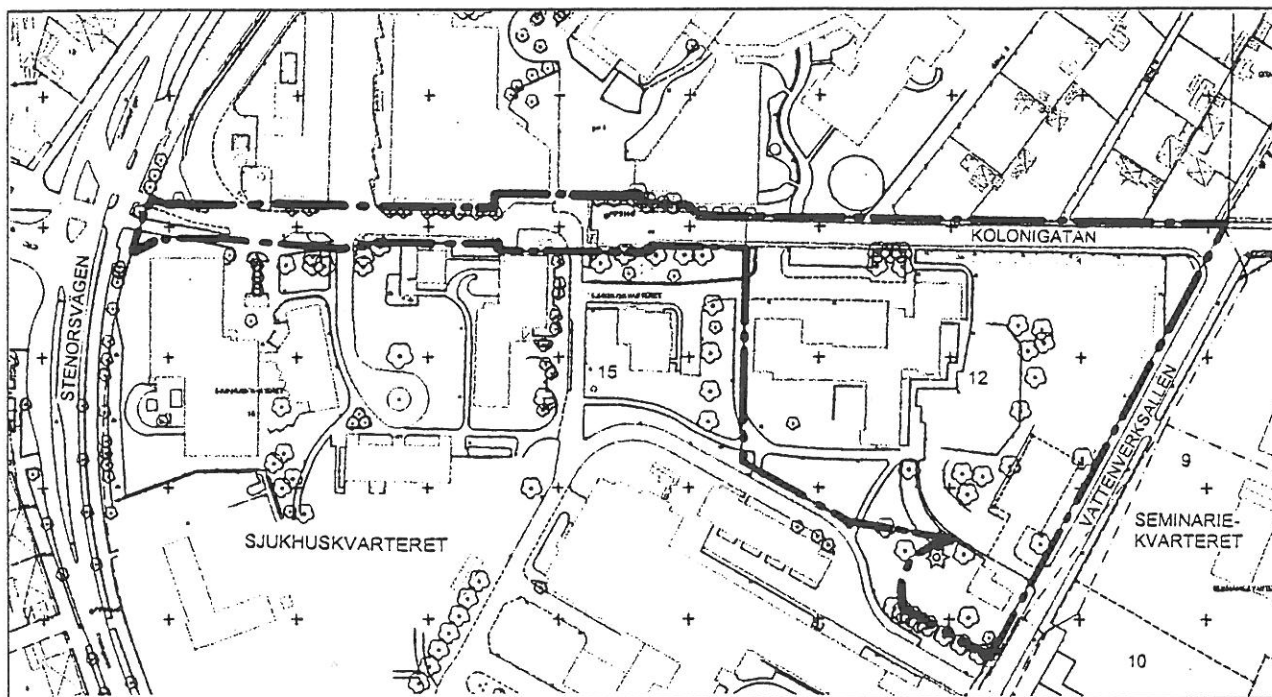


ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för **SJUKHUSKVARTERET 12** **OCH DEL AV 15** Landskrona



LANDSKRONA KOMMUN
STADSBYGGNADSKONTORET

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR SJUKHUSKVARTERET 12 OCH DEL AV 15

PLANHANDLINGAR

- Utlåtande
- Denna planbeskrivning med miljökonsekvensbeskrivning
- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationsplan
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse

SYFTE MED PLANEN

Syftet med planförslaget är att möjliggöra byggande av bussgata genom sjukhuskvarteret för den busspendel som planeras mellan det nya stationsläget på Västkustbanan vid Östervång och Landskronas centrum.

Planen syftar vidare till att möjliggöra annan användning för Sjukhuskvarteret 12, Hasselgården än för vårdbebyggelse. Bostadsändamål föreslås som ny användning och planen medger c:a 45 lägenheter i form av 4-vånings flerfamiljs-hus. Planförslaget innebär rivning av den f.d. mentalsjukhusbyggnaden inom fastigheten.

Syftet är att skapa bostadsbebyggelse som tar hänsyn till de kulturhistoriska värdena i sjukhuskvarteret samt tar hänsyn till befintliga träd och övrig vegetation i området. Vidare syftar planen till att åstadkomma ändrad användning av en sjukhusvilla som senast använts för fackliga ändamål, från s.k. allmänt ändamål till bostadsändamål. Vidare är syftet att med hjälp av skyddsbestämmelse säkra de kulturhistoriska värdena villan besitter. Även för delar av vegetationen inom planområdet föreslås skyddsbestämmelser, eftersom den ingår i en medvetet arkitektoniskt gestaltad parkmiljö. Vegetationen är också betydelsefull ur rekreationshänseende och ger förutsättningar för ett rikt djurliv.

PLANDATA

Planområdet är beläget i Landskrona tätort inom sjukhuskvarteret och omfattar Sjukhuskvarteret 12, Hasselgården och del av Sjukhuskvarteret 15 Området avgränsas i väster av Stenorsvägen och i öster av Vattenverksallén.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Byggnadsnämnden har 1998-02-17, §21, givit Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att utarbeta förslag till detaljplan. Samrådsförslaget föregicks ej av ett planprogram eftersom förslaget anses beröra en relativt begränsad samråds-krets och bedöms vara okontroversiellt.

Västkustbanan kommer att gå igenom Landskrona kommun. Med Västkustbanan följer också ett nytt stationsläge vid Östervång. Detta kommer att ha konsekvenser för utbyggnad av trafikstråk, bebyggelseområden m.m. För att åstadkomma goda kommunikationer mellan det nya stationsläget och Landskronas centrala delar kommer en s.k. busspendel att tillskapas. Projektering av ombyggnaden av gatunätet där bussarna skall gå pågår. En väsentlig länk i busspendelns sträckning är Kolonigatan genom sjukhuskvarteret.

Avstyckning av del av sjukhuskvarteret (Hasselgården, sjukhuskvarteret 12) har skett och marken har sålts av till Byggfirma Nilsson & Pålsson. Området är inte längre aktuellt att användas för vårdändamål och det vårdkomplex som tidigare hyst mentalsjukvård står tomt sedan en längre tid tillbaka. Byggnaden är under starkt förfall. En planändring måste komma till stånd om annan användning än s.k. allmänt ändamål skall kunna bli aktuell. Det nya stationsläget vid Västkustbanan kommer att innebära att området kan få ökad attraktivitet för bostadsändamål bl.a. p.g.a. de goda förutsättningarna för kollektivt resande, varför området planlägges för detta ändamål.

ÖVERSIKTSPLAN

Översiktsplan för Landskrona kommun (1990) anger endast området som detaljplanlagt område. Arbete med ny kommunövergripande översiktsplan för Landskrona kommun pågår. Det nya stationsläget vid Östervång innebär en ny förutsättning sedan översiktsplanen antogs, vilket innebär att ställningstagande kring markanvändningen delvis kan komma att omprövas.

DETALJPLANER

Detaljplan finns som omfattar hela sjukhusområdet, fastställd 27 september 1966. Området är reglerat för s.k. allmänt ändamål.

Inom planområdet gäller dels fastighetsplan (1996-06-18) akt 1282-P152) för Sjukhuskvarteret 12 och dels fastighetsplan (1997-03-18) akt 1282-P97/159) för Sjukhuskvarteret 15.

FÖRUTSÄTTNINGAR

GRÖNSTRUKTUR

I området finns uppvuxen vegetation dels i form av träd längs med Kolonigatan, dels i form av träd och buskar inom den tomt som avstyckats från sjukhuskvarteret (Hasselgården) och inom den villa inom Sjukhuskvarteret 15, som senast använts för fackliga ändamål. Dessa träd och övrig vegetation har stor betydelse för områdets estetiska kvalitéer, men också för dess betydelse för ett utvecklat djurliv och för rekreation och fritid. Vegetationen bör därför bevaras och utvecklas. Det är också viktigt att övergripande grönstruktursamband tas till vara och stärks. Inom Hasselgården med tillhörande personalbostad har utemiljön varit mycket medvetet gestaltad och resterna av denna utformning bör bibehållas och i möjligaste mån återskapas.



Sjukhuskvarteret 12 sett från Kolonigatan. Vattentornet fungerar som viktigt landmärke.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

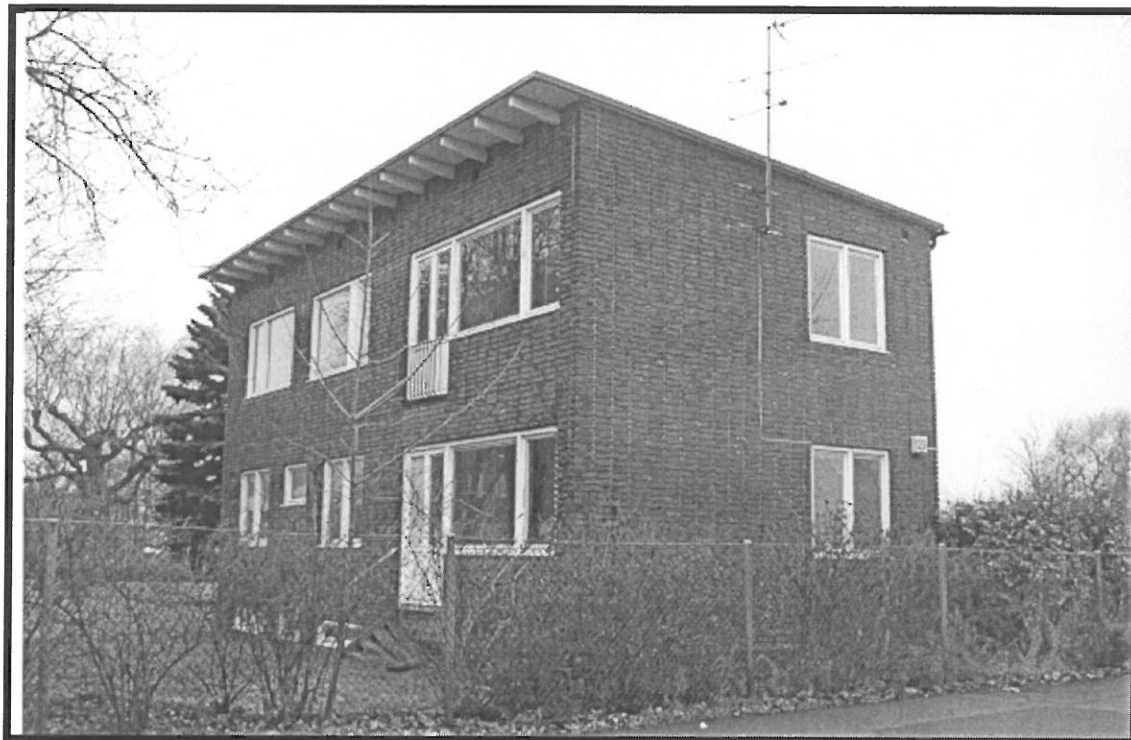
Tomten är bebyggd idag varför den bör kunna hysa ersättningsbebyggelse. Kompletterande grundundersökning kan dock erfordras i samband med projektering.

FORNLÄMNINGAR

Området ligger utanför riksintresse för kulturminnesvården. Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet. Påträffas fast fornlämning skall Länsstyrelsen omedelbart kontaktas och byggarbete avbrytas.

BEBYGGELSE

Planområdet ligger i ett kulturhistoriskt intressant område. Sjukhuskvarteret har under lång tid haft en medveten arkitektonisk gestaltning. I området dominerar tegeltraditionen. Inom sjukhusområdet finns bebyggelse som är ritad av bl.a. Frans Ekelund och som är av hög arkitektonisk kvalitet. Grönskan i form av uppvuxna träd och övrig vegetation är ett påtagligt inslag i miljön.



Personalbostad till före detta Hasselgården mentalsjukhus (Inom sjukhuskvarteret 15). Byggnaden avses få skyddsbestämmelse i förslaget till detaljplan.

Inom planområdet ligger före detta mentalsjukhuset Hasselgården. Byggnaden, ritad av Hans Westman 1940, har ett visst kulturhistoriskt värde, bl.a. ur socialhistorisk synvinkel. Tillbyggnader utförda 1970 har dock förryckat dess ursprungliga proportioner, varför det arkitektoniska värdet får sägas ha minskat avsevärt. Byggnaden är dessutom i tekniskt dåligt skick och under förfall.

I anslutning till denna byggnad ligger personalbostaden till mentalsjukhuset. Även denna är ritad av Hans Westman 1940. Båda byggnaderna präglas av Hans Westmans karaktäristiska lokalt förankrade modernistiska arkitektursyn. Sjukhusvillan är i dagsläget exteriört i originalsckick. Byggnaden är uppförd i rött tegel med intressant mönstermurning och har väl proportionerade fasader samt fint detaljarbete när det gäller utformningen av takfötter, fönster och liknande.

OFFENTLIG OCH PRIVAT SERVICE

Närmaste närbutik för livsmedel finns i Landskronas centrum, cykelavstånd från centrum. Livsmedelsbutik har uppförts intill den nya stationen på Västkustbanan vid Östervång som ligger c:a 700 meter från den planerade bostadsbebyggelsen. Skola finns på c:a 300-400 meters avstånd från planerat utbyggnadsområde. Postkontor finns närmast på Eriksgatan. Öppen förskola finns i

direkt anslutning till planområdet inom sjukhuskvarteret. Eftersom området ligger inom sjukhuskvarteret ligger den planerade bebyggelsen mycket nära sjukhusrelaterade verksamheter; vårdskola, arbetsterapi, sjukhusrestaurang/personalmatsal, verkstäder m.m.

TRAFIK

Idag är Kolonigatan avstängd för biltrafik genom lasarettsområdet. Gatan är stängd invid en mindre torgbildning, där bl.a. lokaler för försäkringskassan, restaurang och arbetsterapi är belägna, och avslutas med vändplatser på båda sidor. Busslinje 2 går idag genom området på en separat bussgata, vilken mynnar i den västra vändplatsen, där även en hållplats är placerad. Ett fåtal bilplatser finns på båda sidorna om avstängningen. Problem i form av smittrafik förekommer.

Korsningen vid Ernst Ekstrands plan är idag en trevägskorsning där trafiken från Repslagargatan har väjningsplikt mot Stenorsvägen som är huvudled. Bussgatan



Från Kolonigatan, västra änden från Ernst Ekstrands plan.



Från Kolonigatan där bussgatan för servicelinjen tar vid.

Bussgatan från lasarettet bildar en utfart norr om korsningen där bussen kommande norrifrån vid infart till Lasarettet kan svänga väster genom en öppning i refugen. Cykeltrafiken är separerad i korsningen.

PLANFÖRSLAG

BEBYGGELSE OCH GRÖNSTRUKTUR

Genomförandet av planförslaget förutsätter rivning av f.d. Hasselgården mentalsjukhus. Genom byggnadens planlösning, mått med m.m. är den svår att bygga om för annat lämpligt ändamål. De relativt sentida tillbyggnaderna har minskat byggnadens arkitektoniska kvalitéer och byggnaden är i tekniskt dåligt skick. Planförslaget innebär dock att den kulturhistoriskt och arkitektoniskt värdefulla sjukhusvillan bevaras och får skyddsbestämmelse i detaljplanen, vilket innebär att byggnaden ej får rivas och att dess exteriör i allt väsentligt måste bevaras.

Planens intentioner är att nybyggnation inom planområdet bör vara punkthusbebyggelse med inspiration från modernistisk tegelarkitektur från 1940-50-talet. Ny bebyggelse föreslås i 3-5 våningar. Bebyggelsen bör ansluta väl till tegeltraditionen inom sjukhusområdet samt i första hand arkitektoniskt korrespondera med sjukhusvillan vad gäller formuttryck, material etc. Planförslaget innehåller därför en utformningsbestämmelse för den tänkta nybebyggelsen som föreskriver användande av rött tegel som fasadmateriäl. Detaljplanen medger byggrätt för c:a 45 lägenheter.



Hasselgården, mot väster

Då avstyckning sker av villan ifrån Sjukhuskvarteret 15 avses tomten att följa den tomtutformning som den tidigare hade då den var personalbostad. Uppvuxen vegetation i form av buskar och träd bör bevaras dels ur gestaltningssynpunkt med dess estetiska kvaliteter, men också för lek och rekreation. Vegetationen också betydelse för ett utvecklat djurliv. Betydelsefulla träd ges därför en särskild skyddsbestämmelse. Planförslaget möjliggör också att den parkmiljö som anlagts inom tomten för mentalsjukhuset kan återskapas delvis.

Parkeringar inramas av tydliga klippta häckar av lövfällande typ, exv. avenbok.

På illustrationsplanen redovisas ett förslag till bearbetning och utveckling av lasarettstorget. Förslaget ingår inte i den formella detaljplanen, men redovisas för att man lättare skall förstå de arkitektoniska sambanden mellan torget, bussgatan och den planerade nybebyggelsen inom Sjukhuskvarteret 12.

TRAFIK

Gång – och cykelvägar

Planförslaget möjliggör gångvägar längs med bussgatan genom sjukhuskvarteret som ansluter till gång- och cykelvägen utmed Stenorsvägen mot centrum. Cykeltrafik sker på samma körbana som busstrafiken. Separat cykelväg kan inte utföras p.g.a. utrymmesbrist, men den totala trafikeringen av gatan kommer att vara förhållandevis blygsam.

Kollektivtrafik

Området kommer att få mycket god kollektivtrafiktillgänglighet genom gångavstånd till hållplatsen för bussspendeln mellan Landskrona centrum och den nya tågstationen vid Östervång. Avstånd till busshållplatsen blir c:a 100 meter i medeltal från den planerade bostadsbebyggelsen inom sjukhuskvarteret 12. Busstrafiken kommer att gå med en turtäthet på 7.5 minuters mellanrum i vardera riktningen på bussgatan under högtrafik. 3 gånger i timmen under lågtrafik.

Parkering, infart m.m.

Gemensamma parkeringsytor för den planerade bostadsbebyggelsen inom Hasselgården har reserverats mot Vattenverksallén. Parkeringen till det planerade bostadsområdet får sin placering intill vattenverksallén. Parkeringsytorna skall utgöras av genomsläppliga material för att möjliggöra lokalt omhändertagande av dagvatten, exempelvis armerat gräs. Uppförande av garagebyggnader medges i planförslaget och bör ges en arkitektonisk utformning med anknytning till befintlig och planerad bebyggelse. Infart till bostadsområdet sker endast via Vattenverksallén eftersom Kolonigatan inom sjukhuskvarteret i huvudsak skall renodlas som bussgata/gång- och cykelväg.

VATTEN/AVLOPP, VÄRME M.M.

Elddistribution och VA-anslutning för ny planerad bostadsbebyggelse föreslås ske till kommunens ledningssystem.

Målet bör vara att omhänderta dagvatten lokalt. Förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten bör undersökas i samband med geoteknisk undersökning.

Mentalsjukhusbyggnaden inom Hasselgården är idag ansluten till fjärrvärmenätet. Det är möjligt att ansluta ny bostadsbebyggelse till fjärrvärmenätet. Eventuellt måste ny distributionsledning för fjärrvärme anläggas.

Före detta mentalsjukhuset Hasselgården inom sjukhuskvarteret 12 ingår i transportkulvertsystemet. Landstinget har inte behov av den förgrening som ansluter till den befintliga byggnaden, varför kulverten kan tas bort eller sättas igen. Förstärkning av kulverttunneln kan behöva ske där den korsar den blivande bussgatan.

SOPHANTERING

I anslutning till infarten och parkeringsytorna till den planerade bebyggelsen inom Sjukhuskvarteret 12 har utrymme reserverats för gemensam källsortering. Sjukhusvillan kommer att få utrymme för källsortering inom den egna tomten.

TILLGÄNGLIGHET

Området kommer att få god tillgänglighet för handikappade. Det är inom den planerade bostadsbebyggelsen möjligt att köra fram till dörren och släppa av passagerare. Parkering skall dock ske närmast Vattenverksallén.

SKYDDSRUM

Detaljplaneområdet ingår i s.k. skyddsrumsort. Det är möjligt att skyddsrum inom planområdet kan komma att krävas vid bygglov. Arbetet med en snävare avgränsning av skyddsrumsområdena pågår dock. Länsstyrelsen har i skrivelse 1998-10-22 hemställt om kommunens förslag till områden inom vilka skyddsrum skall finnas och om samråd beträffande förslaget. Därefter beslutar kommunen om områdesgränser för skyddsrumsbabyggnade. Detta kan påverka skyddsrumsbekeden för detaljplanen.

STÖRNINGAR

Området är i nuläget ett lugnt område med mycket lite störningar i form av buller. Trafiken kommer dock att öka på Kolonigatan inom sjukhuskvarteret till följd av busstrafiken. Bullerfrågor redovisas under rubriken Miljökonsekvenser.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden för planen är 10 år från det att planen vinner laga kraft.

MILJÖKONSEKVENSER

STADSBILD

För stadsbilden bedöms planförslaget i huvudsak medföra positiva konsekvenser genom en upprustad gatusträckning genom sjukhuskvarteret och miljöupprustning av den i dagsläget förfallna tomten sjukhuskvarteret 12.

KULTURMILJÖ

Förslaget innebär vidare att befintliga värdefulla träd och övrig vegetation som har stor betydelse för kulturmiljön får ett skydd i detaljplanen. Genomförandet av planförslaget förutsätter rivning av f.d. mentalsjukhuset Hasselgården, som dock inte bedöms vara av så stort kulturhistoriskt värde. Sjukhusvillan, som liksom mentalsjukhusbyggnaden ritats av Hans Westman 1940, får dock skydd i planen, liksom resterna av den tillhörande parkanläggningen. Detta bör sammantaget vara positivt ur kulturmiljösynpunkt eftersom de kulturhistoriska värdena avses säkras på detta sätt.

NATURMILJÖ/GRÖNSTRUKTUR

Planförslaget möjliggör bibehållande av befintliga träd och övrig vegetation i området. Skyddsbestämmelse införs för bevarande av värdefulla träd inom sjukhuskvarteret 12. Detta får anses positivt i grönstruktursammanhang.

TRAFIK, STÖRNINGAR

Busstrafik till och från stationen kommer att passera genom sjukhuskvarteret var 7.5:e minut i vardera riktningen längs med Kolonigatan från kl.6.00 – kl. 8.30 och 12.30-17.30. Mellan 17.30 och 6.00 kommer det att gå 3 turer i timmen. Detta gör att gatan blir betydligt mer trafikerad än i dagsläget. Genom den förändring i gatunätet som görs i samband med ombyggnadsprojekteringen för busspendeln minskas risk för oönskad smittrafik på Kolonigatan. Gatan genom sjukhuskvarteret renodlas som bussgata/gc-väg, dock med möjlighet för leveranstrafik, besökare till sjukhusets anläggningar att köra in på gatan och parkera. Vidare kommer servicelinjen, linje 2 ha kvar sin nuvarande sträckning inom planområdet.

Påverkan på omgivningen i form av luftföroreningar p.g.a. att trafiken ökar till följd av den nya busstrafiken bedöms som ringa. Maxnivån för trafikbuller inomhus överskrider naturvårdsverkets riktvärden, 45 dB(A), enligt Stadsbyggnadskontorets bullerberäkning (bifogas) som beräknats utifrån illustrationsplanen. Åtgärder kan därför behöva göras under projektering av nybebyggelsen för att riktvärdet skall kunna innehållas. Detta kan åstadkommas genom t.ex. åtgärder som fasadisolering och ljudrutor. Sovrum bör inte lokaliseras mot störningskällan. Uteplatser vid bostad skall avskärmas så att Naturvårdsverkets riktvärde 70 dBA inte överskrids. Naturvårdsverkets riktvärden för trafikbuller utomhus och inomhus, ekvivalentnivå, överskrids ej.

Omfattrisk finns för eventuella bullerstörningar på befintliga fastigheter för sjukhusets verksamheter intill Kolonigatan. Omfattningen kan inte bedömas utan utan kännedom om byggnadernas tekniska utförande. Stadsbyggnadskontoret bedömer dock störningarna som begränsade.

BARRIÄREFFEKTER

Planförslaget innebär att förhållandena för gående och cyklister förbättras genom tydligare utmärkta stråk med markbeläggning etc. Busstrafiken på Kolonigatan kommer dock att vara ett hinder för korsande oskyddade trafikanter.

HUSHÅLLNINGEN MED NATURRESURSER

Planförslaget är utarbetat i enlighet med Naturresurslagen, 3 kap. Planförslaget innebär en satsning på kollektiv trafik i form av busstrafik för att möjliggöra en god koppling mellan det nya stationsläget och centrum. En sådan satsning innebär ett minskat bilberoende. Vidare utförs förbättringar för gång- och cykeltrafiken. Förslaget innebär en lokalisering av ny bostadsbebyggelse som tillvaratar de goda förutsättningarna för kollektivt resande genom närheten till busshållplats för stationspendeln som betjänar resande med järnvägstrafiken. Genomförandet av planförslaget innebär dock rivning av f.d. mentalsjukhuset Hasselgården. Följes rivningen av byggnaden upp med en rivningsplan som beaktar miljöaspekterna samt säkerställer ett tillvaratagande av byggnadsmaterial kan dock miljöpåverkan minskas.

0-ALTERNATIV

Ett nollalternativ innebär att ingen bostadsbebyggelse planeras byggas inom sjuk-huskvarteret 12 och det innebär därmed att mentalsjukhusbyggnaden får finnas kvar alternativt rives. Om ingen upprustning sker av byggnaden tilltar förfallet. Ingen ny alternativ användning är i dagsläget aktuell och är mindre trolig p.g.a. byggnadens tekniskt dåliga skick. Utförs detaljplaneändringen inte för landstingets sjukhusvilla kan den inte användas för annat ändamål än allmänt ändamål, sjukhus. Landstinget har i dagsläget ingen användning för byggnaden och förfallet riskerar att accelerera.

Ett 0-alternativ innebär att en viktig länk i ombyggnaden för den s.k. stationspendeln genom sjukhuskvarteret inte kan utföras. Detta får negativa effekter för det kollektiva resandet. Lasarettet är en viktig knutpunkt i systemet.

REVIDERINGAR

Planförslaget har förutom redaktionella ändringar justerats i följande avseenden med hänsyn till inkomna yttranden:

En motivering har tillkommit i planbeskrivningen varför samrådsförslaget inte har föregåtts av ett program.

Byggrätten har utökats till c:a 45 lgh. vilket föranlett en större parkeringsyta. En utformningsbestämmelse om användande av rött tegel som fasadmateriäl har tillkommit för den planerade nybebyggelsen.

Planförslaget har även kompletterats vad gäller bestämmelserna för att innehålla Naturvårdsverkets riktvärden för trafikbuller.

Stadsbyggnadskontoret
Landskrona kommun

Objekt: **Sjukhuskvarteret**
Beskrivning: **Detaljplan**
Handläggare: **Mattias Bjellvi**
Filnamn:

RESULTAT

Ekvivalentnivå		dB(A)
Frifältsvärde		52
Innenivå efter korrektion för fasadisolering (-25,0 dB(A))		27
Maxnivå, 5,00% överskridande		dB(A)
Frifältsvärde		76
Innenivå efter korrektion för fasadisolering (-25,0 dB(A))		51

RA, tr fönster 24 dB(A) (labvärden)

Vägelement	1
Antal fordon/dygn	260
Andel tunga fordon (%)	90
Medelhastighet, lätta fordon (km/h)	50
Medelhastighet, tunga fordon (km/h)	50
Vägbredd körytan (m)	6,5
Bankhöjd (m)	0,0
Väglutning (promille)	0
Mottagaravstånd (m)	20,0
Mottagarhöjd (m)	2,0
Vinkelområde (grader)	0-180
Marktyp skärm-mottagare	Hård
Skärm	Nej
Speciell korrektion	Nej
Korrektion för vägbeläggning	Nej

Miljökonsekvensbeskrivningen har kompletterats med en utförligare beskrivning av trafikbullersituationen samt tänkbara åtgärder för att undvika att naturvårdsverkets riktvärde för maxnivå 45 dBA inomhus inte överskrids då det gäller den planerade nybebyggelsen inom sjukhuskvarteret 12.

En aktualisering har gjorts beträffande läget för utredning av områdesgränser för skyddsrumbebyggande.

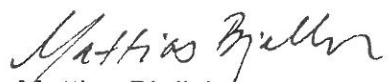
Planförslaget har reviderats och tydliggjorts med avseende på distribution av el, VA- och värme till sjukhusvillan och till den planerade bostadsbebyggelsen inom sjukhuskvarteret 12.

En administrativ bestämmelse har tillförts planförslaget angående upphävande av gällande fastighetsplaner inom planområdet.

STADSBYGGNADSKONTORET 1998-09-07, REV. 1999-01-20,
REV. 1999-03-04



Lars Kvist
Planchef



Mattias Bjellvi
Planhandläggare