

Detaljplan för del av Citadellstaden 1:1, (s:t Olofs Vång östra) Landskrona stad

Planbeskrivning

Samråd

2023-04-04 till 2023-05-03



ÄRENDEINFORMATION

Diarienummer: PLAN 2020.02
Sökande: Mark- och
exploateringsavdelningen Landskrona stad
Beslut om planuppdrag: beslut Ks § 31, Ks
2019/2514 (2020-01-09)
Genomförandetid: 5 år
Planförfarande: Standard
Planhandläggare: Fredrik Karlsson
Fredrik.karlsson@landskrona.se, tel 0418-
47 35 14
Detaljplanen upprättas i enlighet med Plan-
och bygglagen (2010:900).

MEDVERKANDE

Planhandlingarna har upprättats
av planarkitekt Fredrik Karlsson,
Planvdelningen. Övriga som varit delaktiga
i planarbetet är Lisa Lindekrantz, planchef.

Lantmäterimyndigheten i Landskrona
har varit rådgivande vid framtagandet av
kapitlet Fastighetsrättsliga frågor.

Grundkartan har upprättats
av MBK och GIS-avdelningen.
Genomförandebeskrivningen har
framtagits i samråd med mark- och
exploateringsavdelningen.

HANDLINGAR

Planhandlingarna består under
samrådstiden av följande:

- denna planbeskrivning
- detaljplanekarta med planbestämmelser
- fastighetsförteckning (ej bilagd)
- Grundkarta

Planeringsunderlag:

- Flyghinderanalys, (Luftfartsverket,
2023-02-06)
- Översiktlig miljöteknisk
markundersökning - del av St Olovs
vång, Landskrona - (WSP 2023-02-20)
- Översiktlig geoteknisk undersökning -
del av St Olovs vång, Landskrona - PM
Geoteknik (WSP 2022-12-28)
- Översiktlig geoteknisk undersökning
- del av St Olovs vång, Landskrona -
Markteknisk undersökningsrapport
(WSP 2022-12-28)
- Trafikbullerutredning
(Stadsbyggnadsförvaltningen
Landskrona stad, 2022-06-29)
- VA-utredning (Terrivia, 2022-05-30)
- PM Föroreningsbelastning dagvatten St
Olovs vång (Structor miljö öst, 2022-
03-29)



Planprocessen för standardförfarande. Planförslaget befinner sig just nu i samrådsskedet.

DETALJPLANEPROCESSEN

Planprocessen startar när exempelvis Staden själv, en byggaktör, exploatörer eller enskilda personer inkommer med en begäran om att få göra eller ändra en detaljplan. Stadsbyggnadsnämnden ger uppdrag till planavdelningen att ta fram ett förslag till detaljplan.

Efter att ett planförslag tagits fram hålls samråd med bland annat länsstyrelsen, myndigheter, föreningar och enskilda som har ett väsentligt intresse avseende aktuell planläggning. Samrådets syfte är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter kopplat till aktuellt ärende. Inkomna synpunkter sammanställs och bemöts i en samrådsredogörelse.

Efter att planförslaget reviderats utifrån samrådet så hålls en granskning. Granskningen innebär att kommunen ger möjlighet för bland annat myndigheter och sakägare att lämna synpunkter på ett slutgiltigt planförslag. Efter granskningstidens slut sammanställs eventuella synpunkter i ett granskningsutlåtande.

Tidplanen för detaljplanearbetet kan variera kraftigt i längd beroende på händelseutvecklingen i ärendet. Bland annat så kan utredningar, samrådsprocess och överklaganden förlänga tidplanen.

OM DETALJPLAN

En detaljplan styr hur mark- och vattenområden får användas inom ett visst område, exempelvis bostäder, handel eller kontor. Det går även att reglera utformning som t.ex. husstorlek, byggnadshöjd och vilket avstånd huset skall ha till fastighetsgräns.

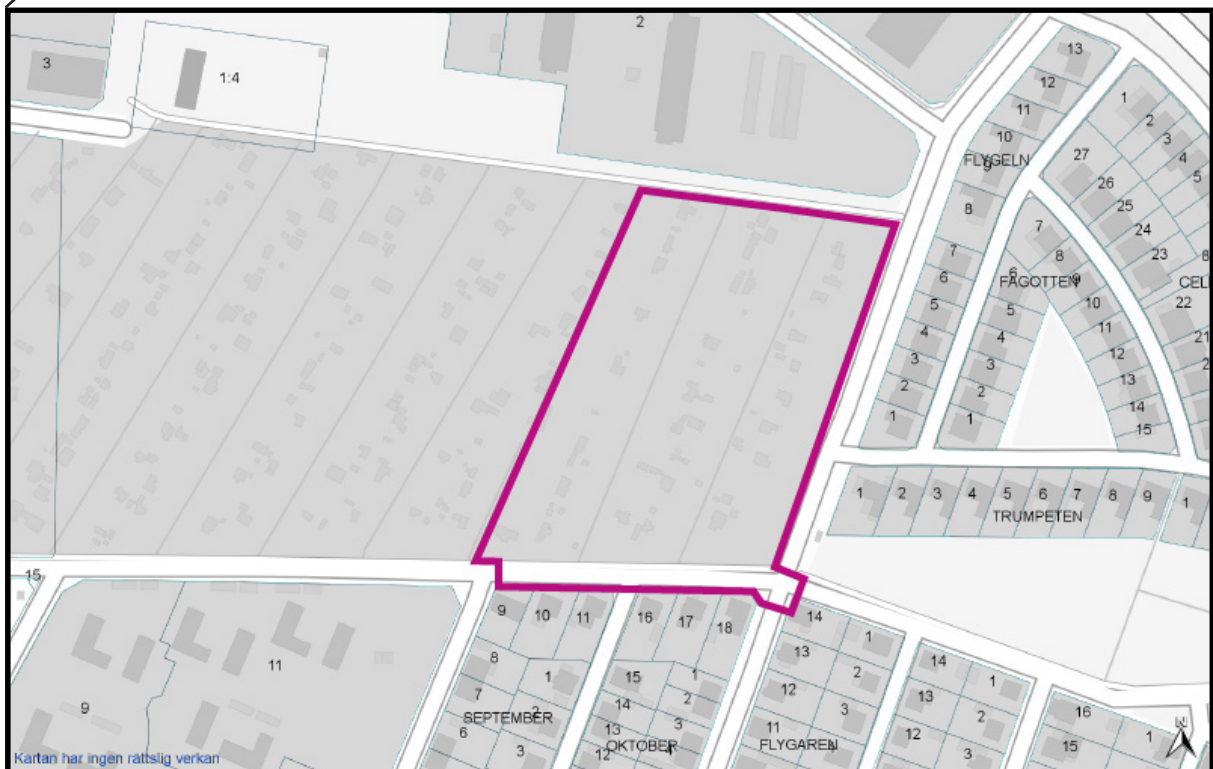
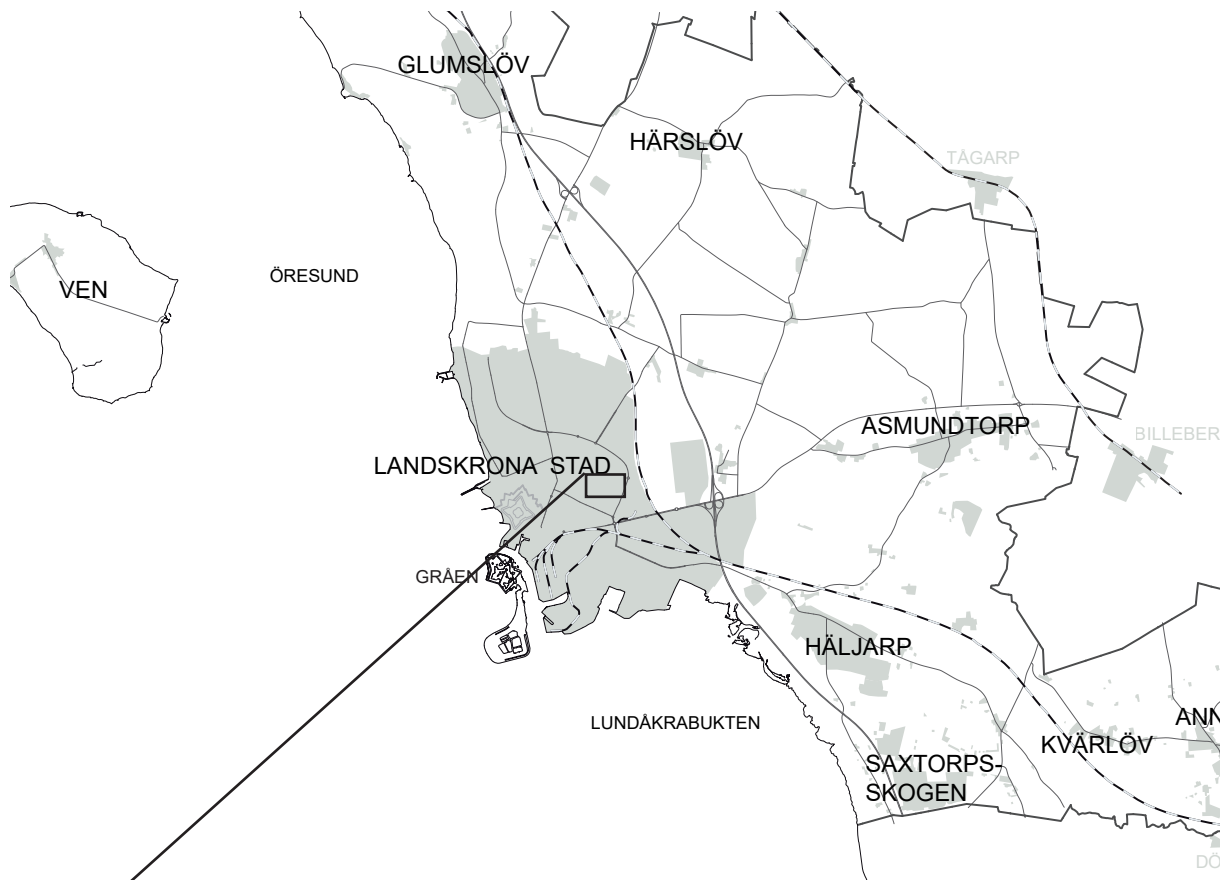
En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande samt en planbeskrivning som inte har någon egen rättsverkan. Det är plankartan som reglerar själva markanvändningen och bebyggelsen.

För att få en komplett bild av vad plankartan möjliggör för behöver den läsas tillsammans med planbeskrivningen. Den redovisar bland annat syfte, förutsättningar, eventuella konsekvenser samt hur planen ska genomföras.

INNEHÅLL

SAMMANFATTNING	7
PLANENS SYFTE	7
PLANENS HUVUDDRAG	7
BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	7
KORT OM PLANOMRÅDET	7
 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	 8
BAKGRUND OCH ORGANISATION	8
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
 PLANOMRÅDET	 10
LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL	10
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	10
PÅGÅENDE MARKANVÄNDNING	10
HISTORIK	10
ARKEOLOGI	10
BEBYGGELSE	10
OFFENTLIG SERVICE	11
KOMMERSIELL SERVICE	11
GRÖNSTRUKTUR	11
MARKFÖRHÅLLANDEN	11
GATOR OCH TRAFIK	13
HÄLSA OCH SÄKERHET	14
 PLANFÖRSLAG	 19
OMRÅDETS GESTALTNING OCH DISPOSITION	19
FÖRKLARING AV PLANBESTÄMMELSER	20
TILLGÄNGLIGHET	22
UTFORMNING AV GATOR	22
PARKERING	22
TEKNISK FÖRSÖRJNING	23

KONSEKVENSER	31
KONSEKVENSER FÖR HÄLSA OCH SÄKERHET	31
KONSEKVENSER FÖR RIKSINTRESSEN	32
MILJÖKVALITETSNORMER	32
EKOLOGISKA KONSEKVENSER	33
SOCIALA KONSEKVENSER	34
EKONOMISKA KONSEKVENSER	35
 PLANENS GENOMFÖRANDE	 36
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	36
ORGANISATORISKA FRÅGOR	36
AVTAL	36
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	37
EKONOMISKA FRÅGOR	38



Planområdets avgränsning och placering i kommunen

SAMMANFATTNING

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen för en del av koloniområdet s:t Olofs vång (gångarna 11, 12 och 13) för att möjliggöra för nybyggnation av centrum- och stationsnära bostäder i blandad struktur och höjd. I syftet ingår även att hantera det dagvatten som området genererar.

PLANENS HUVUDDRAG

Planområdet är tänkt att tillskapa ny blandad bostadsbebyggelse bestående av stadsradhus, flerbostadshus i lamellform samt punkthus. Höjder är tänkta till mellan två till tio våningar. Totalt bedöms området kunna rymma cirka 180 bostäder av varierad typ.

Området nås via Rönnebergsgatan via en ny intern gata som mynnar ut i två stadsgator.

Inom parkytan ska dagvatten hanteras genom två vattenspeglar samt en översvämningssbar yta mellan dessa.

BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen 4 kap 34 § eller i Miljöbalken 6 kap. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

Planförslaget föreslår ingen markanvändning som utgör betydande miljöpåverkan, såsom industri. Ingen verksamhetsmark föreslås. Den begränsade mängd bostäder som föreslås bedöms inte heller generera en sådan trafikökning så att detta utgör någon betydande miljöpåverkan. Ingen park- eller skogsmark tas i anspråk av planförslaget.

Den tillkommande föroreningsbelastning som förändringen av markanvändning resulterar i bedöms, efter åtgärder föreslagna i dagvattenutredningen, som begränsade.

KORT OM PLANOMRÅDET LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL

Planområdet omfattar gångarna 11, 12 och 13 av koloniområdet s:t Olofs vång, del av fastigheten Citadellstaden 1:1.

Planområdet är placerat mellan bostadsområdet Tegskiftet i norr, Rönnebergsgatan i öster och Kolonigatan i söder.

Planområdets areal är drygt 2,4 hektar.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Citadellstaden 1:1, ägs av Landskrona stad.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

BAKGRUND OCH ORGANISATION

PLANUPPDRAG

Bakom beslut om planuppdrag, beslut Ks § 31, Ks 2019/2514 (2020-01-09), ligger en handlingsplan från 2019 för stadens koloniområden *Handlingsplan-stadens koloniområden*. Handlingsplanen har sitt ursprung i att Länsstyrelsen har ställt krav på förbättrade avloppslösningar för koloniområden inom stadens gränser. Mer om detta beskrivs på sidan 9.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015 med standard planförfarande. Planen förväntas kunna antas av Stadsbyggnadsnämnden under våren 2023.

Detaljplanen har utformats enligt Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan (2014:5).

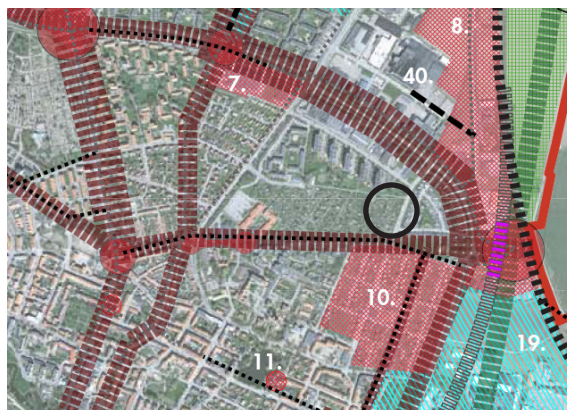
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN ÖVERSIKTSPLAN

Landskrona tätort behandlas ej i stadens gällande översiktsplan.

FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

I fördjupad översiktsplan för Landskrona Stad, (antagen 2014-06-18), är kolonigatan utpekad som utvecklingsstråk mellan två noder, Landskrona station och sjukhusområdet.

Detta beskrivs med; *Utvecklingsstråk. Allt från omgestaltning av gaturum till stadsförnyelse inkluderande såväl bebyggelse som parker.*



Utsnitt markanvändningskarta för fördjupad översiktsplan Landskrona tätort (antagen 2014-06-18). Planområde inringat i svart.

Söder om planområdet, på andra sidan Kolonigatan, ligger ett område utpekad för stadsutveckling. Detta beskrivs;

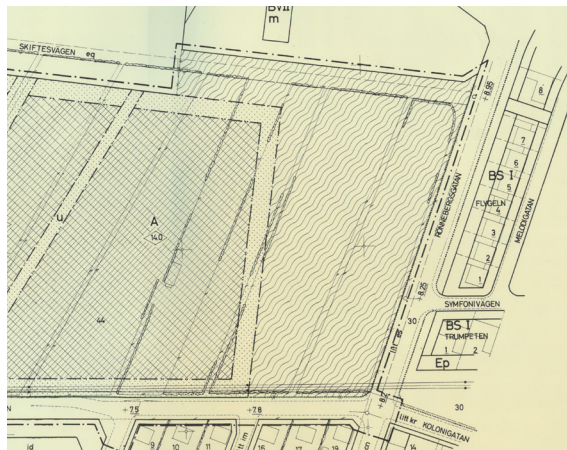
10. Hyllingelyckan

Strategiskt placerat område nära stationen. Förtätning inom villaområdet är generellt intressant att pröva.

DETALJPLANER

Gällande detaljplan är *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för kvarteret sjukhuskvarteret mm.* akt: nationell: 12-LAN-635 möjliggör för allmänt ändamål med byggnadshöjd 14 meter samt park. Lagakraftvunnen 1968.

Genomförandetiden har löpt ut.



Utsnitt ur Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för kvarteret sjukhuskvarteret mm.

HANDLINGSPLAN FÖR KOLONIOMRÅDEN

Under 2019 togs en handlingsplan fram för stadens koloniområden, *Landskronas koloniområde - handlingsplan 2019-12-20*.

Handlingsplanen redovisar de generella förutsättningarna för Landskrona stads koloniområden och ger också en bild av hur det ser ut inom respektive område. Här redovisas sedan förslag till beslut i VA-frågan, som är viktig för koloniområdena samt tas ställning till respektive koloniområdes framtid med tanke på stadsutvecklingen.

S:t Olofs vång beskrivs i handlingsplanen som ett av stadens mindre koloniområden med 162 kolonilotter. Området är överlag välskött även om en tendens till en ökning av ovårdade lotter har visat sig de senaste åren. Styrelsen i koloniområdet arbetar aktivt för att vända trenden.

För framtida användning lyfts S:t Olofs vångs koloniområde fram som attraktivt ur ett stadsplaneringsperspektiv med ett stations- och centrumnära läge. För att ta tillvara på områdets läge och undvika bostadsutbyggnad på jordbruksmark föreslås en omvandling av koloniområdets

östra del till bostadsområde. Detta skulle omfatta gång 11, 12 och 13, alltså föreslaget planområde, vilket berör 34 stycken kolonilotter plus ett område med odlingslotter. Man menar att omvandlingen bör ske inom en 5-10 årsperiod.

I samband med arbetet med handlingsplanen togs också ett skissförslag för bebyggelse fram. Detta beskrivs nedan i kapitel *Förutsättningar och förändringar*.

Handlingsplanen antogs i kommunfullmäktige 2020-01-09

RIKSINTRESSEN ENLIGT 3 ELLER 4 KAP MILJÖBALKEN

Planområdet ingår i samrådsområde hinderfria ytor inom riksintresse för kommunikationer - luftfart. Inom planområdet planeras ingen bebyggelse bli högre än +45 meter över havet vilket är lägsta nivån för krav på hinderfria ytor.

Planområdet ingår i område med särskilt behov av hinderfrihet, vilket ingår i riksintresse för totalförsvaret. Inom detta område anses objekt högre än 20 meter få en inverkan på gällande riksintressen. Högsta tillåtna byggnadshöjd, inom planområdet, är reglerad till 30 meter.

Mer information här <https://www.forsvarsmakten.se/sv/om-myndigheten/samhallsplanering/bygglov/>

Planområdet, liksom hela tätorten, berörs av riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap 1,4 §§ MB. Detta innefattar ett mellan 3-5 kilometer brett område längs Skånes kust, inom vilket prövning enligt Miljöbalken 4 kap 1 och 4 § skall ske.

Riksintresset är bland annat till för att säkra allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena. I miljöbalken finns undantagsbestämmelser som innebär att riksintresset för kustzon inte utgör hinder för utveckling av befintliga tätorter.



Riksintresseområdet för högexploaterad kust skrafferat i grönt. Planområdet i rött.

PLANOMRÅDET

LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL

Planområdet är drygt 2,4 hektar och omfattar gångarna 11, 12 och 13 av koloniområdet s:t Olofs vång, del av fastigheten Citadellstaden 1:1.

Planområdet är placerat mellan bostadsområdet Tegskiftet i norr, Rönnebergsgatan i öster och Kolonigatan i söder.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Citadellstaden 1:1, ägs av Landskrona stad.

PÅGÅENDE MARKANVÄNDNING

S:t Olofs vång är ett av stadens mindre koloniområde med 162 kolonilotter. Cirka en tredjedel av området är beläget på fastigheten Sjukhuskvarteret 15 som ägs av Region Skåne. Området uppfördes i början av 1920-talet och är stadens näst äldsta koloniområde. Nuvarande koloniförening heter S:t Olofs vångs koloniförening.

Det finns många äldre kolonistugor inom området.

S:t Olofs vång är det enda koloniområde i staden som saknar föreningsstuga.

Områdets läge gör att grusgångarna används som genomfartsleder av ett stort antal gång- och cykeltrafikanter.

HISTORIK

Kolonirörelsen växte fram i Sverige i slutet på 1800-talet. Det började med odlingar för att dryga ut livsmedelsförsörjningen under krig och ransoneringstider. Efterhand som befolkningen fick bättre levnadsstandard började små stugor växa upp på kolonilotterna. Då användes kolonilotten inte enbart för odling utan också för rekreation.

På 1920-talet hade Landskrona cirka 1700 kolonilotter. Områdenas utbredning och omfattning har förändrats över tid och i takt med att staden vuxit har koloniområdena flyttats eller minskats i omfång och idag finns ungefär 1400 kolonilotter i staden.

Området St Olofs vång uppfördes i början av 1920-talet och är stadens näst äldsta koloniområde. Det har fungerat som koloniområde sedan dess.

ARKEOLOGI

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten skall dessa, i enlighet med Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Fornlämningar kan synas som hårdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.

BEBYGGELSE

Inom planområdet består bebyggelsen av kolonilotter i varierande storlek. Koloniområdet fortsätter väster om planområdet.

Norr om planområdet finns ett antal lamellhus längs Enoch Thulins väg. Dessa är uppförda i rött tegel och är åtta våningar höga.

Västerut, på andra sidan om Rönnebergsgatan ligger radhusbebyggelse i en våning och söder om området finns fristående villor i 1-2 plan.

OFFENTLIG SERVICE

Sex förskolor finns inom 500 meter från planområdet. Närmst ligger Stjärnfallets förskola, cirka 200 meter söderut.

Åt sydväst finns Förskola Vattentornet, Sankt Olovsjö Förskola och Seminarieskolans förskola alla på ungefär 400 meters avstånd. Åt väster finns förskolan Kvarngården och nordväst Tegskiftets förskola.

Seminarieskolan är förutom förskola också grundskola 1-6.

500 meter åt nordväst ligger Kunskapsskolan med årskurser 4-9.

I övrigt finns flera skolor tillgängliga i tätorten, både i centrum och i Borstahusen, inklusive gymnasieskola.

Det finns också en vårdcentral i närheten.

KOMMERSIELL SERVICE

Vid Landskrona station, cirka 500 meter från planområdet, finns ett antal stora dagligvarubutiker.

Landskrona centrum ligger cirka 1,5 kilometer från planområdet, med en stor del av den övriga service som kan tänkas efterfrågas.

GRÖNSTRUKTUR

LANDSKAPSBILD

Planområdet är idag koloniområde och är på så sätt dominerat av grönstruktur. Denna är dock inte allmänt tillgänglig, eftersom den består av kolonilotter. I planförslaget föreslås ett grönområde som traverserar planområdet öst till väst och kopplar ihop kvarvarande koloniområde med grönområden öster om planområdet.

Detta grönområde föreslås också fungera som dagvattenmagasin och kommer vid kraftiga regn till viss del hålla vatten. Utan sådant regn kommer vattenspeglar att finnas i grönområdets två kanter. Se avsnittet om dagvatten med start från s 23 för mer information om detta.

LEK OCH REKREATION

Inom grönområdet som föreslås finns utrymme till att skapa en eller flera lekplatser. Det går med fördel också att kombinera dessa med dagvattenhanteringen för att skapa intressanta och lekfulla lösningar med vattenlek.

Ungefär 200 meter öster om planområdet finns två lekplatser.

MARKFÖRHÅLLANDEN

MARK OCH VEGETATION (TOPOGRAFI)

Planområdet är relativt flackt och stiger svagt mot nordost. Sydvästra hörnet av området ligger på cirka sju och en halv meter över havet och nordöstra hörnet ligger på cirka nio meter.

GEOTEKNISK UTREDNING

En geoteknisk utredning har utförts i samband med planarbetet. (WSP 2022-12-28). Eftersom kolonilotterna inom området fortfarande är arrenderade, samt att vattenledningar är nedlagda i områdets grusgångar har tillgängligheten till planområdet varit begränsad. I samråd med geotekniker har tre punkter valts ut i områdets ytterkanter för att få en så god bild som möjligt av befintliga förhållanden.



Planområde med höjdpunkter. Höjd i meter över havet anges.

Marknivåer för undersökningspunkterna varierar mellan cirka +7,9 och +8,6 meter med högst uppmätt nivå i områdets norra del.

JORDLAGERFÖLJD

Markens ytliga jordlager utgörs utifrån utförda geotekniska undersökningar generellt av fyllning bestående av humushaltig sand. Fyllningens mäktighet varierar mellan 0,5 – 1,2 m. I undersökningspunkten 22W02 hittas inslag av tegel i fyllningen. Vidare hittas växellagrade ler- och sandlager i lagerföljden. Lerjorden benämns främst som lermorän.

HYDROGEOLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

I samband med jordprovtagningarna gjordes försök att loda samtliga borrhål för att notera fritt vatten. Vattenytan uppmättes till mellan cirka 1,6 meter och 4,4 meter under markytan, vilket motsvarar nivåer mellan +4,5 och +6,6 meter.

En mätning av grundvattennivån gjordes i samband med installation av två grundvattenrör vid undersökningstillfället.

Grundvattennivån uppmättes vid installationstillfället till nivåerna +6,91 meter och +5,94 meter, vilket motsvarar cirka 1,20 och 2,64 meter under markytan.

Det ska noteras att grundvattenytan och även den fria vattenytan varierar under året och kan därför påträffas på högre och lägre nivåer vid andra säsonger.

Grundvattenmätning bör utföras under en längre tidsperiod för att påvisa årstidsvariationen i området.

STABILITETSFÖRHÅLLANDEN

Marken inom undersökt område är plan och inga totalstabilitetsproblem bedöms föreligga utifrån dagens situation.

Ingen stabilitetsberäkning har utförts.

SÄTTNINGSFÖRHÅLLANDEN

Avseende det undersökta områdets geologiska och geotekniska förutsättningar bedöms risken för skadliga sättningar generellt som liten, detta beror dock på vilken konstruktion som ska upprättas samt dess tyngd.

Viktigt att poängtera är att de geotekniska förutsättningarna kan skilja sig inom koloniområdets centrala delar, då undersökningen är begränsad i planled.

Ytterligare undersökningar är nödvändiga för att kunna göra en korrekt bedömning över hela området St Olofs vång. Det rekommenderas att detta utförs i samband med projektering.

Jord och fyllning med organiskt innehåll, silt eller lera bör beaktas eftersom dessa jordarter är särskilt sättningsskänsliga och olämpliga att grundlägga konstruktioner direkt på. Organiskt innehåll har bedömts finnas från markyta ned till mellan cirka 0,5 och 1,2 meters djup.

Inga sättningsberäkningar har utförts i detta skede.

SLUTSATSER OCH REKOMMENDATIONER

De geotekniska förutsättningarna för framtida exploatering av undersökt område bedöms preliminärt som relativt goda.

All grundläggning bör föregås av urskiftning av organisk jord, vilket även kan innebära sortering och ompackning av befintlig fyllningsjord.

Undersökningens omfattning bedöms uppfylla syftet att översiktligt kartlägga jordprofil och variation inom undersökt område.

Vid detaljprojektering behöver undersökningspunkterna förtydligas enligt SS-EN 1997-2. Då skall också de geotekniska materialparametrarna tas fram.

Analys av representativa jordprover rekommenderas i samband med detaljprojektering för att fastställa jordartsp parametrar och odränerad skjuvhållfasthet hos leran. Det rekommenderas även laboratorieanalyser för att kontrollera mängden silt i jorden, exempelvis där jord bedömts som finsand, samt analyser för att bestämma den organiska halten i de översta jordlagerna.

För att kunna ge detaljerade rekommendationer gällande bland annat behov av urgrävning, schakt- och grundläggningsrekommendationer måste ytterligare undersökningar genomföras med fler undersökningspunkter för att bättre bestämma en representativ jordlagerföljd över hela området och jordprofilens deformationsegenskaper.

Det behövs även mer information angående byggnationen, exempelvis planerade grundläggningsnivåer och schaktdjup, för att kunna ge rätt rekommendationer.

MARKRADON

Radon finns överallt – i marken, luften och vattnet. Vanligast är markradon.

Planområdet klassas som normalriskområde för radon, vilket innebär att byggnader måste uppföras med radonsäkrad grund.

Den norra halvan av Landskrona kommun har bedömts vara av typ lågriskområde och den södra halvan normalriskområde. Ven har i den södra halvan klassats som lågriskområde medan den norra delen har klassats som normalriskområde. Det finns endast ett högriskområde som utgörs av Gipsön vilket inte är ett ubyggnadsområde.

Byggnader där människor stadigvarande vistas ska med hänsyn till radon utföras med grundläggning i enlighet med Boverkets byggregler.

Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projektering av nybyggnation. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

GATOR OCH TRAFIK

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Området nås lätt från gång-/cykelväg både direkt norr om planområdet och söder om detta. Längs Kolonigatan finns en separat gång-/cykelväg som kopplar Landskrona centrum med stationen. I norr går en gång-/cykelväg som ansluter Rönnebergsgatan till Skiftesvägen i väster.

KOLLEKTIVTRAFIK

Utmed Kolonigatan går idag tät busstrafik från stationen till centrum. Utrymme för en ny hållplats skapas i planförslaget för att möjliggöra en förtätning av busshållplatserna längs Kolonigatan.

Med de trafikerande busslinjerna nås Landskrona station på under fem minuter. Landskrona station trafikeras av tågtrafik längs västkustbanan.

HÄLSA OCH SÄKERHET

TRAFIKBULLER

Staden har utfört en trafikbullerutredning i samband med planarbetet. (2022-06-29, Stadsbyggnadsförvaltningen Landskrona stad.) Utredningen visar att gällande riktvärden för ekvivalentnivåer vid fasad innehålls vid samtliga beräkningspunkter.

I övervägande del av beräkningspunkterna överskrider riktvärden för maxnivå vid uteplats. Det rekommenderas därför att uteplatser anordnas på byggnadernas gårdssida, alltså riktat bort från omringliggande gator.

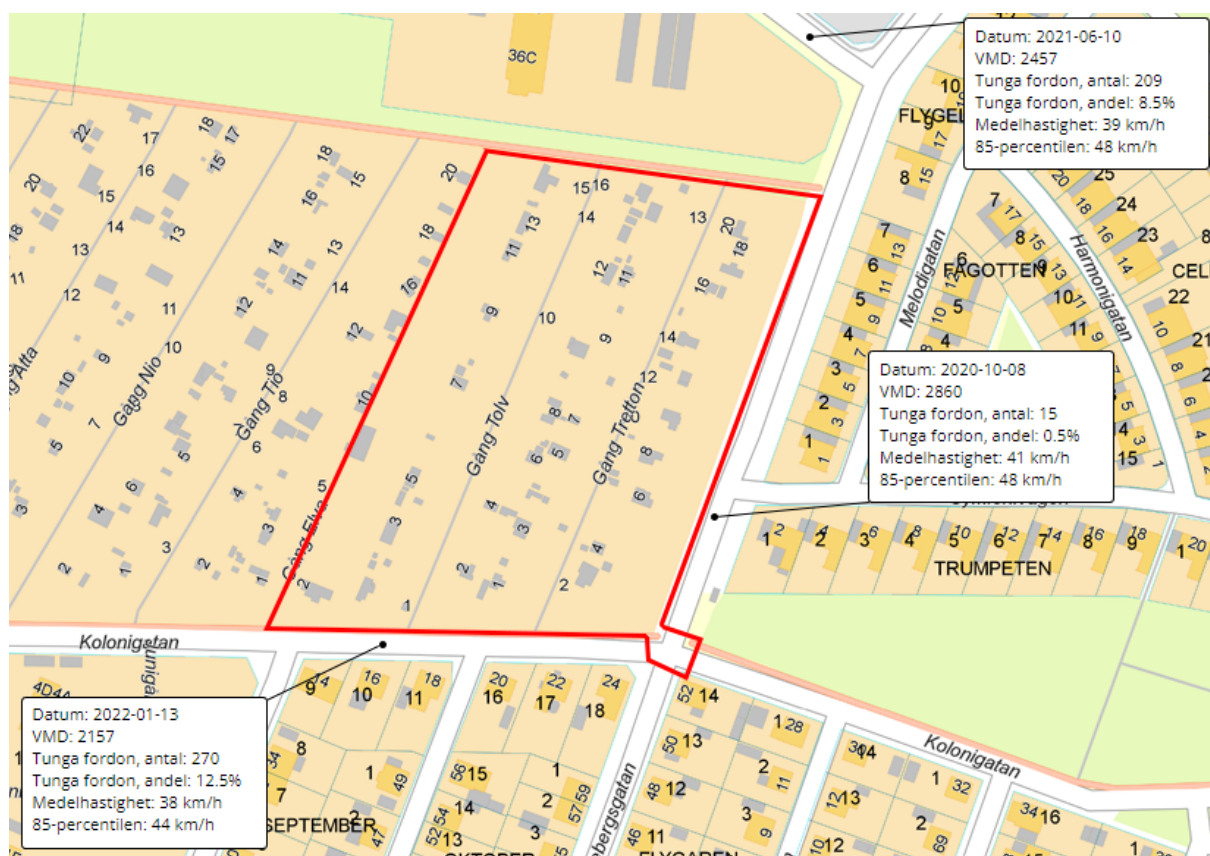
I övrigt rekommenderas inga åtgärder.

TRAFIKBULLER - BERÄKNINGSMETOD

I utredningen har bullerberäkningar utförts med "Buller Väg II" från Trivector som är en tillämpning av de nordiska beräkningsmodellerna. Trafikdata är grundade i Landskrona stads egna trafikmätningar från 2020 och 2022.

För att bullerberäkningarna ska reflektera värden för ett framtidsscenario med 2040-perspektiv har trafikverkets uppräkningsstal tillämpats på trafiksiffrorna. De generella uppräkningsstalen appliceras som om siffrorna härstammar från 2017, vilket ger en liten överskattning av trafiken.

Den trafik som i framtiden genereras av planområdet bedöms innehållas i de applicerade uppräkningsstalen.



Landskrona stads trafikmätningar i närhet av planområdet.

Område	Period	Uppräkningstal lastbil	Uppräkningstal personbil
Skåne	2017-2040	1,48	1,37

Trafikverkets uppräkningsstal från 2020-06-15.

Applicering av uppräkningsstalen ger då trafiksiffror för år 2040 som följer:

För Kolonigatan: VMD 2985 varav tung trafik 400 (13%).

För Rönnebergsgatan: VMD 1131 varav tung trafik 22 (2%).

För Enoch Thulins väg: VMD 3389 varav tung trafik 309 (9%).

Hastighetsbegränsningen för vägen är 40 km/h, vilket har använts som medelhastighet.

Beräkningarna redovisar ett frifältsvärde för ekvivalent ljudnivå utomhus och maxnivån i anslutning till fastigheten.

Hård mark har valts för samtliga reflektionspunkter. I beräkningarna för maxnivå förutsätts max 5st överskridanden per natt.

MARKFÖRORENINGAR

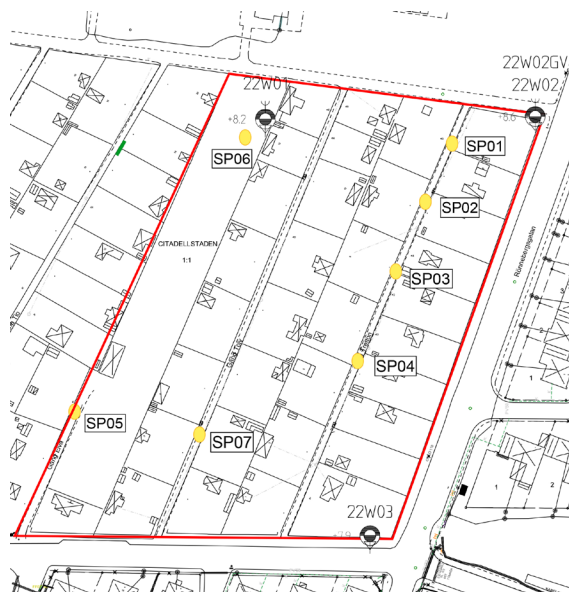
En översiktlig miljöteknisk markutredning har genomförts i samband med planarbetet. (WSP, 2023-02-20)

Undersökningen innefattade ett antal punkter tagna med borrhbandvagn i utkanten av planområdet, samt ett antal ytliga prov med handborr från gångarna inom koloniområdet.

På grund av begränsat tillträde till arrenderade kolonilotter valdes denna metod av provtagning.

JÄMFÖRVÄRDEN FÖR JORD

Resultaten från laboratorieanalyser av jord jämförs med Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark, KM och MKM (Naturvårdsverket, 2016) som ett verktyg i riskbedömningen. Halter över riktvärdena KM och MKM kan innebära en oacceptabel risk för människor och miljö, men behöver inte göra det.



Provtagningsplan för markundersökning. Provpunkter med borrhbandvagn markerade som 22W01-03, ytliga prov med skruvborr SP01-07 och grundvattenprov 22W02GV. (WSP, 2023-02-20)

Som underlag till hantering av överskottsmassor jämförs halterna i jord utöver de generella riktvärdena för KM och MKM också med nivån för mindre än ringa risk, MRR, (Naturvårdsverket, 2010) och Avfall Sveriges förslag till gränser för farligt avfall, FA, senaste utgåvan (Avfall Sverige, 2019).

Huruvida jordmassor klassificeras som farligt avfall eller inte beror på vilket eller vilka ämnen med farliga egenskaper som massorna innehåller, vilket kan bestämmas utifrån massornas totalhalter på två olika sätt:

- Jordmassorna innehåller tillräckligt höga totalhalter av ett ämne så att massorna klassificeras som farligt avfall.
- Jordmassorna innehåller en blandning av tillräckligt höga halter av ämnen så att massorna klassificeras som farligt avfall.

Naturvårdsverkets generella riktvärden, KM och MKM beskrivs:

- **Känslig Markanvändning (KM):** Markkvaliteten begränsar inte val av markanvändning. Marken ska till exempel kunna användas till bostäder, daghem, odling och liknande. Grundvatten skyddas som naturresurs inom området och ska kunna användas till dricksvatten. De exponerade grupperna antas vara barn, vuxna och äldre som lever inom området under en livstid. De flesta typer av mark ekosystem skyddas. Ekosystem i närbeläget ytvatten skyddas.

- **Mindre Känslig Markanvändning (MKM):** Markkvaliteten begränsar val av markanvändning. Marken kan till exempel användas för kontor, industrier eller vägar. Grundvattnet skyddas som naturresurs

200 meter nedströms området. De exponerade grupperna antas vara personer som vistas inom området under sin yrkesverksamma tid samt barn och äldre som tillfälligt vistas inom området. Vissa typer av mark ekosystem skyddas. Ekosystemet i närbeläget ytvatten skyddas.

JÄMFÖRVÄRDEN FÖR GRUNDTVATTEN

Uppmätta halter i grundvattnet jämförs med olika jämförvärden beroende på ämne:

- Metaller jämförs med Sveriges geologiska undersöknings bakgrundshalter och bedömningsgrund klass 1-5 för grundvatten (SGU, 2013). Bedömningsgrunderna innehåller en skala för bedömning av vattnets tillstånd, där olika parametrar är indelade i fem klasser: 1 – mycket låg halt (motsvarande dricksvattennormen) – 5 mycket hög halt. Tillståndsklassningen har så långt som möjligt relaterats till effekter på hälsa, miljö och tekniska installationer.

- Oljeföroreningar och PAH jämförs med Svenska Petroleum Institutets förslag till riktvärden för bensinstationer och dieselanläggningar (SPI, 2011) som är framtagna för drivmedelsanläggningar, såväl avetablerade som i drift, men omfattar olika uppsättningar av riktvärden beroende på vilka exponeringsvägar och skyddsobjekt som är aktuella i det enskilda fallet.

- För ämnen där svenska jämförvärden saknas har holländska riktvärden för grundvatten (Nederländerna, 2009) använts. Holländska riktvärden för grundvatten definieras som target values (streefwaard) eller intervention values (interventiewaarden).

Target values motsvarar en nivå som anses vara hållbar, ett normalvärde eller i vissa fall en detektionsgräns, medan intervention values avser en nivå där grundvattnet inte anses lämpligt för människor, växter eller djur, varvid en åtgärd av omgivande mark bör övervägas.

SAMMANFATTANDE RISKBEDÖMNING SLUTSATS OCH REKOMMENDATIONER

St Olofs Vång består i dagsläget av kolonilotter och brukas av kolonister regelbundet under sommarhalvåret.

Vid användande av riktvärden för känslig markanvändning (KM) görs antaganden om att vistelsetiden är 24h/dygn, 365 dagar om året. Detta är väl tilltagna vistelsetider i ett koloniområde och rejält konservativa.

Om man, som föreslås i detaljplanen, uppför bostäder inom planområdet kan bedömningsgrunderna förändras. Människor kommer då att vistas på platsen under stora delar av dygnet, framför allt boende, barn och vuxna, men även besökande. Vid denna markanvändning bedöms riktvärden för känslig markanvändning vara tillämpbara.

Påträffade förhöjda halter av analyserade ämnen i yttlig jord skulle kunna spridas till grundvattnet, damning, upptag i växter (befintliga och kommande odlingsytor inom koloniområdet) samt utlakning till och spridning med grundvattnet.

Påträffade föroreningar i yttlig jord kan utgöra en risk för människors hälsa vid intag av jord, grönsaker, växter och andra livsmedel.

För det generella scenariot KM är intag av växter styrande för riktvärdet för PCB och PAH-H. För bly och dioxin är intag av jord styrande och för kvicksilver är inandning av ånga styrande. Både intag och växter och jord är av stor vikt att ta hänsyn till inom ett koloniområde.

Att ha i åtanke är dock att materialet i gångarna inte är det som odlas i utan är fyllnadsmaterial som misstänkts ha anlagts i samband med ledningsarbeten.

Genomförda undersökningar på fastigheten Citadellstaden 1:1 i Landskrona har visat att undersökningsområdet är:

- Ställvis förorenat med något förhöjda halter av arsenik, bly, koppar, kvicksilver, dioxiner, PCB och PAH-H i yttlig jord bestående av fyllnadsmaterial med bland annat tegel och kol.

Föroreningarna i yttlig jord uppvisar halter överstigande Naturvårdsverkets generella riktvärden för KM. Omgivande fastigheter och verksamheter tros inte ha bidragit till påträffade föroreningar i yttlig jord inom undersökningsområdet. Föroreningarna härrör troligen från fyllnadsmaterial i den ytliga jorden.

Medelhalten avseende analyserade ämnen i yttlig jord (fyllnadsmaterial) underskrider riktvärden för KM med undantag för PAH-H, PCB och kvicksilver där KM överstigs marginellt.

Medelhalterna är beräknade på 2-10 prover, vilket bedöms vara ett litet underlag att dra några större slutsatser kring.

- Undersökningen begränsas till tre provpunkter i utkanten av området samt yttlig provtagning i grusgångar mellan kolonilotterna då kolonierna är uthyrda och inget tillträde till tomterna kunnat beviljas.

För att kunna bedöma om det föreligger några oacceptabla risker för människor eller miljö och ett eventuellt åtgärdsbehov med hänsyn till nuvarande markanvändning hade kompletterande provtagning av yttlig odlingsjord behövt utföras i ett urval av kolonilotternas trädgårdar.

Analyserade ämnen i grundvattnet misstänks inte utgöra någon risk för människors hälsa eller miljön.

Rekommenderad åtgärd för undersökningsområdet inför exploatering och uppförande av bostadsområde är urschaktning av den förorenade ytliga jorden inom undersökningsområdet med efterföljande miljökontroll för att verifiera att påträffade föroreningar avhjälpes. De förorenade fyllnadsmassorna behöver transporteras bort som MKM-massor med godkänd transport till godkänd mottagningsanläggning.

Jordmassor under riktvärden för KM rekommenderas att i så hög utsträckning som möjligt återanvändas inom undersökningsområdet för att minska mängden transporter till och från området.

Enligt miljöbalken 10 kap 11§ ska den som äger eller brukar en fastighet oavsett om område tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljö.

Rapporten har delgetts miljöförvaltningen som är tillsynsmyndighet.

Förorenade schaktmassor som uppstår i samband med rekommenderad åtgärd eller i form av överskottsmassor i samband med anläggningsarbeten kräver särskild hantering. Schakt i förorenad jord är anmälningspliktig.

Innan schaktarbeten får ske måste en anmälan om avhjälpandeåtgärd enligt § 28 Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd göras till tillsynsmyndigheten senast 6 veckor innan arbetena startar.

FARLIGT GODS

Inget farligt gods transporteras i anslutning till planområdet.

För att förtydliga riskhanteringsprocessen inom detaljplanprocessen har Länsstyrelserna i Skåne, Stockholm och Västra Götalands län tagit fram dokumentet Riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods /2/

Riskpolicyn innebär i stort att riskhanteringsprocessen skall beaktas i framtagandet av detaljplaner inom 150 meters avstånd från en led för transport av farligt gods. Avståndet är valt utifrån regionala förutsättningar som framför allt råder i de tre storstäderna avseende transporter av farligt gods.

Riskpolicyn förslår zonindelning avseende markanvändningen i förhållandet transportled med farligt gods (väg och järnväg) inom riskpolicyns riskhanteringsavstånd (150 meter).

Eftersom närmsta led för farligt gods, Ringvägen, ligger som närmst 200 meter från planområdet så föreslås inga åtgärder med anledning av farligt gods.

ÖVERSVÄMMNING OCH SKYFALL

En dagvattnutredning har genomförts i samband med planarbetet. (Terrvia, 2022-05-30.) I denna redovisas förslag för hur dagvatten och skyfall ska hanteras för att undvika översvämningar. För mer om detta se rubrik *Dagvattnutredning* på s 23.

PLANFÖRSLAG

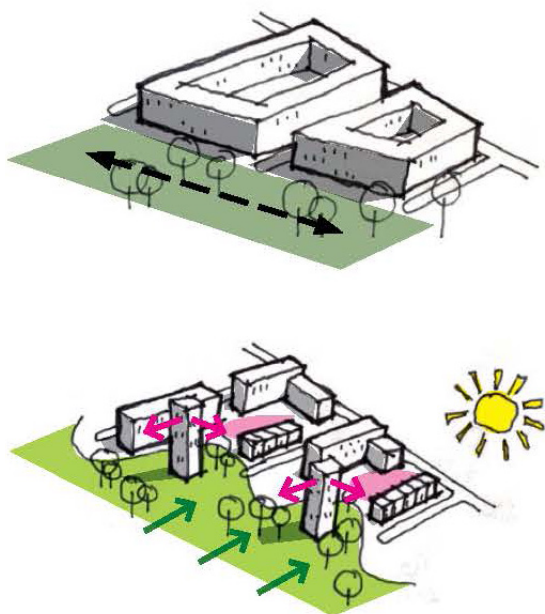
OMRÅDETS GESTALTNING OCH DISPOSITION

Planförslaget tar sin grund i den handlingsplan för stadens kolonier som beskrivs på s 9. Ett skissförslag för bostadsbebyggelse skapades i samband med handlingsplanen, vilket beskrivs nedan.

SKISSFÖRSLAG

En skiss för planområdet är framtagen av JAIS arkitekter. Här föreslås en exploatering av bygggrätter med en ungefärlig omfattning av strax under 20 000 kvadratmeter BTA i en översiktlig bedömning. Detta bedöms kunna resultera i cirka 180 bostäder av blandad typ och upplåtelseform.

Strukturen bygger på en stark koppling till koloniområdet med ett grönt stråk genom den föreslagna bebyggelsen som kopplar koloniområdet till gröntan öster om planområdet.



Bryta upp kvarter och gränser mot park. Bo vid parken. Soliga gårdar och utsikt. JAIS arkitekter.

Volymmässigt bygger förslaget på en blandning av skalor och boendeformer, som möter staden på olika sätt. I områdets nordvästra hörn föreslås två punkthus som sluter an till den högre bebyggelsen längs Enoch Thulins väg.

Mot Kolonigatan föreslås en längre flerbostadsvolym som gränsar av och markerar gaturummet.

I övrigt blandas bebyggelsen av flerbostadshus i lamell- eller vinkelform längs intilliggande gator och ett antal radhus i kvarterets centrum.

Husens höjder sträcker sig från två våningar upp till tio för det högsta punkthuset längst i nordväst.



Förslag på situationsplan och volymskiss. JAIS arkitekter.

FÖRKLARING AV PLANBESTÄMMELSER

För att underlätta förståelsen av planförslaget listas nedan en beskrivning om vad som avses med användningsbestämmelser/egenskapsbestämmelser/administrativa bestämmelser och hur de ska tolkas.

För standardiserade planbestämmelser hänvisas till Boverkets planbestämmelsekatalog.

B - Område för bostadsbebyggelse. Inom det utpekade området får bostadsbebyggelse anordnas. Detta inkluderar också kompletterande ytor såsom parkeringsplatser, gräsmatta, lekredskap eller miljöhus. Byggnader får uppföras till en viss höjd, som regleras med totalhöjd enligt nedan. Utbredning av bebyggelsen begränsas av eventuell placering av prickmark eller plusmark, vilket också beskrivs nedan.

PARK - grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. Det ingår även komplement till parkens användning. En del av ytorna ska även användas för fördröjningsytor av dagvatten.

GATA - områden avsedda främst för trafik och dess komplement som behövs för gatans funktion. Användningen innefattar också trottoarer eller cykelväg.

hpl - hållplats med väderskydd. Här får busshållplats anläggas med väderskyddande kur eller tak.

fördröjning - fördröjningsyta för dagvatten. Inom området ska en fördröjningsyta för dagvatten anläggas. Mer detaljer om detta beskrivs nedan i avsnittet om dagvattenhantering.



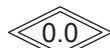
mark som inte får bebyggas. Detta brukar också kallas *prickmark*. Här får inga byggnadsverk uppföras.



endast komplementbyggnad får placeras. Detta kallas ibland också *plusmark*. Här får endast komplementbyggnader uppföras.

f₁ - fasad på huvudbyggnad ska i huvudsak utgöras av puts eller tegel. Bostadsbyggnader inom planområdet ska i huvudsak ha fasadmateriäl i puts eller tegel. Detta för att ansluta till den byggnadstradition som finns både generellt i Landskrona, men även i det specifika området.

Avvikande material får förekomma på mindre delar av fasaden.



högsta totalhöjd för byggrätten. Detta styr den högsta höjden för uppförd bebyggelse. Detta innebär att alla byggnadsverk max får vara upp till ett bestämt antal meter höga, vilket inkluderar ventilation, hisschakt och andra installationer. Inom planområdet varierar detta mellan 9 och 30 meter.

b₁ - lägsta nivå för färdigt golv är 8,2 meter. Dagvattenutredningen visar på att denna byggnad behöver anläggas som lägst över denna höjd för att säkerställa att den inte tar skada vid eventuella översvämningar som resultat av skyfall.

genomförandetid - genomförandetiden är 5 år från det att planen vunnit laga kraft.



GRÄNSBETECKNINGAR

— · — · —	Planområdesgräns
— — — — —	Användningsgräns
- - - - -	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

	GATA	Gata.
	PARK	Park.

Kvartersmark

	B	Bostäder.
--	---	-----------

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

hpl,	Hållplats med väderskydd
------	--------------------------

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

	Marken får inte föras med byggnadsverk
	Marken får endast föras med komplementbyggnad

Höjd på byggnadsverk

h ₁	Högsta nockhöjd är 9 meter
h ₂	Högsta nockhöjd är 12 meter
h ₃	Högsta nockhöjd är 15 meter
h ₄	Högsta nockhöjd är 21 meter
h ₅	Högsta nockhöjd är 30 meter

Utformning

f ₁	Fasad på huvudbyggnad ska i huvudsak utgöras av puts eller tegel
----------------	--

Utförande

b ₁	lågsta nivå på färdigt golv för bostadshus är +8,2 meter
----------------	--

Förslag på plankarta och tillhörande legend.

TILLGÄNGLIGHET

Planområdet ska utformas på ett sådant sätt att det blir tillgängligt även för personer med nedsatt rörelseförmåga.

I övrigt är området lättillgängligt för alla trafikslag och ligger nära Landskrona station.

UTFORMNING AV GATOR

En huvudgata med infart från Rönnebergsgatan föreslås mitt i området om 13,5 meters bredd. Från den nya infartsgatan anläggs två smalare gator, en norrut och en söderut. Angöring till bostäder inom planområdet sker via dessa lokalgator.

Ingen ny väg mot Kolonigatatan planeras eftersom tät busstrafik går på gatan.

PARKERING

En parkeringsutredning har utförts i samband med planarbetet.

Här visas att parkeringsbehoven för den föreslagna bebyggelsen kan lösas enligt stadens parkeringsnorm inom respektive fastighet.

Parkeringar föreslås anordnas både som markparkering och i underjordiska garage.

Stadens Parkeringsnorm ställer krav på antal parkeringsplatser per bostad. För lägenheter i flerbostadshus krävs 0,8 platser per lägenhet och för radhus krävs 2 platser per bostad.

I parkeringsutredningen utgår man ifrån en standardfördelning av lägenheter med tvåor, treor och fyror för en total BTA av strax under 20 000 kvadratmeter.

Detta ger 179 lägenheter och i sin tur 144 parkeringsplatser för bil. För fem föreslagna radhus krävs 10 parkeringsplatser.

För hela planförslaget krävs alltså 154 parkeringsplatser, vilka redovisas nedan.

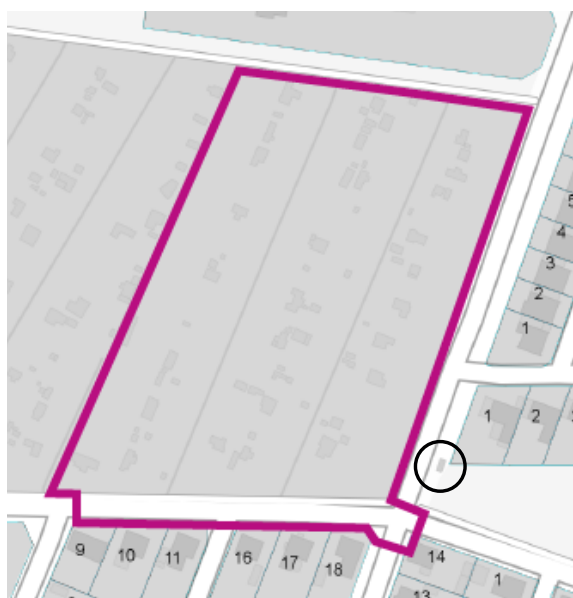


TEKNISK FÖRSÖRJNING

EL, GAS, VÄRME

Inom planområdet finns ingen utbyggd infrastruktur för fjärrvärme eller gas.

För elnät finns utbyggd infrastruktur. Befintlig transformatorstation direkt öster om Rönnebergsgatan behöver utökas eller byggas ut för att kunna säkerställa områdets elförsörjning.



Befintlig transformatorstation inringad i svart. Planområdet visas med röd kontur.

BREDBAND

Infrastruktur för stadsnät finns inte utbyggt inom planområdet. Ledningar för detta finns i omkringliggande gator.

AVFALL

LSR Landskrona – Svalövs Renhållnings AB sköter sophantering och återvinning i Landskrona kommun.

VA OCH DAGVATTENHANTERING

BERÄKNINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

En dagvattnutredning har genomförts i samband med planarbetet. (Terrvia, 2022-05-30.) Dimensionerande flöden och fördröjningsvolym för dagvatten har beräknats och förslag på ledningsdragning och en grov höjdsättning av systemet ingår. En skyfallsanalys utfördes och föroreningsbelastningen i dagvattnet beräknades.

Beräkningarna utfördes i enlighet med Svenskt Vattens publikation P110 och P114, NSVA-AMA 20 och kommunens dagvattenpolicy och dagvattenplan.

Utfloppet av dagvatten från området ansluts till befintligt ledningssystem tillhörande NSVA och ska begränsas till 1,5 l/(s*ha). För att uppnå ett reducerat flöde enligt krav, vid ett 20-årsregn, utformas öppna fördröjningsmagasin.

För beräkning av vatten- och spillvattenflöde baseras antal anslutna personer på BTA per byggnad enligt illustrationsskissen. Enligt Statistikmyndigheten är den genomsnittliga bostadsarean för hyresrätter i flerbostadshus 34 kvadratmeter per person i Sverige, vilket används för att beräkna antal anslutna personer.

BEFINTLIGT VA-SYSTEM

Inom det planområdet finns endast en vattenledning. Det är en rundmatningsledning som försörjer hela koloniområdet med vatten. Delen av ledningen som går genom planområdet ska rivas men fortsatt försörjning till resterande kolonilotter väster om planområdet måste säkerställas.

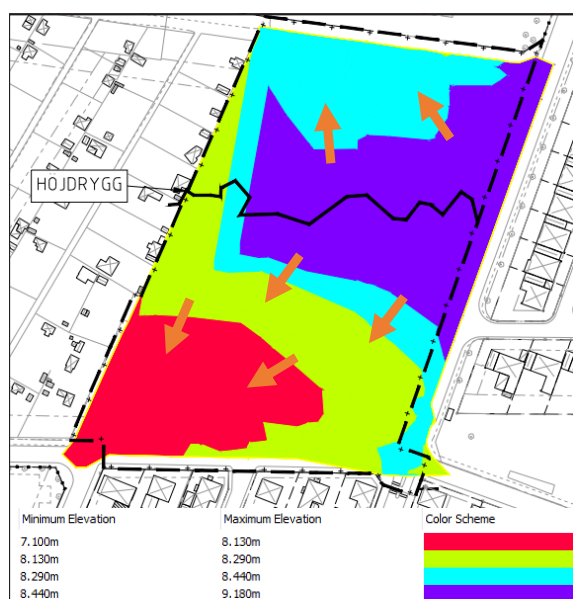
Resterande VA-ledningar ligger i de befintliga gatorna runt planområdet. I Kolonigatan och i GC-banan i norr finns ett fullt VA-paket och i Rönnebergsgatan finns en vattenledning och en dagvattenledning. Det finns tre befintliga brandposter i Rönnebergsgatan och en i korsningen Kolonigatan-Vårgatan.

Trycket i de befintliga vattenledningarna ligger på 5 bar i både Rönnebergsgatan och Kolonigatan.

Spillvattensystemet i Kolonigatan i söder består delvis av kombiledningar och därför är en ny anslutning från planområdet att föredra i GC-banan.

TOPOGRAFISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

En höjdrygg delar området i två delar, en i nord med marklutning norrut och en i syd med marklutning söderut.



Befintliga marknivåer och lutning. (Terrivia, 2022-05-30)

Högsta nivån inom området ligger på cirka +8,9 i nordöstra hörnet och lägsta punkten ligger på cirka +7,2 i sydvästra hörnet. Höjdmaterialet är baserat på inmätningar i omkringliggande gator och gångar inom koloniområdet.

VATTENFÖRSÖRJNING

Två anslutningspunkter till befintligt system föreslås, en i Rönnebergsgatan och en i Kolonigatan. Från anslutningen i Kolonigatan matas den mest söderliggande byggnaden och från anslutningen i Rönnebergsgatan matas resterande byggnader.

Antal anslutna personer har beräknats till 432 i norr och 78 i söder vilket ger ett dimensionerande flöde på 8,5 l/s respektive 2,2 l/s enligt figur 3,9 i P114.

Antal personer per lägenhet är 1,8 och normflödet per lägenhet är 1,4 enligt P114. Normflödet beräknas med det till 336 l/s och 60 l/s för norra respektive södra delen av området.

Vattenledningarna inom området bör anläggas med dimension 110 mm, vilket ger ett tryckfall på 0,3 bar från anslutningspunkt i Rönnebergsgatan till byggnaden i nordöst till vilken är den längsta ledningssträckan.

Inga brandposter har inkluderats på området då det finns fyra i närområdet. Frågan bör dock tas upp med räddningstjänsten inför detaljprojektering.

Den befintliga vattenledningen kan proppas vid GC-banan i norr. Dock bör ledningen också proppas cirka 70 meter väster om planområdet i anslutning till sista förgreningen till kolonilottsområdet som ska behållas. Detta är för att undvika stillastående vatten i den del av vattenledningen som ligger kvar i GC-banan men som kommer att vara ur bruk. I söder kan den proppas precis norr om en förgrening västerut som försörjer nästkommande rad med kolonilotter väster om planområdet.

SPILLVATTENHANTERING

Två anslutningspunkter till befintligt system föreslås, en i GC-banan i norr och en i Kolonigatan. Till anslutningen i GC-banan ansluts samtliga byggnader förutom en och till anslutningen i Kolonigatan ansluts den mest söderliggande byggnaden.

Dimensionerande flöde blir 11 l/s respektive 5 l/s för de två ledningssystemen och ekvation 4.2 i P110, baserat på antal anslutna personer som beräknats till 432 respektive 78.

Ledningsdimensioner inom området ska vara 200 mm i lokalgatorna, serviser till flervåningshusen anläggs med dimension 160 mm och serviser till radhusen anläggs med dimension 110 om de blir separata fastigheter, annars med dimension 160 mm om det blir en gemensam fastighet.

DAGVATTENHANTERING

Dagvattenfördröjning är i huvudsak möjlig inom ett större grönområde i planområdets södra del. Trots höjdryggen som delar området i öst-västlig riktning så är det möjligt att leda vatten från de norra delarna till detta grönområde via ledningssystem.

Från den lägsta punkten i området i sydvästra hörnet är det dock inte möjligt att leda dagvattnet norrut till grönytan och här krävs en mindre fördröjningsyta som kan fördröja vattnet från hörnet.

Planområdet delas in i tre delområden. Delområde 1 och 2 avvattas till den större grönytan och delområde 3 avvattas till den mindre ytan i sydvästra hörnet.

Ytor/områdes typer	Φ
Tak	0,90
Hårdgjorda ytor	0,80
Parkeringar*	0,60
Grönytor	0,1
Damm	1

Tillämpade avrinningskoefficienter. (Terrvia, 2022-05-30)

Områdesindelningen är baserad på fördröjningsmagasinens och ledningssystemets utformning.

FÖRDRÖJNINGSBEHOV

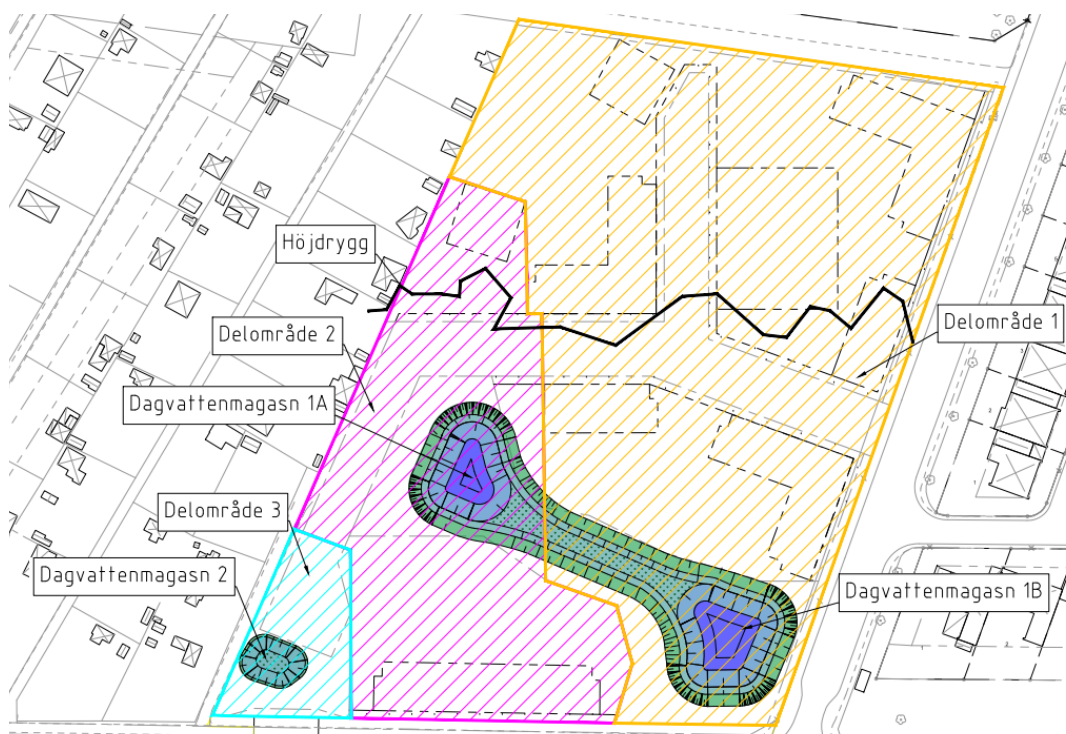
Fördröjningsbehovet beräknas för ett 20-årsregn med angivet flödeskrav till NSVAs ledningssystem på 1,5 l/(s*ha). Delområde 1 och 2 redovisas gemensamt då de avvattas till samma grönyta och utformningen av dagvattenmagasin 1 är baserat på det totala behovet för de två områdena.

Den reducerade arean för varje delområde beräknas med avrinningskoefficienter enligt nedan och markanvändningen i planområdet baseras på erhållen illustrationsskiss. De ytor som inte har en tydligt definierad markanvändning enligt illustrationsskissen fördelas mellan hårdgjorda ytor och grönytor med 70 respektive 30 %.

Kolonigatan inkluderas inte vid beräkning av fördröjningsbehovet då denna inte kommer att läggas om och därmed fortsatt kommer att avvattas till befintligt ledningssystem.

Område:	Area (ha)	Reducerad Area (ha)	Genomsnittlig avrinningskoefficient	Fördröjningsbehov (m ³)
1 + 2	2,1	1,17	0,56	800
3	0,1	0,06	0,52	40
Summa:	2,2	1,23	-	840

Fördröjningsbehov för respektive delområde beräknade för ett 20-årsregn med ett utflöde på 1,5 l/s*ha. (Terrvia, 2022-05-30)



Delområden och föreslaget dagvattenmagasin. (Terrvia, 2022-05-30)

Fördröjningskapaciteten i regnbäddarna inkluderas som en reduktion av avrinningskoefficienten för parkeringarna i stället för att räkna dem som separata fördröjningsvolym. Detta beror på att vid beräkning av fördröjningsvolym krävs också ett bestämt utflöde. Om varje regnbädd ska ha ett bestämt utflöde krävs separata flödesregulatorer i anslutning till varje bädd, då flödet kommer att vara mindre än vad som i praktiken fungerar att reglera med minskad ledningsdimension.

Utan reglerat flöde kan reduceringen av avrinningshastigheten ändå tillgodoses i det totala fördröjningsbehovet för området i form av en reducerad avrinningskoefficient.

Dagvattenmagasin	Effektiv volym, magasin (m ³)
1A	170
1B	240
1	800
2	40
Summa:	

Fördröjningsvolym dagvattenmagasin. Observera att volym för dagvattenmagasin 1A+B inkluderar översvämningssytan mellan magasinerna och därför är större än summan av presenterade volymer för magasin 1A och 1B. (Terrvia, 2022-05-30)

Regnintensiteten för olika regnvaraktigheter beräknas med Dahlströms formel med z-värde 15, gällande för Landskrona kommun, då dimensionerande varaktighet är 24 timmar. På grund av det hårt ströpta utflödet är längre regn dimensionerande för fördröjningsmagasinen. Med intensiteten för dimensionerande varaktighet och beräknat utflöde beräknas dimensionerande fördröjningsvolym, med en klimatfaktor på 1,25, för respektive delområde.

UTFORMNING AV DAGVATTENSYSTEM

Dagvattenmagasin 1

För att möjliggöra fördröjning av 800 kubikmeter på grönytan i södra delen delas magasinet upp i två djupare delar och en gemensam grundare del, som kan ses som en översvämningssyta. De separata delarna utformas med vattenspegel och benämns dagvattenmagasin 1A och 1B.

<i>Delområde</i>	<i>Area (ha)</i>	<i>Flöde vid fördröjning (l/s)</i>	<i>Flöde 5-årsregn, utan fördröjning (l/s)</i>	<i>Flöde 20-årsregn, utan fördröjning (l/s)</i>
1 + 2	2,1	3,1	265	420
3	0,1	0,2	15	20
Summa:	2,2	3,3	280	440

Areor och utflöden från dammar för respektive delområde. (Terrivia, 2022-05-30)

Hela magasinet, inkluderat båda de djupare delarna och översvämningssytan, benämns dagvattenmagasin 1. Dagvattenmagasin 1A och 1B beräknas klara strax över ett 5-årsregn och vid större regn än så kommer vattnet stiga upp på översvämningssytan som annars är ett torrt område. Den totala effektiva volymen är 800 kubikmeter vilket är tillräckligt för att fördröja ett 20-årsregn.

Ledningssystemet utformas förslagsvis så att de norra och sydöstra delarna av planområdet (delområde 1) avvattas direkt till dagvattenmagasin 1B och de västra och centralt södra delarna av planområdet (delområde 2) avvattas till dagvattenmagasin 1A. Avtappning av de två magasinerna sker i sydöstra hörnet till en befintlig brunn i korsningen mellan Rönnebergsgatan och Kolonigatan.

För att möjliggöra avtappning av dagvattenmagasin 1A till korsningen ansluts de två magasinindelarna med en ledning. Denna anslutning möjliggör också en tvåstegsrening för det vatten som först leds till magasin 1A. Ledningen utformas som ett kommunicerande kärl, det vill säga att vattennivåerna i magasin 1A och 1B alltid kommer att vara samma.

Observera att volym för dagvattenmagasin 1A+B inkluderar översvämningssytan mellan magasinerna och därför är större än summan av presenterade volymer för magasin 1A och 1B.

Hela dagvattenmagasin 1 utformas med släntlutning 1:6, vilket ger en 0,5 meter djup vattenspegel.

För att utnyttja magasinets fulla volym och uppnå flödeskravet från området ska utloppsledningen från dammen förses med en flödesregulator som stryper utflödet till 3,1 l/s.

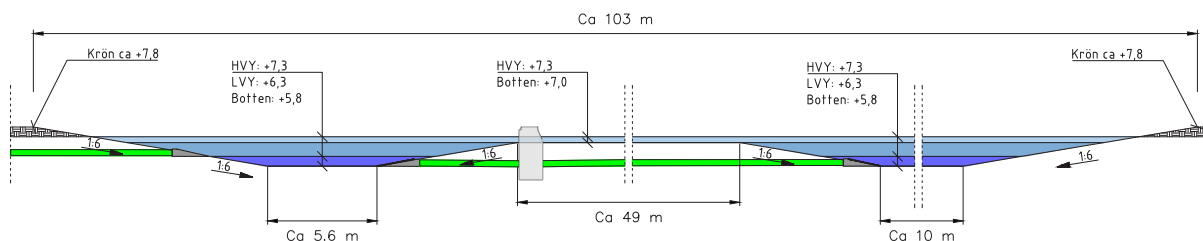
Dagvatten från samtliga byggnader inom området ansluts till dagvattenmagasin 1. För att säkerställa att anslutning är möjligt till magasinet samt att inte dagvatten leds tillbaka till husgrundsdräneringen vid högvattenyta i dammen bör all dränering pumpas till dagvattensystemet.

Utformningen och placeringen av Dagvattenmagasin 1 möjliggör att en 4 meter bred gångbana får plats intill magasinet. Denna gångbana kan också användas som servisväg för att möjliggöra slamsugning av nedstigningsbrunnen på ledningen som ansluter magasin 1A och 1B.

Dagvattenmagasin 2

I det sydvästra hörnet av planområdet anläggs en mindre torrdamm för fördröjning av vatten från vändplatsen, en busshållplats intill Kolonigatan och ett mindre grönområde (delområde 3). Torrdammen benämns dagvattenmagasin 2. Dagvattnet leds ytligt till magasinet.

Magasinet utformas med släntlutning 1:6. Utloppet från magasinet kan utformas med en utloppsledning i bottennivå samt en brunn med installerad flödesregulator för att reglera flödet till beräknat tillåtet flöde på 0,2 l/s.



Sektion över föreslaget dagvattenmagasin. (Terrvia, 2022-05-30)

Ett alternativ, för att inte behöva installera en flödesregulator för denna lilla yta, är att botten i stället utformas med ett dränerande lager och töms via en dränledning. Detta innebär dock att utflödet inte kan regleras exakt efter beräknat utflöde och att fördröjningen därmed inte blir 40 kubikmeter.

Med denna lösning föreslås även bräddningsmöjlighet i en kupolsilsbrunn.

Utformningen av dagvattenmagasin 2 kan utan problem justeras för att bättre passa in i gestaltningen av den lilla grönytan, så länge den ytliga avrinningen mot magasinet säkerställs och att sänkan dimensioneras efter ett 20-årsregn.

REGNBÄDDAR

Utöver fördröjningsmagasinen föreslås 3 regnbäddar som parkeringarna avvattnas mot, dels för att sänka avrinningshastigheten mot fördröjningsmagasin 1 dels för ökad rening av dagvattnet.

Ytlig avrinning ska säkerställas mot regnbäddarna från parkeringarna. Placeringen av regnbäddarna är ungefärlig och den bästa placering och utformning av dessa får hittas under detaljprojekteringskedet. Det viktigaste är att avrinningsriktningen angiven i Bilaga 3 kan säkerställas och att de placeras på allmän platsmark trots att parkeringarna är kvartersmark.

Förslagsvis placeras den nordvästra parkeringen närmre gatan än angivet i presenterad planskiss, för att enklare säkerställa ytlig avrinning från parkeringen till regnbädden norr om vändplatsen.

FÖRORENINGSBELASTNING

Utförda föroreningsberäkningar indikerar att mängden föroreningar i dagvattnet, i kg/år, förväntas att öka för de flesta ämnen som inkluderats i analysen, även med föreslagna reningsåtgärder medräknade. Reningsåtgärderna består av regnbäddar och enstegsrening i damm med vattenspegel för delområde 1, regnbäddar och tvåstegsrening i dammar med vattenspegel för delområde 2 och rening i torrdamm för delområde 3.

Föroreningsbelastningen på området med befintlig utformning är mycket liten och det bedöms därför vara mycket svårt att exploatera ytan utan att föroreningsmängderna ökar.

Beräknade föroreningshalter i dagvattnet ($\mu\text{g/l}$) förväntas bli mindre eller likvärdiga efter exploatering jämfört med befintlig situation förutom för kadmium och nickel som förväntas öka något. Anledningen till att halterna i vattnet inte ökar på samma sätt som mängden föroreningar per år beror på att avrinningen också kommer att öka på området i och med exploateringen.

I jämförelse med riktvärden från NSVA och Landskrona stad så understiger föroreningshalter riktvärdena för samtliga ämnen.

Ämne	Enhet	Befintlig situation	Planerad situation efter rening	Riktvärden Landskrona/NSVA
P	µg/l	120	67	200
N	µg/l	4 000	1 100	2 000
Pb	µg/l	3,6	3,5	8
Cu	µg/l	11	8,7	18
Zn	µg/l	34	23	75
Cd	µg/l	0,17	0,22	0,4
Cr	µg/l	4,1	4	10
Ni	µg/l	2,4	3,3	15
Hg	µg/l	0,024	0,025	0,03
Suspenderade partiklar	µg/l	32 000	21 000	40 000
Olja	µg/l	260	170	5 000
PAH16	µg/l	0,11	0,11	
Benso(a)pyren	µg/l	0,017	0,018	0,03
Antracen	µg/l	0,014	0,004	

Beräkning av förväntade halter föroreningar i dagvatten efter exploatering, efter rening, jämfört med riktvärden från NSVA. (Structor miljö öst AB, 2022-03-29)

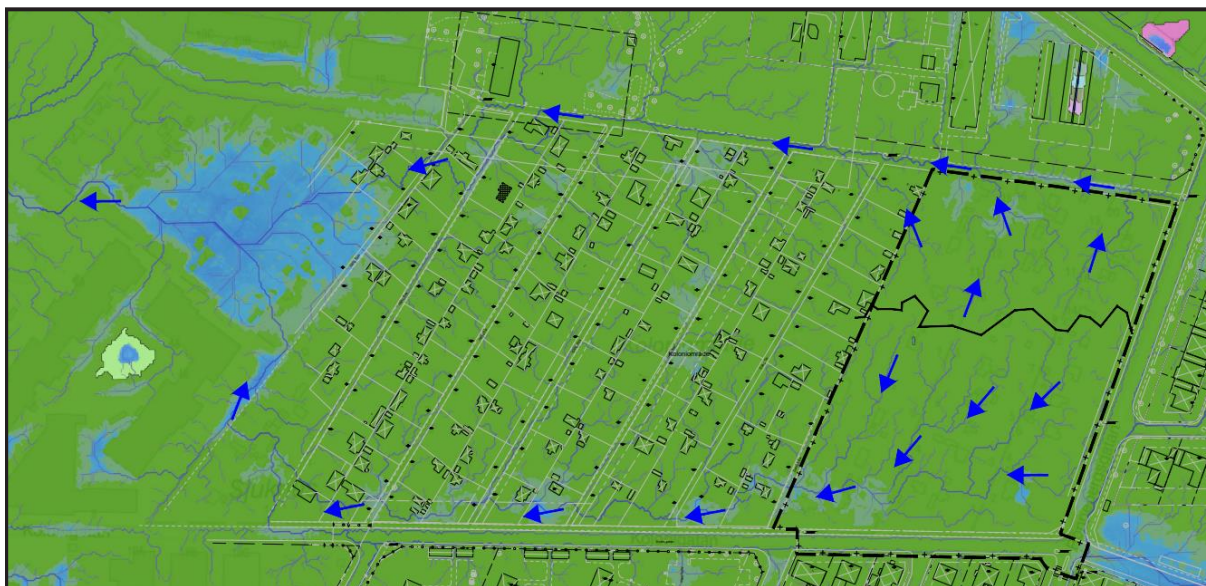
SKYFALL

Som beskrivet tidigare finns en höjdrygg som delar planområdet i östvästlig riktning. På norra sidan av höjdryggen leds allt vatten norrut mot CG-banan och på södra sidan av höjdryggen sker avrinningen söderut till Kolonigatan. Från både CG-banan och Kolonigatan leds vattnet vidare till en lågpunkt i västra delen av koloniområdet. Inom planområdet finns vid befintlig situation inga instängda områden med risk för översvämning och det finns inte heller några avrinningsstråk från omkringliggande områden som passerar genom planområdet. Vid ett 100-årsregn är planområdet en del av ett stort avrinningsområde vars avrinning mynnar ut i Öresund.

Vid exploatering av området ska dessa ytliga rinnvägar till GC-banan i norr och Kolonigatan i söder säkerställas och inga instängda områden där byggnader riskerar att översvämmas får skapas.

I norr leds vattnet direkt till GC-banan då det inte bedöms möjligt att utforma området med ytliga rinnvägar till planerade dagvattenmagasin norrifrån. Söder om höjdryggen utformas området med ytliga avrinningsvägar främst mot dagvattenmagasinen och sekundärt vidare till Kolonigatan.

Den totala volymen för dagvattenmagasin 1 är 1700 kvadratmeter, med presenterad utformning och höjdsättning, då vattennivån tillåts stiga till krönnivå. Detta innebär att magasinet helt kan fördröja ett 100-årsregn för den södra sidan av planområdet, vilket motsvarar två tredjedelar av hela området. Sekundära avrinningsvägar ut från planområdet ska trots detta säkerställas för att möjliggöra en bra skyfallshantering även vid regn med länge återkomsttid.



Befintlig skyfallssituation vid 100-årsregn.(Terrvia, 2022-05-30)

För den norra sidan av området, som inte kan ledas ytligt via något fördröjningsmagasin, beräknas dimensionerande flöde från området till 250 l/s vid ett 100-årsregn. Detta motsvarar samma flöde som totalt leds ut från planområdet med befintlig utformning vid ett 100-årsregn.

Utan någon fördröjning på området blir dimensionerande flöde vid ett 100-årsregn 750 l/s efter exploatering.

Vid höjdsättning har hänsyn tagits till befintliga höjder runtomkring planområdet. På grund av att koloniområdet fortfarande används har inmätningen begränsats av att arrenderade kolonilotter har varit otillgängliga. Om en detaljerad höjdsättning ska utföras behövs data från en tätare inmätning.

KONSEKVENSER

KONSEKVENSER FÖR HÄLSA OCH SÄKERHET TRAFIKBULLER

En trafikbullerutredning har utförts i samband med planarbetet. (2022-06-29, Stadsbyggnadsförvaltningen Landskrona stad). Utredningen visar att gällande riktvärden för ekvivalentnivåer vid fasad innehålls vid samtliga beräkningspunkter.

I övervägande del av beräkningspunkterna överskrids riktvärden för maxnivå vid uteplats. Det rekommenderas därför att uteplatser anordnas på byggnadernas gårdssida eller mot internt gatunät.

I övrigt rekommenderas inga åtgärder.

I övrigt bedöms planförslaget ej tillföra några bullerkällor som kommer att påverka befintlig bebyggelse. Den trafik som planförslaget bedöms skapa är inte tillräckligt hög för att påverka omkringliggande bebyggelse på något betydande sätt.

MARKFÖRORENINGAR

En översiktlig miljöteknisk markutredning har genomförts i samband med planarbetet. (WSP, 2023-02-20).

Ställvis förorenat med något förhöjda halter av arsenik, bly, koppar, kvicksilver, dioxiner, PCB och PAH-H i yttlig jord bestående av fyllnadsmaterial med bland annat tegel och kol.

Rekommenderad åtgärd för undersökningsområdet inför exploatering och uppförande av bostadsområde är urschaktning av den förorenade ytliga jorden inom undersökningsområdet med efterföljande miljökontroll för att verifiera att påträffade föroreningar avhjälpes. De förorenade fyllnadsmassorna behöver transporteras bort som MKM-massor med godkänd transport till godkänd mottagningsanläggning.

Jordmassor under riktvärden för KM rekommenderas att i så hög utsträckning som möjligt återanvändas inom undersökningsområdet för att minska mängden transporter till och från området.

Analyserade ämnen i grundvattnet misstänks inte utgöra någon risk för människors hälsa eller miljön.

I planförslaget föreslås ingen verksamhets- eller industrimark som skulle kunna ge upphov till någon föroreningspåverkan på omgivningen.

FARLIGT GODS

Planförslaget tillför ingen verksamhet som kommer att ha behov av hantering av farligt gods.

Samtliga bostäder inom planförslaget ligger på tillräckligt avstånd till närmsta farligt gods-led för att det inte bedöms påkalla några åtgärder.

ÖVERSVÄMMNING OCH SKYFALL

För att möjliggöra en bra skyfallshantering ska ytlig avrinning säkerställas till dagvattenmagasinen på den södra sidan om höjdryggen som delar planområdet.

Sekundärt leds vattnet till Kolonigatan men det är först vid regn större än ett 100-årsregn dessa avrinningsvägar är nödvändiga då presenterat magasin kan fördröja ett 100-årsregn för den södra delen av planområdet. På den norra delen av planområdet säkerställs ytliga avrinningsvägar till GC-banan i norr, då det inte finns några fördröjningsmöjligheter norr om höjdryggen.

Cirka två tredjedelar av området, den södra delen, kan fördröjas vid ett 100-årsregn men resterande tredjedel fördröjs inte.

Flödet ut från norra delen av planområdet (1/3 av området) efter exploatering motsvarar flödet från hela området med befintlig utformning, vid ett 100-årsregn.

Vid skyfall bedöms ingen befintlig bebyggelse drabbas av översvämningar som resultat av att planförslaget genomförs. Bebyggelsen inom planområdet bedöms också kunna hantera skyfall utan skador till följd av översvämningar. Detta gäller sålänge höjdsättningen följer förslaget i dagvattenutredningen. (Terrvia, 2022-05-30)

FLYGHINDERANALYS

En flyghinderanalys har genomförts i samband med planarbetet. (Luftfartsverket, 2023-02-06) Luftfartsverket har som sakägare av CNS-utrustning inget att invända mot planförslaget. Analysen delges berörda flygplatser i samband med samråd av detaljplanen.

KONSEKVENSER FÖR RIKSINTRESSEN

Inga riksintressen bedöms påverkas negativt som resultat av ett genomförande av planförslaget.

Rikssintresset för kustzonen är avsatt för att hindra exploateringar som kan medföra en påtaglig skada för ett områdes natur och kulturvärden. Enligt 4 kap 5 § Miljöbalken får exploateringar endast komma till stånd som komplettering till befintlig bebyggelse. Om det finns särskilda skäl får bebyggelse uppföras som tillgodoser det rörliga friluftslivet.

Planförslaget bedöms omfattas av undantagsbestämmelsen i 4 kap. 1 § andra stycket miljöbalken, eftersom planförslaget innebär en utveckling av befintlig tätort. Planförslaget påverkar inte tillgängligheten till kustområdet eller befintligt marint eller kustnära växt- och djurliv.

MILJÖKVALITETSNORMER

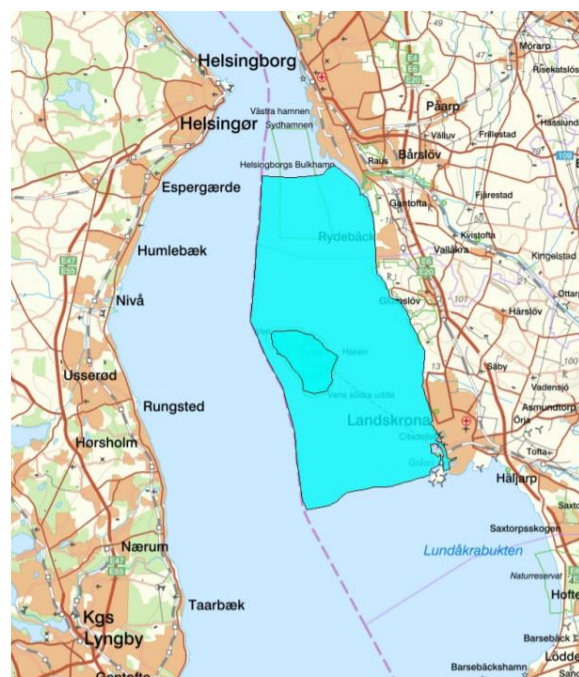
LUFTKVALITET

Regelbundna mätningar av luftkvaliteten har genomförts regelbundet i Landskrona sedan slutet av 1980-talet. I skiftet mellan 1980- och 1990-talet var de uppmätta halterna av kvävedioxid, svaveldioxid och sot höga, men har sedan dess sjunkit till låga nivåer under de rådande miljökvalitetsnormerna. Sammantaget ligger alla föroreningsparametrar under miljökvalitetsnormerna och i de flesta fall även under den nedre utvärderingströskeln.

Luftkvaliteten bedöms inte påverkas negativt av planförslaget och miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas på grund av förslaget.

VATTENKVALITET

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vattenförekomster (ytvatten och grundvatten), enligt 5 kap miljöbalken, anger lägsta godtagbara vattenkvalitet i en vattenförekomst och syftar till att tillståndet i våra vatten inte ska försämrast.



Recipient "N m Öresunds kustvatten" (VISS, 2022)

Ekologisk status		Kemisk status		Kemisk status utan överallt överskridande ämnen
Klassificering	Kvalitetskrav och tidpunkt	Klassificering	Kvalitetskrav	
Måttlig	God ekologisk status 2027	Uppnår ej god	God kemisk ytvattenstatus*	Uppnår ej god

Sammanfattning av miljökvalitetsnorm för N m Öresunds kustvatten.

För ytvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk och ekologisk status, medan det för grundvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk och kvantitativ status. Det grundläggande miljömålet i vattendirektivet är att alla vattenförekomster ska uppnå god kemisk och kvantitativ status (grundvatten) eller ekologisk (ytvatten) status år 2021.

Det kommunala dagvattennätet i Landskrona leds till Öresund, vilket blir recipient för dagvattnet. Allt vatten inom EU har enligt EU:s Vattendirektiv delats in i olika vattenförekomster.

Den del av Öresund som berör detta avrinningsområde betecknas som vattenförekomst "N m Öresunds kustvatten" och dess VISS EU-ID nr är SE555545-124332 (VISS, 2022).

Grundvattenstatus/Ytvattenstatus bedöms som kvantitativt och kvalitativt god enligt (<http://www.viss.lst.se/MapPage.aspx>).

Den kemiska statusen är klassificerad till *uppnår ej god* vilket baserar sig på en sammanvägd bedömning av alla parametrar. Av de ämnen som klassificerats är det endast fluoranten som klassificerats till status *god*.

Planförslagets genomförande bedöms inte medföra sådan påverkan på grundvattnet att miljökvalitetsnormerna inte kan hållas.

Se dagvattenpolicy, antagen av kommunfullmäktige 2012-05-21

EKOLOGISKA KONSEKVENSER

EKOSYSTEMTJÄNSER (EST)

Ekosystemtjänster är ett social-ekologiskt begrepp som betyder att det handlar om människan och naturen i samspel - vi betraktar människan som en del av naturen som både skapar och nyttjar ekosystemens tjänster.

Eftersom området idag är koloniområde så är det riktigt på grönstruktur. I huvudsak handlar detta om ett småskaligt växtliv med ett begränsat antal uppväxta träd.

Mycket av detta kommer att försvinna i samband med att området exploateras för bostadsbebyggelse.

Istället kommer dock en del av området att utnyttjas för dagvattenhantering, vilket ger upphov till en annan typ av ekosystemtjänster, som kan utnyttjas både rekreativt och biologiskt.

BIOLOGISK MÅNGFALD

Den biologiska mångfalden inom området är idag riklig. En del av detta kommer att försvinna i samband med exploatering. Nya biotoper kommer dock att tillföras i form av dammar för att hantera dagvattenfördröjning och gröna innergårdar och trädgårdar.

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Planförslaget innebär en förtätning av stadsbebyggelsen, vilket gör att ingen jungfrulig mark kommer att tas i anspråk. Ur den aspekten ses planförslaget som en hushållning med naturresurser.

Planförslaget föreslår bostäder med goda pendlingsmöjligheter, på grund av sin närhet till järnvägsstationen. Föreslagna bostäder får också nära till centrumservice och ett flertal förskolor och skolor.

Infrastrukturmässigt medverkar det också till ett hållbart utnyttjande av resurser.

SOCIALA KONSEKVENSER KULTURMILJÖ, STADSBILD OCH BEFOLKNING

I takt med att staden växer och befintlig utbyggnadsområden anspråkats behövs ytterligare mark för bostäder och blandad stadsbebyggelse i attraktiva läge. Det bedöms då vara motiverat att utreda ifall delar av den mark som idag upplåts för kolonier kan användas för ny blandad stadsbebyggelse.

Koloniområdena har alltid fungerat som en del av stadens markreserv. Koloniområden har minskats eller tagits bort vid exploatering.

Historiska exempel på detta är vid utbyggnaden av Löpargatan, Västervångskolan och sjukhuskvarteret då både larvi och S:t Olofs vång minskades och Kopparhögarna samt Axeltofta anlades.

Mark har upplåtits till kolonier i väntan på exploatering. Samtidigt har koloniområdena blivit en del av stadens identitet och har betydande sociala, kulturhistoriska och biologiska värden vilket också tas med i beräkningen över om de kan förtätas med bostadsbebyggelse.

Enligt den fördjupade översiktsplanen

2014 beskrivs vikten av utbyggnader i stationsnära lägen, vilket förespråkas av både miljöskäl och tillväxtskäl.

Stationsområdet är en av de mest frekventerade entréerna till staden, både för de som stiger av och de som passerar. Detta är därför en unik plats för att påverka den mentala bilden av staden.

Stadsmiljön behöver få en bättre och mer sammanhängande gestaltning och kvaliteterna i området höjas.

Den fördjupade översiktsplanen anger att i framtiden kan det vara nödvändigt att flytta delar av koloniområden för att optimera markanvändningen i takt med att staden växer.

Möjligheten att ha kvar delar av områdena för odling bör alltid övervägas för att bibehålla identiteten.

S:t Olofs vångs koloniområde ligger attraktivt ur ett stadsplaneringsperspektiv med ett stations- och centrumnära läge. För att ta tillvara på områdets läge och undvika bostadsutbyggnad inom mer perifera lägen bedöms värdet av att exploatera marken inom planområdet för bostäder vara sammantaget högre än att bibehålla dess karaktär som koloniområde.

Kolonister som har arrende i de berörda gångarna är informerade om stadens framtida stadsplanering. Den innevarande arrendeperioden 2021-2026 blir den sista arrendeperioden inom området.

BARNPERSPEKTIV

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

Genom att byggrätter placeras längs vägen möjliggörs för en skyddad och bullerfri innergård och utemiljö för rekreation och lek in mot områdets mitt.

Sammantaget bedöms planförslaget vara positivt sett ur barnperspektivet. Nya bostäder för familjer är positivt och bostäder i bra pendlingslägen gynnar familjers möjligheter att organisera sin vardag.

För kostnader inför och i samband med exploatering ansvarar exploatören/ fastighetsägaren.

TILLGÄNGLIGHET OCH TRYGGHET

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 bygglovsprövning och bygganmälan.

Planområdets placering i närhet till stationen och centrum innebär närhet till service och kollektivtrafik. Planförslaget bedöms bidra till ökad trygghet på platsen då fler människor kommer att röra sig i området under hela dygnet.

Den nya bebyggelsen bedöms också bidra till en mer urban stadsbild som i sin tur kan öka den upplevda tryggheten.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Planförslaget ger upphov till behov av allmänna anläggningar och infrastruktur. Dessa bekostas av staden.

Dagvattenhantering kommer att anläggas på allmän plats. För kostnaden av anläggning och drift ansvarar VA-huvudmannen.

Exploatör står för anslutningsavgifter till kommunalt VA.

Planförslaget skapar behov av fastighetsregleringar, (se fastighetsrättsliga frågor,). Dessa bekostas av fastighetsägaren.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Genomförandefrågorna redovisar de administrativa, organisatoriska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som krävs för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande och är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren 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).

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Detaljplanen förväntas kunna antas av Stadsbyggnadsnämnden under 2023.

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING

Detaljplanen tillskapar ytor för gator, park 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 ansvarar för utbyggnad och anläggning av allmän platsmark.

Ägare av fastigheter inom kvartersmarken är ansvariga för anläggningarna inom respektive enskild fastighet. Området ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

Anslutningspunkt upprättas i respektive fastighetsgräns. Antalet anslutningspunkter inom utbyggnadsområdet sker i samråd mellan fastighetsägare och NSVA.

AVTAL

Uppdragsgivare och initiativtagare till planarbetet är mark- och exploateringsavdelningen i Landskrona stad.

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

Avfallshanteringen löses i avtal mellan framtida fastighetsägare och LSR (Landskrona Svalöv Renhållnings AB).

Markanvisningsavtal eller exploateringsavtal kommer eventuellt att tecknas med framtida köpare/exploatör av marken inom området.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSBILDNING

Planförslaget ersätter delvis gällande stadsplan (nu kallad detaljplan) akt 12-LAN-635 från 1968. Mark inom planområdet är utlagd som kvartersmark för bostäder samt allmän platsmark (gata och park).

Planområdet omfattar del av kommunägda fastigheten Citadellstaden 1:1. All mark

utgörande allmän platsmark är således redan i Landskrona stads ägo, se figur a på kartskissen.

Avstyckning sker från Citadellstaden 1:1 för att bilda nya fastigheter för bostadsändamål. De nya fastigheterna är enligt kartskissen markerade som figur A-D.

Om ytterligare avstyckning från fastigheterna A-D sker, kan

gemensamhetsanläggning behöva bildas för anläggningar som används gemensamt av flera fastigheter, så som till exempel internator och parkeringsplatser. Prövning av gemensamhetsanläggning sker enligt anläggningslagen.

Ansökan om fastighetsbildning görs till Lantmäterimyndigheten i Landskrona och initieras och bekostas av Landskrona stad, ägare till Citadellstaden 1:1.



Fastighet	Erhåller mark	Från fastighet	Ändamål	Avstår mark	Till fastighet	Ändamål
Citadellstaden 1:1				fig. A	A	Bostad
				fig. B	B	Bostad
				fig. C	C	Bostad
				fig. D	D	Bostad
A	fig. A	Citadellstaden 1:1	Bostad			
B	fig. B	Citadellstaden 1:1	Bostad			
C	fig. C	Citadellstaden 1:1	Bostad			
D	fig. D	Citadellstaden 1:1	Bostad			

I kartorna och tabellen 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.

NYTTJANDERÄTT

Inom planområdet finns följande nyttjanderätter:

Nyttjanderätt för tele, 76/10692, oklart läge som behöver kontrolleras.

Nyttjanderätter för koloniändamål.

Samtliga rättigheter ska upphävas för att möjliggöra byggnation av bostäder och allmän platsmark (gata och park).

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

NAMNSÄTTNING

Planarbetet genererar nya fastigheter och nya gator som behöver namnsättas.

EKONOMISKA FRÅGOR

ANSVARSFÖRDELNING

Staden ansvarar, som huvudman, för drift och iordningsställande av allmän platsmark inom planområdet.

Exploatör ansvarar för kostnader inom kvartersmark. Dessa är t.ex. byggnation, anläggningsavgifter, bygglovsavgift mm.

VA, dagvatten och bygglovsavgifter debiteras i enlighet med, av Staden, antagna taxor.

För att genomföra detaljplanen och skapa fastigheter vars användning överensstämmer med detaljplanen krävs fastighetsbildning.

PLANKOSTNADER

Framtagandet av detaljplanen bekostas av staden.

Planavdelningen

Landskrona den 29e mars 2023

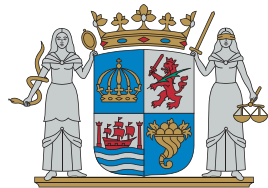
.....
Fredrik Karlsson
Planarkitekt

.....
Lisa Lindekranz
Planchef

INFORMATION OM BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER (GDPR)

Som information vill vi upplysa om att personuppgifter som inkommer i ärendet behandlas endast i detta specifika planärende samt vid utlämnande av handlingar enligt offentlighetsprincipen. Den rättsliga grunden för behandlingen är myndighetsutövning enligt PBL. Källor: Till fastighetsförteckning är; fastighetsinformationsregistret (FIR), statens personadressregister (SPAR). Stadsbyggnadsnämnden är personuppgiftsansvarig. Om du vill ha ytterligare information om hur dina personuppgifter används eller om du vill att dessa skall ändras är vi tacksamma för skriftligt besked om detta till Stadsbyggnadsnämnden, 261 80 Landskrona

Upprättad av
Planavdelningen
2023-03-29



LANDSKRONA STAD