

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av Karlslund 1:1, m.fl.,
Karlslundsgatan, Landskrona stad



ANTAGANDEHANDLING 2017-06-13

PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESS

Denna detaljplan handläggs med ett standard förfarande i enlighet med 5 kap PBL. Ett planuppdrag för denna detaljplan beslutades 2016-02-26 SBN § 33. Denna handling har status antagande.



HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, upprättad 2017-06-13
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling), upprättad 2017-06-13
- Granskningsutlåtande, upprättat 2017-06-13
- Samrådsredogörelse 2017-05-22, uppdaterad 2017-06-13
- Fastighetsförteckning, upprättad 2017-04-10
- *Dagvattenutredning Karlslundsgatan, Landskrona*, 2017-04-04 (Structor)
- *Trafikutredning Karlslund*, 2017-02-16 (Ramböll)
- *Bullerutredning Karlslund*, 2017-02-16 (Ramböll)

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för gator, genom stadsdelen Karlslund, som sammanbinder Ringvägen, Helsingborgsvägen och Tenngatan.

BAKGRUND

Stadsdelen Karlslund har länge upplevts eftersatt och den socioekonomiska utvecklingen och tryggheten i stadsdelen är bekymmersam. Planförslaget innebär att nya gatusträckningar kan genomföras i stadsdelen Karlslund så att tillgängligheten till och inom stadsdelen blir bättre. Nya entréer från Ringvägen och Helsingborgsvägen skapas, orienterbarheten ökar och på sikt skapar gatorna möjligheter för bebyggelseutveckling i stadsdelen. Motivet till planförslaget är inte främst att lösa någon trafikproblematik, utan att möjliggöra en social utveckling i stadsdelen och att på ett mer ekonomiskt sätt utnyttja de befintliga resurserna i stadsdelen. I rapporten *Socialt hållbar stadsutveckling*, Boverket 2010, konstateras det att ”Bristen på samband mellan socioekonomiskt svaga bostadsområden och staden i övrigt är ett grundläggande hinder för socialt hållbar stadsutveckling.”

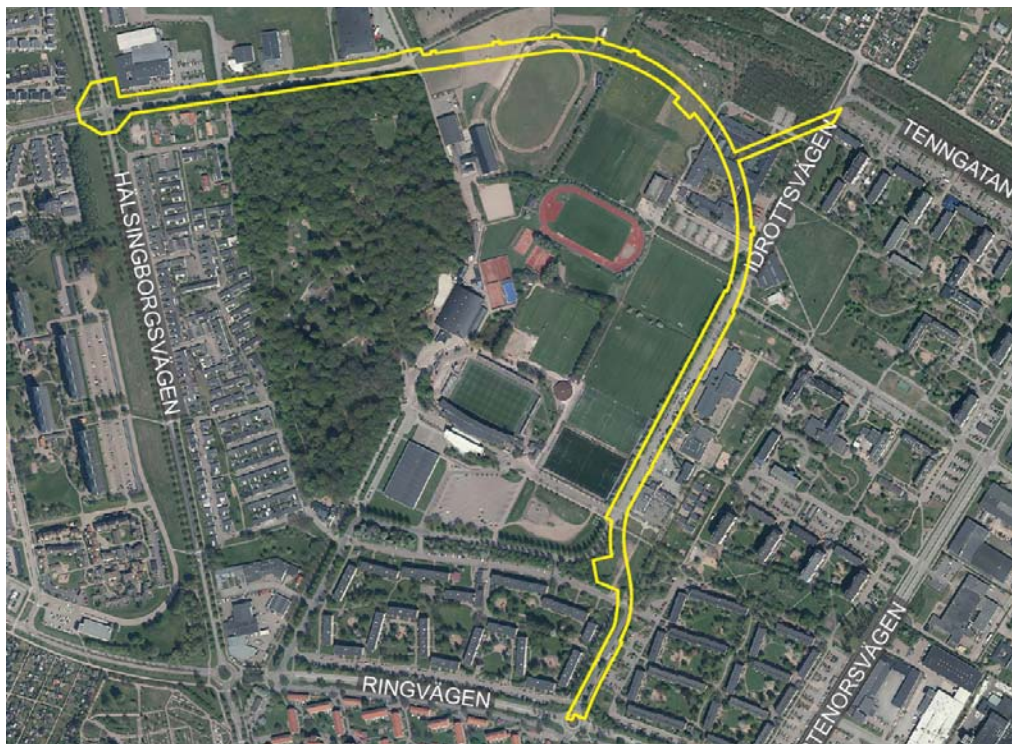
FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Planområdet är beläget i nordöstra delen av Landskrona tätort i stadsdelen Karlslund som innehåller stadens stora idrottsområde, flera bostadsområden, en stor park, ett koloniområde m.m. (se figur 1). Planområdet är till största delen planlagt sedan tidigare (se figur 7). Huvuddelen av planområdet följer de befintliga gatorna Hjalmar Brantings väg, Idrottsvägen samt Pilåkersgatan.



Figur 1. Flygfoto över Karlslund, maj 2013. Foto: Bertil Hagberg



Figur 2. Planområdet. Ortofoto 2016.

Markanvändning

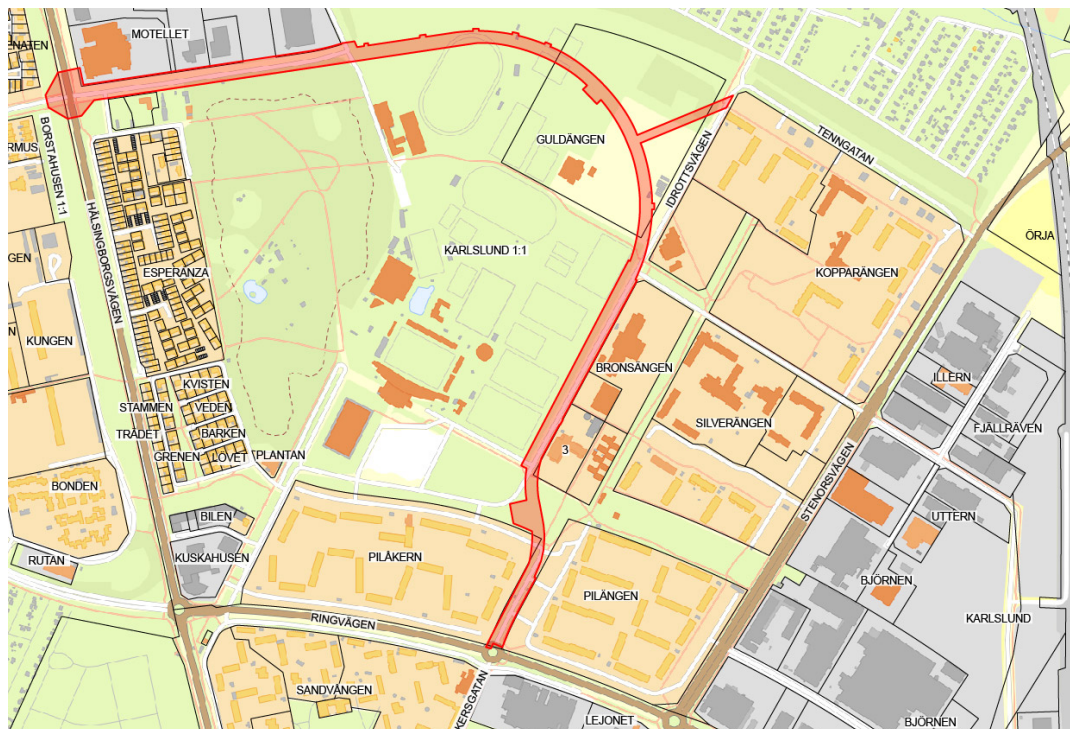
Planområdet utgörs till största del av befintliga gator men även av ytor som ingår i idrottsområdet, avrivna grusytor (f.d. Alvar Gullstrandskolan) samt park/plantering.

Inom idrottsområdet är det endast Landskrona ridklubb som berörs direkt av planförslaget.

Omfattning och markägförhållanden

Planförslaget omfattar främst del av fastigheten Karlslund 1:1, men även del av: Borstahusen 1:1, Guldängen 1, Bronsängen 3 samt Pilåkern 3 (se figur 3). Planområdet är totalt cirka 4,9 ha stort med svag nivåskillnad.

- Fastigheten Karlslund 1:1 ägs av Landskrona kommun.
- Fastigheten Borstahusen 1:1 ägs av Landskrona kommun.
- Fastigheten Guldängen 1 ägs av Landskrona kommun.
- Fastigheten Karlslund 1:1 ägs av Landskrona kommun.
- Fastigheten Bronsängen 3 ägs av Aktiebolaget Landskronahem.
- Fastigheten Pilåkern 3 ägs av SVENSKA HUS genom Fastighets AB Bergfästet Z



Figur 3. Fastigheter med beteckningar samt planområdet markerat med streckad linje.

Geoteknik

Enligt SGU jordartskartering består marken av moränfinlera. Denna typ av jordart har bra bärighet men generellt är det svårt att infiltrera dagvatten i dessa jordlager.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

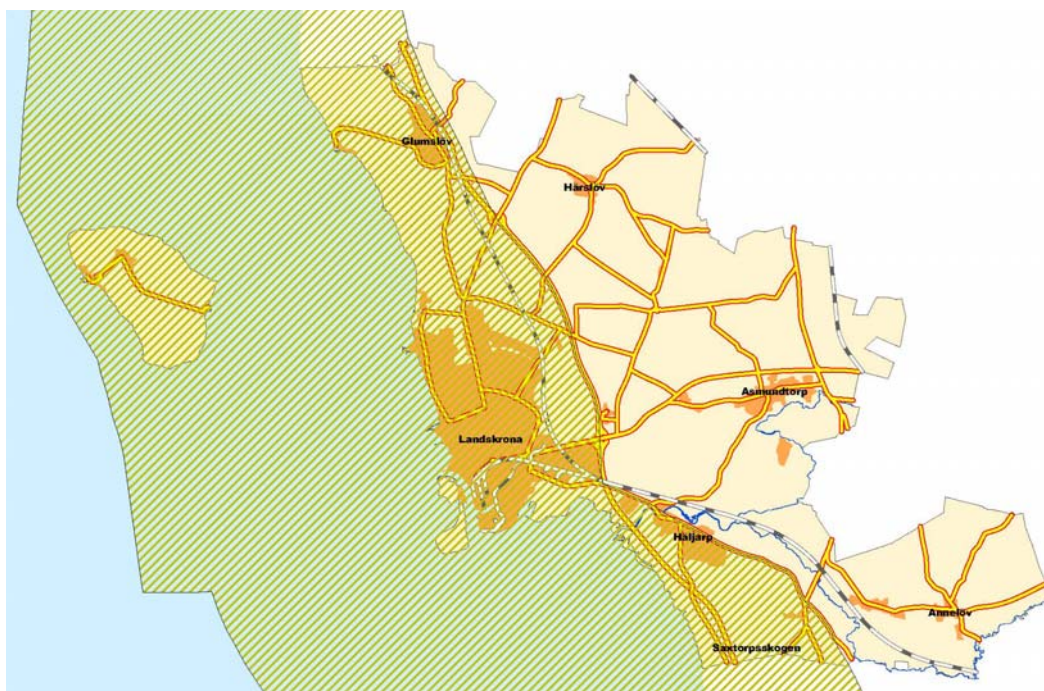
Störningar

Planområdet är inte utsatt för några störningar av betydelse för föreslagen markanvändning.

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för kustzon

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



Figur 4. Riksintresse för kustzon, Landskrona Stad.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I *Fördjupad översiktsplan för Landskrona tätort* antagen 2014-06-18 är större delen av planområdet utpekad som utredningsområde.

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

#35. Pilåkersgatan - Infrastruktur

”Ny entré och omgestaltad gata med högkvalitativ kollektivtrafik. Stråket utgör ryggrad för förnyelsen av Karlslund. ”



Figur 5. Markanvändningskarta FÖP Landskrona tätort (antagen 2014-06-18)

Utvecklingsplan

Under vintern 2015-16 har Stadsbyggnadsförvaltningen tillsammans med Jaenecke arkitekter tagit fram en utvecklingsplan för Karlslund.

Då beslut togs 2015 om att Alvar Gullstrandskolan skulle rivas ändrades förutsättningar för vägdragningen jämfört med den föreslagna i FÖP Landskrona tätort. Rivningen är nu genomförd.

Utvecklingsplanen ger en övergripande bild av en potentiell utveckling av området och lägger grunden för utvecklingen av infrastrukturen. Inom ramen för detta arbete har en övergripande trafikutredning gjorts, *Trafikutredning Karlslund*, 2017-02-16 (Ramböll).

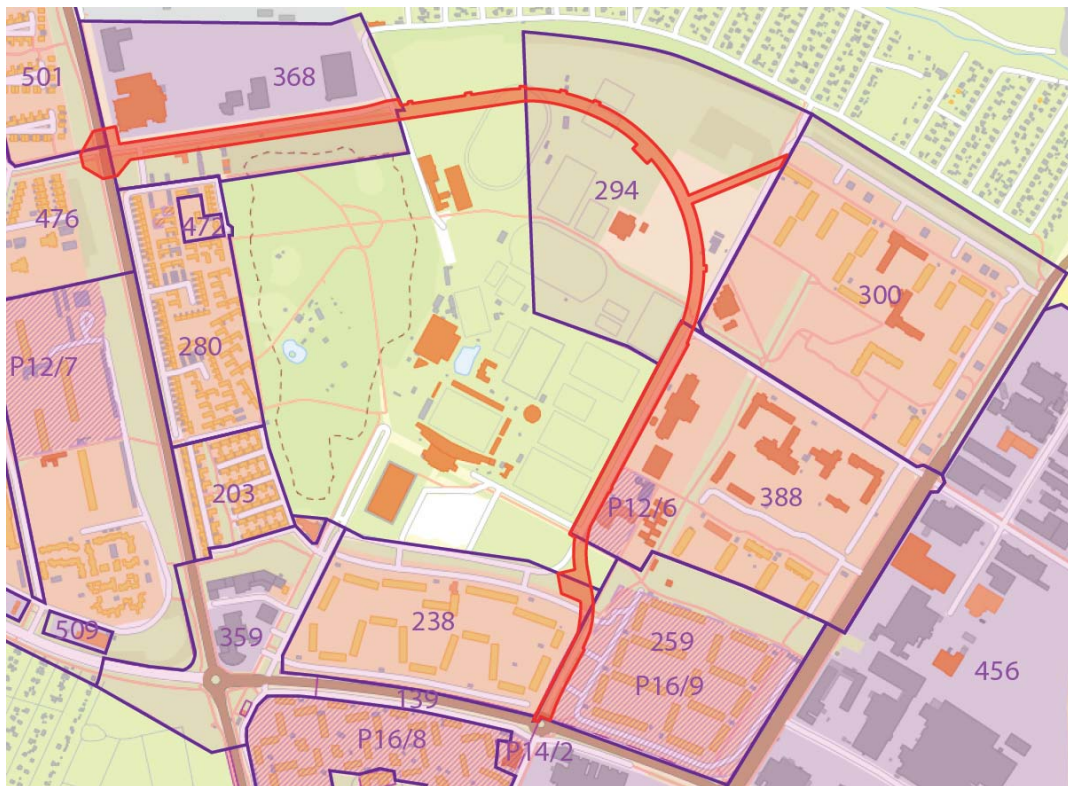


Figur 6. Illustrationsplan från utvecklingsplan för Karlslund. Jaenecke arkitekter.

Huvudstrukturen i utvecklingsplanen är en central gata som skapar nya entréer till stadsdelen och förutsättningar för ett trafikflöde till och genom området. Gatan definierar en idrottspark och skapar möjligheter för fysisk utveckling i Karlslund.

Detaljplan

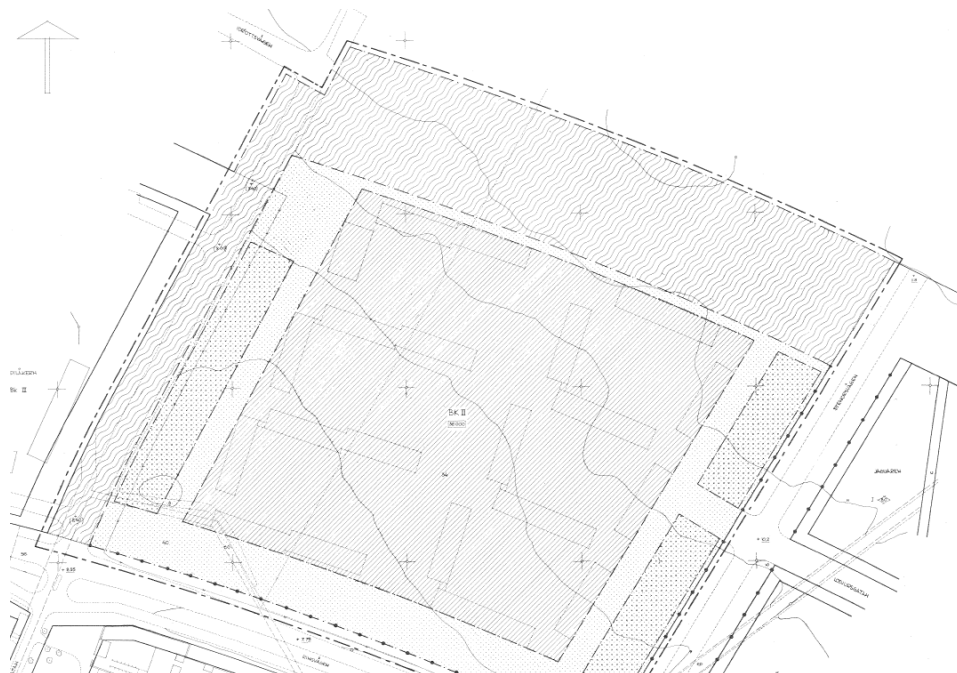
Planområdet berör:



Figur 7. Översikt. Gällande detaljplaner samt föreliggande planområde.

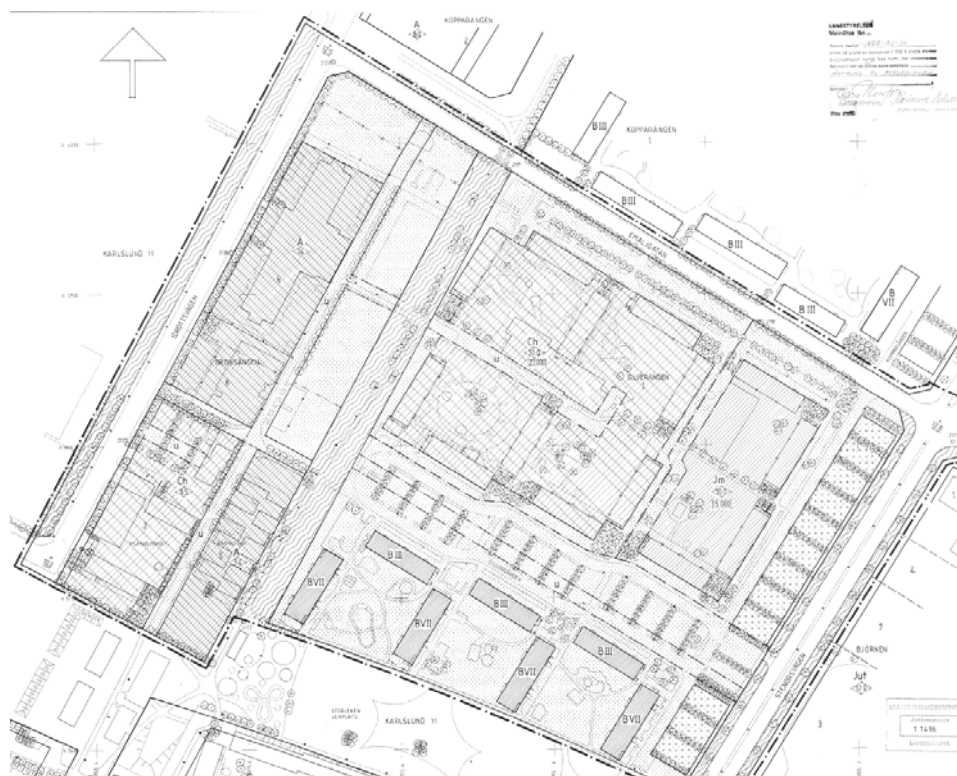


Figur 8. 238_Stadsplan: 12-LAN-399 (Pilåkern)
Planförslaget berör mark avsedd för gata samt plantering.



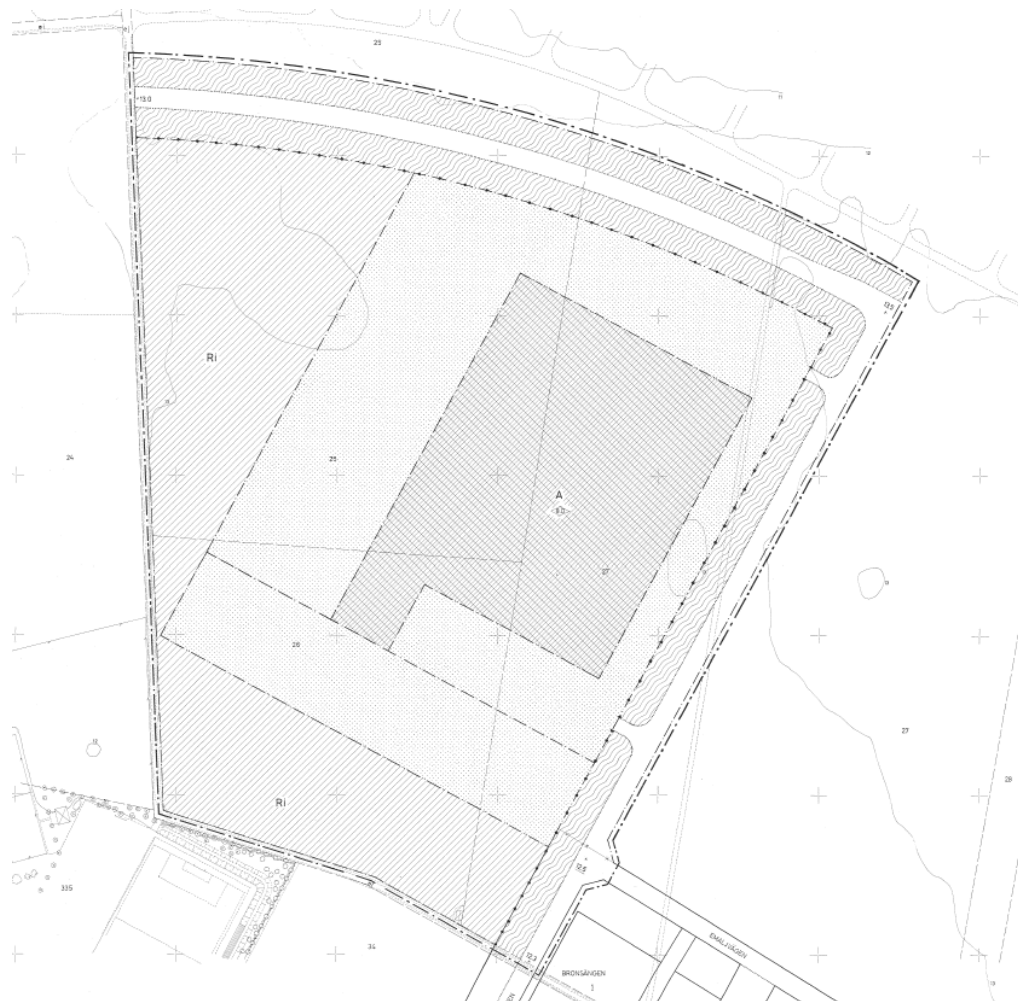
Figur 9. 259_Stadsplan: 12-LAN-416 (Pilängen)

Planen överlappar plan 238 gällande Pilåkersgatan, vilken här är markerad som park eller plantering, vilket ej genomförts.



Figur 10. 388_Stadsplan: 1282-P40 (Bronsängen)

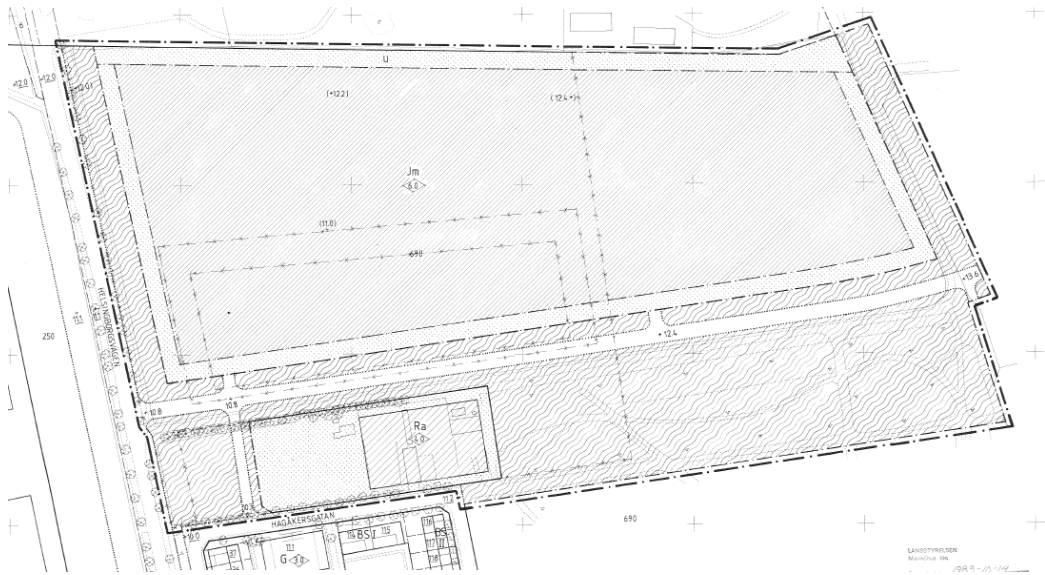
Planförslaget berör mark avsedd för centrumändamål. Tidigare låg här Landskronahems huvudkontor som eldhärjades 2010, samt stadsdelscentrum som eldhärjades 2016.



Figur 11. 294_Stadsplan: 12-LAN-637 (Guldängen). Vägkoppling som ej genomförts mot Hjalmar Brantings väg ingår i planen.

Planförslaget berör mark avsedd för Allmänt ändamål (skola), Idrottsändamål samt prickmark. Alvar Gullstrandskolan revs 2016.

För Guldängen 1 gäller tomtindelning från 1970-06-26, akt 1282K-1/1314, vilken gäller som fastighetsindelningsbestämmelse till 12-LAN-637.



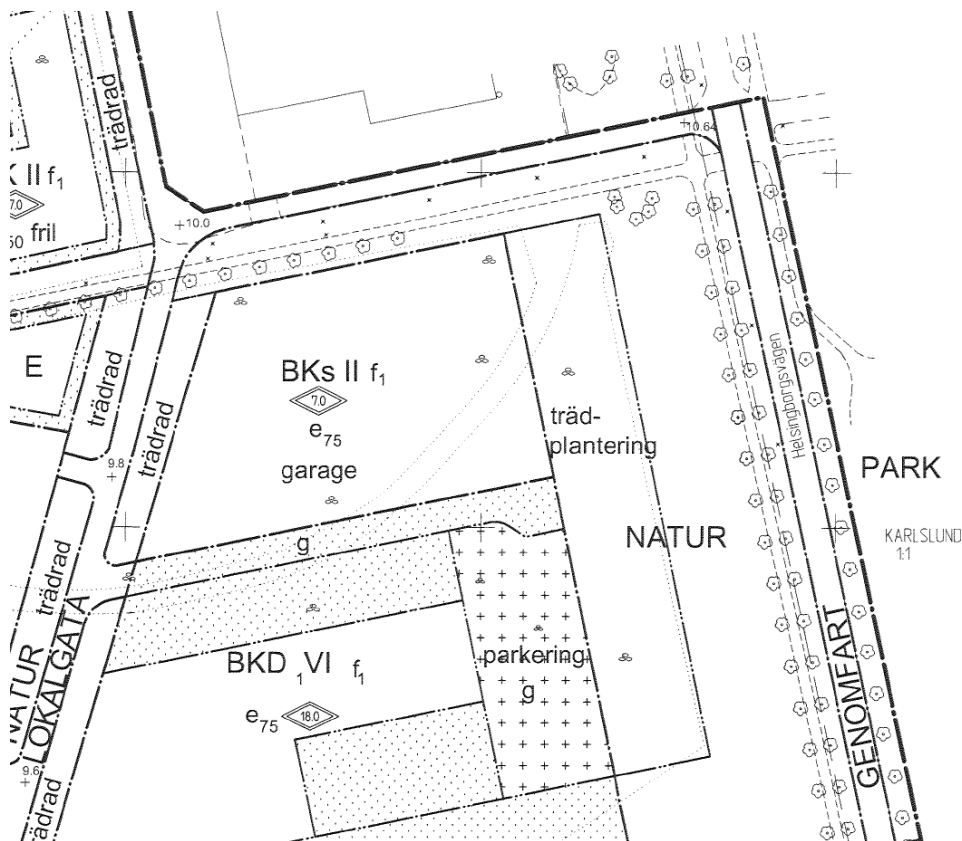
Figur 12. 368_Stadsplan: 1282-P06 (Motellet m.fl.)

Planförslaget berör mark avsedd för gata samt plantering.



Figur 13. 501_Detaljplan: GURKAN 1,2,3 M FL.

Planförslaget berör mark avsedd för gång- och cykelväg samt huvudgata.



Figur 14. 476_Detaljplan: DEL AV VÄSTRA FÄLADEN (DEL AV BORSTAHUSEN 1:1 M FL). Planförslaget berör mark avsedd för genomfart, natur samt lokalgata.

Söder om planområdet finns stadsplaner 12-LAN-308 och 1282-P29 för Ringvägen.

Befintlig bebyggelse

Planförslaget berör ingen befintlig bebyggelse, men angränsar till bostäder, skolor, verksamheter och centrum (nedbrunnet 161228).

Omgivningar

Planområdet ingår i stadsdelen Karlslund, präglad av stadens idrottsområde och omfattande modernistisk bebyggelse uppförd mellan 1962-1976. Karlslund och dess omgivningar uppfattas som storskaligt. Infrastruktur, planteringar och stora fastigheter utgör barriärer mot den kringliggande staden.

I väster knyter planområdet an till infartsleden Helsingborgsvägen.

Norr om planområdet finns Kopparhögarna, ett stort koloniområde, samt Kv. Motellet som är ett mindre verksamhetsområde. Norr om Kopparhögarna finns Säbybäcken och det öppna odlingslandskapet. Söder om Kv. Motellet finns småhusområdet Esperanza samt Karlslundsparken.

Idrottsområdet innehåller en mängd olika idrottsmöjligheter som indirekt berörs av planförslaget och dess genomförande. Landskrona ridklubb berörs direkt av planförslaget.

I öster angränsar planområdet till skolverksamheter och det tidigare stadsdelscentrumet.

I södra delen ligger planområdet mellan bostadsområdena Pilåkern och Pilgården.

I söder knyter planområdet an till trafikleden Ringvägen.



Figur 15. Perspektiv med bostadsområdena Pilåkern och Pilgården närmast.

Kulturmiljö och arkeologi

Historik

Karlslundsparken planterades 1813 som virkesförråd och för rekreation ”i denna kala trakt”. Parken som idag är en välvuxen bokskog innehåller en mängd fritids- och rekreationsmöjligheter. 1924 flyttades Idrottsplatsen från staden ut till Karlslundsparken. Anläggningen innehöll planer för fotboll, friidrott och tennis, vilket sedan har utökats med bl.a. ishall, idrottshall, bad samt ridanläggning.

Under rekordåren under 1960- och -70talet byggdes bostadsområdena Pilåkern, Pilängen, Silvergården och Koppargården ut. Centrum och skolverksamheter byggdes i Kv. Bronsängen och Guldängen. Totalt byggdes ca. 2200 lägenheter. Efter omvandlingar och rivningar finns idag ca. 1600 lägenheter kvar. Flera av byggnaderna som omvandlades till skolverksamhet under 1980 och -90talet står idag tomma eller har rivits.

När stadsdelen planerades på 1960-talet var det tänkt att finnas en öst-västlig koppling i norra delen av området (se figur 16). Att denna aldrig genomfördes har troligen påverkat området negativt då det upplevs perifert och dåligt kopplat till resten av staden.

I centrumkvarteret, Bronsängen 3, fanns tidigare handel och service. Även Landskronahems huvudkontor fanns här men eldhärjades 2010 och revs. I december 2016 eldhärjades resten av centrumet och har rivits.



Figur 16. Ur Generalplan för Landskrona 1966
Områdets planerade trafiksystem syns tydlig.

Kulturmiljö

Bortsett från Pilåkern och Pilgården har stora delar av miljonprogramsområdet genomgått omfattande förändringar gällande rivningar och användningen av byggnader. Bostadsområdena berättar om den tidens planideal med trafikseparering och stora grönytor för lek och utevistelse mellan huskropparna. Husen bildar en tydlig struktur där varje huskropp ingår i en större helhet. Bebyggelsen berättar också om tidens rationella byggprocesser. Landskronas miljonprogramsområden är ytterligare en årsring i stadens bebyggelseutveckling.

Karlslundsparken, småhusområdet Esperanza som är ritat av Ralph Erskine, och idrottshallen som ritats av Arne Jacobsen har höga bevarandevärden. Dessa berörs ej direkt av planförslaget.

Arkeologi

Planområdet innehåller inga kända arkeologiska lämningar. Norr om planområdet, se figur 17, finns en stenåldersboplats som inte har någon tydlig avgränsning åt nordväst och sydost. Området är förundersökt och man fann måttligt med flintavslag, två hårdrester och en keramikskärva.



Figur 17: Fornminnen

Markförhållanden

Topografi

Marken sluttar svagt åt sydsydväst.

Jordbruksmark

Planområdet berör ingen jordbruksmark.

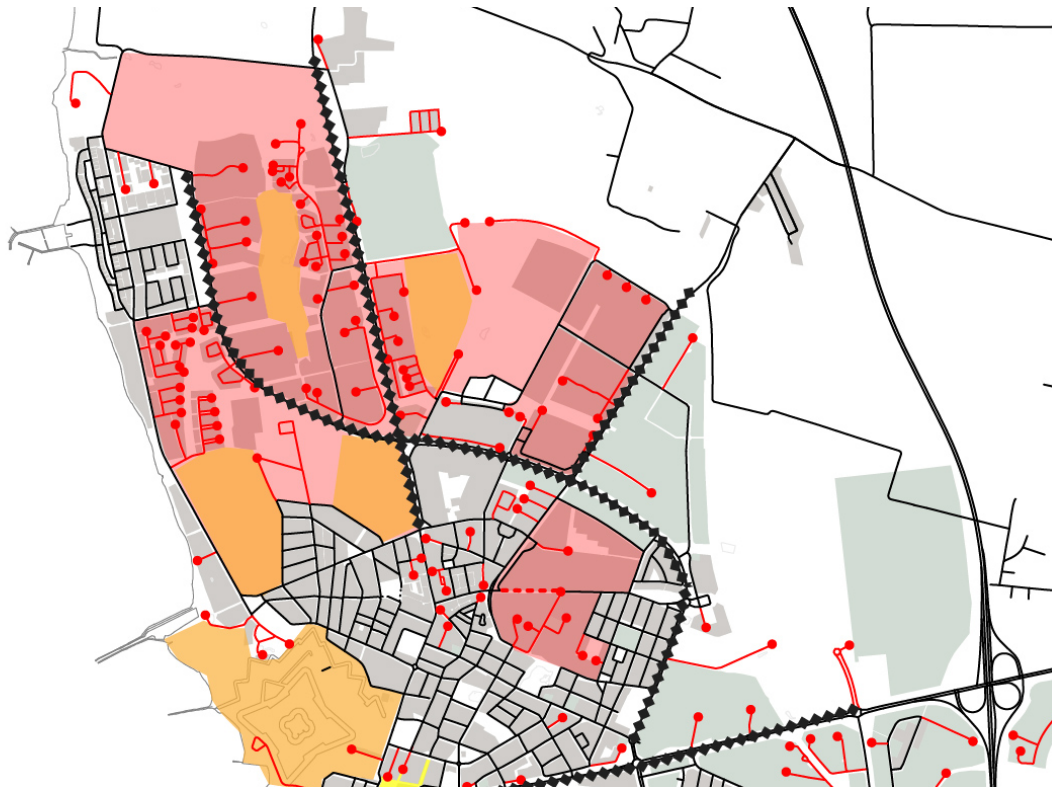
Skolor, service och handel

Stadsdelen innehåller vissa skolverksamheter samt ett stort idrottsutbud. Sedan stadsdelscentrumet eldhärjades 2016 finns endast en kvartersbutik på Koppargården.

Tillgänglighet

Området är dåligt integrerat med den omkringliggande staden (se figur 18). Det är tydligt trafikseparerat och utifrånmatat. Öst-västliga vägkopplingar saknas.

Gång- och cykelvägnätet är ganska utvecklat, men stora fastigheter och interna barriärer och trafikleder runt området utgör hinder. Cirka en kilometer från stadsdelens sydöstra hörn finns Landskrona Station.



Figur 18. Analys som visar trafiksystemet i Landskrona. Svarta linjer betyder att gatorna är kopplade till andra gator. Röda linjer betyder återvändsgator. Prickade linjer markerar vägar som utgör barriärer i staden.

Gator och Trafik

Stadsdelen Karlslund är omringat av storskaliga trafikleder. Trafiksystemet i stadsdelen är mycket grovmaskigt. Från Stenorsvägen finns kopplingar till Pilgården, Silvergården och Koppargården. Från Ringvägen via Karlslundsvägen når man Pilåkern. Från en cirkulationsplats på Ringvägen når man även Pilgården via Pilåkersgatan. Inuti bostadsområdena är det i princip bilfritt.

Kollektivtrafik

Stadsdelen har god försörjning med stadsbuss.

Gång- och cykel

Trafiksepareringen innebär att man sällan rör sig i blandtrafik. I stadsdelen finns ett relativt välutvecklat system av gång- och cykelvägar, men kopplingarna utåt är få.

Teknisk Försörjning

Dagvattenhantering

Dagvatten från Karlslund leds till Öresund som är recipient. För att minska belastningen på ledningssystemet bör vatten fördröjas innan det släpps ut. En plan för hur dagvatten ska hanteras görs i enlighet med Landskrona stads dagvattenpolicy och i samverkan med NSVA.

PLANFÖRSLAG

Områdets gestaltning och disposition

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för nya gator med tillhörande ytor för dagvattenhantering, genom stadsdelen Karlslund, som sammanbinder Ringvägen, Helsingborgsvägen och Tenngatan.

Gatorna ger en tydlig struktur i området och förbättrar tillgängligheten i den nordöstra delen av Landskrona.

När området planerades på 1960-talet var det tänkt att finnas en öst-västlig koppling i norra delen av området. Att denna aldrig genomfördes har troligen påverkat området negativt då det upplevs perifert och dåligt kopplat till resten av staden. Planförslaget möjliggör denna koppling.

Föreslagna åtgärder

Rubricerat detaljplane förslag innefattar:

- Ytor för gata.
- Ytor för park.

Bebyggelse

Planförslaget innehåller inga byggrätter.

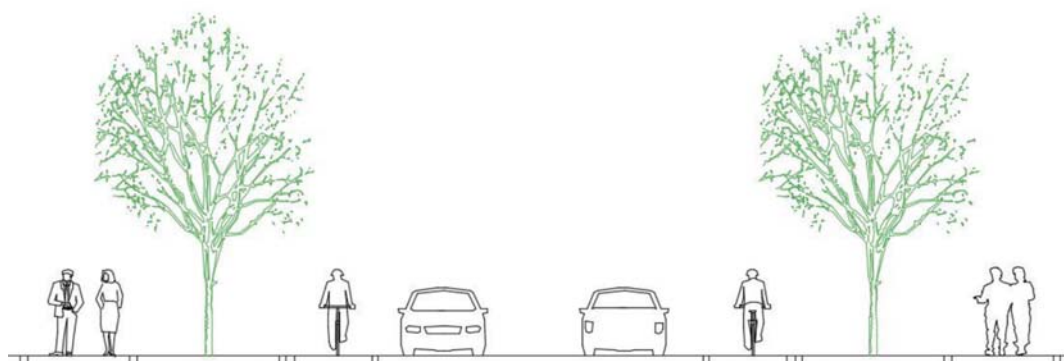
Grönstruktur och parker

Planförslaget innehåller ytor för park tänkta att användas för dagvattenhantering. Gatorna skall vara planterade och kommer att bidra till områdets grönstruktur.

Gatornas gestaltning

Gatorna dimensioneras för god framkomlighet för kollektivtrafiken, med enkelriktade cykelbanor på varje sida om gatan samt separerade gångbanor.

Gatorna är tänkta att ha vara trädplanterade och ha en delvis öppen dagvattenhantering med diken och kupolbrunnar.



Figur 19. Principsektion gata.

Trafik

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten för nya gator, genom stadsdelen Karlslund, som sammanbinder Ringvägen, Helsingborgsvägen och Tenngatan.

Gatorna ger en tydlig struktur i området och förbättrar tillgängligheten i den nordöstra delen av Landskrona. Nya entréer till stadsdelen skapas vid Helsingborgsvägen (Hjalmar Brantings väg) och Ringvägen (Pilåkersgatan). Detaljplanen ger även möjlighet att tillskapa en cirkulationsplats i korsningen mellan Hjalmar Brantings väg och Helsingborgsvägen som kan behöva byggas om behovet uppstår. I korsningen Ringvägen – Pilåkersgatan finns en befintlig cirkulationsplats.

Den nuvarande Pilåkersgatan kopplas samman med Idrottsvägen som i höjd med Emalgatan viker av i en böj som kopplar Idrottsvägen samman med Hjalmar Brantings väg. I böjen ansluter en ny gata som kopplar Idrottsvägen med Tenngatan. De nya gatorna ger fler möjliga transportvägar i den nordöstra delen av Landskrona och förkortar flera resvägar.

För mer information om den övergripande planeringen av trafiken se utredningen *Trafikutredning Karlslund*, 2017-02-16 (Ramböll).

Kollektivtrafik

Planförslaget ger möjlighet till öst-västliga kopplingar genom stadsdelen Karlslund vilket är gynnsamt för kollektivtrafiken.

Gång- och cykeltrafik

Längs gatorna kommer det finnas möjlighet för separerade gång- och cykelbanor.

Parkering – bil

Längs gatan kommer det att finnas vissa möjligheter till parkering.

Teknisk Försörjning

Dagvattenhantering

En dagvattenutredning har tagits fram. Förutsättningar är att NSVA ställer krav på att skapa fördröjning av motsvarande 600 m³/ha reducerad area. Detta motsvarar ett 10-årsregn med 1,3 påslagsfaktor och utsläpp av 1,5 l/s,ha enligt beräkningarna. Dagvatten från Karlslundsgatan leds till fördröjningsmagasin innan utsläpp sker till recipient.

Dagvatten från körytor avleds genom rännstensbrunnar och ansluts till nytt dagvattensystem för gatans avvattning. Dagvatten från gång- och cykelvägar avleds till trädplanterade diken där kupolsilsbrunnar placeras och ansluts till det nya dagvattensystemet. För att på ett yteffektivt sätt fördröja allt dagvatten från den nya Karlslundsgatan föreslås tre mindre dagvattenmagasin och ett större dagvattenmagasin. Utsläpp från de mindre magasinerna blir större än naturliga avrinningsflöden men dessa flöden tas omhand i det stora magasinet där motsvarande naturligt avrinningsflöde från hela gatan släpps ut till NSVAs dagvattensystem. Förhöjda kupolsilsbrunnar föreslås för att fördröjning av dagvatten ska kunna ske även i diken.

Beräkningarna visar att fördröjning av dagvatten för 600m³ /reducerad area med utsläpp av 1,5 l/s/ha är möjligt att lösa. Sekundära avrinningsvägar kommer att följa gatuprofilen. Vid ett extremt skyfall där öppna dagvattenmagasinen kan svämma över kommer dagvatten även från dessa att ta sig söderut.

10 – årsregn

Fördröjningsvolymen är dimensionerad för 10-årsregn med en säkerhetsfaktor på 1,3. Total area ca 3,38 ha. Utsläpp är 1,5 l/s/ha som motsvarar 5,1 l/s från området. Fördröjningsvolymen är beräknad för 4st. magasin. Större utsläpp i de mindre magasinerna pga. platsbrist. Större utsläpp från de mindre magasinerna omvandlas till reducerade areor för 10 årsregn.

Vatten och avlopp

Området ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Lovplikt

Bygglov

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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås vara 5 år från det datum då planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen tillskapar ytor för gator och dagvattenhantering av allmän karaktär. Den allmänna platsmarken ska därför ha kommunalt huvudmannaskap. Kommunalt huvudmannaskap är också grundprincipen för allmän platsmark inom detaljplan.

Landskrona stad såsom huvudman och huvudsaklig markägare ansvarar för utbyggnad och anläggning av allmän platsmark.

Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa teknisk infrastruktur ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

Gatukostnadsersättning och exploateringsavtal

Ett exploateringsavtals syfte är att säkerställa detaljplanens genomförande, praktiskt och ekonomiskt. Den mark som ska utgöra allmän platsmark ägs huvudsakligen idag av Landskrona stad. Resterande mindre markområden ska överföras till en av Landskrona stad ägd fastighet.

Landskrona stad ska efter detaljplanens antagande lösa in, alternativt teckna avtal om överlåtelse av, de markområden som ska utgöra allmän platsmark med respektive fastighetsägare.

Den nya gatan som detaljplanen ger möjlighet till ökar tillgängligheten i Karlslundsområdet och innebär på sikt en värdeökning på omkringliggande fastigheter. Då gatans syfte är att tillgodose Karlslunds behov av bättre kommunikation och tillgänglighet har Landskrona stad i egenskap av huvudman rätt att besluta att fastighetsägarna i området ska bidra ekonomiskt för utbyggnaden.

Landskrona stads avsikt är att teckna exploateringsavtal med respektive fastighetsägare för att reglera fastighetsägarnas andel av kostnaden för gatuutbyggnaden. Alternativt avser Landskrona stad att fatta beslut om gatukostnadsersättning.

Avtal

Uppdragsgivare och initiativtagare till planarbetet är Kommunstyrelsen i Landskrona stad.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planområdet omfattar i delar av Karlslund 1:1, Borstahusen 1:1, Guldängen 1, Bronsängen 3, Pilåkern 3 och Citadellstaden 1:1. Området är idag i huvudsak planlagt för allmän plats, gata eller park. Guldängen 1 är planlagd för allmänt ändamål och en del av Karlslund 1:1 är planlagt för idrottsändamål. Inom Bronsängen 3 och Pilåkern 3 är berörd mark delvis planlagd som kvartersmark för centrumbebyggelse respektive bostad. Inom planområdet finns även mark som tidigare inte planlagts.

I planförslaget är hela planområdet utlagt som allmän platsmark, 55920 m² som gata och 1670 m² som park. Mark som utgörs av allmän platsmark ska överföras till en kommunägd fastighet, lämpligen Karlslund 1:1.

Överföring av mark ska i första hand ske genom frivilliga överenskommelser om fastighetsreglering mellan berörda fastighetsägare. I överenskommelsen regleras även ersättningsfrågan. Ansökan om fastighetsbildning görs till Lantmäterimyndigheten i Landskrona och initieras och bekostas av Landskrona stad.

Servitut och ledningsrätt

Inom planområdet belastas Bronsängen 3 av servitut för väg till förmån för Reningsverket 1, akt 1282K-12/31.2. Del av det upplåtna servitutsområdet planläggs som allmän plats gata. Servitutet behöver därför ändras genom fastighetsreglering. Ansökan om fastighetsreglering görs till Lantmäterimyndigheten i Landskrona och initieras och bekostas av Landskrona stad.

Något behov av nya servitut eller ledningsrätter uppkommer inte till följd av planförslaget.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

För att genomföra detaljplanen i syfte att skapa fastigheter vars användning överensstämmer med detaljplanen krävs fastighetsbildning. I kartan och tabellen 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. Angivna arealer är preliminära och fastställs först vid lagakraftvunnen lantmäteriförrättning.

Den nya detaljplanen får följande konsekvenser:

Fastighet	Åtgärd
Borstahusen 1:1	1270 m ² planläggs för allmän plats gata, området kan ligga kvar inom Borstahusen 1:1 (område b).
Karlslund 1:1	45810 m ² planläggs för allmän plats gata och park (område a, i kartan redovisat i 3 områden). Området kan ligga kvar inom Karlslund 1:1. Från Guldängen 1, Bronsängen 3, Pilåkern 3 överförs totalt 10420 m ² , planlagt för allmän plats gata och park (område c, d och e).
Guldängen 1	9900 m ² planläggs för allmän plats gata och park, överförs till Karlslund 1:1, (område c). Resterande del av fastigheten blir uppdelad i tre skiften om totalt 71910 m ² . En omfattande planläggning av hela Karlsundsområdet kommer att påbörjas inom en snar framtid, i vilken Guldängen 1 kommer att ingå. Fastigheten kan tills vidare utgöra en exploateringsfastighet, eventuellt kan även dessa områden överföras till Karlslund 1:1.
Bronsängen 3	120 m ² planläggs för allmän plats gata, överförs till Karlslund 1:1 (område d). Del av området inom Bronsängen 3 som är upplåtet för servitut för väg, 1282K-12/31.2, planläggs som allmän plats gata och behöver ändras.
Pilåkern 3	400 m ² planläggs för allmän plats gata, överförs till Karlslund 1:1 (område e).
Citadellstaden 1:1	90 m ² planläggs för allmän plats gata, området kan ligga kvar inom Citadellstaden 1:1 (område f).



Figur 20. Fastighetskonsekvenskarta

För Guldängen 1 gäller tomtindelning från 1970-06-26, akt 1282K-1/1314, vilken gäller som fastighetsindelningsbestämmelse till 12-LAN-637. Ett antagande av den nya detaljplanen medför att fastighetsindelningsbestämmelserna upphör inom planområdet. För det fortsatta planarbetet bör fastighetsindelningsbestämmelserna upphävas.

Planekonomi

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

KONSEKVENSER

Planförslaget innebär att nya gatusträckningar kan genomföras i stadsdelen Karlslund så att tillgängligheten till och inom stadsdelen blir bättre. Nya entréer från Ringvägen och Helsingborgsvägen skapas, orienterbarheten ökar och på sikt skapar gatorna möjligheter för utveckling i stadsdelen som under lång tid har upplevts eftersatt. Motivet till planförslaget är inte främst att lösa någon trafikproblematik, utan att möjliggöra en social utveckling i stadsdelen och att på ett mer ekonomiskt sätt utnyttja de befintliga resurserna i stadsdelen.

Gatans sträckning gör intrång i idrottsområdet men gör det också mer tillgängligt och mer väldefinierat. Behovet av ny hagmark för Landskrona ridklubb tillgodoses på ytor som tidigare huserade hundkapplöpningsbanan.

Den ökade tillgängligheten kan generera ett visst trafiktillskott på delar av Ringvägen och Helsingborgsvägen samt på Hjalmar Brantings väg, Pilåkersgatan och Tenngatan, men planförslaget innehåller inga byggrätter och det är först vid ett fullt utbyggt förslag enligt Utvecklingsplan för Karlslund (se figur 6) som bullernivåerna riskerar att bli höga för befintlig bebyggelse väster om Pilåkersgatan. Trafikutredningen visar att det interna och externa trafiksystemet kommer att fungera i ett fullt utbyggt scenario enligt utvecklingsplanen. För mer information se *Trafikutredning Karlslund*, 2017-02-16 (Ramböll) och *Bullerutredning Karlslund*, 2017-02-16 (Ramböll).

Miljöbedömning enligt plan- och bygglagen

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

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

Överensstämmelse med tidigare ställningstagande

Förslaget följer avsikterna i *Fördjupad översiktsplan för Landskrona tätort*.

Landskapsbild

Planområdet ingår i ett storskaligt modernistiskt område. Gatan avses att bli trädplanterad och kommer att minska upplevelsen av att stadsdelen är svår att överblicka. Den påverkar inte upplevelsen av kringliggande landskap.

Kulturmiljö

Stadsdelen är planerad efter modernistiska ideal med funktionsuppdelning och trafikmatning utifrån. En öst-västlig vägkoppling planerades på 1960-talet men genomfördes aldrig. Denna koppling möjliggörs i planförslaget.

De kulturhistoriska värdena i området bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

Naturmiljö och biologisk mångfald

Inga särskilda naturmiljövärden, särskild biologisk mångfald eller skyddsbestämmelser, finns som hindrar en exploatering av platsen.

Riksintresse för kustzon

Bebyggelsen inom planområdet är förenlig med riksintresse för kustzon eftersom den inte urholkar de villkor riksintresset ställer på allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena.

Tillgänglighet

Tillgängligheten inom och till- och från stadsdelen Karlslund förstärks för alla trafikslag genom planförslaget.

Mark, luft och vatten

Luftföroreningar

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

Miljökvalitetsnormerna inom Landskrona stad överskrids inte.

De nya gatorna ökar tillgängligheten vilket innebär att många resor kommer att bli kortare. Det eventuella trafiktillskottet från den förändring som aktuellt planförslag innebär, i form av att tillgängligheten inom staden ökar, bedöms inte förändra föroreningshalterna i luft i sådan omfattning att miljökvalitetsnormen för luft överskrids.

Ett genomförande av gatan ger bättre förutsättningar för gång- och cykeltrafikanter och för en utbyggd kollektivtrafik som förenklar möjligheten att resa utan bil.

Vattenföroreningar

Miljökvalitetsnormerna för vatten finns beskrivna och reglerade i olika förordningar beroende på vilken typ av vattenförekomst det gäller.

Miljökvalitetsnormer för ytvatten-och grundvattenförekomster enligt 5 kap miljöbalken bedöms inte påverkas negativt. Dagvattnet fördröjs lokalt vilket minskar innehållet av föroreningar.

Arkeologi

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

Geoteknik & markföroreningar

Innan byggstart skall en geoteknisk utredning göras för att säkerställa markens beskaffenhet.

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

Sociala och ekonomiska konsekvenser

Befolkning och service

Planförslaget innebär att stadsdelen Karlslund delvis får ny infrastruktur vilket gör att det blir lättare att ta sig till och från området vilket gagnar befolkningen i stadsdelen och i Landskrona. Gatan gör det enklare att orientera sig i området och är ett viktigt steg i en fysisk utveckling av stadsdelen, en utveckling som på sikt troligen kommer att öka servicen i stadsdelen.

Hushållning med resurser

En del av idrottsområdet kommer att tas i anspråk. Samtidigt ökar tillgängligheten. Gatan kommer att möjliggöra nya investeringar i stadsdelen som bedöms lämplig för fortsatt bebyggelseutveckling.

Tillgänglighet

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

Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven enligt ovan kan uppfyllas. Reglerna om tillgänglighet och användbarhet i basanpassningsprogrammet "Bättre för alla" avses att tillämpas.

Barnperspektiv

Planförslaget ger en ökad tillgänglighet till stadsdelen Karlslund där många barn bor och till Idrottsområdet där många barn utövar aktiviteter. Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits.

Jämställdhetsperspektiv

Ur jämställdhetsperspektiv bör föreliggande planförslag medföra positiva förändringar då den fysiska integrationen kan motverka en känsla av utanförskap hos de boende i stadsdelen.

Nya gator är en första satsning på en stadsdel som länge haft en socioekonomiskt negativ utveckling samtidigt som handel och service minskat.

Den ökade tillgängligheten förbättrar möjligheten för kollektivtrafikförsörjningen.

Säkerhet och trygghet

Planförslaget innebär troligtvis att fler personer kommer att röra sig i stadsdelen dagtid som kvällstid vilket förväntas öka den upplevda tryggheten.

MEDVERKANDE

Planhandlingarna har tagits fram av stadsbyggnadsförvaltningens handläggare Harald Klein och Fredrik Karlsson samt representanter från övriga förvaltningar inom Landskrona Stad.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Harald Klein
Planarkitekt
Landskrona Stad



Johan Nilsson
Planchef
Landskrona Stad