

Detaljplan för del av Borstahusen 1:1, Landskrona stad "Strandbyn"

Planbeskrivning



2013-11-12
Antagandehandling

HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, upprättad 2013-11-12
- Illustrationsplan, upprättad 2013-11-12
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling), upprättad 2013-11-12
- Utlåtande, upprättat 2013-11-12
- Miljökonsekvensbeskrivning MKB, upprättad 2013-09-02
- Landskapsanalys för Norra Landskrona 2011-09-09, dnr: PLAN.14/10
- Arkeologisk utredning steg 1, UV rapport 2011:96.
- Arkeologisk utredning steg 2, UV rapport 2012:132.
- Groddjursinventering x 3, upprättade, 2011-08-02, 2011-12-22 och 2012-06-26.
- Insektsinventering, upprättad 2011-09-14
- Dag- och grundvattenutredning för Norra Borstahusen, Ramböll, upprättad 2012-04-13.
- Dagvattenutredning för del av Borstahusen 1:1 "Strandbyn" Struktör, upprättad 2013-09-02
- Alternativa placeringar för föreningsstugorna i Borstahusen, Landskrona stad, 2011-08-15.
- Bullerutredning för Norra Borstahusen, Ramböll upprättad 2012-02-06.
- Kompletterande bullerutredning för del av Borstahusen 1:1 "Strandbyn" Trafikavdelningen Landskrona stad, upprättad 2012-12-18.
- PM Parkering, Ramböll, upprättad 2012-08-18
- Översvämningsutredning Norra Borstahusen, DHI Sverige AB, upprättad 2012-10-10.
- Översvämningsutredning Norra Borstahusen etapp 2, DHI Sverige AB, upprättad 2012-11-23.
- Kusterosion Norra Borstahusen Landskrona, DHI Sverige AB, upprättad 2013-01-14.
- Utredning av kapacitet för avloppsnät och anslutningsmöjligheter NSVA 2012-09-24
- Fastighetsförteckning, upprättad 2013-08-26
- Planprogram för Norra Borstahusen, godkänt av Landskrona kommunfullmäktige 2012-03-26.
- Samrådsredogörelse del 1, stadsbyggnadsförvaltningen, Landskrona stad, upprättad 2011-10-10.

- PM Lämplighet av underjordiskt garage, Ramböll, upprättat 2013-07-02.
- PM Översiktlig växtinventering på del av område som berör detaljplan – Strandbyn, kommunekolog Miljöförvaltningen Landskrona stad, upprättat 2013-07-04.
- Kvalitetsprogram Strandbyn Borstahusen stadsbyggnadsförvaltningen Landskrona stad, upprättat 2013-08-16.
- PM Bedömning av påverkan på Säbybäcken vid dagvattenutsläpp från ny bebyggelse i Borstahusen, Ekologgruppen, upprättat 2013-08-09.
- PM trafikutredning – Borstahusen (Anslutning av Strandbyn till befintligt vägnät i söder) Grontmij upprättat 2013-08-26.
- Samrådsredogörelse del 2, stadsbyggnadsförvaltningen, Landskrona stad, upprättad 2013-08-30
- Påverkan på potentiella insektsmiljöer, Naturcentrum upprättad 2013-04-02

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att uppföra bostadsbebyggelse inom planområdet samt planlägga delar av Säbybäcken och naturområdet intill denna, för allmänt ändamål. Planens syftar även till att planlägga Erikstorpsvägens sträckning och angöring norrut.

ÖVERGRIPANDE FÖRUTSÄTTNINGAR

Bakgrund - Landskrona Vägval

Landskrona har idag en obalans vad gäller arbetslöshet, bidragsberoende, skattekraft, bostadsbestånd, segregation etc. Kommunstyrelsen i Landskrona stad beslutade under 2010 att råda bot på detta genom att ta fram ett handlingsprogram med syfte att skapa en mer balanserad kommun – Landskronas Vägval. En av åtgärderna som programmet tar upp är att skapa fler attraktiva bostäder med god boendemiljö där kommunens närhet till Öresund tas tillvara på ett sådant sätt att synergieffekter uppkommer avseende näringsliv, kommersiell service och befolkningssammansättning för att generera en ökad inflyttning. Bostadsbeståndet i Landskrona består i dag i stor utsträckning av flerbostadshus med hyresrätter, en balans i beståndet önskas, vilket medför att andelen bostäder med äganderätter eller bostadsrätter bör öka till antalet.

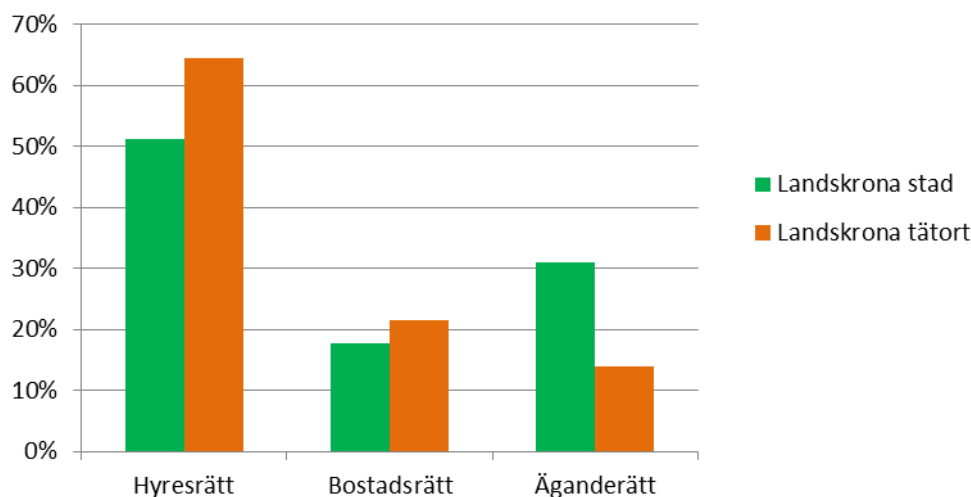
Styrdokumentet Landskronas Vägval som antogs i kommunfullmäktige den 26 mars 2012 anger åtgärder för att förbättra stadens struktur och utveckling. Den övergripande målsättningen är att bygga nya attraktiva bostäder som kan skapa en positiv inflyttning och lägga grunden för en infrastruktur som attraherar ett modernt näringsliv. Norra Borstahusen är det först startade planeringsprojektet i linje med styrdokumentet. Övriga alternativ till utbyggnad i staden som behandlas i Landskronas Vägval är centralt belägna Skeppsbron, Husarspetsen och Säbyholm.

En annan målsättning är att förbättra förhållandena i stadens centrala och östra delar. I Centrum/Öster projektet satsas på ett gemensamt utvecklingsbolag, *Landskrona Stadsutveckling AB*, samägt av staden och ett antal privata fastighetsägare. Genom att satsa på strukturella boendeåtgärder i stadens centrala och utsatta delar är ambitionen att skapa ett starkare centrum och därmed en livskraftigare kommun. Genom nybyggnation i Norra Borstahusen frigörs kapital genom intäkter vid försäljning av mark (Landskrona stad är ensam markägare). Detta ger ökade möjligheter till riktade ekonomiska insatser på andra platser i staden såsom på Öster och i Centrum. Intäkterna utgör även grunden för det nystartade stadsutvecklingsbolaget. I Länsstyrelsens rapport Bostadsmarknadsanalys 2013 efterfrågas just denna typ av ekonomiska investeringar för att kunna rusta upp eftersatta bostadsområden. Landskrona stad arbetar för att skapa nya attraktiva boendemiljöer och samtidigt rusta upp befintliga bostadsområden för att råda bot på den nuvarande obalansen. Positiva effekter på skatteintäkterna ökar konsumtionsutrymmet i staden totalt.

Stadens befintliga bostadsbestånd och behov

Landskrona har en hög andel flerfamiljshus och få lägenheter i ägandeform. Den centrala delen av staden domineras helt av hyresrätter. I stadsdelarna Centrum/Öster är 86 % av bostäderna i hyresrättform (SCB 2012).

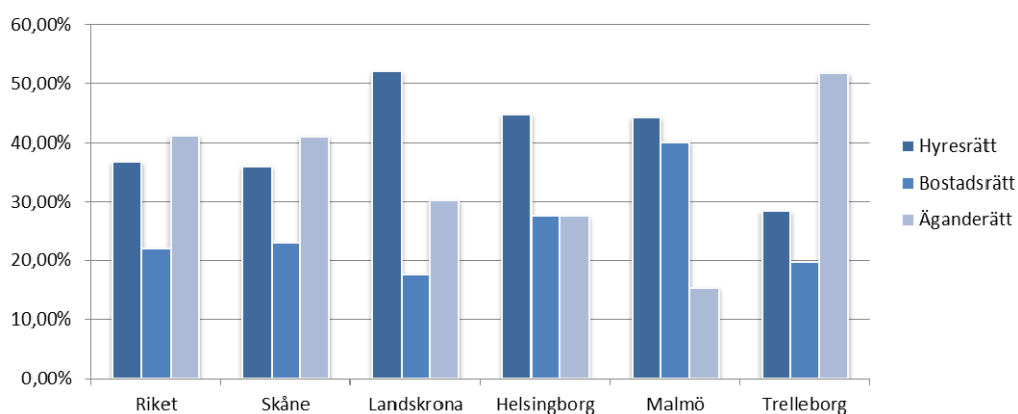
Bostadsproduktionen kom under 1975 - 1985 i otakt med efterfrågan. På grund av avveckling av en lång rad industriföretag sjönk efterfrågan dramatiskt på hyreslägenheter medan produktionen fortsatte på hög nivå. Resultatet blev att staden fick ett stort överskott på över 1000 outhyrda lägenheter vid mitten av 1980-talet. Detta utgör grunden för den fastighetsmarknad staden har idag. Hyresrätterna dominerar fastighetsmarknaden i tätorten med 65 % av bostadsbeståndet (SCB 2012) att jämföras med snittet ca 50 % för landets övriga tätorter.



Upplåtelseform i Landskrona 2012

Bostadsbeståndet karaktäriseras även av en hög andel mindre och medelstora lägenheter. Ett stort utbud på hyresrätter ger en hög tillgänglighet på lägenheter och påverkar därmed in- och utflyttningsmönstret. Landskrona hade år 2012 drygt 20 000 bostäder enligt SCBs kalkylerade bostadsbestånd. Om bostadsrätt och äganderätt adderas till statistiken syns det tydligt att Landskrona är den enda kommun i Skåne som har en hyresrättsandel som överstiger 50 %. Med kommunen som helhet ligger Landskrona på 52 % andel hyresrätter, vilket är den högsta andelen av Skånes kommuner. Malmö och Helsingborg kommer därefter på ca 44 %. Landskrona utmärker sig i den sammanställda statistiken vad avser det befintliga bostadsbeståndet både vad avser tätorten separat och kommunen som helhet i förhållande till rikssnittet och övriga skånska kommuner. Se följande diagram och karta.

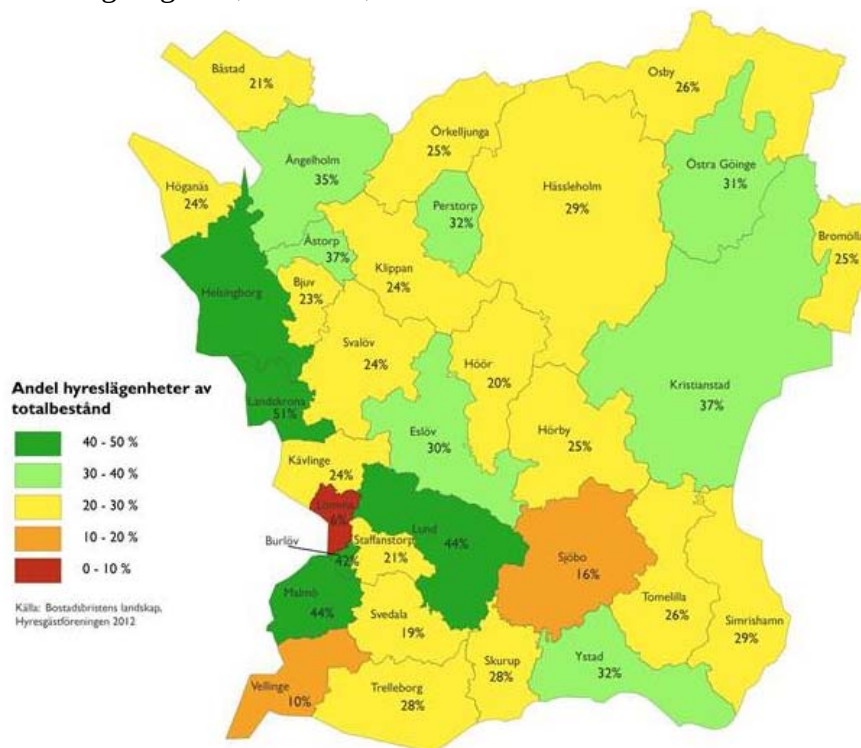
Under en lång period i Landskronas stads (tätorten) historia framförallt 1960 – 2000 fanns en brist på tomter för villabebyggelse. Detta har tillsammans med strukturomvandlingar inom industrin utgjort en stark drivkraft beträffande utflyttning från Landskrona. Bostadsbeståndet har resulterat i icke önskvärda socioekonomiska konsekvenser för staden (LA Vägval 2010). Genom nyproduktion sker en långsam utjämning av ägarstrukturen.



Upplåtelseform (andel) rikssnitt, länssnitt, Landskrona stad och tre jämförelsekommuner

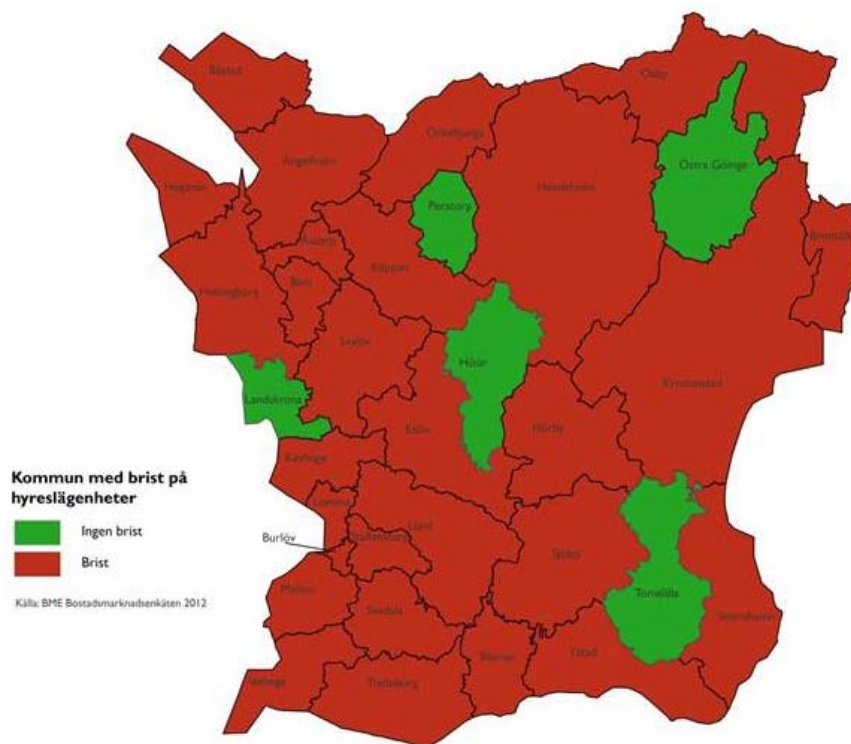
Andel totalt 2012

	Hysesrätt	Privat ägande
Skåne	35,95%	64,05%
Landskrona	52,09%	47,91%
Helsingborg	44,85%	55,15%



Bostadsmarknadsanalys 2013 – regionalt perspektiv

I rapporten konstateras att hyresrätter behöver byggas i länet. Här skiljer Landskrona sig i förhållande till många andra kommuner där det råder brist på hyreslägenheter. Enligt rapporten är Landskrona en av få kommuner där det inom de närmaste åren inte förväntas behöva byggas hyresrätter för att möta efterfrågan (Bostadsmarknadsanalysen 2013). En av utmaningarna som rapporten tar upp är att skapa balans i bostadsutbudet för att möta efterfrågan från alla grupper så som äldre, unga vuxna, studenter, forskare (kopplade till etableringar i Lund), socialt och ekonomiskt utsatta grupper m fl. Upplåtelseformen har en viktig roll. Den primära ambitionen i Landskrona är att bygga fler ägande och bostadsrätter i villa, rad- och kedjehusform. Det vore likväl fördelaktigt om ett antal hyresrätter på sikt också byggdes i Norra Borstahusen för att uppnå önskad variation i bostadsutbudet inom hela staden och stadsdelen.



Karta från Länsstyrelsen i Skåne län, Bostadsmarknadsenkäten 2012: Var saknas det hyreslägenheter?

Bostads- och bebyggelsebehov i förhållande till stadens befintliga bostadsbestånd

De senaste årens detaljplanering i Landskrona har fokuserat på villabyggnad ute i de mindre stationsorterna Häljarp och Glumslöv samt landsbygden, där planberedskapen nu är väl försedd. I tätorten Landskrona finns bygggrätter klara för ett antal flerbostadshusprojekt i kv. Albano, Lägerplatsen och Jönsaplan. Här har den ekonomiska verkligheten fått till följd att dessa flerbostadshusprojekt avvaktar.

Projekten inne i Landskrona omfattar en obetydligt liten del villa, rad-, par- och kedjehusbebyggelse i eget- eller bostadsrättsäggande. För få till stånd en önskad inflyttning och råda bot på den sociala och ekonomiska obalansen krävs produktion av bostäder i tätorten som är regionalt attraktiva. Attraktiviteten skall vara konkurrenskraftig jämfört med vad övriga kommuner har att erbjuda. Attraktivitet avseende boende inrymmer många faktorer där en av de viktigaste är läget. En byggnation innehållande höga kvaliteter och som erbjuder det som saknas i staden vad avser upplåtelseformer och typ av boende bedöms kunna bli en kraftfull injektion som positivt kan påverka befolkningssammansättning, skattekraft, köpkraft, näringslivsetableringar, öka trygghetskänslan och på sikt vända Landskrona utveckling. Norra Borstahuset bedöms här som ett utbyggnadsområde med avgörande betydelse.

ALTERNATIVA LOKALISERINGAR INOM STADEN

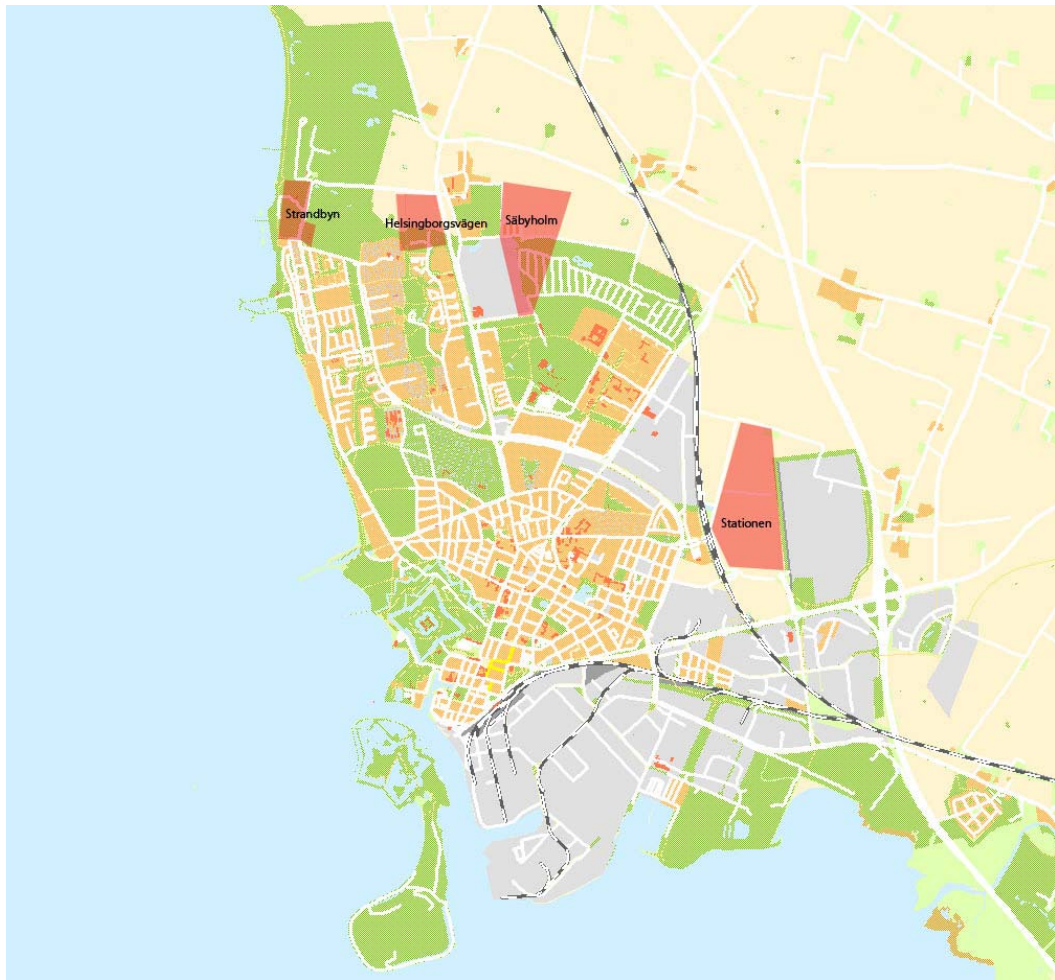
Staden framtida föreslagna markanvändning

Styrdokumentet Landskronas Vägval har fungerat som incitament till det pågående arbetet med "Fördjupning av översiktsplanen för Landskrona tätort 2012".

Intentionerna och stadens visioner som finns uttryckta i Landskronas Vägval formaliseras genom planarbetet med fördjupningen av översiktsplanen för tätorten. Planen har under hösten 2012 varit på samråd och väntas komma ut på granskning under hösten/vintern 2013. I planen presenteras den framtida föreslagna markanvändningen som tar sin utgångspunkt i de olika stadsbyggnadsstrategierna som presenteras i dokumentet.

Planförslaget fokuserar dels på en förädling av befintlig stadsmiljö (förtätning) dels på expansion utåt. Utvecklingsperspektivet är delat på kort och lång sikt beroende på lokalisering. Norra Borstahuset och olika identifierade förtättningsprojekt i centrala staden för kompletteringsbebyggelse är planeringsprojekt på kortare sikt. Nya Stationsområdet (Östervångs plan) och Säbyholm är projekt för utbyggnad på längre sikt.

Nedan presenteras fyra alternativa lokaliseringar i staden dels inom och dels utom planprogramområdet för Norra Borstahuset som stöds av pågående fördjupat översiktsplanearbete för att redogöra för var stadens utbyggnadsbehov utifrån dagens behov främst tillgodoses. De alternativa lokaliseringarna vill beskriva ett helhetsperspektiv på vad som är lämplig utveckling i hela det geografiska området för staden kopplat till Landskronas situation. Alternativen beskrivs översiktligt utifrån ett antal parametrar. Respektive utbyggnadsalternativ behandlas även i den tillhörande uppdaterade miljökonsekvensbeskrivningen.



Kartan visar de fyra alternativens läge i staden.

Alternativ 1, Stationsområdet (området mellan västkustbanan och DSV)

Riksintresse	Berör riksintresse för kustzon
Kollektivtrafik	Tågstation på Västkustbanan, stadsbuss finns utbyggd
Service	Livsmedel finns i anslutning, övrig kommunal service som skola, förskola och vårdcentral på längre avstånd
Jordbruksmark	Utbyggnad sker helt på jordbruksmark klass 10
Utbyggnadsbehov	Uppfyller inte direkt stadens behov vad avser typ av bostäder (villa, rad- och parhus). Kräver högre densitet i anslutning till stationsområdet först på längre sikt småskalig bebyggelse.
Teknisk infrastruktur	Kräver stora utbyggnader vad avser både vatten, avlopp och gator

Befintliga kvaliteter	Avsaknad av boendekvaliteter förutom att det kollektivt är lätt att resa till och därifrån. Stor brist och avsaknad på rekreationsmöjligheter.
Markägande	Landskrona stad huvudsaklig markägare
Sammanfattning	Alternativet <i>Stationsområdet</i> bedöms sammantaget utifrån stadens behov av typ av bostäder och utifrån övergripande planeringsförutsättningar inte som det område där stadens utbyggnad närmast i tiden ska ske. Det krävs stora infrastrukturella investeringar för att koppla bebyggelsen till den befintliga stadsstrukturen. Exploateringen kommer ske uteslutande på jordbruksmark klass10. Bedöms inte beröra riksintresse kustzonen. Området har ytterst få boendekvaliteter i dagsläget. I en första utbyggnad närmast stationen bör densiteten hållas högre genom flerbostadshus. Först på längre sikt småskalig bebyggelse.

Alternativ 2, Säbyholm

Riksintresse	Berör riksintresse för kustzon och kulturmiljön
Kollektivtrafik	Finns ej utbyggt i direkt anslutning, kräver stora investeringar
Service	Skola finns i anslutning, i övrigt ingen närservice
Jordbruksmark	Utbyggnad sker helt på jordbruksmark klass 10
Utbyggnadsbehov	Uppfyller stadens behov vad avser typ av bostäder (villa, rad- och parhus)
Teknisk infrastruktur	Stora avstånd till befintlig infrastruktur vad avser gator, vatten, värme och avlopp mm
Befintliga kvaliteter	Parkområdet vid Säbyholms Gård samt grönstråket utmed Säbybäcken, utsikt mot åker- och backlandskap, närhet till fritidsaktiviteter
Markägande	Landskrona stad ensam markägare
Sammanfattning	Alternativet <i>Säbyholm</i> bedöms sammantaget utifrån stadens behov av typ av bostäder och utifrån övergripande planeringsförutsättningar inte som det område där stadens utbyggnad närmast i tiden ska ske. Det krävs stora investeringar för att koppla bebyggelsen till den befintliga stadsstrukturen. Exploateringen

kommer ske på jordbruksmark och berör riksintresse både för kustzonen i mindre omfattning, i större grad riksintresset för kulturmiljövården. Kollektivtrafik finns inte i området i dagsläget utan kräver större omdragning och investeringar. Närservice saknas i området.

Alternativ 3, Norra Borstahusen (utmed Helsingborgsvägen)

Riksintresse	Berör riksintresse för kustzon (anslutning till riksintresse för kulturmiljövården)
Kollektivtrafik	Regionbuss angör området. Stadsbuss saknas i direkt anslutning. Förlängning krävs inledningsvis.
Service	Skola finns i nära anslutning. 1,5 km till stadsdelscentra med service som vårdcentral, större livsmedelsbutik, pizzeria, tandläkare, äldreboende, frisör mm.
Jordbruksmark	Jordbruksmark (klass 9) delvis omringat av trafikleder tas i anspråk.
Utbyggnadsbehov	Uppfyller stadens behov vad avser typ av bostäder (villa, rad- och parhus)
Teknisk infrastruktur	Finns ej utbyggt, anslutning inom rimligt avstånd
Befintliga kvaliteter	I direkt anslutning saknas större boendekvaliteter. Inom visst avstånd finns stora kvaliteter i form av bad, strand, natur, rekreation, golf, kultur, restauranger, service, skola, hamn, kollektivtrafik sport- och fritidsaktiviteter mm
Markägande	Landskrona stad ensam markägare
Sammanfattning	Alternativet <i>Norra Borstahusen (Helsingborgsvägen)</i> bedöms sammantaget utifrån stadens behov av typ av bostäder och utifrån övergripande planeringsförutsättningar som ett område där stadens utbyggnad inom snar framtid ska ske. Det krävs investeringar för att koppla bebyggelsen till den befintliga stadsstrukturen. Exploateringen kommer ske uteslutande på jordbruksmark klass 9. Exploateringen berör riksintresse för kustzonen i mindre omfattning. Bebyggelsen utgör en utveckling av befintlig tätort och sker i anslutning till existerande bebyggelsestruktur. Stadens rand och mötet med backlandskapet kan avslutas på ett naturligt sätt. Utbyggnaden vid

Helsingborgsvägen motsvarar det behov Landskrona stad har, vad avser möjlighet att kunna erbjuda det som saknas i upplåtelseform och bostadstyp. Boendekvaliteterna i direkt anslutning är inte lika höga/goda som ett utbyggnadsalternativ närmre kusten.

Alternativ 4, Norra Borstahusen (Strandbyn)

Riksintresse	Berör riksintresse för kustzon
Kollektivtrafik	Stadsbuss finns utbyggd i anslutning, naturligt att förlänga befintliga linjer, direktbuss till järnvägsstationen
Service	Närservice som livsmedel och skola finns i direkt anslutning. 1,5 km till stadsdelscentra med service som vårdcentral, större livsmedelsbutik, pizzeria, tandläkare, äldrevård, frisör mm.
Jordbruksmark	Ingen jordbruksmark tas i anspråk.
Utbyggnadsbehov	Uppfyller stadens behov vad avser typ av bostäder (villa, rad- och parhus)
Teknisk infrastruktur	Finns utbyggd, tekniskt enkelt att ansluta med god kapacitet, större vägar finns runt området
Befintliga kvaliteter	Stora kvaliteter i form av bad, strand, natur, rekreation, golf, kultur, restauranger, service, skola, hamn, kollektivtrafik sport- och fritidsaktiviteter mm i direkt anslutning.
Markägande	Landskrona stad ensam markägare
Sammanfattning	Alternativet <i>Norra Borstahusen (Strandbyn)</i> bedöms sammantaget utifrån stadens behov av typ av bostäder och utifrån övergripande planeringsförutsättningar som det området där stadens utbyggnad närmast i tiden ska ske. Det krävs mindre investeringar för att koppla bebyggelsen till den befintliga stadsstrukturen. Exploateringen kommer ske på redan ianspråktagen mark med delvis utbyggd vägstruktur. Exploateringen berör riksintresse för kustzonen. Bebyggelsen utgör en utveckling av befintlig tätort och sker i omedelbar anslutning till existerande bebyggelsestruktur. Intrånget motiveras utifrån att marken delvis redan är ianspråktagen, strandskyddat område kan utökas och återskapas, stadsdelen är väl perforerad av allmänna

gator och passager, allmänhetens tillgång till kusten ökar då bebyggelsen skjuts i ett mer östligt läge i förhållande till nuvarande camping. Kopplingar mellan land och hav säkras i planen. Närservice finns och kollektivtrafik med stadsbuss finns väl utbyggt med direkt koppling till Västkustbanan. Utbyggnaden i Strandbyn motsvarar det behov Landskrona stad har vad avser möjlighet att kunna erbjuda det som saknas i upplåtelseform och bostadstyp. Utbyggnadsområdet bedöms som regionalt konkurrenskraftigt.

Slutsats alternativa utbyggnadsområden

Utifrån de fyra alternativa lokaliseringarna som stöds av pågående fördjupat översiktsplanearbete bedöms *Norra Borstahusens (Strandbyn)* som det alternativ som bäst motsvarar stadens direkta utbyggnadsbehov utifrån typ av bostäder och översiktlig avvägning mot berörda planeringsförutsättningar.

Landskrona stad jobbar kommunövergripande med att prioritera utbyggnader i stationsnära lägen och att möjliggöra ett hållbart resande. Dagens situation i Landskrona skiljer sig dock från flertalet andra skånska kommuner genom det faktum att fastighetsmarknaden är ojämförbart svag. I praktiken innebär det att marknaden inte är tillräckligt stark för att klara utbyggnader i några andra lägen än de allra mest attraktiva. Landskrona har idag få platser som kan betraktas som regionalt attraktiva. Borstahusen är dock utan tvivel en sådan plats. *Stationen* kan måhända också hävdas vara en sådan plats, men det är stadsbyggnadsförvaltningens uppfattning att de lokala boendekvaliteterna öster om stationen idag är obefintliga, och att det stationsnära lägets enda kvalitet är att man snabbt kan ta sig därifrån. Föreslagen stationsskog i den fördjupade översiktsplanen är en åtgärd för att öka boendekvaliteterna i framtiden inför en utbyggnad, men det tar tid och förändringsarbetet och förstärkningen av fastighetsmarknaden i Landskrona måste starta omedelbart. Att utbyggnaden i Borstahusen är tidsmässigt högre prioriterad än det mer stationsnära läget är därför både en strategisk prioritering och en anpassning till rådande situation.

Utbyggnaden av hela planprogramområdet *Norra Borstahusen* kommer också på sikt att erbjuda nya starka kopplingar till havet i öst-västlig riktning, när det planerade grönstråket från Säbyholm anläggs. Området mellan *Säbyholm* och havet består i dagsläget till stor del av mark som är svår för allmänheten att korsa, såsom golfbana och jordbruksmark. Genom att utnyttja området och skapa ett sammanhängande grönstråk för allmänheten ut till havet så tillgängliggörs kustzonen som idag är svår att nå för många boende i norra Landskrona.

En bättre koppling till kustzonen kommer i sin tur att göra både *Säbyholm* och utbyggnadsområdet utmed *Helsingborgsvägen* mer attraktivt för ny bebyggelse längre fram i tiden. Stadsbyggnadsförvaltningen menar därför att i ett långsiktigt

perspektiv är den föreslagna utbyggnadsordningen i staden den mest hållbara eftersom den genererar både en starkare fastighetsmarknad på kort sikt och lägger grunden till en bättre kopplingar till kusten för allmänheten. I stationsområdet bedömer kommunen att man i första hand bör bygga flerbostadshus närmast stationen och att villor och radhus blir aktuellt först i senare etapper. Att marken i det omedelbara stationsnära läget utnyttjats maximalt är även angeläget mot bakgrund av att det är jordbruksmark klass 10 som tas i anspråk.

DETALJPLANENS FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Aktuellt planområde omfattar delar av fastigheten Borstahusen 1:1. Området är beläget strax norr om tätorten Landskrona i anslutning till fiskeläget Borstahusen. Planområdet är ca 8,86 ha stort och sluttar mot havet i väster. Höjdskillnaden inom planområdet är + 4 till + 7,5 meter över havet.

Markanvändning

Området används idag huvudsakligen för campingändamål. Inom campingområdet, som är ca 5 ha stort, finns mindre servicebyggnader och anläggningar som betjänar campingen. De norra delarna av planområdet utgör grönområde med huvudsakligen lövskog utmed Säbybäcken samt föreningsstugor och byggnad för lägerverksamhet. Erikstorpsvägen löper i nord-sydlig riktning genom planområdets östra kant. I väster mot Öresund finns strandområden med bad- och lekplats. I de sydöstra delarna av planområdet finns en mindre parkeringsplats samt gräsytor till reservcamping för uppställning av husvagnar. Avsikten är att befintlig camping, och senare även delar av golfverksamheten, skall omlokaliseras norrut och på så vis skapa ledig mark för bostadsutbyggnad, i direkt anslutning till befintlig bebyggelse- och infrastruktur.

Markägoförhållanden

Markägare är Landskrona stad.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning genomfördes av Sävab 1991-03-12. Utredningen konstaterar att jordlagren domineras av lermorän/morän med inslag av sand, silt och lera. Organiska avlagringar förekommer utmed Säbybäcken. Nya fältundersökningar med provborrningar har genomförts under våren 2011 som visar att jordlagerföljden stämmer väl överens med den tidigare utförda geologiska utredningen.

Grund- och dagvatten

En grund- och dagvattenutredning för hela programområdet Norra Borstahusen (Ramböll, 2012-04-13) har upprättats. Då grundvattenytans läge bl.a. påverkar möjligheten att ta hand om dagvatten lokalt har grundvattenmätningar gjorts på 8 platser söder om Erikstorpsvägen under mars 2011 till mars 2012.

Grundvattennivåerna har avlästs 24 gånger under perioden och mätningen inom planområdet visar på att grundvattenytan som mest ligger på 1,82 m under markytan och som minst 1,36 m under markytan. Närmare strandlinjen sjunker avståndet.

Grundvattens strömningsriktning följer i stort markytans lutning. Utförda grundvattenmätningar har gett ett bra underlag för att bedöma grundvattnets fluktuationer för att därefter anpassa tilltänkt dagvattensystem. Inom aktuellt planområde bedöms nivåerna som godtagbara för fortsatt mer detaljerad projektering. De geotekniska och hydrologiska förhållandena studeras mer noggrant i pågående förprojektering för att kunna uppnå en optimal och anpassad dagvattenhantering.

En dagvattenpolicy finns antagen för Landskrona stad 2012-05-21. Intentionerna föreskriver lokalt omhändertagande av dagvatten. Policyn kommer ligga till grund för kommande val av system och utformning.

En planspecifik dagvattenutredning har tagits fram av Struktör (Dagvattenutredning för Borstahusen 1:1 "Strandbyn" 2013-09-02). Dagvattenutredningen konstaterar att det finns utrymme nog inom planområdet att fördröja utan att tillflödet (1,5 l/s/ha) till recipienten Säbybäcken (dikningsföretag) påverkas. Under rubriken "planförslag/dagvattenhantering" återges rapporten och förslag till utförande presenteras.

Översvämning och erosion

Läs under rubriken "Planförslag/Erosion och översvämning"

Radon

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 rör genomföringar i husets bottenplatta, samt åtgärder som förhindrar att sprickor uppstår i golv och källarytterväggar pga. sättningar eller andra rörelser. Planen kommer endast medge underjordiska parkeringsgarage på platser där utredning (upprättad 2013-07-02 av Ramböll) konstaterat att det är lämpligt, och i övrigt endast källarlösa hus utan djupare grundläggning. Någon kompletterande radonundersökning bedöms inte nödvändig då radonskyddet kommer att säkerställas genom planbestämmelse i detaljplan.

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för kustzon

Hela Landskrona stad, ingår i riksintresset för kustzon, ett mellan 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. 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 floran och faunan, skyddas så att hänsyn tas till naturvårdsintressena. Bestämmelserna utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet eller för utförande av anläggningar som behövs för totalförsvaret.

Avsikten med och värdena i riksintresset har preciserats i en rapport från länsstyrelsen, 2001:35 *Skånes kustområden – ett nationallandskap* (huvudrapport). Här hänvisas bland annat till 4 kap 1 § miljöbalken: "De områden som anges i 2-8 §§ [bland annat hela Skånes kustområde] är, med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i områdena, i sin helhet av riksintresse.

Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om

1. det inte möter något hinder enligt 2-8 §§ och
2. det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden."

Samlade värden inom riksintresset kustzon (västkusten mellan Landskrona och Höganäs)

I rapporten från länsstyrelsen beskrivs också de samlade värdena. Dessa gäller hela kuststräckan från Helsingborg till Landskrona, inklusive Ven: "*Landborgen utgör en ekologiskt intressant formation och de topografiska variationerna bidrar till de stora landskapestetiska värdena. Mellan bebyggelsecentra finns fortfarande stora opåverkade landskapsavsnitt av stort värde för landskapsbild, naturvård och friluftsliv. Landskapsbilden präglas av storskalighet med stora öppna landskapsavsnitt, stora odlingsenheter och topografins formspråk. Motsvarande storskaliga öppna kustlandskap med landborg saknas i landet i övrigt men sträckan är också starkt påverkat av bebyggelse och intensivt jordbruk. Kontinuiteten i människans landskapspåverkan är påtaglig och bidrar till kulturmiljövärdena*". I beskrivningen nämns i närområdet särskilt Glumslövs backar.

Enligt rapporten ska riksintresset kustzons samlade värden inte tolkas som enbart en sammanställning av naturvårds- och kulturmiljövårdsprogram med faktiska värden utan ett vidare synsätt bör anläggas. Rapporten menar att även de övergripande landskapsbildsmässiga värdena och mer övergripande strukturer och samband i landskapet har betydelse. De samlade värdena som är underlag för friluftsliv och turism och dess förutsättningar för tillgänglighet och upplevelsemöjligheter är också viktigt att beakta i de samlade värdena. Enligt rapporten kan värdena beskrivas utifrån 4 aspekter. *Landskapsbild, strukturer och samband, områden och objekt samt friluftsliv och turism.*

1. Landskapsbilden

Upplevelsen av landskapet är subjektiv. Topografi med utsikt och öppna landskapsrum upplevs generellt som attraktiva liksom möten mellan olika landskapstyper t ex hav och land eller vegetation och öppen mark. Landskapets

grammatik, den visuella havskontakten, den visuella karaktären och landskapsbildsmässiga värden är faktorer som innefattas i den samlade landskapsbilden. En landskapsanalys har varit underlag till planprogrammet och till aktuell detaljplan. Analysen omfattar området från Borstahusens fiskeby i söder utmed E6an i öster till Glumslövs backar i norr, se vidare under rubrik landskapsanalys.

2. Strukturer och samband

Enligt rapporten är de övergripande värdena i landskapet knutna till olika strukturer och samband som inte låter sig avgränsas i områden. De biologiska värdena är beroende av landskapsekologiska förutsättningar med spridningsmöjligheter för arter. Kulturmiljövärdena, som ex Borstahusens fiskesamhälle, består av ett stort antal strukturer och samband som byggts upp under olika tidsepoker. Även geologin och landskapsekologin är faktorer som definierar de övergripande strukturerna och sambanden. Utredningar angående skyddade växt- och djurarter, arkeologiska utredningar, bevarandeprogram, kvalitetsprogram och landskapsanalys utgör del av planhandlingen, platsspecifik information finns under respektive rubrik.

3. Områden och objekt

Områden utpekade för sina internationella, nationella, regionala och lokala värden och en del skyddats som naturreservat eller liknande för att bevaras för framtiden. Dessa områden kan ses som kärnområden inom riksintresset Kustzonen. Norr om planområdet finns naturreservatet Hillehøgs dalar, Glumslövs naturvårdsområde och Natura 2000 området Rustningshamn. Områden och objekt kan även gälla större äldre byggnader av värde för kulturmiljövården som exempelvis Säbyholms gård inom riksintresse för kulturmiljövården öster om Helsingborgsvägen. Utpekandet av kustzonen som riksintresse syftar till att bevara dessa oexploaterade områdens natur- och kulturmiljövården. Landskapsanalysen behandlar markanvändning och funktioner i dagens landskap, landskapets visuella strukturer, barriärer och rumsliga avgränsningar, landskapskaraktärer och dess känslighet och stadens rand och möte med det omgivande backlandskapet, se vidare under rubrik landskapsanalys.

4. Friluftsliv och turism

Förutsättningarna för friluftslivet är främst innehållet i området, d.v.s. de natur- och kulturmiljövården som beskrivits ovan samt tillgängligheten. I det intensivt utnyttjade odlingslandskapet längs kusterna är tillgängligheten ofta begränsad till den yttersta kustzonen och de passager som leder ner till havet är därför av mycket stor betydelse. Tillgängligheten till badstränder, vattensporter, övernattningsmöjligheter och fiske är centralt.

Samlad bedömning

Utifrån värdena för landskapsbild, struktur och samband samt särskilda områden och friluftslivets förutsättningar i planbeskrivningen och tillhörande handlingar görs en samlad bedömning. Planprogrammet med tillhörande utredningsmaterial och planbeskrivning till aktuell detaljplan beskriver värden i området. Under

rubriken "avvägning mot riksintresse" klargörs inverkan på riksintresset och visar hur planförslaget tar hänsyn till och beaktar riksintressets värden. Tillhörande MKB konsekvensbeskriver och bedömer intrånget.

I rapporten *Skånes kustområden – ett nationallandskap* presenteras ett antal rekommendationer som kan användas som stöd i planering av kustzonen. Rekommendationerna har sitt ursprung i lagstiftningen (miljöbalken 4 kap §1,4) Det tillförda resonemanget i planhandlingarna angående riksintresset kustzon utgår ifrån flera av dessa.



Hela planområdet omfattas av riksintresset för kustzon. Planområdets utbredning syns illustrerat i rött, riksintresset visas med ljus skraffering.

Riksintresse för friluftsliv

Ven och vattenområdet mellan Ven och Landskrona utgör riksintresse för friluftslivet, F3 Ven enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Området är intressant för natur- och kulturstudier, cykling, strövande samt bad, båtsport och fritidsfiske. Förutsättningar för att områdets värden skall bestå är att jordbruk och bebyggelseexploatering sker med stor hänsyn till kulturminnesvärden. Hela kustremsan berörs av riksintresset för friluftsliv, dock omfattar inte detta riksintresse någon yta inom planområdet.



Riksintresse för friluftsliv illustrerat med svart skraffering- planområdets utbredning illustrerat i rött.

Strandskydd

Planområdet gränsar till strandskyddsområde, vilket regleras enligt 7 kap 13 § miljöbalken. Strandskyddets syften är att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet. Strandzonen, övergången mellan land och vatten, ger utrymme för en mängd olika miljöer där strandnära djur- och växtarter lever. Sedan strandskyddet tillkom har syftet varit att förhindra att strändernas land- och vattenområden exploateras eller att andra ingrepp sker som leder till att stränderna blir otillgängliga eller att allmänheten på annat sätt hålls borta.

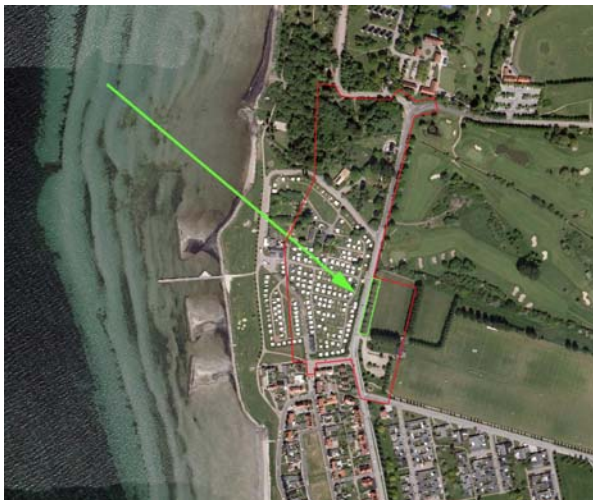
Åtgärderna får inte heller kunna uppfattas som om det finns hinder för att vara på eller passera stranden. Strandskyddet syftar i lika hög grad till att bevara land- och vattenområdena på grund av att de är biologiskt värdefulla. Strandskyddet vid planområdet är s.k. flytande strandskydd, vilket innebär att strandskydds-zonen omfattar land- och vattenområden intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Norr om Lill-Olas förändras strandskyddet till fast strandskydd och avser exakt det område Länsstyrelsen beslutat om 1996-12-12.



Strandskydd- blå linje, planområdets utbredning i rött

Biotopskydd

Lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg omfattas av biotopskydd enligt 7 kap §11 MB. Raden skall huvudsakligen bestå av vuxna träd och ligga i ett i övrigt öppet landskap. Utmed Erikstorpsvägens södra del finns en trädrad som uppfyller dessa kriterier och därmed omfattas av skyddet.



Trädrad som omfattas av biotopskydd
illustrerad i grönt

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan, FÖP och planprogram

I översiktsplan 2000+ (godkänd av kommunfullmäktige 2002-03-13 § 39) finns inga förslag till ändrad markanvändning för större delarna av aktuellt planområde. Området norr om Ulkavallen som i dag är golfbana är dock utpekad som utredningsområde för bostäder, utbildning, besöksnäring och centrumfunktioner.

Landskrona stad arbetar för närvarande med att aktualisera översiktsplanen. Den nya översiktsplanen beräknas komma på samråd under hösten 2013. Intentionerna i samrådsförslaget till kommunomfattande översiktsplan är desamma som i den fördjupade översiktsplanen för tätorten och upprättat planprogram för Norra Borstahusen.

Motiv till avsteg från gällande översiktsplan

I Landskronas översiktsplan betonas en satsning på utbyggnad i staden. Det är därför av stor vikt att utreda hur staden kan upprätthålla en social och ekonomisk hållbarhet som tätort på sikt.

Aktuellt utbyggnadsområde och föreslagen markanvändning bedöms som lämplig med hänsyn till att;

- Utbyggnadsområdet bedöms ligga väl kopplat till kollektivtrafik vad avser stadsbussar med direkt koppling till Västkustbanan och centrum. Regionbuss finns i anslutning.
- I området finns många boendekvaliteter som kan utvecklas och föra med sig positiva effekter för övriga staden.
- Utbyggnadsområdet utgör en viktig del i Landskrona stads arbete med att utveckla staden och uppfyller kriterierna för önskat bostads- och bebyggelsebestånd i förhållande till stadens befintliga bostads- och byggnadsbestånd. (se vidare resonemang och analys under rubriken "Övergripande planeringsförutsättningar")
- Planområdet består till stora delar av redan ianspråktagen mark (aktuell detaljplan berör ingen jordbruksmark). Utbyggnadsområdet ligger i direkt anslutning till den befintliga stadsstrukturen, marken bedöms därmed få en lämplig arrondering.
- Exploateringen bedöms som samhällsekonomiskt lämplig att ansluta till redan utbyggd teknisk infrastruktur i området. Befintliga investeringar kan samutnyttjas.
- De allmänt tillgängliga strandområdena utmed kusten kan utökas och strandskyddet om 100 m kan återupprättas.

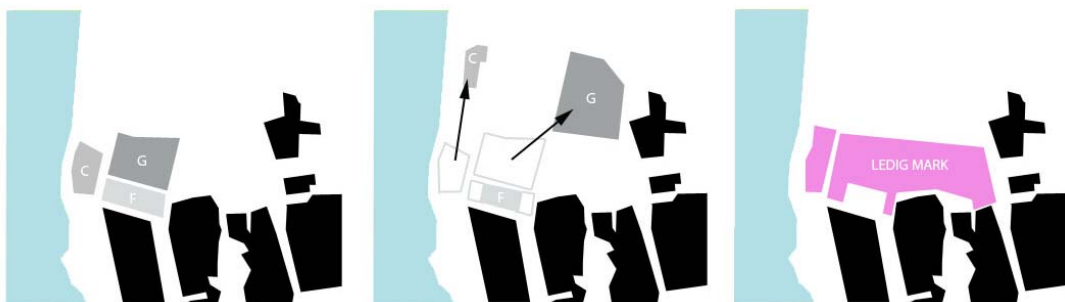
- Tillägget i landskapsbilden bedöms som rimligt och anpassat till stadens rand som avrundas och möter backlandskapet i norr och det befintliga fiskesamhället i söder och väster. (se vidare i tillhörande landskapsanalys och under rubriken "Alternativa planförslag"). Befintligt huvudvägnät och vegetation ger stöd åt exploateringen.
- Påverkan på riksintresset kustzon bedöms som rimligt utifrån förda resonemang i planbeskrivning och tillhörande miljökonsekvensbeskrivning

FÖP för Landskrona tätort 2012

Detaljplanearbetet överensstämmer med samrådshandlingen till FÖP för Landskrona tätort 2012. Där är området utpekad som stadsbebyggelse för huvudsakligen bostäder och blandade funktioner för service och verksamheter. Stranden är utpekad som ett utvecklingsstråk för rekreation och friluftsliv. Slutsatserna från den fördjupade översiktsplanen är bl a att strandstråket ska genomföras som ett sammanhängande gång- och rekreationsstråk utmed vattnet ända från Landskrona centrum ut till naturreservatet norr om golfbanan och Lill-Olas. Säbybäcken i öst-västlig riktning är markerad som en del av ett sammanhängande grönstråk från havet i väster runt stadens norra bebyggelsekant till järnvägsstationen i öster.

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 i planprogrammet 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. Genom att lokalisera dessa funktioner tillsammans skapas ett samlat område för fritid och rekreation där de olika verksamheterna kan samverka och dra nytta av varandra. Då befintlig camping flyttar frigörs ett ianspråktaget område inom strandskyddet, och förutsättningarna för att skapa en sammanhållen strandpromenad från centrum förbi Lill-Olas skog och vidare mot Glumslövs backar förbättras. När de befintliga verksamheterna flyttas frigörs stora arealer mark som kan bebyggas med bostäder utan att strandskyddad mark tas i anspråk.



Omlokalisering av funktioner

Idrottsplatsen stannar kvar på Ulkavallen samtidigt som delar av området föreslås bebyggas. Markanvändningen effektiviseras då både boende, idrottsplats och skola förläggs till Ulkavallen. Omlokaliseringen beskrivs på föregående bild. Skälen till avvikelse från gällande översiktsplan bekräftas genom den fördjupade översiktsplanen för Landskrona tätort samt planprogrammet för Norra Borstahusen.

Detaljplaner

Planområdet är till största del inte planlagt sedan tidigare. I den södra delen närmast kusten gäller stadsplan (Spl 1282-P41) fastställd 1988-01-14. Planen reglerar markanvändning för bostadsändamål samt en mindre del för campingändamål. I de sydöstra delarna av planområdet finns delar av Ulkavallen som är planlagt för idrottsändamål genom stadsplan (Spl 12-Lan-569) fastställd 1981-12-01. Utmed Kalkugnsgratan finns en mindre plan som anger bostadsändamål samt mindre del för lokalgata (pl 12-LAN-408) fastställd 1963-02-28. Genomförandetiden för gällande detaljplaner har gått ut.



Gällande detaljplaner, aktuellt planområdes utbredning i rött

Efter samrådsskedet

För att hantera fyrvägskorsningen Erikstorpsvägen/koppling mot Löpargatans förlängning har planområdet utökats med en mindre torg/platsbildning. Utökningen innebär att genomförandet underlättas väsentligt och att en helhet kan skapas vid platsbildningen utmed Erikstorpsvägen. Platsens omkringliggande byggrätter för bostad, handel och kontor samt torgändamål omfattas av nu samma detaljplan. Utökningen följer det övergripande planprogrammets intentioner och har stämts av med Länsstyrelsen.

Kulturmiljö och arkeologi

Historik

Söder om planområdet ligger Borstahusen. Bebyggelsen är ursprungligen ett fiskeläge uppvuxet under 1700-talets senare decennier. Namnet sägs härstamma från de första invånarna, en man vid namn Borst och dennes båda söner. Bebyggelsen i Borstahusen är samlad utmed tre parallella gator ner mot vattnet. De öppna partierna mellan husraderna utgjorde i äldre tid torkplats för näten, så kallade stejlebackar. Dessa har bitvis tagits i anspråk för kompletteringsbebyggelse.

Byggnaderna härrör i huvudsak från 1800-talets senare hälft och tiden kring 1900. Tegel är det mest förekommande byggnadsmaterialet, men även puts finns representerat. Husen är placerade i gatulinjen med trädgårdstäppor liggande i skydd för vinden bakom byggnaderna. Borstahusens hamn utvecklades kraftigt under decennierna kring 1900. Framför allt var frakten för sockerbruket vid Säbyholm omfattande. För att underlätta transporten anlades under 1880-talet en numera nedlagd mindre järnväg mellan Borstahusen och bruket. Mellan 1920 och 1960 byggdes många hus i Borstahusen som kan sägas tillhöra egnahemsrörelsen.

Planområdet ligger i anslutning till tre större gårdar som kommit att dominera utvecklingen landskapet runtomkring. Erikstorps kungsgård direkt norr om planområdet, Säbyholms gård öster om Helsingborgsvägen och Hildesborgs slott uppe i backlandskapet norr om Erikstorps kungsgård.

Förutom de större gårdarna med tillhörande bebyggelse och fiskeläget har omgivningarna runt planområdet enbart varit bebyggt av enstaka hus fram till runt 1960-talet då Landskrona stad började växa norrut med grupphusområden. Fram till 1970-talet fanns öster och norr om Borstahusen ett sportflygfält, Thulinflygfältet. Detta används idag delvis som idrottsområde, den så kallade Ulkavallen. Golfbanan som ligger kring Eriktorpsgården var spelklar 1962. Nuvarande vägnät följer i stort samma sträckningar som de äldre vägarna.

Kuststräckan i anslutning till planområdet utgör en del av den s.k. Per-Albin linjen, försvarsanläggningar som uppfördes under världskriget för att skydda den sydsvenska kustlinjen. Tre av fortifikationsforten ligger på stranden utanför planområdet. Under senare tid har strandområdet använts för camping, föreningsverksamhet, bad och rekreation.

Bevarandeplan

Inga byggnader inom planområdet omfattas av bevarandeplanen från 1984-85. Däremot ingår delar av angränsande Borstahusens fiskeläge. Enligt bevarandeplanen ska tillkommande bebyggelse inom fiskeläget utformas med hänsyn till den befintliga karaktären. Även strukturen på gatumiljön med de karaktäristiska steljebackarna och sträderna omnämns.

Regionala kulturmiljöprogrammet

Länsstyrelsen i Skåne län har utpekat den befintliga bebyggelsen i Borstahusens fiskeläge som särskilt värdefull kulturmiljö. Motiven för bevarande är att området exemplifierar de under sena 1700- och 1800-talet uppkomna fiskelägena med reglerad bebyggelsestruktur. Den väl bibehållna bebyggelsen skildrar Borstahusens utveckling från renodlat fiskeläge till ett av sjöfart dominerat kustsamhälle.

Arkeologi

Inom planområdets finns ett antal kända fornlämningar. En arkeologisk utredning steg 1 har genomförts för hela planprogramområdet under våren och sommaren 2011 för att få en översiktlig bild av fornlämningsituationen (UV Rapport 2011:96). Utredningen konstaterar att det inom aktuellt planområde finns ytor med god arkeologisk potential. Arkeologisk utredning steg 2 genomfördes under våren 2012 för de norra delarna av planområdet. Vid Säbybäcken hittades rester av en tidigare kungsgård i form av kulturlager och stenkonstruktioner. Utredningen konstaterade att delar av området inte var tillräckligt undersökt för att kunna avfärdas. Ytterligare grävningar har därför genomförts. Detta område planläggs som NATUR (allmänt ändamål) och har belagts med bestämmelsen FORN i detaljplanen. Arkeologisk utredning steg 2 för återstående delar har genomförts under hösten 2012. Inom campingområdet finns kända fornlämningar sedan tidigare men dessa har nu avfärdats. Resultatet från utredningen rekommenderar att en arkeologisk förundersökning påbörjas för utvalda delar av undersökningsområdet. Resultatet från Riksantikvarieämbetet är översänt till Länsstyrelsen för vidare beslut. Slutlig rapport sammanställs först efter att samtliga delområden är undersökta. Fornlämningar omfattas av lagen om fornminnen KML 2 kap (1998:950). Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.



Kända fornlämningar inom och intill planområdet.

Natur

Mark och vegetation

Genom planområdets norra delar rinner Säbybäcken. Runt bäcken finns ett fuktigare område med en lövskogsdunge och tätare vegetation i flera skikt. Uppströms avvattnar bäcken i huvudsak jordbruksmark och närmare havet även golfbanan. Bäcken har ett högt värde för rekreationen i området idag, och är tänkt att utgöra stommen i det nya rekreationsstråket i öst-västlig riktning genom stadsdelen Norra Borstahusen. Inom planområdet sker inga större förändringar i bäckens närhet utan åfåran ligger kvar i nuvarande dragning och större delen av vegetationen i anslutning till bäcken sparas.

Övrig vegetation inom planområdet består av trädridåer som löper utmed Ulkavallen och reservcampingen. Inom campingen finns ett antal större träd. I anslutning till föreningsstugorna utmed Erikstorpsvägen finns blandad mindre sammanhållen vegetation. Direkt väster om planområdet finns stranden. Sandstranden närmast havet övergår i klippta gräsmattor, gång- och cykelväg och viss busk- och trädvegetation. Marken har delvis eroderats och stenskoningar har vid olika tidpunkter placerats utmed kusten utanför planområdet.

Insektsinventering och groddjursutredning

I den översiktliga inventeringen (Översiktlig inventering och bedömning av områden värdefulla för insekter, Naturcentrum AB 2011) som gjordes under hösten 2011, pekades några platser ut som potentiellt viktiga för insektslivet. Det område som berörs av aktuell detaljplan är den sydvästra delen av

vegetationssamlingen söder om Säbybäcken. De yttersta delarna av vegetationen kommer att avverkas inför exploateringen.

Enligt tillhörande groddjursutredning (Komplettering gällande större vattensalamander och grönfläckig padda vid planområde Norra Borstahusen i Landskrona, Ekologigruppen 2011-12-13) har området även bedömts som potentiell övervintringsplats för groddjur.

Påverkan har bedömts av kommunekolog, anlita biolog och groddjursexpert som så pass marginell att någon ytterligare utredning av insektsförekomsten och studier avseende eventuell påverkan på groddjur inte bedömts som nödvändig.



Potentiellt viktiga områden för insekter (rött) förslagen bebyggelse (grått) och potentiellt viktigt område som bedöms påverkas av exploateringen (grönt).

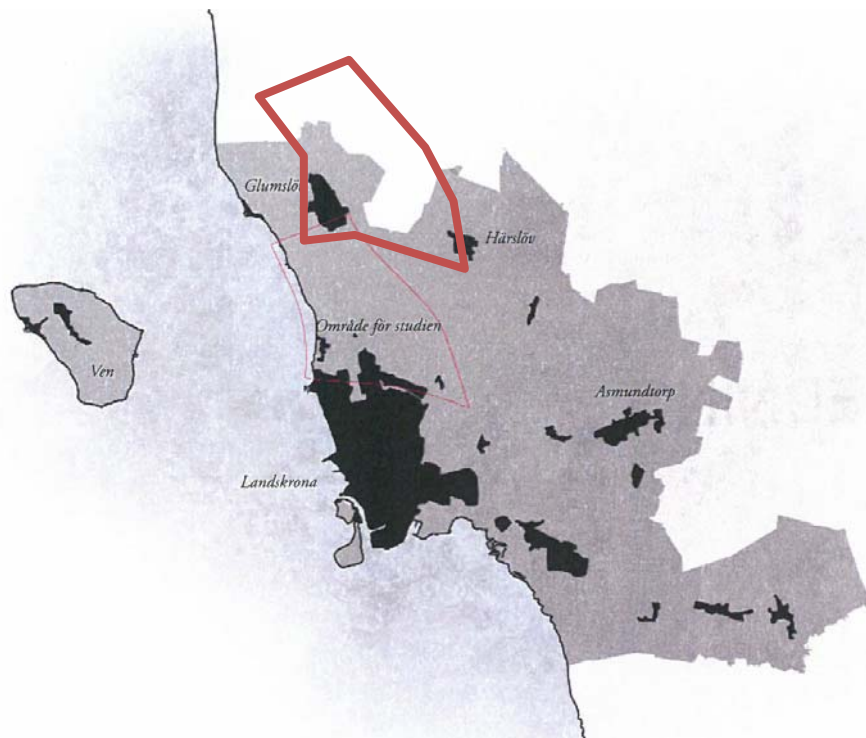
Rödlistade och fridlysta arter

I de västra delarna av Säbybäckens mynning har det observerats Jättemöja. Arten är en undervattensväxt som är starkt hotad enligt rödlistan och är även fridlyst. Arten finns enbart i Skåne. Igenväxning och övergödning är de starkaste hoten. Även öring finns i bäcken och ål har observerats som är akut hotad enligt rödlistan.

En inventering har utförts angående förekomsten av rödlistade och fridlysta växter, PM översiktlig växtinventering på del av område som berörs av detaljplan – Strandbyn, upprättad 2013-07-04. Inventeringen bedömer fältskiktet i huvudsak vara av trivial karaktär. De klippta gräsmattorna, häcken runt campingen och området norr om nuvarande camping har ingått i inventeringen. Några rödlistade eller fridlysta växter påträffades inte under inventeringen. I Artportalen finns inga uppgifter om rödlistade eller fridlysta växter och groddjur i området. Därmed görs bedömningen utifrån inventering och sammanställning att dessa inte påverkas av exploateringen. Trädsiktet har inte bedömts.

Landskapsanalys

En landskapsanalys (Landskapsanalys för norra Landskrona 2011-09-09) som omfattar hela planprogramsområdet Norra Borstahusen har tagits fram. Analysen behandlar backlandskapet norrut mot Glumslöv, stadens randzon och strandområdena.



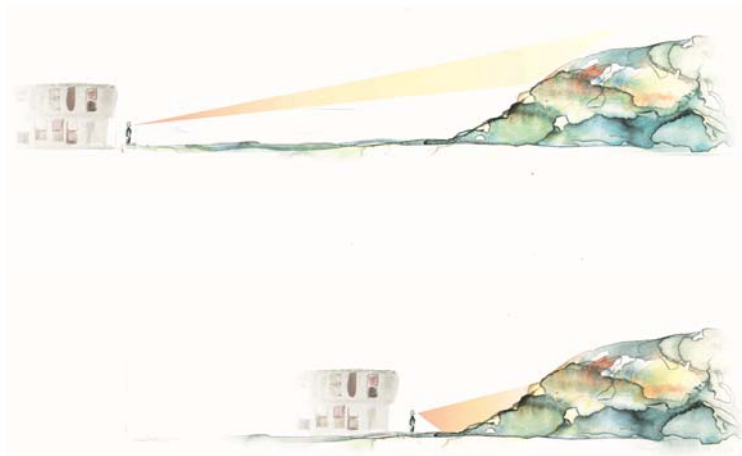
I analysen framkommer att sandkusten utmed Öresund är känslig för ingrepp framförallt i de mest vattennära och vegetationsdominerande delarna. Bebyggelse och mänsklig aktivitet är i dagsläget dock påtaglig inom sandkustzonen. Den bebyggelse som finns är relativt småskalig men visuellt märkbar och accepterad i landskapet. Det konstateras vidare att ingrepp som sker måste ske med hänsyn till tillgängligheten till strandområdena och den befintliga variationen. Ny bebyggelse bör vara placerad på ett avstånd så att stranden inte upplevs som privatiserad. Nuvarande rum av vegetation och avdelare i landskapet är viktiga för upplevelsen utmed kusten. Befintlig bebyggelse följer strandlinjen i varierad form och nytillkommande bebyggelse bör anpassas till samma struktur

där hänsyn är tagen till siktlinjer, spelet mellan vegetation i bakkant och hus i framkant.

I landskapsanalysen behandlas landskapets karaktärsdrag och hur olika känsligt det är inför förändringar. Kartan nedan visar landskapets visuella känslighet. Det röda området anger var landskapet är speciellt känsligt för högre bebyggelse och vegetation och det rosa området visar speciellt känsligt för hög bebyggelse. Planområdet omfattas inte av de delar som bedömts som mer känsliga.



Illustrationerna på nästa sida visar framtida bebyggelses möte med backlandskapet mot norr och behovet av siktlinjer för att upplevelsen av landskapet inte ska gå förlorad. "Stadens rand" och mötet med landskapet är visuellt betydelsefullt i närmandet av staden. (Utförligare beskrivningar och slutsatser finns i tillhörande landskapsanalys)



Bebyggelse

Bebyggelsen inom och i anslutning till planområdet

Inom planområdet finns 5 föreningsstugor placerade på mindre enskilda arrendetomter utmed Erikstorpsvägen. Föreningarna GF Idrott, LA Scoutkår NSF, Gymnos, LA Atletklubb använder sina stugor mer eller mindre sporadiskt under året. Ur och Skur Mullvadarna är permanent förskoleverksamhet måndag till fredag. En utredning för alternativa placeringar är framtagen (Alternativa placeringar för föreningsstugorna i Borstahusen 2011-08-15). Diskussioner pågår mellan de berörda föreningarna och Landskrona stads mark- och exploateringsavdelning.

Inom planområdet finns även servicebyggnader tillhörande campingverksamheten och en lägerskola. Nya lokaler kommer att uppföras i samband med att campingen flyttar till ny lokalisering i anslutning till befintlig stugby. I de västra delarna av Ulkavallen finns äldre omklädningsrum som används av BBK (Borstahusens Bollklubb). Nya kommer uppföras i anslutning till den nya idrottshallen som byggs i samband med att Ulkavallens markanvändning effektiviseras och omstruktureras.

Direkt norr om planområdet finns Erikstorps kungsgård, uppförd under 1700-talet. Denna består av en huvudbyggnad med två intilliggande flyglar samt två tidigare stallbyggnader. Idag används byggnader till konferens, restaurang, golfshop och klubblokal. Söder om planområdet ligger Borstahusens fiskeläge med en homogen placerad bebyggelsestruktur längs gatorna utmed kusten. Traditionella volymer i en till två våningar med inredd vind, sadeltak och stenmaterial. Delar av det bebyggda området har en högre sockelvåning. Delar av bebyggelsen är kulturhistoriskt intressant och värd att bevara.

Service

Skola och förskola

Västervångskolan är en F – 9 skola, skolan ligger söder om planområdet utmed Löpargatan. Öster om Borstahusen ligger Öresundsparkens skola som är en F-2

skola som hör till Västervångskolan. Inom Säbyholm gårds område, strax öster om Helsingborgsvägen, bedrivs Montessoriskola (fristående) från förskola till åk 9. Svaneholmsgården är en förskola söder om Borstahusen för 1-5 åringar. Vid norra delen av Erikstorpsvägen ligger Mullvadarna, en fristående förskoleverksamhet med ur- och skurinriktning. I stadsdelen Norra Borstahusen planeras för en ny skola F-9 alternativt F-6 i anslutning till Ulkavallens idrottsområde.

Handel, service och verksamheter

I Borstahusen finns en mindre livsmedelsbutik. Närmaste stadsdelscentrat ca 1,5 km bort är Västra Fäladen. Där finns matbutik, vårdcentral, apotek, frisör och servicehus för äldre samt äldreboende. Övrig service finns i centrala Landskrona på ca 3,5 km avstånd. I och i anslutning till Borstahusen finns restaurang, camping, museum och mindre butiker samt blandat föreningsliv. Vid Erikstorps Kungsgård finns restaurang, golfshop och stuguthyrning. I stadsdelen Norra Borstahusen planeras ytor för både större matbutik, mindre blandade verksamhetslokaler, idrottshall och äldreboende.

Gator och Trafik

Biltrafik

Inom planområdet löper Erikstorpsvägen i nord-sydlig riktning. Vägens sträckning planeras ligga kvar och utgöra stommen i trafiknätet. Landskrona stad är väghållare i området. Hastigheten är i dag 50 km/h. Inom nuvarande camping finns ett internt vägnät med parkeringsplatser i anslutning till uppställningsytorna. Öster om Erikstorpsvägens södra del finns en grusbelagd parkeringsplats för besökare till Ulkavallen och campingen.

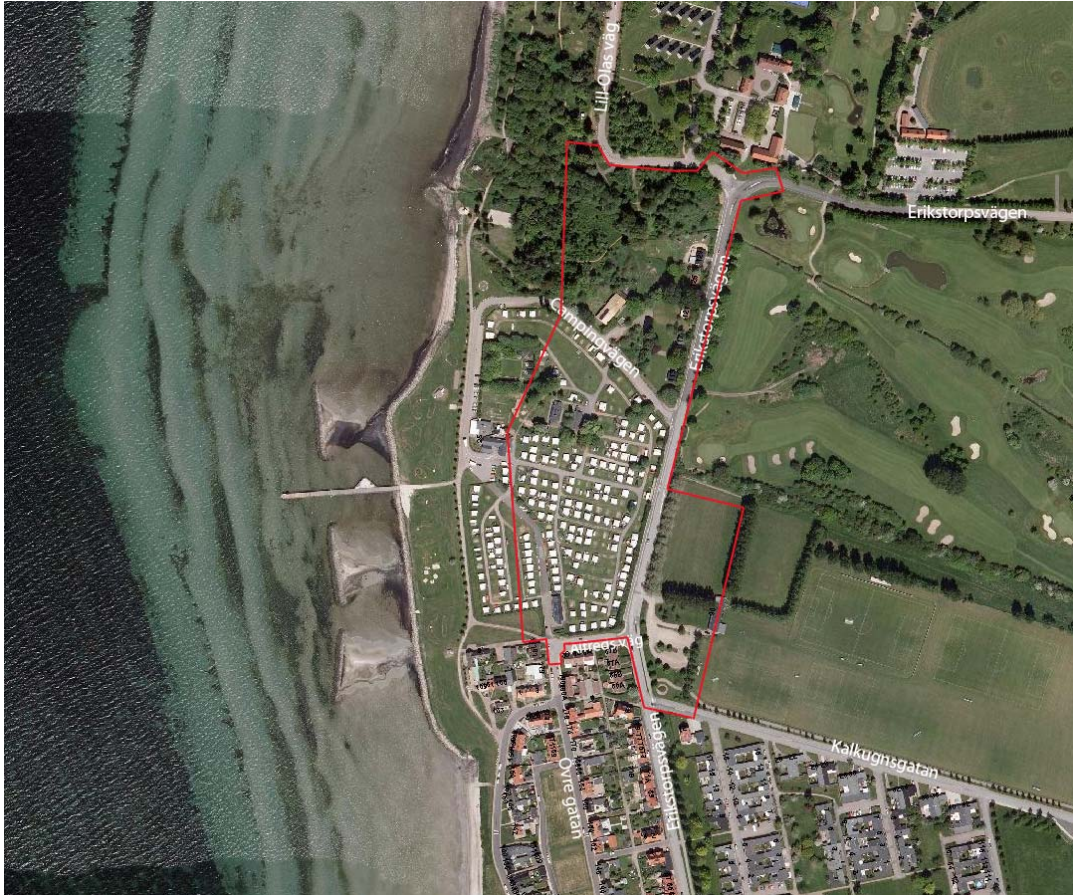
Trafikmätningar har genomförts samlat för hela Norra Borstahusen (planprogramområdet) och är baserade på VMD (vardagsmedelsdygns trafik). Trafikflödet längs gatorna varierar och högst flöde har Helsingborgsvägen med ca 8600 f/d. Löpargatans södra del ca 2000 f/d. Erikstorpsvägen i väst-östlig riktning har ca 1600 f/d. Delen av Erikstorpsvägen i nord-sydlig riktning har ett något högre flöde med ca 1800 f/d.

Trafikräkningar har även genomförts sommartid (sommaren 2010) då Borstahusen med badplats, småbåtshamn, golfbanan och camping utgör viktiga målpunkter i Landskrona som genererar trafik. Sommarmätning på Erikstorpsvägens norra del visar att trafiken ökar med drygt 1500 bilar per dygn.

Landskrona stad har arbetat fram en parkeringsnorm (Parkeringsnorm för Landskrona stad, antagen 2009-05-12). Normen anger att det inom tätorten ska finnas 2,15 platser/enbostadshus och 1,1 platser/lägenhet i flerbostadshus inklusive besöksparkering.

Sommartid under badsäsong är det stor efterfrågan på parkeringsplatser. Beräkningar (PM Parkering, Ramböll, upprättad 2012-08-18) har därför

genomförts vad avser tillgängliga parkeringsplatser i anslutning till de två badplatser som finns i anslutning till planområdet. Utredningen konstaterar att badet utanför nuvarande camping har tillgång till ca 250 platser i dagsläget.



Gator i och kring planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg finns längs med Erikstorpsvägen och Kalkugnsgränd samt längs med kusten hela vägen in till centrala Landskrona samt norrut mot Glumslövs backar och vidare mot Helsingborg. Havsleden som är en del av Skåneleden passerar området.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken är väl utbyggd i Landskrona. Stadsbusslinje 5 (Borstahusen – centrum - stationen) trafikerar i direkt anslutning till planområdet med busshållplats på både Erikstorpsvägen och Kalkugnsgränd. Planområdet ligger ca 4 km från Landskronas tågstation. Stadsbusslinje 4 (Borstahusen – stationen) med busshållplats på Kalkugnsgränd fungerar som direktbuss till stationen från Borstahusen. På Helsingborgsvägen går regionbuss 220 mot Helsingborg/Höganäs.

Teknisk försörjning

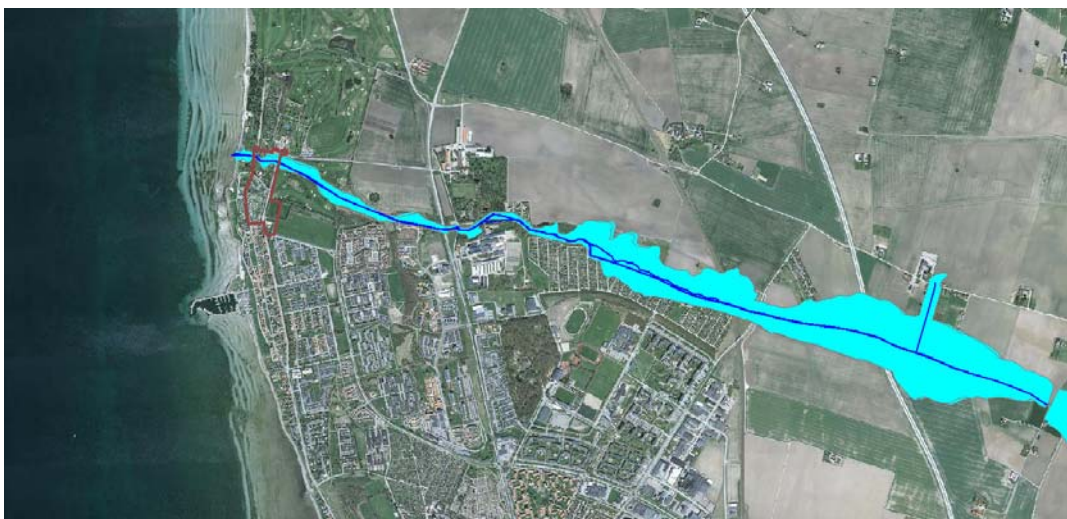
Vatten- och avlopp

Utbyggt vatten- och avloppsnät finns i området. Kapaciteten på avloppsnätet är dock begränsad och ytterligare påkoppling på nätet kräver åtgärder för att höja kapaciteten. Dricksvattenledning finns i Eriktorpsvägen (dim 200 mm) som kan förse området med vatten. En utredning avseende kapacitet är framtagen och sammanfattad under planförslaget.

Dikningsföretag för Säbybäcken

Säbybäcken är meandrande öster om Helsingborgsvägen. Från ca 130 meter från Helsingborgsvägen och vidare västerut är bäcken kulverterad på en sträcka av ca 600 meter för att sedan övergå till öppen bäck på golfbanan. För Säbybäcken är de nedre fem kilometerna av diket reglerade genom Säbydikets dikningsföretag år 2001. Företaget är indelat i två avdelningar, en nedre (västlig) avdelning med Landskrona stad som ensam ansvarig och en övre (östlig) avdelning där jordbruksintresset dominerar. Gränsen mellan de två avdelningarna går vid Västkustbanan. Hydrauliska beräkningar har utförts som visar att diket klarar att avbörda ett dimensionerande flöde motsvarande en specifik avrinning på 1,5 l/s/ha, förutsatt att diket är rensat. Hänsyn har tagits till tillstånd för dagvattenutsläpp från Vägverket och Banverket. Landskrona stad hade enligt förrättningen rätt att med fastställda dimensioner miljöanpassa (t.ex. meandra) det öppna diket från Helsingborgsvägen till utloppet i Öresund. Tillståndet upphörde i december 2011. För att i framtiden kunna öka mängden dagvatten till Säbybäcken samt ta upp kulvertering och meandra bäckfåran krävs att dikningsföretaget omprövas.

Möte där samtliga andelsägare varit inbjudna har genomförts och beslut att ansöka om omprövning är fattat. Jordbruksverket vid Sveriges Lantbruksuniversitet (SLU) i Alnarp sköter ansökningsförfarandet. Ingen påverkan sker inom planområdet. Nuvarande åfåra kommer här att ligga kvar och dagvattensystemet dimensioneras med fördröjning att klara nuvarande flödesgränser på 1,5 l/ha/s.



Säbybäckens dikningsföretag illustrerat i blått. Planområdets utbredning i rött.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns framdraget till Erikstorps Kungsgård, Campingområdet och Ulkavallen. Även i Borstahusen är fjärrvärmenätet utbyggt.

ALTERNATIVA UTFORMNINGSFÖRSLAG

Bakomliggande process

För att redovisa den bakomliggande processen till planförslagets nuvarande utformning presenteras 3 olika alternativ eller tidsskeende i planprocessen. Alternativen till utformning visar på de förändringarna som skett i stadsplanen och hur kraven på anpassning och hänsyn till platsens värden fått ett allt större utrymme. Värden som beaktats och fått ytterligare utrymme är framför allt riksintresset kustzon, riksintresset för det rörliga friluftslivet, strandskyddet, naturvärden, anpassning till kulturvärden i den byggda miljön och det omgivande landskapet samt allmänhetens tillgänglighet till området. De övervägande som legat till grund för detaljplanens utformning och hur planen beaktar och tillgodoser riksintresset kustzon enligt 4 kap MB värden tydliggörs.

Utformningsalternativ 1 (Planprogrammet)

Under 2011/12 tog Landskrona stad fram planprogrammet för Norra Borstahusen. Till planprogrammet presenterades en stadsplan och en framtida markanvändningskarta som visade hur stadsdelen skulle kunna byggas ut i samstämmighet med Borstahusens fiskeby.

Förslaget innebar att den nya bebyggelsen hamnade endast ca 40 meter från strandkanten. Den strandskyddade ytan utökades inte. Kvarteren var stora och tomterna djupa. Gränserna i väster för den nuvarande campingen användes som gränsdragning för ny bostadsbebyggelse. Stadsplanens front mot havet hämtade inspiration från Citadellet och Gråen. I norr placerades kvartersgränserna nära Säbybäcken. Väl tilltagna parker i den inre kvartersstrukturen. Stadsdelen var försedd med passager och sträden som mynnade mot havet i väster. Förslaget medgav upp till 6 våningar öster om Erikstorpsvägen. Mötet mot backlandskapet i norr hade en mer stängd karaktär utan genomsläpp i grönstruktur och kopplingar till omgivningen. Ulkavallen bebyggdes med bostäder och avlägsnade fritid- och rekreationsmöjligheter från stadsdelen.



Situationsplan från planprogrammet (samråd), förändringar framgår tydligt i jämförelse med detaljplaneplanekartan (Tengbom Arkitekter Helsingborg)

Utformningsalternativ 2 (Skissprocess inför detaljplaneskedet)

I samband med detaljplanarbetet har en byggherredialog med de som är utsedda att exploatera området genomförts. Byggherrarna har i sin tur kopplat till sig arkitekter som skissat och fördjupat sig i stadsdelen. Fem olika arkitektkontor har analyserat platsen och de omkringliggande förutsättningarna och presenterat sina förslag som blivit kritiserade av övriga deltagare. Varje workshop har sammanställts av Landskrona stad som lagt upp förutsättningarna att förhålla sig till inför nästa workshop. Processen har på så vis medfört djupa analyser och bekräftande av val inför slutligt utformningsförslag. Analyserna bekräftade valet av kvartersstruktur och den låga och täta bebyggelsen som genomkorsas av passager ner mot havet. Bebyggelsens möte med stranden och utblickar mot havet i stadsdelen studerades särskilt, och ett kvalitetsprogram som skall garantera de arkitektoniska ambitionerna togs fram.

Alternativa utformningsförslag för Strandbyn under början av analysprocessen framtagna av Sweco Arkitekter och Fojab Arkitekter



Utformningsalternativ 3 (Aktuellt planförslag)

Efter programsamrådet och workshoparna med arkitekterna har bebyggelsen sedan placerats i ett mer östligt läge inåt land, minst 100 meter från strandkanten. De allmänt tillgängliga strandområdena har utökats med ca 18 000 m². Våningsantalet har sänkts och begränsats till 5 öster om Erikstorpsvägen. Kvarteren har minskats och anpassats i större utsträckning till gamla Borstahusens typologi. Stadsplanens front mot havet har anpassats efter strandskyddslinjen och hämtar inspiration från angränsande Borstahusens kustlinje. I norr har gränsen för ny bebyggelse dragits längre ifrån Säbybäcken så att naturområdet utmed bäckrummet breddas. De inre parkerna har minskats till förmån för utökat strandområde. Antalet bostäder har minskats och byggnadsvolymerna har dragits ner sedan programsamrådet. Stadsdelen är fortsatt väl försedd med passager och sträden som mynnar mot havet i väster för att underlätta för allmänheten att röra sig. Resultaten från workshoparna och tillhörande kvalitetsprogram har arbetats in detaljplanen inför granskningsskedet. Volymspel, material och färgsättning har bearbetats.



Situationsplan till planförslaget inför antagandeskedet

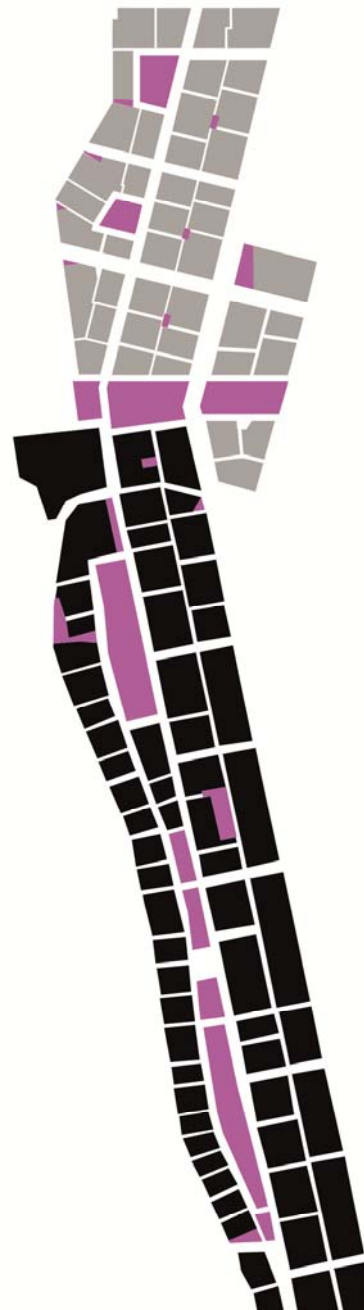


Volymstudier i samband med genomförda workshopar av Jais Arkitekter.

Motiv till vald utformning

Analysbilderna som följer visar på anpassning till platsens karaktärsdrag och hur de beaktats i den nya stadsplanen.

Kvartersstrukturen i Strandbyn (grått) och gamla Borstahusen (svart). Lila områden illustrerar allmänna parkytor och torg. Kvartersstrukturen upplevs som en direkt fortsättning av det gamla fiskeläget med liknande kvartersstorlekar, rikligt med passager mellan husen, allmänna "stejlebackar" och mötesplatser mellan kvarteren. Stadsdelens rand mot stranden följer kustlinjen liksom i gamla Borstahusen. Befintliga vägar fortsätter naturligt in i den nya stadsdelen.





Då hela stadsdelen är perforerad av sträden och gator som löper i öst-västlig riktning, bjuds passerande på många utblickar ner mot havet. Havskontakten skall vara påtaglig och möjligheter att ta sig ner till stranden skall finnas genom varje kvarter såsom i gamla Borstahusen.

Nedan visas två snitt, dels genom stadsdelen "Strandbyn" (överst) dels genom befintliga Borstahusen. Bebyggelsen i Strandbyn blir stegvis högre längre österut precis som i Borstahusen. Kvartersstorlekar och öppna ytor mellan kvarteren återspeglar strukturen och stejlebackarna i fiskeläget.

Ny stadsdel



Befintliga Borstahusen



PLANFÖRSLAG

Områdets gestaltning och disposition

Övergripande vision för Norra Borstahusen

Det övergripande målet med planprogrammet för Norra Borstahusen är att skapa nya attraktiva bostäder i Landskrona med ett kustnära läge. Detta samtidigt som strandområdet stärks med förbättrade möjligheter vad det gäller tillgänglighet och aktiviteter.

Visionen för den nya stadsdelen är att den ska bidra till ett hållbart stadsbyggande i Landskrona både miljömässigt och arkitektonisk. Stadsdelen kommer få god kollektivtrafik i form av busslinjer som kopplar till både Landskrona station och till stadens centrum. Nya innovativa lösningar vad gäller energieffektivitet och dagvatten kommer att prövas i planområdet och hänsyn tas till de förväntade klimatförändringarna. Bebyggelsen ska hålla en hög arkitektonisk kvalitet. Stor omsorg om detaljerna i det offentliga rummet och medvetenhet när det gäller gestaltning och materialval är en viktig ambition. Variationen ska vara stor, det ska finnas olika bostadskoncept, upplåtelseformer och utförande. En utbyggnad av staden bidrar till ett ökat underlag för handel och service i staden. Rekreatiomsområdet Lill-Olas, strandpromenaden, golfbanan, stugbyn ska utvecklas till ett modernt och attraktivt samlat fritidsområde.

I samband med detaljplanarbetet pågår en byggherredialog med de som är utsedda att exploatera området. Byggherrarna har i sin tur kopplat till sig arkitekter som ritar och fördjupar sig i stadsdelen. Planbestämmelserna har inför granskningsskedet förfinas och anpassas mer i detalj till den föreslagna bebyggelsen.

Föreslagna åtgärder

Rubricerat detaljplaneförslag innefattar:

- Ca 220 nya bostäder i blandad utformning med radhus, parhus och flerbostadshus.
- Möjlighet för mindre handel i bottenvåning utmed Erikstorpsvägen.
- Planläggning av delar av Säbybäcken för naturändamål.
- Planområdet sammankopplas med Ulkavallen och möjliggör för dagvattenhantering, parkering och fritidsaktiviteter.
- Planområdet säkerställer Erikstorpsvägens sträckning och ansluter till befintligt vägnät för både kollektiv- bil-, gång- och cykeltrafik.

Bebyggelse

Bostäder

Grundidén till stadsplanen har utarbetats av Tengbom Arkitekter i Helsingborg. Planen är tänkt som en modern stadsdel med inspiration av det gamla Borstahusen. En stadsdel med stor inbyggd variation och mångfald i arkitekturen. Planen föreslår fyra rader av bebyggelse längs havet. Den främre raden har en lägre höjd på 1,5 våningsplan medan den bakre bebyggelsen tillåts vara högre så att även bakomliggande hus får havsutblickar, likt den upptrappande befintliga bebyggelsen i det äldre Borstahusen. Kvartersstrukturen är genombruten av mindre sträden som tillåter passage mellan gata och privata tomter, och skapar möjlighet att röra sig från de bakomliggande kvarteren ut mot havet. Husen ligger placerade utmed gatorna så att tydliga och väl avgränsade gaturum skapas. Bebyggelsen skapar naturligt privata tomter med omgärdade innergårdar som ger förutsättningar för ett bättre mikroklimat och skyddade uteplatser mot vinden.

Inspiration vad gäller utformning, skala och volym är hämtat från Borstahusens fiskeläge. Arkitekturen kommer att varieras med moderna inslag och mångfalden säkras genom att olika byggherrar samsas inom planområdet. Områdets skall präglas av det havsnära läget och det skall vara möjligt att känna närheten till havet även längre in i kvarteren. Genom att utnyttja terrängen och successivt öka bebyggelsehöjden och göra små släpp i bebyggelsen kan man få havsutblickar även längre in i området.



Konceptbild- trappning av bebyggelsen österut ger fler boende möjlighet att se havet (Tengbom Arkitekter Helsingborg)

Stora delar av bostäderna föreslås som markbostäder i 1,5 - 2,5 våningar då det i dagsläget finns en hög andel flerfamiljshus i Landskrona. Planförslaget innefattar även byggrätter som ger möjlighet för uppförande av flerfamiljshus med ett våningsantal begränsat till 3 till 4 våningar med penthouse.

De västra delarna av Ulkavallen som ingår i planområdet föreslås övergå till kvartersmark för bostadsändamål. Här kommer det ges möjlighet till uppförande av både flerbostadshus och markbostäder i två mindre kvarter. Ulkavallen som område för sport- och fritidsändamål kommer i övrigt att finnas kvar på platsen och kommer att hanteras i kommande detaljplan. Planförslaget innefattar totalt ca 220 bostäder inom ca 5,4 ha föreslagen kvartersarea (kvartersmark samt försörjande gator). Föreslagen bebyggelsetäthet inom planområdet är således 41 bostäder/ha.

Verksamheter och handel

Detaljplanen ger möjlighet för mindre handel inom avgränsade områden utmed Erikstorpsvägen. Endast bottenvåning kommer vara möjlig att inreda för mindre handels-, kontors och serviceverksamhet.

Kvalitetsprogram

Till detaljplanen har tagits fram ett kvalitetsprogram som delvis arbetats in i bindande planbestämmelser till detaljplanen. Kvalitetsprogrammet har tagits fram i samråd med utsedda byggherrar och arkitekter. Handlingen utgör planhandling och ska ligga till grund vid kommande bygglovhantering. Kvalitetsprogrammet har till syfte att säkra en gemensam ambition, en kvalitetsnivå som alla inblandade parter förbinder sig att garantera beträffande arkitektoniskt uttryck, material och utförande. Inspirationsbilderna i dokumentet är en indikation på vilken kvalitetsnivå som eftersträvas i området. Kvalitetsprogrammet kopplas även till kommande markupplåtelseavtal och blir därmed en gemensam överenskommelse mellan byggherrar och Landskrona stad. Följande parametrar har bedömts särskilt viktiga i sammanhanget; den övergripande strukturen, gränser, utformning av bebyggelse och utformning av den offentliga miljön. Skalan, kvartersstruktur, volymspel, materialval och färgsättning behandlas. (Kvalitetsprogrammet finns i sin helhet som bifogad handling)

Grönstruktur och parker

Stranden i anslutning till planområdet föreslås att delas in i olika upplevelseområden med olika karaktärer och rumslighet. Stråket närmast havet rustas upp och förstärks för att även fortsättningsvis fungera som huvudsaklig strandpromenad. Utmed den nya bebyggelsens framkant bildas ett nytt övre stråk som ges en mer stadsnära och ordnad karaktär. Bryggan utgör mittpunkt dit aktiviteter, service, lekplats, bad, cykelparkering mm förläggs. Sandstranden både som karaktär och funktion är vägledande för utformningen. Befintlig allé föreslås utgöra stomme i nya planteringar. Vegetationen på stranden kompletteras med naturligt förekommande lägre vegetation i dungar såsom strandråg och lågväxande tall.

Närmast Säbybäcken kommer stora delar av den befintliga vegetationen att sparas. Lövskogsområdet skall få fortsätta ut på strandområdet och förstärks med ytterligare naturlika planteringar. Åfåran ligger kvar och görs mer tillgänglig. Löparslingan ligger kvar med en något ändrad dragning. Naturområdet utgör en koppling norrut mot Lill-Olas rekreationsområde. Befintliga broar utmed strandpromenaden och österut vid slingan ligger kvar för passager upp mot Erikstorps Kungsgård, camping och naturområde. De två större kvartersparkerna ska utgöra gröna rum i den täta kvartersstrukturen. Äldre träd kommer skyddas genom planbestämmelser och bilda stommen i den nya parken. Parkeringsytor anläggs utmed kanterna på kvartersparkerna. Detaljplanen möjliggör för små intima platser som kan fungera som samlings- och mötespunkter. Stadsdelen är väl perforerad av sträden/gångpassager som leder ner mot havet. Dessa är en viktig del i grönstrukturen och kopplar mellan stranden och de inre delarna av bebyggelsen.

Parken som skiljer det befintliga Borstahusen och den nya stadsdelen i öst-västlig riktning föreslås få en mer stadsmässig karaktär med ordnad och formstark plantering. Parkstråket är en betydelsefull del i det öppna dagvattensystemet som här ges en mer stram karaktär. Parkeringsplatser anläggs enligt plankarta utmed gatorna på armerat gräs eller grus. Gångförbindelse mellan stadsdelarna finns i nord-sydlig riktning genom stråket.

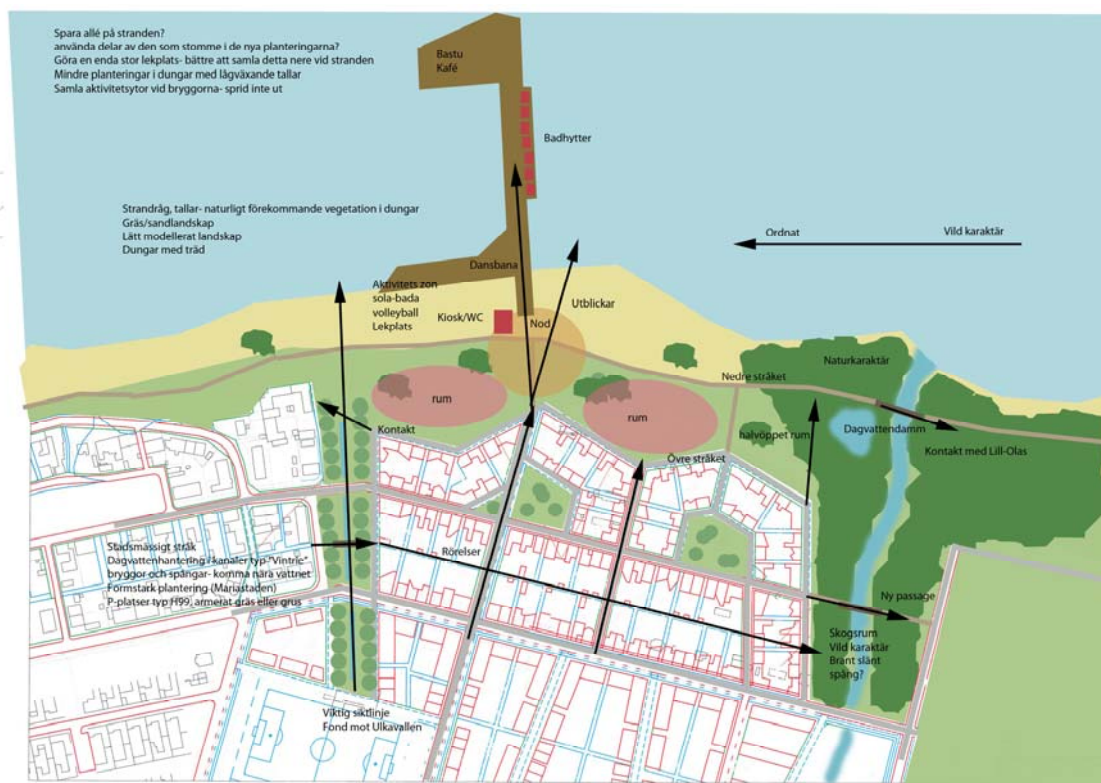


Illustration från workshop gällande strandområdets framtida utformning.

Strandskyddsdispens

Detaljplanen omfattar inte strandområdet utan plangränsen går parallellt med strandsskyddsgränsen 100 meter från strandlinjen. Den befintliga badplatsen avses i samband med genomförandet av detaljplanen att utvecklas för bad- och strandliv. Bryggan kommer att restaureras och kompletteras med möjlighet för byggande av bastu/servicebyggnad och badhytter. På stranden föreslås en kiosk/toalettbyggnad.

I dag ligger planområdet på ca + 4,0 m ö h. Mindre delar av de nya bostadskvarteren kommer behöva fyllas upp för att nå upp till + 4,5 m ö h. Strandområdet kommer att modelleras mjukt för att få en intressantare karaktär. Schaktningsarbeten i samband med exploateringen av infrastruktur och bostadsbyggande kommer innebära vissa ingrepp i strandområdet. För att åtgärderna inom strandområdet ska kunna genomföras krävs att en strandskyddsdispens meddelas. Detta kommer ske parallellt med planprocessen.

Erosion och översvämning

DHI Sverige AB har utarbetat en översiktlig utredning (Kusterosion Norra Borstahusen Landskrona 2012-11-14) angående risker för kusterosion, översvämning från havet och försämrad badvattenkvalitet. Utredningen presenterar även kustskydd och rekommendationer i samband med planläggning av Norra Borstahusen.

Utredningens arbetsområde omfattar kuststräckan från Hildesborgs slott i norr till området efter Borstahusens hamn i söder. Kuststräckan är ca 3 km lång.



Kusten är utsatt för vindgenererade vågor i västliga riktningar. Dessutom uppstår stormgenererade svallvågor orsakade av högt vattenstånd i samband med stormar från västliga och nordliga vindriktningar. Kusten är väldigt långgrund vilket till viss del skyddar kusten men även ger problem med ansamling av tång på stränderna. Botten nära stränderna består mestadels av sand men även spridda klippblock och stenar förekommer längs delar av sträckan. Några avsnitt av kusten är skyddade med stenskoningar och några delar av den oskyddade kusten eroderar.

Ingen del av kuststräckan har drabbats av någon betydande översvämning från havet. Kusten utanför planområdet, sträcka 5, är utfylld så att kusten flyttats ca 30–40 m utanför den naturliga kustlinjen. Den utfyllda sträckan skyddas av befintlig stenskonning samt av tre friliggande kustparallella vågbrytare på ett avstånd av ca 70 m från stranden. Innanför vågbrytarna har sand och tång ackumulerats. Ackumulationen bakom vågbrytarna har lett till att ett grunt lagunliknande område har bildats. En ca 110 m lång badbrygga har byggts mellan två av vågbrytarna.

Erosion

Området runt Säbybäcken mynning utgör sträcka 4 och fungerar som övergång mellan Lill-Olas strand och utfyllnadsområdet utanför nuvarande campingen. Sträckan karakteriseras av en liten udde där Säbybäcken mynnar i havet. Det finns stora stenar längs stranden vilket tyder på att den här sträckan är utsatt för erosion. Sträckan rensas inte på tång och har inga erosionsskydd. Utanför den norra delen av Campingvägen har det skett viss erosion som resulterat i en erosionsbrant. De södra delarna av delområde 4 berörs av exploateringen.

Utredningen konstaterar att erosionen längs den aktuella kuststräckan beror på tvärsgående sedimenttransport och om den inte stoppas kommer kustlinjen att flyttas en betydande sträcka inåt land på delar av sträckan. Den längsgående transporten är i princip i balans. De sträckor längs kusten som är mest utsatt för erosion är sträcka 2 (utanför dagens golfbana), 4 (kring Säbybäckens mynning) och 7 (söder om Borstahusens hamn). De sträckor som har mest ekonomiska värden att skydda är sträcka 5-7 (befintliga Borstahusen och exploateringsområdet) samt södra delen av sträcka 4 (exploateringsområdet).

Översvämningsrisker

Utredningen konstaterar att det med dagens kunskaper är mycket osannolikt att den planerade nya bebyggelsen översvämmas p.g.a. höga havsnivåer i dagens klimat eller vid de beräknade höga havsnivåerna med 100 års återkomsttid år 2100. Dagens högvatten med 100 års återkomsttid har beräknats till +1,5 m. Den beräknade framtida medelhavsnivån år 2100 ligger på +1,6 m. Framtida medelkustlinje på +1,6 m och framtida extremvattennivå på + 3,1 m med 100 år återkomsttid visar att den nya föreslagna bebyggelsen inte påverkas. Vid ett framtida extremvattenstånd (röd linje) hotas delar av kusten. Delar av den gamla befintliga bebyggelsen i Borstahusen kommer då översvämmas och havet kommer nå en bra bit in i landet (ca 50–80 m från dagens medelkustlinje vid dagens campingområde). Den framtida normalvattennivån (blå linje) kommer att översvämma delar av utfyllnadsområdet framför nuvarande camping och vid Säbybäckens mynning men når inte upp till den planerade nya bebyggelsen som ligger på ca 4,5 m som lägst.



Framtida extremvattenstånd (röd linje), framtida normalvattenstånd (blå linje) och planerad bebyggelse inom aktuell detaljplan (rött fält)

Skydd mot erosion och översvämning

Den aktuella kuststräckan är utsatt för ett antal problem, framför allt erosion, tångansamling och väldigt långgrunda stränder som inte är optimala för havsbad. Rapporten föreslår ett kustskydd som delas in i ett grundskyddsförslag med två ytterligare alternativ.

1. Det första grundskyddsförslaget syftar till att skydda kusten där det behövs och inkluderar bara små förbättringar av rekreationsvärdet.
2. I en utökning av grundskyddsförslaget ges förslag på skyddsåtgärder för att skydda även de delar av kusten där det inte finns byggnader utan som består av rekreations- och naturområden.
3. Det sista alternativet syftar till att kombinera skydd och ge en ökning av rekreationsvärdet genom att bygga en större strand direkt norr om Borstahusens hamn.

För att skydda befintlig bebyggelse i Borstahusen måste dagens kustskydd förbättras redan nu. Kustskyddet måste sedan utökas i takt med att havsnivåförhållandena ändras i framtiden.

Den planerade nya bebyggelsen i Norra Borstahusen är inte direkt hotad av erosion och översvämning, men om kustlinjen tillåts fortsätta erodera kommer husen så småningom att hotas i framtiden.

För framtida förhållanden bör stenskoningen kunna höjas till en vall med skoning på utsidan. Höjden för dessa skydd som kommer vara direkt utsatta för vågor vid stormar och höga vattenstånd, bör designas för att hålla emot en vattennivå på + 3,1 m plus vågpåverkan. Förutom uppgraderingen av strandskoningar skulle det även behövas en vall med skoning vinkelrätt mot kusten längs Säbybäckens södra sida nära mynningen för att klara de framtida scenarierna. När detta skydd behöver konstrueras beror på hur snabbt havsnivåerna stiger. Vid tecken på erosion av slänterna bör man vidta åtgärder.

Kombinationen av stenskoningen och de friliggande vågbrytarna vid sträcka 5 utgör ett tillräckligt skydd mot erosion i dagsläget, men dock riskerar strandområdet (ej den nya bebyggelsen) innanför skyddet att översvämmas vid extrema högvatten. Befintlig stenskning längs sträcka 5 kan enligt utredningen förlängas och även omfatta sträcka 4 fram till Säbybäcken.

För att öka rekreationsvärdet föreslår rapporten att man kan anlägga en strandpark i anslutning till Borstahusen och Norra Borstahusen som en del av kustskyddet.



Karta som visar dagens kustlinje (blå linje), maximalt högvatten på +1,5 m (röd linje) och lokalisering av det föreslagna skyddet (svart linje).

Utredningen konstaterar sammanfattningsvis att det inte finns anledning att avråda från att bygga Norra Borstahusen utifrån ett erosions- och översvämningssperspektiv. Dock bör de föreslagna skydden konstrueras inom en snar framtid för att bevara kustlinjen och rekreationsvärdena utanför bebyggelsen. Komplettering av de befintliga erosionsskydden bedöms som en förutsättning för att säkerställa allmänhetens tillgång till strandzonen långsiktigt, oavsett om planområdet bebyggs eller inte. I dagsläget är inte den planerade bebyggelsen hotad av erosion eller översvämning från havet men om kusten tillåts fortsätta erodera kommer byggnaderna till slut att vara hotade. Eventuell förbättring av befintliga strandskoningar utanför nuvarande camping är förenat med att ansökan

om strandskyddsdispens. I tillhörande miljökonsekvensbeskrivning utvecklas resonemanget och konsekvenserna.

Teknik- och serviceförvaltningen på Landskrona stad bedömer att "åtgärderna" (förlängning av befintlig stenskonig upp till Säbybäcken) kan utföras i samband med projektering av planområdet. Erforderliga tillstånd måste då sökas för genomförandet.

Slutsats

Kommunens samlade bedömning gällande förslagen på erosionsskydd, är att varken kompletteringarna av befintligt erosionsskydd eller den utökning som utredningen föreslår är nödvändiga att uppföra i dagsläget. Dessa skydd är inte en förutsättning för den nya bebyggelsen utan syftar främst till att säkra strandområdet. Kommunen ställer sig positiv till att utföra de åtgärder som beskrivs i grundskyddsförslaget så snart behov uppstår. Exakt när dessa behov uppstår beror på framtida väderförhållanden, vilket gör att någon exakt tidsbestämmelse inte går att ge. En noggrann övervakning av kustremsan föreslås därför, och så snart behov uppstår skall tillstånd sökas och skydden uppföras.

Badvattenkvalitet

Det finns tre officiella badplatser i närheten av Norra Borstahusen: Lill-Olas brygga, Campingplatsen och Piren. Utifrån ordinarie badvattenprovtagningar har Campingplatsen och Lill-Olas brygga de senaste åren bedömts ha "utmärkt kvalitet" och Piren har bedömts ha "bra kvalitet".

Dagvatten innehåller vanligen förhöjda halter av indikatorbakterier som kommer från djurspillning som hamnat på den avvattnade ytan (kommer från alla varmblodiga djur, t.ex. hundar, fåglar och råttor). Nyexploateringen kommer att leda till att ökade mängder dagvatten slutligen kommer att ledas ut i havet i närheten av de tre badplatserna.

Redan idag finns flera dagvattenutsläpp i närheten av badplatserna som trots detta håller en hög badvattenkvalitet. Enligt tillhörande utredning (DHI Sverige AB, Översiktlig Kusterosion Norra Borstahusen Landskrona 2013-01-14) bedöms ett ökat dagvattenflödet från Norra Borstahusen därför inte leda till en försämrad badvattenkvalitet.

Dagvattenhantering

DHI Sverige AB har även tagit fram två utredningar angående dagvattenhantering kopplat till grundvattensituation och framtida klimat med ökad nederbörd och stigande havsnivåer (Översvåmningsutredning Norra Borstahusen – Hantering av dagvatten och effekter av framtida klimat 2012-10-10 samt etapp II 2012-11-23).

Utredningen konstaterar att ett framtida havsvattenstånd med 100 års återkomsttid bedöms i första hand påverka yt- och grundvattennivåerna närmast kusten. De nordvästra delarna av planområdet är mest utsatta men bedöms inte utifrån föreslagen höjdsättning på som lägst + 4,5 m ö h bli översvåmnade vid ett 100-

årsscenario för havsvattenstånd. För att utreda och bedöma de specifika lösningarna som krävs för dagvattenhanteringen har en planspecifik dagvattenutredning upprättats.

Dagvattenutredning

I dagvattenutredningen (Dagvattenutredning för del av Borstahusen 1:1 "Strandbyn" Struktor 2013-09-02), föreslås planområdet delas in i fem olika delområden, där dagvattnet inom varje område hanteras separat i enskilda fördröjningsytor. Omhändertagandet föreslås ske i kassetter och fördröjningsmagasin placerade i gatumark och i parkmark. Utlopp från fördröjningsytor regleras med en flödesregulator. Avrinning från hårda ytor ska ske över svackdiken där dagvattnet kan infiltreras innan det avleds till fördröjningsmagasinen. Dagvatten från takytor ansluts till makadamfyllda magasin. Där grundvattennivåerna är lägre än magasinbotten kommer dagvattnet att infiltreras. Där grundvattennivåerna är högre, ska magasinen tätas med duk. Dagvattenmagasinen föreslås även förses med oljeavskiljare. Oljeavskiljarna förses med larm för att tömning ska ske vid rätt tidpunkt. En provtagningsbrunn installeras vid utlopp från oljeavskiljarna för att kontrollera dagvattnet från oljeavskiljarna. Både en lösning för ett 10-års regn där flödet till Säbybäcken regleras till 1,5 l/s/ha och en lösning för ett 10-års regn med ett flöde till bäcken på 10 l/s/ha presenteras. Utredningen visar att större magasineringsvolymer krävs i det förstnämnda scenariot men att fördröjning går att lösa även med ett flöde på 1,5 l/s/ha till Säbybäcken. Även konsekvenserna och hur bräddning sker vid ett 100-års regn presenteras. För detta scenario föreslås ett nytt ledningssystem där vattnet leds antingen norrut mot Säbybäcken eller i sydvästlig riktning mot Kalkugnsgratan, utan att påverka strandskyddsområdet.

Salthalt i Säbybäcken – påverkan på vattenkvaliteten

Enligt Ekologgruppens utredning (PM Bedömning av påverkan på Säbybäcken vid dagvattenutsläpp från ny bebyggelse) upprättad 2013-08-09 konstateras att Säbybäckens avrinningsområde uppgår till ca 1250 ha och de "hårdgjorda" ytor som avvattnas till Säbybäcken inom hela utbyggnadsområdet Norra Borstahusen uppgår till ca 37 ha vilket är ca 2 % av avrinningsområdet. Av denna yta utgör den del av Strandbyn som avvattnas till Säbybäcken ca 2 ha, det vill säga 0,0016 % av det totala avrinningsområdet. Användningen av vägsalt kan sannolikt förväntas bli förhållandevis liten inom de nya bostadsområdena (utifrån kommunens restriktioner) och därmed också dagvattnets innehåll av salt. Då dagvattnet dessutom kommer att utgöra en liten del av Säbybäckens totala vattenflöde blir utspädningen normalt stor och påverkan av vägsalt på Säbybäcken bedöms bli obetydlig.

Utredningen konstaterar vidare att dagvatten från villaområden innehåller förhöjda halter av flera olika ämnen, däribland tungmetaller och oljeföreningar, jämfört med vatten från till exempel naturområden, golfbanor och jordbruksmark. Förekomsten av dessa föreningar får betraktas som mer allvarligt än dagvattnets innehåll av natriumklorid. Liksom i tidigare resonemang blir visserligen utspädningen av dessa föreningar stor i Säbybäcken men många ämnen är

persistenta (icke nedbrytbara) och kommer att belasta vattenmiljön i Säbybäcken eller havet. Dagvattenmagasinen fungerar också som slamfällor för de partiklar (bland annat från sandning av vägar och gångbanor) som transporteras med dagvattnet. Dagvattenmagasinen kompletteras med oljeavskiljare och avstängningsanordningar i dagvattenmagasinen utlopp för att kunna förhindra eller fördröja utsläpp till Säbybäcken.

Farhågor finns också att dagvattnet i dagvattenmagasinen skall förorena grundvattnet. Enligt utredningsmaterialet föreslås att dagvattenmagasinens botten görs täta där grundvattenytan står högt, vilket hindrar att föroreningarna får kontakt med grundvattnet. Detta gäller även de makadamfyllda svackdiken som föreslås. Även risken för att havsvatten tränger in i dagvattenmagasinen vid en eventuell havsnivåhöjning och orsakar en dämning bedöms vara liten då magasinens bräddavlopp ligger på en högre nivå än den framtida beräknade havsnivåhöjningen.

När det gäller öringens möjligheter att reproducera sig och växa upp i vattendrag som påverkas av dagvattenutsläpp bedömer utredningen att reproduktionsmöjligheterna är fortsatt goda. Som jämförelse anges Rydebäcken och dess biflöde Heabäcken söder om Helsingborg. (Utredningen finns i sin helhet som bifogad handling).

Vattenverksamhet

Åtgärder som syftar till att förändra vattnets djup eller läge genom muddring, grävning eller rensning, uppförande av anläggningar i vattenområde genom utfyllnad, pålning eller gjutning, bortledande av grundvatten eller infiltration för att öka grundvattenmängden är per definition vattenverksamhet. För vattenverksamhet krävs generellt tillstånd från mark- och miljödomstolen. För vissa mindre omfattande vattenverksamheter räcker det att anmäla dem till Länsstyrelsen. För ett av de dagvattenmagasin som föreslås, måste grundvattnet sänkas under anläggningsskedet då magasinets botten kommer att ligga på en lägre nivå än den befintliga grundvattenytan. Då magasinet kommer att utföras med tät botten bedöms ingen påverkan på grundvattennivån ske till följd av exploateringen. Tillfällig grundvattensänkning är generellt sett tillståndspliktigt, men så länge konsekvenserna av arbetet inte bedöms påverka allmänna eller enskilda intressen kan verksamhetsutövaren välja att inte söka tillstånd. Diskussioner kommer att föras med Länsstyrelsen gällande detta ingrepp och huruvida tillstånd bör sökas. (se vidare under rubrik underjordiskt garage)

Trafik

Biltrafik

Från Helsingborgsvägen leds trafiken vidare mot Erikstorpsvägen i befintlig dragning. Trafiken till planområdet matas huvudsakligen via Erikstorpsvägen som kommer fungera som huvudstråk genom stadsdelen. Stadsplanen är uppbyggd i en rutnätsstruktur där lokalgatorna löper mot havet i väster och sammankopplas i

nordsydlig riktning och fördelar trafiken. Området kan även kopplas till äldre Borstahusen i Övre gatans förlängning, om behov uppkommer i framtiden. Planen möjliggör även för framtida gatukopplingar österut mot Löpargatan. Lokala trafikföreskrifter används för att förhindra oönskad genomfartstrafik.

Trafikflöde och hastigheter

Till planprogrammet för Norra Borstahusen gjordes trafikberäkningar och flödesfördelning från utbyggnadsområdet i sin helhet. Trafikflödet är helt beroende av antalet bostäder som byggs. I utredningen förutsattes att tillkommande antal bostäder var 1300 (I programförslaget skisserat ca 1000 bostäder). Aktuell detaljplan medger ca 200 av dessa bostäder. Erikstorpsvägen i nordsydlig kommer att gestaltas som en stadsgata med avskilda gång- och cykelvägar, trädplantering och sidoparkering. Hastigheten kommer att begränsas till 40 km/h. Övriga lokalgator 30 km/h.

Anslutande vägar i området bedöms enligt Landskrona stads trafikavdelning ha utformning och kapacitet att hantera den trafik som aktuellt planområde bedöms generera. För ytterligare information om förväntat trafikflöde för hela programområdet Norra Borstahusen se planprogramhandling.

Gång- och cykeltrafik

Erikstorpsvägen gestaltas med ett bredare gaturum där separerade gång- och cykelväg placeras utmed östra sidan och ansluter till befintligt system längs Erikstorpsvägen söderut och in mot centrum. Mot norr löper gång- och cykelväg mot Erikstorps Kungsgård, golfbana och Lill-Olas. Det föreslagna huvudstråket i öst-västlig riktning från Löpargatan ner mot stranden kommer att förse med avskild cykelväg och fungerar som viktig länk ner mot havet. På de mindre lokalgatorna inne i stadsdelen sker cykeltrafik i blandtrafik. Cykelvägarna kopplas till befintligt övergripande nät som leder vidare till järnvägsstationen via Löpargatan och Ringvägen samt via Erikstorpsvägen och Strandvägen söderut mot Landskrona centrum.

Trottoarer kommer finnas utmed samtliga bostads- och parkkvarter. Kvarteren är väl perforerade av gångpassager för att underlätta kommunikationen mot havet som är en stark målpunkt. Sträderna utformas med inspiration från gamla Borstahusen. Passagerna är anpassade i bred i förhållande till byggnadshöjd och förlagda till allmän platsmark för att garantera tillgängligheten i stadsdelen.

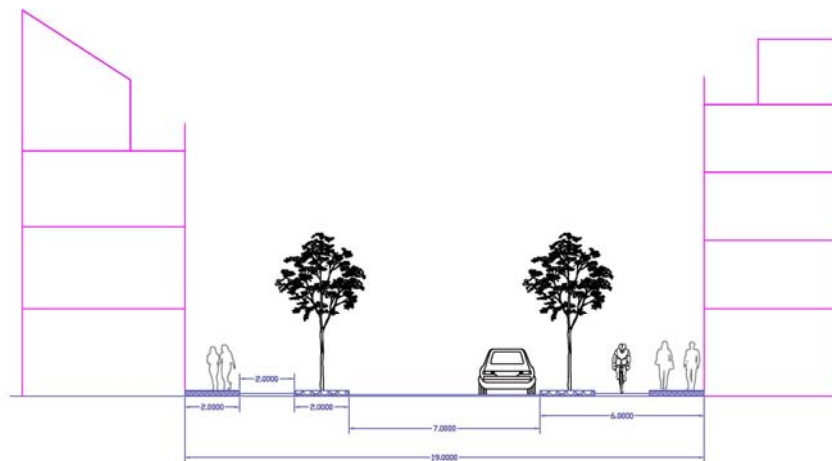
I anslutning till planområdet kommer befintlig strandpromenad att förstärkas och kopplas samman i norr och söder. Motionsslingan i de norra delarna av planområdet ligger inom allmän platsmark och tillgängligheten är därmed säkrad.

Kollektivtrafik

En förlängning av befintliga stadsbusslinjer planeras i samband med att Norra Borstahusen exploateras och campingen flyttar till stugbyn vid Erikstorps Kungsgård.

Utformning av gator

Gatornas fysiska utformning inom stadsdelen speglar hierarkin i trafiksystemet. Erikstorpsvägen utformas som huvudgatan med 19 meter brett gaturum. Gatan får separerad trottoar, cykelväg och trädplantering. Lokalgatorna inne i stadsdelen får ett smalare gaturum på 9 meter. Trottoar är avskild och upphöjd medan cykeltrafiken här sker samlat. Gatan närmast havet kommer inte förses med kantstensparkering. Utsikter och koppling till strand och hav kan då bevaras och strandrummet hållas fritt från parkerade fordon.



Sektion- föreslagen utformning av Erikstorpsvägen.

En ny cirkulationsplats anläggs i anslutning till Erikstorp för att trafiken ska flyta mot målpunkterna camping/stugby, Erikstorps Kungsgård och stranden samt ny stadsdel. Cirkulationsplatsen är dimensionerad utifrån förväntad flödesfördelning och antal fordon/dygn då hela programområdet Norra Borstahusen är utbyggt.

Parkering

I dagsläget finns ca 250 parkeringsplatser tillgängliga vid och i anslutning till nuvarande camping. Inom planområdet planeras drygt 200 kantstensplatser och parkeringsfickor, inkluderat ett mindre antal sidoplatser utmed det interna vägsystemet. Detaljplanen ställer även krav på att varje enskild fastighet skall inrymma minst en uppställningsplats. I planprogrammet för Norra Borstahusen skisseras för ytterligare en ny parkeringsanläggning med ca 200 platser utmed den öst-västliga kopplingen från Löpargatan. Detta innebär att det kommer att finnas drygt 400 tillgängliga parkeringsplatser i anslutning till badplatserna och stranden, när nästa etapp österut är utbyggd. Utifrån upprättad utredning (PM Parkering, Ramböll, upprättad 2012-08-18) bedöms parkeringssituationen som tillfredsställande utifrån uppskattat behov.

Underjordiskt garage

Enligt utredning PM lämplighet av underjordiskt garage upprättad 2013-07-02 Ramböll, bedöms det hydrogeologiskt att dagens grundvattennivåer i det aktuella området inte omöjliggör för byggnation av underjordiska garage. Det rekommenderas dock att källarvåningen byggs tät och att detta även gäller för ex.

nedfartsramper. Byggnaderna bör dimensioneras för framtida grundvattennivåer i nivå med markytan. Om möjligt bör dräneringsledningarna undvikas eftersom dessa i annat fall kan komma att hamna under grundvattenytan och således kontinuerligt avleda grundvatten. Beroende på schaktnivåer för anläggande av byggnader kan en temporär grundvattensänkning i jord komma att krävas under byggtiden. Inför byggnation bör det även utredas huruvida risk för bottenuppträckning föreligger. Det rekommenderas att kompletterande geotekniska utredningar utförs för att klargöra de geotekniska förutsättningarna. Angående tillståndsplikt kommer dialog föras med Länsstyrelsen.

Trafikåtgärder vid Alfredsvägen/Övre gatan

Framtagen trafikutredning från Grontmij (PM trafikutredning – Borstahusen Anslutning av Strandbyn till befintligt vägnät i söder 2013-08-26) konstaterar att utbyggnaden av Borstahusen inte medför någon påtaglig förändring av trafikflödena i Gamla Borstahusen då den nya bebyggelsens gatustruktur övervägande leder biltrafiken ut på Erikstorpsvägen. Viss ökning av trafiken kommer dock att ske längs Alfredsvägen och Övre gatan, denna ökning uppgår dock till mellan 8 och 9 % av dagens flöden eller till cirka 6,5 % av trafiken år 2025. Detta innebär att cirka var 15:e bil som passerar på dessa gator år 2025 är en bil som hör hemma i den nya bebyggelsen.

För att markera skiftet mellan gamla Borstahusen och den nya stadsdelen och för att leda personbilarna rätt, föreslås i utredningen en mindre ombyggnad av korsningen Alfredsvägen och Övre gatan. Åtgärden ökar trafiksäkerheten men påverkar inte framkomligheten för tung trafik, som turistbussar, båttrailers till hamnen. (Utredningen finns i sin helhet som bilagd handling). Denna kommer inför projekteringsskedet att vidareutvecklas och anpassas till föreslagen markanvändning.

För att möta upp de synpunkter från boende i närheten, som inkom under granskningsskedet, har stadsbyggnadsförvaltningen reviderat markanvändningen i grönstråket mellan befintliga Borstahusen och den nya stadsdelen (Strandbyn). Gatumarken genom grönområdet har smalnats av så dubbelriktad trafik inte kommer vara möjligt, och gatumarken har fått benämningen gångfartsområde på plankartan. Utfallet innebär att räddningstjänst, ambulans och övrig nyttotrafik har möjlighet att passera samtidigt som vanlig trafik kan regleras bort med hjälp av lokala trafikföreskrifter. Revideringen medför en inbyggd flexibilitet i detaljplanen för att bättre möta framtida behov av omställningar. Uppstår obehag, hindrar inget att trafiken helt stängs av med hjälp av lokala trafikföreskrifter och genomfartstrafik blockeras.

Borstahusen är, med sin hamn och sina stränder, ett givet mål för både långväga gäster och Landskronabor. Under sommarhalvåret är trafikintensiteten högre på grund av både badgäster och promenadåkare. Detta är dock en del av det som gör Borstahusen till vad det är. För att underlätta både för denna trafik och för de boende anläggs i samband med utbyggnaden större samlade parkeringar ca 210 nya parkeringsplatser i en första etapp och ytterligare ca 200 i en andra etapp till

vilka en förbättrad och förstärkt vägvisning föreslås, både fysiskt och via kommunens hemsida.

Bullerskyddsåtgärder

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

30 dBA ekvivalentnivå inomhus
45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
70 dBA maximalnivå utomhus vid uteplats i anslutning till bostad

Bullerutredningen (Bullerutredning för Norra Borstahusen Trivector 2012-02-06) som har upprättats i samband planprogramarbetet för hela Norra Borstahusen visar att bullernivåerna kan komma att ligga något över riktvärdena utmed Erikstorpsvägen.

Trafikmängden på Erikstorpsvägen kommer efter att hela Norra Borstahusen är utbyggt uppgå till 2760 per dygn med 3 % andel tung trafik. Hastigheten begränsas till 40 km/h. Erikstorpsvägens gatusektionen har sedan bullerutredningen genomförts breddats från 15 till 19 meter, vilket betyder att beräknade värden för östra sidan blir likvärdiga för västra sidan. Inga ekvivalentvärden överstiger därmed 59 dBA.

Utredningen konstaterar att inomhusvärdena bör klaras. Med bullereducerande fasader, fönster och ventilation bör det inte vara problem att klara både ekvivalent och maximala värdena inomhus. De ekvivalenta utomhusvärdena överstigs som mest med 4 dBA och de maximala värdena med 13 dBA på ett fåtal av våningsplanen.

I Boverkets Allmänna råd 2008:1, Buller i planeringen beskrivs hur principer för intresseavvägningen kan hanteras och motiveras vad avser överskridande av utomhusvärden vid fasad och uteplats. I vissa fall kan det enligt Boverket dock vara motiverat att göra avsteg från huvudregeln. Avvägning mellan kraven på ljudnivån och andra intressen bör kunna övervägas då det gäller en situation där det kan skapa förutsättningar för byggnation med ny tätare bebyggelse. Till exempel en ordnad kvartersstruktur, längs ett kollektivtrafikstråk i större städer där den ekvivalenta bullernivån utomhus vid fasad hamnar mellan 55-60 dBA.

Enligt Boverket bör då minst hälften av bostadsrummen samt uteplats vara vända mot tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller ljuddämpad sida (45-50

dBA vid fasad). Om planen möjliggör för en gemensam/enskild uteplats som uppfyller huvudregeln, det vill säga 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad och 70 dBA maximalnivå utomhus vid uteplats kan en balkong med sämre ljudmiljö utgöra ett komplement till uteplatsen.

En kompletterande bullerutredning (Bullerutredning för Borstahusen 1:1 "Strandbyn" Trafikavdelningen Landskrona stad 2012-12-18) har utförts. Bullerutredningen konstaterar att kraven för ljuddämpad sida innehålls. Beräknade värden för de östra kvarteren öster om Erikstorpsvägen blir 29 dBA ekvivalent och 49 dBA max-nivå. Beräknade värden för de västra kvarteren blir 39 dBA ekvivalent och 69 dBA max-nivå.

Planbestämmelserna kommer att reglera och garantera att ljudskyddad gemensam uteplats ska anläggas i anslutning till entré samt att hälften av bostadsrummen per lägenhet ska vara vända mot ljuddämpad sida. Detta för att Boverket Byggregler (BBR) ska kunna uppfyllas i samband med beviljande av bygglov.

Externa bullerberäkningar för befintlig bebyggelse

Bullerberäkningar har även utförts för framtida bullervärden utmed anslutande gator. Mätpunkter för Erikstorpsvägen söderut, Löpargatan och Kalkugnsgratan har beräknats. Situationerna nuläge, 0-alternativ och att hela Norra Borstahusen blir utbyggt (planprogramområdet med 1300 bostäder) har beräknats.

Det som konstateras är att bullersituationen påverkas i några av mätpunkterna. Dock ligger bullernivån redan i dagsläget samt i 0-alternativet redan över riktvärdet på 55 dBA. Som mest förväntas bullernivåerna på befintliga gator in i stadsstrukturen att öka med ca 2 dBA. Förutom en punkt utmed Löpargatan där framtida åtgärder kan komma att krävas då hela Norra Borstahusen byggs ut och Löpargatan förlängs norrut mot Erikstorpsvägen. För att en människa skall kunna uppfatta en knappt hörbar ljudförändring krävs 2,5-3 dBA i förändrad ljudstyrka. En förändring på 10 dBA uppfattar människan som en fördubbling av ljudstyrkan.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele samt vatten och avlopp

En utredning angående kapacitet och anslutningsmöjligheter i befintligt avloppsnät har tagits fram. (Utredning av kapacitet för avloppsnät och anslutningsmöjligheter NSVA 2012-09-24). Hela utbyggnadsområdet Norra Borstahusen omfattas. Utredningen konstaterar att det finns goda möjligheter att ansluta till befintligt system. För aktuellt planområde innebär det att avloppet ansluts i Löpargatan söder om bostadsområdet Drottningen. Från planområdet Strandbyn dras ny ledning till anslutningspunkt. Utmed Strandvägen längre söderut behövs en mindre dimensionsökning. Vattenförsörjningen till planområdet och övriga Norra Borstahusen är möjlig att lösa med befintligt system. Ledning mellan Erikstorps

kungsgård och Ulkavallen byts från nuvarande eternit till PE-rör i samband med byggnadsarbeten.

Bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmesystemet. Ledning med anslutningsmöjlighet ligger i Erikstorpsvägen. Ny transformatorstation för elförsörjning uppförs centralt inom planområdet.

Renhållning

I planområdet föreslås ingen särskild miljöstation. Avfall från området skall tas om hand enligt gängse sophanteringskrav från renhållningsbolaget i Landskrona stad. Reserverad mark för återvinning finns i nästa utbyggnadsetapp.

Lovplikt

Bygglov

Enligt 4 kap. 15 § PBL ska de överväganden som ligger till grund för omfattningen av kravet på bygglov redovisas i planbeskrivningen. Någon minskning av bygglovplikten föreslås ej.

Marklov

Inom område betecknat med "n" gäller, i enlighet med 9 kap PBL, utökad lovplikt för trädfällning.

GENOMFÖRANDE

Inledning

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

Tidplan

Planförslaget beräknar antas av kommunfullmäktige hösten/vintern 2013.

Genomförandetid

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

Allmän plats

Landskrona stad är huvudman för angiven allmän platsmark enligt detaljplanen.

Kvartersmark

Blivande ägare av de fastigheter, som skall bildas inom kvartersmarken, är ansvariga för anläggningarna inom respektive enskild fastighet.

Avtal

Uppdragsgivare och initiativtagare till planarbetet är Kommunstyrelsen i Landskrona stad.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Uppdragsgivare är Kommunstyrelsen Landskrona stad. Landskrona stad är huvudman och ansvarig för iordningställande av allmän platsmark.

Avgifter

VA-, dagvatten- och bygglovsavgift utgår enligt kommunens taxor.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Fastighetsägaren, Landskrona Stad, skall bekosta utbyggnad av planens infrastruktur vad gäller gata, vatten och avlopp samt dagvatten. Vad det gäller kabeldragningar i området, skall eventuella flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa anläggningarnas funktion bekostas av exploitören.

Befintliga allmänna ledningar inom planområdet flyttas till allmän platsmark. Rätten till ledningarna kan säkras genom tidigare tecknade markavtal. De VA-ledningar och teleledningar som identifierats inom nuvarande camping och grönområde kommer flyttas ut i Erikstorpsvägen. Fjärrvärme och optoledning finns i Erikstorpsvägen ut mot Erikstorps Kungsgård och stugby. Ledning för starkström finns i Erikstorpsvägen.

Gator, gång-, cykelvägar, lekplats, grönområden inom allmän platsmark, dagvattenssystem samt va-ledningar kommer få den standard och utformning Landskrona stad föreskriver. Lokalt omhändertagande av dagvatten kommer ske inom planområdet innan anslutning till allmän ledning. Utrymme för optokabel säkerställs.

De tekniska anläggningarna har i detaljplanen fått användningen E. Ny transformatorstation uppförs centralt i området i anslutning till den södra parkytan.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Blivande tomter för enskilt byggande skall styckas av till egna fastigheter. Allmän platsmark enligt detaljplan bildar egen fastighet, alternativt sammanläggs med närliggande kommunal fastighet. Fastighetsbildning för mark avsatt för transformatorstation "teknisk anläggning" kan bilda egen fastighet. Kvartersgränser inom planområdet tolkas av Lantmäterimyndigheten vid kommande förrättningar.

Arrendeavtal

Inom planområdet finns utmed Erikstorpsvägen fem föreningsstugor och en förskoleverksamhet placerade på mindre enskilda arrendetomter (ej styckade). Arrendeavtalen sägs upp på initiativ av Landskrona stad. Föreningarna och förskolan kommer erbjudas att flytta till alternativa lokaliseringar. Utredningsarbete och dialog med berörda pågår.

Säbyäckens dikningsföretag

Beslut om att ompröva Säby dikningsföretag fattades 2001 av Jordbruksverket. Fastställt flöde till bäcken är 1,5 l/s/ha. Föreslagen dagvattenhantering i aktuell detaljplan kommer inte påverka fastställt flöde till bäcken.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Nedan redovisas detaljplanens konsekvenser som i dagsläget kan bedömas för planområdet vad avser markens indelning i fastigheter och fastighetsrättsliga aspekter. Beskrivningen är gjord i enlighet med förslag till detaljplan och innebär inget ställningstagande från lantmäterimyndighetens sida.

Hela planområdet är beläget inom Borstahusen 1:1 och innefattar ca 8 800 m². Den största delen av planområdet är idag ej detaljplanerad mark. De sydliga och sydöstra delarna av området är idag detaljplanerad såsom gata, park, område för idrott och campingplats. Byggrätt inom nuvarande område för camping upphävs då området i planförslaget föreslås utgöra park. Del av byggrätt inom nuvarande område för idrott öster om Erikstorpsvägen upphävs då området i planförslaget föreslås utgöra kvartersmark, gata och park.

I den nya detaljplanen föreslås ca 35740 m² bli kvartersmark för bostäder (gult på nedanstående fastighetskonsekvenskarta) och ca 30 m² föreslås bli kvartersmark för teknisk anläggning (blått på nedanstående fastighetskonsekvenskarta). Resterande ca 52000 m² föreslås bli allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (grönt på nedanstående fastighetskonsekvenskarta).

För att genomföra detaljplanen i syfte att skapa fastigheter vars användning överensstämmer med detaljplanen krävs fastighetsbildning. Detaljplanen innebär

att kvartersmarken delas upp i 42 kvarter. Respektive kvarters indelning i enskilda fastigheter prövas efter ansökan. Den allmänna platsmarken kan lämpligen ligga kvar på stamfastigheten Borstahusen 1:1.

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

De ledningar som finns inom planområdet ska flyttas och förläggas i allmän platsmark, varför ledningsrätt ej är nödvändig.

Se fastighetskonsekvenskarta på nästa sida.



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 miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas, om man vid en behovsbedömning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

När behovsbedömningen av planprogrammet som omfattar hela Norra Borstahusen togs fram under 2011, gjordes efter samråd med länsstyrelsen ställningstagandet att en miljökonsekvensbeskrivning skulle upprättas. En miljökonsekvensbeskrivning för hela programområdet togs därefter fram. Efter att planarbetet fortskridit och avstämning gjorts med Länsstyrelsen har enskilda detaljplaner upprättats för delområden. Denna miljökonsekvensbeskrivning är planspecifik och omfattar aktuell detaljplaneområde i sin helhet. Utredningen finns i sin helhet som fristående dokument, nedan ges en sammanfattning.

Sammanfattning av tillhörande MKB

Avgränsning i sak har gjorts och störst vikt har lagts vid beskrivning av de aspekter som bedömts kunna innebära en betydande miljöpåverkan. De miljöaspekter som behandlas är landskapsbild, kulturmiljö, naturmiljö, rekreation och friluftsliv, buller samt vatten (inkl. yt- och grundvatten, klimatförändringar). Berörda riksintressen konsekvensbeskrivs.

Planalternativet medför en stor lokal påverkan på landskapsbilden väster om Erikstorpssvägen då befintlig camping, som är relativt fri och öppen idag, delvis ersätts av bebyggelse. Sammantaget bedöms utbyggnadsförslaget innebära måttliga negativa konsekvenser för den lokala landskapsbilden. Att strandzonen förblir tillgänglig och att sandkusten inte berörs av exploateringen, bedöms som positivt. Konsekvenserna för kulturmiljön bedöms bli små, då tillkommande bebyggelse har anpassats i skala och utformning till den befintliga bebyggelsen. Planalternativet medför att området inom den strandskyddade zonen, som idag tas i anspråk av campingen, kan göras mer tillgängligt för allmänheten. Om föreslagna erosionsåtgärder längs kusten genomförs, bedöms planförslaget medföra små konsekvenser för naturmiljön. Erosionsåtgärderna säkerställer strandområdets utbredning även i framtiden, och bedöms som en nödvändig åtgärd oavsett om planområdet bebyggs eller inte. Inga negativa konsekvenser för miljö kvalitetsnormerna för Öresunds kustvatten bedöms uppstå om föreslagna åtgärder avseende dagvattenhantering följs. Med föreslagna passager i utbyggnadsförslaget bedöms den visuella havskontakten till vis del bibehållas och påverkan på landskapsbilden, utpekad i riksintresse kustzon, inte bli påtagligt negativ. Beroende på hur strandzonen utanför planområdet utformas kan siktlinjerna parallellt med kusten förbättras jämfört med nollalternativet. Samband och strukturer, bedöms kunna stärkas då öst-västliga vägar och passager säkerställer såväl visuella som funktionella kontakter mellan hav och land i detaljplanen. Med fortsatta kopplingar, genom föreslaget grönstråk, inåt land kan

sambanden utökas, varpå tillgängligheten till kustzonen och spridningsmöjligheten för arter kan öka. Ett större sammanhängande grönstråk mellan hav och land och tydliga passager, genom föreslagen bebyggelse, till en utökad strandzon bedöms som positiva för friluftsliv och turism.

Planalternativet bedöms innebära en utveckling av befintlig tätort i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. Eftersom planalternativet medför ökad tillgänglighet till rekreation och friluftsliv och inte bedöms skada områdets natur- och kulturmiljövärden påtagligt bedöms intrånget i riksintresset för kustzon som godtagbart. Utbyggnaden av planförslaget bedöms innebära små negativa konsekvenser för rekreation och friluftsliv när delar av campingen bebyggs. Inga konsekvenser bedöms uppstå för riksintresset för rörligt friluftsliv eftersom tillgängligheten generellt sett ökar till strandområdet och inget intrång görs i riksintresseområdet.

Avvägning mot berörda riksintressen

Planbeskrivningen har inför granskningsskedet kompletterats med ett uppdaterat och utvecklat resonemang angående intrånget i riksintresset kustzon. Avsnittet förtydligar hur planförslagets utformning har tagit hänsyn till riksintressets värden.

Riksintresset för kustzon syftar övergripande till att säkra allmänhetens tillgänglighet och tillgång till strandområden, och värnar människors möjlighet att uppleva natur-, kultur- och friluftsvärden kopplade till kusten. Riksintressena för naturmiljö, friluftsliv samt rörligt friluftsliv syftar övergripande till att bevaka förutsättningarna för bevarande och fortsatt möjlighet till naturupplevelser och rekreation.

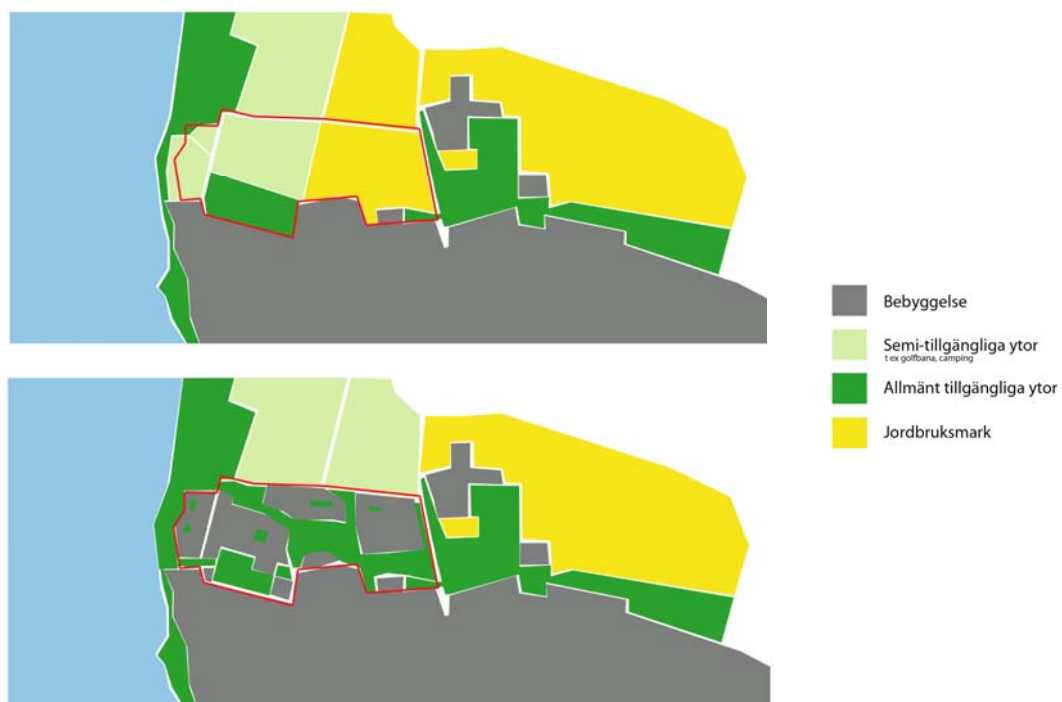
I rapporten Skånes kustområden – ett nationallandskap från länsstyrelsen i Skåne 2001, beskrivs de samlade värdena inom riksintresset kustzon. I planbeskrivningen har dessa konkretiserats i aktuellt område. I rapporten nämns att hänsyn skall tas till bevarandevärda helheter i bebyggelsestrukturen och till naturvårdsintressen i det omgivande landskapet. Aktuell detaljplan är en tolkning av de äldre Borstahusen, gatustruktur, kvartersindelning och byggnadsvolymer har i stort anpassats till fiskesamhällets skala, form och kulturvärden. Den nya bebyggelsen fås därmed att överensstämma med kustzonens speciella förutsättningar och karaktär. Rent visuellt kommer landskapsbilden att påverkas då Strandbyn byggs, men funktionellt kommer vägar och passager fram till havet att bli fler vilket funktionellt gynnar både det allmänna friluftslivet och turismen i staden.

Rapporten anger vidare att planläggning inom kusten ska ange hur förändringar inverkar på landskapsbilden och hur den visuella kontakten mellan land och hav påverkas. I detaljplanen mynnar gator ut i havet, stråden och platsbildningar ligger vända mot havet för att underlätta både för funktionell och visuell kontakt. Karaktärsdrag som är naturliga i kustområden är upptagna från det äldre Borstahusen och har anpassats till landskapsbilden. Karaktärsdragen säkras ytterligare genom detaljplanen och tillhörande kvalitetsprogram.

Rapporten påpekar även vikten av att planläggningen skall stärka och förbättra möjligheterna för allmänhetens tillgång till kusten. Särskilda förbindelselänkar bör reserveras och tillträde säkras. Detaljplanen säkrar allmänhetens tillgång genom att strandzonen breddas till förmån för strandängar och stadsdelen är rikt perforerad av med sträden, gångar och passager (allmän platsmark) som länkar de inre landområdena med kusten och havet. Sambanden i landskapet stärks. Stranden framför planområdet avses att förädlas i framtiden. Tillgängligheten till denna kommer att öka genom nya parkeringsplatser, fler gång- och cykelvägar och förbättrade kollektivtrafikstråk.

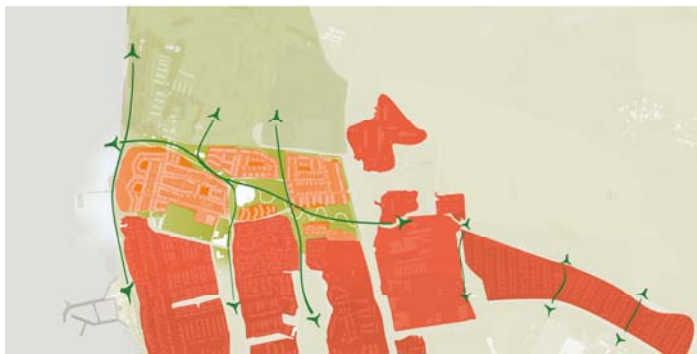
Idag består området mellan Säbyholms gårdskomplex och kusten av jordbruksmark, en golfbana och en camping. Genom jordbruksmarken och golfbanan har allmänheten svårt att ta sig ner till havet då det helt saknas passager. Campingen upplevs delvis som öppen under vissa delar av året men området omges av stängsel och tillåter bara passage genom en öppning i öst-västlig riktning. Planprogramförslaget för hela Norra Borstahusen avser att skapa en stark öst-västlig länk till kusten genom föreslaget grönstråk. Även de nord-sydliga kopplingarna från staden ut i landskapet och kuststråket stärks genom föreslagna förändringar i strukturen. Övernattningsmöjligheterna kommer att finnas kvar i nära anslutning till kustbandet när campingen flyttar norrut. Kustremsan 100 m in mot land fredas och lämnas öppen för allmänheten. Den nya campingen kommer att uppföras utan inhägnad och området kommer att genomkorsas av motionsspår för allmänheten.

Analysbilderna nedan visar strukturen och landskapssambanden i området idag respektive i framtiden då hela Norra Borstahusen byggts ut. Översta bilden redovisar hur otillgängligt området är för allmänheten idag och hur kopplingar ut till havet saknas. Undre bilden redovisar planerat grönstråk genom området, som sammankopplas med befintlig grönstruktur söder om Säbyholm vidare mot "Miljösatsning norr" vid Kopparhögarna och framtida koppling till stationen och Västkustbanan i öst. Tillgängligheten och möjligheten till ny strand blir även bättre när campingen kan flytta vilket stöder friluftslivet och rörelsen för allmänheten.



Rapporten framför vidare att utveckling av befintliga tätorter ska ske i direkt anslutning till existerande tätorter. Strandbyn är en exploatering som sker i omedelbar anslutning till befintliga Borstahusen och tätorten Landskrona. Befintligt vägnät förlängs och sammankopplar kvartersstrukturerna.

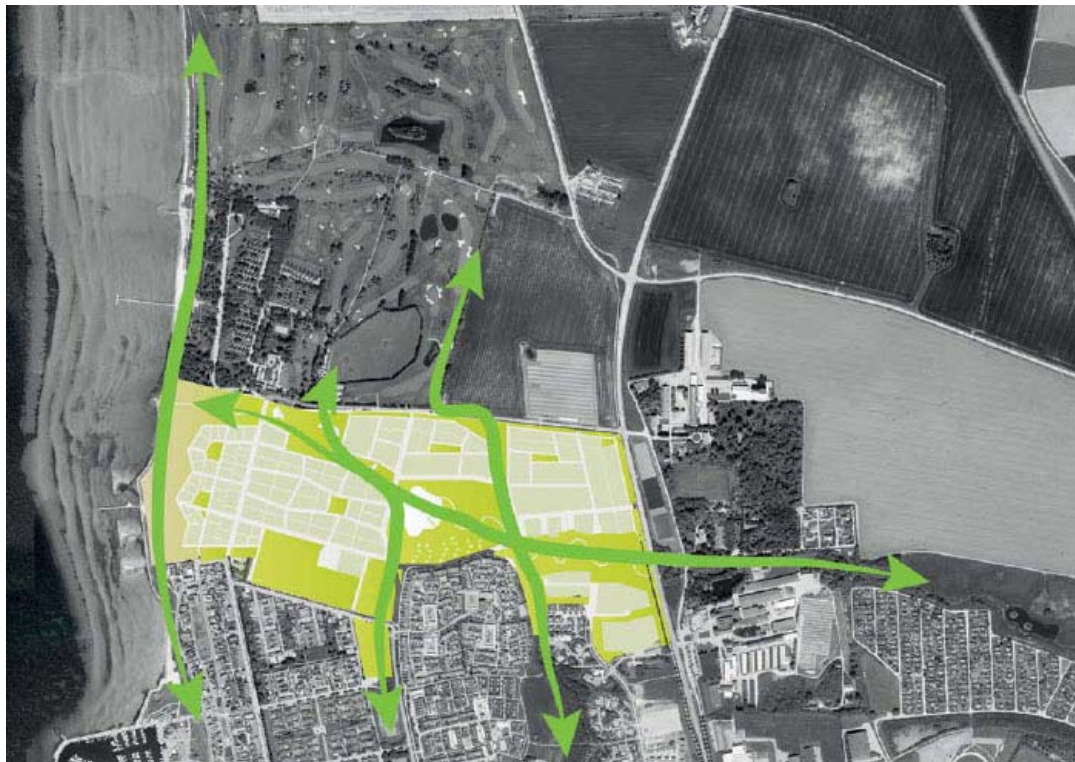
Analysbilderna nedan visar hur stadens rand definieras idag och hur planförslaget för hela Norra Borstahusen har anpassats och tagit hänsyn till efter rådande förhållanden. Landskapsrummet mellan Borstahusen och Säbyholms gårdskomplex nyttjas så att sambanden stärks med de inre stadsdelarna i norra Landskrona. Tillägget i landskapet hamnar väster och nedanför gårdskomplexet med tillhörande byggnadsvolymer och funktioner. Säbyholm som objekt inom riksintresset kustzon kommer fortsättningsvis att tydligt markera stadens entré med en väl utskjutande position och främst möta backlandskapet mot norr.



Stommen i det grönstråk som planeras genom hela planprogramsområdet för Norra Borstahusen, från Helsingborgsvägen fram till havet, utgörs av Säbybäcken. Bäckens, vars övre del idag är kulverterad, planeras att tas upp i dagen och meandras genom grönområdet. Längs med bäcken ska ny vegetation planteras och skapa olika karaktärsområden för att både öka den biologiska mångfalden och öka rekreativt värde i området. På andra sidan Helsingborgsvägen finns ett iordningsställt rekreativt område där Säbybäcken meandrats, och dessa två områden skall sedermera länkas samman till ett sammanhängande stråk om 3,5 km ut mot kusten.



Illustrationen nedan och ovan visar grönstråket längs Säbybäcken i öst-västlig riktning, med flertalet kopplingar till befintliga grönstråk in mot centrum och naturreservaten Glumslöv backar och Hillehögs dalar i nord-sydlig riktning. Då även strandområdet blir bredare stärks även stråket längs kusten och hänsynen till de befintliga värdena för riksintresset kustzon stärks.



De mer platsanknutna naturvärden som finns inom aktuellt detaljplaneområde är främst kopplade till skogsområdet och Säbybäcken i planområdets norra del. Då naturområdet i stor utsträckning bevaras och då tillflödet till bäcken inte avses förändras, bedöms planförslaget endast medföra små negativa konsekvenser för naturmiljön. Då åfåran avses att lämnas orörd, bedöms djurlivet i bäcken inte påverkas av exploateringen. Vad gäller insekter och groddjur inom planområdet, så har konsulter inom området gjort bedömningen att påverkan på dessa arters livsmiljö är marginell.

Planområdet ligger utanför strandskyddat område men stranden framför den planerade bebyggelsen kommer i framtiden att hotas om inte de erosionsskydd som finns förstärks i framtiden. Tillgången till stranden riskerar att minska om kustlinjen eroderas bort. Kommunen är positiv att på sikt när situationen kräver det ,utföra de skydd som krävs för att de allmänt tillgängliga områdena ska kunna bibehålla sin funktion och omfattning.

Sommartid upptas campingen av husvagnar och husbilar och upplevs som ett relativt slutet område. Även vintertid är möjligheterna för allmänheten att korsa campingen begränsade då den är omgärdad av stängsel med bara ett fåtal öppningar. Tillgången till strandområdet bedöms att öka i och med planens genomförande då den planerade stadsdelen är perforerad med allmänna gångstigar och parkrum (allmän platsmark i detaljplan). Den mark inom strandskyddet som idag upptas av camping kommer att övergå till allmän strandmark (ca 12 000 m²) och blir därmed mer tillgänglig för allmänheten året runt vilket ligger i linje med riksintresset kustzon värdekärnor samband i landskapet och friluftslivets rörlighet inom kustområdet.

Bilden på nästa sida visar vilken del av befintlig camping som planeras för bebyggelse (rött) och vilken del som kommer att övergå i strandområde för allmänheten (rosa). Nytt strandområde visas med gul skraffering. Naturvårdsintressen utmed stranden kan utvecklas, förbättras och göras tillgängliga. Campingfunktionen och de övernattningsmöjligheter den erbjuder kommer finnas kvar i närområdet för allmänheten. Den nya lokaliseringen är förlagd något norrut inom befintlig stugby vid Erikstorps Kungsgård (utanför strandskyddat område till skillnad från nuvarande). Värdekärnorna *friluftsliv och turism* inom riksintresset kustzon bedöms inte påverkas negativt då möjligheten till övernattnings i kustbandet, badmöjligheter, vatten- och motionssporter kommer finnas kvar.



Tidigare nämnda resonemang visar hur planförslaget dels i ett större mer övergripande struktursammanhang och dels ur ett utformningsperspektiv tar hänsyn och beaktar riksintressets värden.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer sammanfattningsvis med vägledning av upprättad miljökonsekvensbeskrivning att genomförandet av planförslaget inte antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 3, 4 och 5 kap miljöbalken samt 2 kap plan- och bygglagen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planbeskrivningen är framtagen av Landskrona stad av planarkitekt Johan Nilsson och planarkitekt Anna Karlberg. Stadsmiljöavdelningen har genom stadsträdgårdsmästare Siv Degerman, projektledare Ingrid Borgström, trafikingenjörerna Birthe Bunke och Jacob Pinotti samt NSVA genom VA-ingenjör Lars Horrdin deltagit i arbetet. Genomförandebeskrivningen är framtagen i samråd med mark- och exploateringschef Mårten Olsson. Lantmäterimyndigheten har deltagit genom förrättningslantmätare Erika Eek och stadsingenjör Eva Åkesson.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Nilsson
Planarkitekt

Anna Karlberg
Planarkitekt

Åsa Lindborg
Planchef