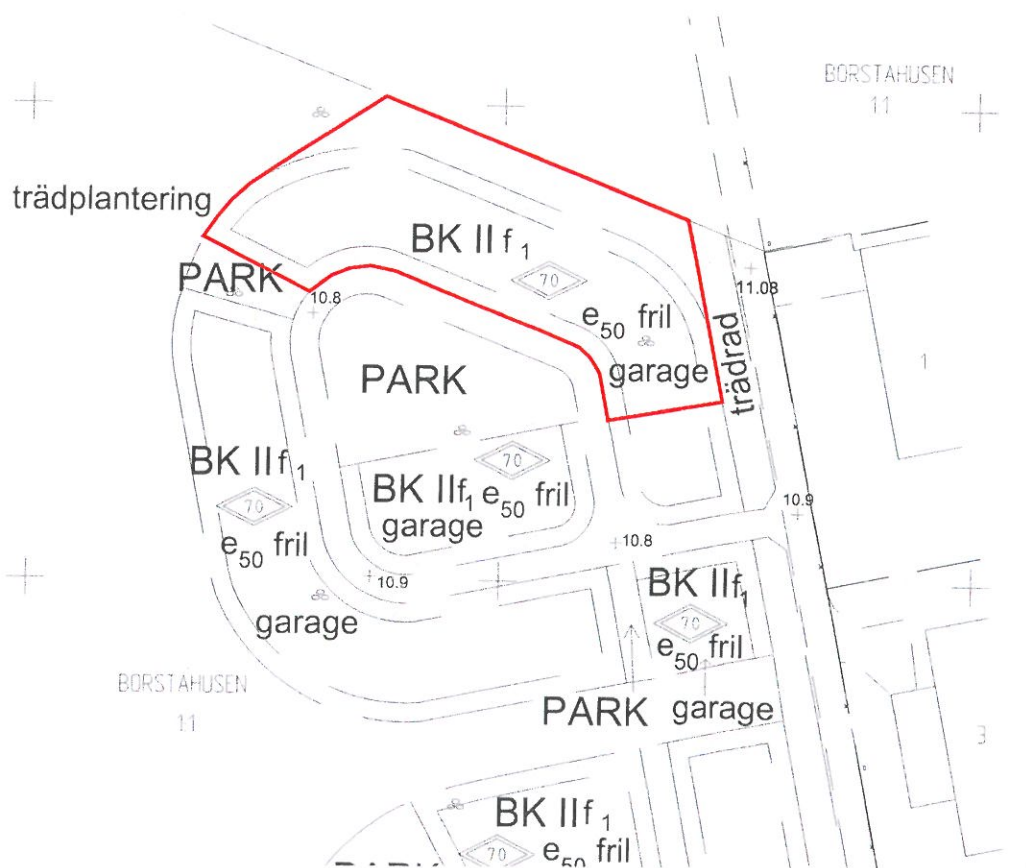
### *Fördjupad översiktsplan*

Enligt den fördjupade översiktsplanen för Västra Fäladen – Säbyholm – Husarspetsen, laga kraft 2003-10-01 anges planområdet som lägre bostadsbebyggelse med mindre täthet. Bebyggelsen ska dock vara placerad med största möjliga hänsyn till de värdefulla vegetationsavsnitten som sträcker sig mellan bostadskvarteren ut mot det större sammanhängande grönområdet i väster.

### *Detaljplaner*

För området gäller detaljplan för del av Västra Fäladen (del av Borstahusen 1:1 m.fl. i Landskrona) laga kraft vunnit 2002-02-27. I denna anges att området skall användas för bostads-, kontors- och natur (rekreations) ändamål.

Genomförandetiden för gällande detaljplan gick ut 2010-02-27.



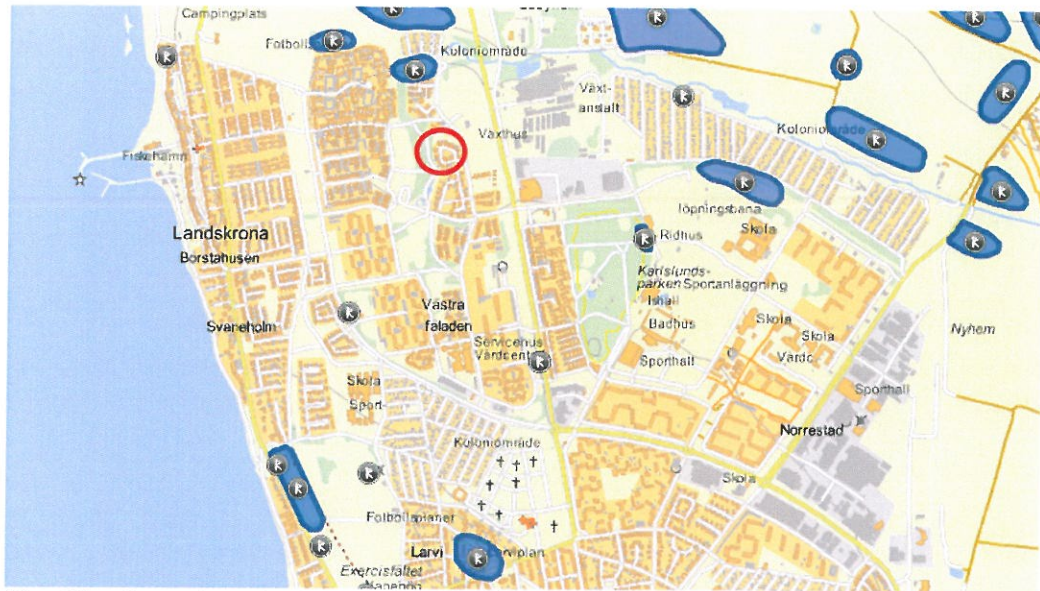
Utdrag ur detaljplan för del av Västra Fäladen (del av Borstahusen 1:1) Laga kraft 2002-02-27. Gräns för aktuellt planområde är markerat med rött.

## Kulturmiljö och arkeologi

### Arkeologi

Den planerade exploateringen berör inga kända fornlämningar.

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



*Fornlämningar i omgivningen, planområdet markerat med röd ring.*

## Natur

### Mark och vegetation

Marken är flack, nivåskillnaden inom området är inte mer än 0,5 meter. Norr om planområdet finns ett tätare grönområde med karaktär av ett tätare buskage.



*Flygfoto 2010 som visar grönområdet norr om fastigheterna. Se även foto på sida 2.*

## **Service**

### *Skola och förskola*

Behovet av skollokaler anses vara tillgodosett. Låg-, mellan- och högstadieskola finns i närområdena. Närmaste skolor är Rockadens förskola, Säbyholms Montessoriskola och Västervångskolan.

### *Handel*

Närservice i form av matvarubutiker, apotek, post, förskola äldreomsorg m.m. finns i anslutning till Pjäsgatan/Segergatan.

## **Tillgänglighet**

### *Gator och Trafik*

Planområdet angränsar till Kalasgatan samt Grönsaksgatan. Befintlig bebyggelse trafikeras via Kalasgatan. Gång- och cykelväg passerar strax öster om området, parallellt utmed Grönsaksgatan, och fortsätter upp till Glumslöv samt ner till centrum.

### *Kollektivtrafik*

Grönsaksgatan, som angränsar till planområdet trafikeras frekvent av stadsbuss linje 2. Denna passerar området var 20:e minut.

### *Utformning av gator*

Från kvarteret är det förbud mot direkt utfart mot Grönsaksgatan. Utfartsmöjligheter är skapade utmed Kalasgatan

### *Parkering*

Parkering sker på fastighetsägarnas tomtmark.

## **Teknisk försörjning**

### *Energiförsörjning, tele, vatten, avlopp samt dagvattenhantering*

Vatten- och avloppsnätet är väl uppbyggt, då kommunalt vatten och avlopp samt fjärrvärmeledningar, el- och teleledningar ligger längs med Kalasgatan.

## **PLANFÖRSLAG**

### **Områdets gestaltning och disposition**

Planen kommer att innebära en legalisering och bekräftelse av nuvarande markanvändning, där användning ändras från naturmark för allmänt ändamål till kvartersmark med bostads- och kontorsändamål. Ingen ytterligare bebyggelse medges.

### **Bebyggelse**

Planbestämmelserna bibehålls från tidigare detaljplan med undantag för den kryssmarkerade marken som utökas mot norr. Denna del får endast bebyggas med uthus eller garage i en våning med en högsta totalhöjd av 3,2 meter.

### **Grönstruktur och parker**

Planområdet angränsar till naturmark vars skick beräknas förbli oförändrat då naturmarken även i nuläget avgränsas av befintligt stängsel/plank. Planen tar endast en mindre andel befintlig naturmark i anspråk i detaljplanens nordvästra hörn, i övrigt påverkas ej befintlig naturmark.

### **Trafik**

Befintlig infrastruktur finns. Inga planerade förändringar.

### **Teknisk försörjning**

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

## **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.

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 5 kap 18§ plan- och bygglagen. Behovet av miljöhänsyn vid genomförande av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

### *Luftföroreningar*

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10). År 2005 gjordes mätningar för kvävedioxid, PM 10, svaveldioxid och bly. Enligt mätningar på polishuset och i gaturummet på Eriksgatan föreligger stor risk för att den undre utvärderingströskeln överskrids för PM10. Då luftföroreningarna bedöms ligga inom godtagbara nivåer inom planområdet samtidigt som planförslaget inte innebär något trafiktillskott bedöms planförslaget inte påverka nivåerna.

### *Marföroreningar*

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

1993. (Lågriskmark 0-10 kBq/m<sup>3</sup>, normalriskmark 10-50 kBq/m<sup>3</sup> och högriskmark >50 kBq/m<sup>3</sup>.)

### **Natur- och kulturmiljö**

Planförslaget innebär att trädgårdarna permanentas och arrendeavtalet upphör. En mindre andel befintlig allmän platsmark tas i anspråk för privat ändamål. Detta får ingen betydande påverkan för stadens grönsstruktur eller människans möjlighet till rekreation i närområdet. Ett grönt släpp mellan bostadsområdena återstår och anknyter till det större grönområdet i väst.

### **Sociala konsekvenser**

#### *Befolkning och service*

Planförslaget kommer inte att innebära någon befolkningsförändring eller utökad service.

### **Medverkande**

I planarbetet har planarkitekt, Lisa Lindekranz, TSB samt planarkitekt Joanna Surowka, TSB medverkat.

### **Stadsbyggnadsförvaltningen**



Joel Hedin  
Planarkitekt



Caroline Dahl  
Tf. planchef