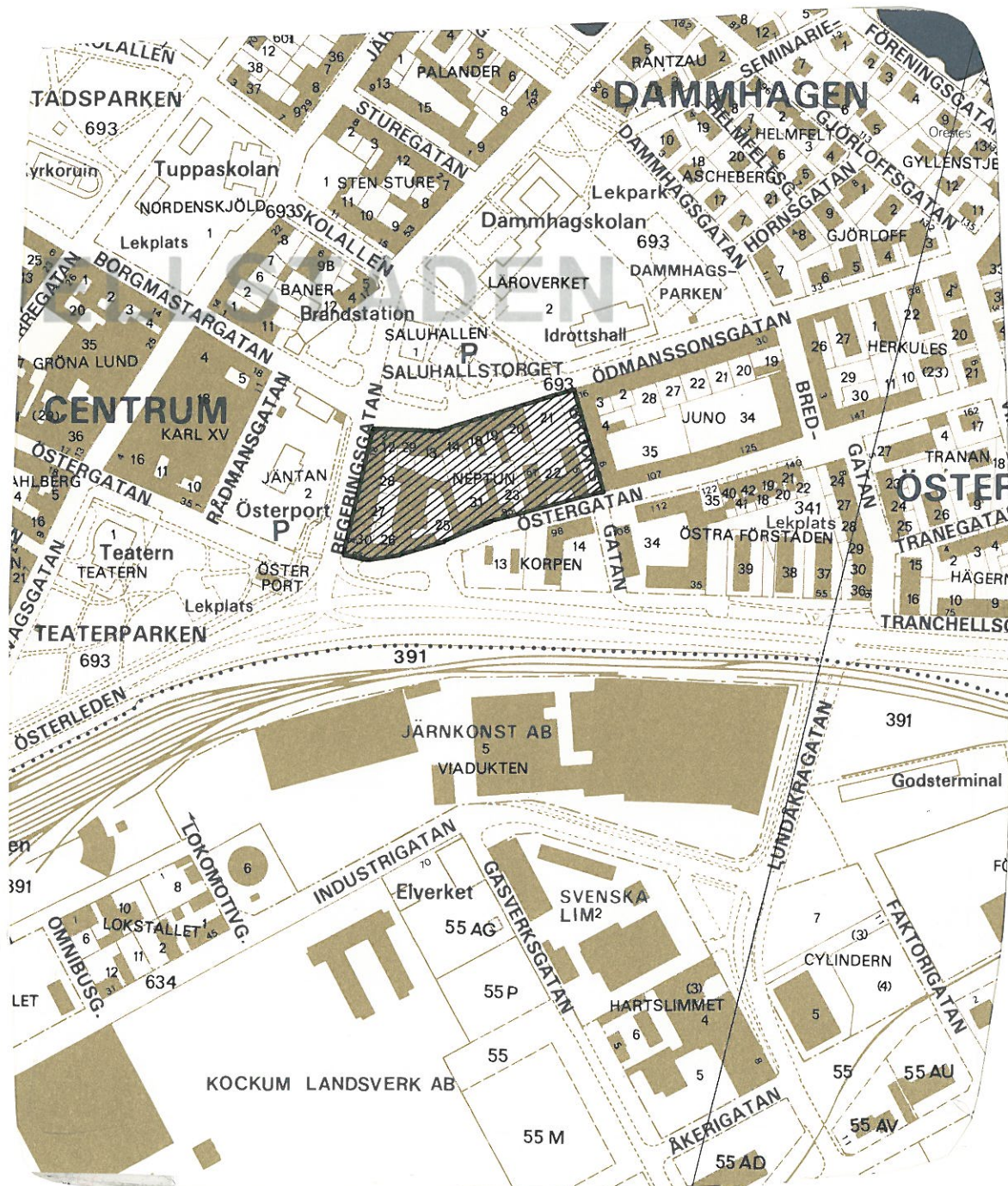


FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV
STADSPLANEN FÖR KVARTERET
NEPTUN MM
I LANDSKRONA



FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV
STADSPLANEN FÖR KVARTERET
NEPTUN MM
I LANDSKRONA

Upprättat på stadsarkitektkontoret
Landskrona den 21 januari 1987

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Till förslaget hör följande handlingar:

- . stadsplanekarta i ett blad i skala 1:400
- . stadsplanebestämmelser
- . denna beskrivning med bilagor.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger i centralorten Landskrona och begränsas av Ödmanssonsgatan, kvarteret Juno, Östergatan och Regeringsgatan. Planområdets totala areal är ca 15.540 m². Av arealen upptar Brocksgatan ca 960 m², resten är kvartersmark i kvarteret Neptun.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Översiktliga planer

Planområdet ingår i befintligt, bebyggt tätortsområde.

Detaljplaner

För planområdet gäller stadsplaner fastställda den 27 maj 1904 (Brocksgatan) och den 6 juli 1945 (kv Neptun).

För angränsande områden gäller stadsplaner med följande fastställelsedata:

12 januari	1934	KM	(kv Juno)
7 december	1951	KM	(del av Östergatan)
9 oktober	1957	LS	(kv Östra Förstaden)
26 juli	1962	LS	(Ödmanssonsgatan och Saluhallstorget)
10 januari	1963	LS	(kv Korpen)
23 februari	1967	LS	(kv Jäntan, Regeringsgatan, Östergatan mm)
15 november	1975	LS	(kv Banér).

För kvarteret Neptun gäller nybyggnadsförbud enligt länsstyrelsens förordnande den 14 januari 1986.

Kommunala ställningstaganden

Planändringen sker enligt beslut i byggnadsnämnden den 18 juni 1985 § 148, den 11 mars 1986 § 70 och den 20 januari 1987 § 5.

De båda fastigheterna Neptun 21 och 22 har avrivits (Neptun 22 sedan byggnaderna brunnit) och skall återuppbyggas. Inom Neptun 25 har diskuterats viss ny bebyggelse sedan en del äldre industribyggnader avrivits. Byggnadsrätten enligt gällande stadsplan har på sin tid anpassats till då befintlig bebyggelse och verksamhet, men skulle medföra en oacceptabel exploatering med hänsyn till bl a friytor, om den skulle utnyttjas vid nybebyggelse. Byggnadsnämnden har uppdragit åt stadsarkitektkontoret att ändra stadsplanen med syfte att skapa bättre balans mellan bebyggelse och friytor för hela kvarteret.

Befintliga hus längs Ödmanssonsgatan omfattas av bevaringsplanen del II som sådan värdefull miljö att särskild hänsyn skall tagas till dess egenart enligt byggnadsstadgans 38 § andra stycket (KF beslut den 25 mars 1985 § 38).

Befintliga förhållanden, markens användbarhet mm

Kvarteret Neptun är ett innerstadskvarter där bebyggelsen till största delen består av 3-4-våningshus med stort inslag av handel och service. Efter nedrivning av en del äldre hus återstår ca 100 lägenheter i kvarteret.

Befintliga hus är huvudsakligen ifrån tiden strax efter sekelskiftet eller från 1930-40-talen. Det äldsta huset (på tomt nr 26) är från 1880-talet. De äldre husen är väl bevarade då de flesta har genomgått omfattande renoveringar under senare år. Höga gårdshus och helt eller delvis överbyggda gårdar i kombination med relativt små tomter i enskild ägo har medfört otillräckliga och ineffektiva friytor för bl a lek och utevistelse.

Kvarteret omges av befintliga gator. Enligt den senaste trafikräkningen (1980) var årsdygnstrafiken på Ödmanssonsgatan ca 3.300, på Regeringsgatan ca 3.100 och på Österleden ca 7.200. Antalet parkeringsplatser på tomtmark täcker inte dagens behov.

Enligt trafikbulerutredningen januari 1975 är lägenheterna i kvarterets västra delar störda av biltrafiken på Ödmanssonsgatan och Regeringsgatan. Värst berörd fastighet har vid senare års renoveringsarbeten försetts med treglas akustikfönster.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har efter undersökningar kommit fram till att miljöstörningar från industriområdet söder om järnvägen kan förekomma.

Samtliga fastigheter är anslutna till befintliga allmänna ledningar för va, el och tele.

Samtliga fastigheter är privatägda.

PLANFÖRSLAG

Allmänt

Den extremt höga exploateringen enligt gällande stadsplan skall minskas, så att det blir möjligt att på sikt skapa tillräckliga friytor för de som bor eller arbetar i kvarteret. Vidare skall bevaringsplanens intentioner konfirmeras i stadsplanen.

Plantekniskt föreslås detta ske på samma sätt som för andra äldre innerstadskvarter med blandad bebyggelse, där stadsplanen ändrats under senare år. I princip sker en förenkling av planbestämmelser och en minskning av byggnadsrätten i markplanet.

Bebyggelse

Bebyggelsen mot Ödmanssonsgatan är av mycket stor betydelse för området kring Saluhallstorget. Husen utgör sådan värdefull miljö att hänsyn skall tas till bebyggelsens egenart (38 § BS), vilket innebär att befintliga byggnader inte får förvanskas, vare sig genom arbeten på själva byggnaden eller genom bebyggelse i grannskapet. S k övergångsbestämmelse innebär att till nybyggnad hänförlig ombyggnad får ske såvida inte byggnadens volym ökas. Skulle däremot byggnaden förstöras genom eldsvåda eller på annat sätt (såsom skett inom fastigheten Neptun 21 och 22) skall ny byggnad uppföras inom ramen för föreslagen bestämmelsegräns med hänsyn till friytekravet. Ny byggnad skall utformas på sätt som tar hänsyn till områdets egenart.

Planförslaget ansluter till pågående skissarbete för bebyggelse i kvarterets östra (avrivna) del.

Aktuellt nybyggnadsprojekt inom fastigheterna Neptun 21-22 innebär ett tillskott i storleksordningen 50 bostadslägenheter. Inom fastigheten Neptun 25, som delvis avrivits, är det möjligt att bygga ytterligare ca 10 lägenheter. Föreslagen planbestämmelse innebär att kvarteret får användas även för butiker och kontor. Inom redovisad nybebyggelse på Neptun 21-22 föreslås ca 400 m² butiker och ca 200 m² kontor.

Friytor

Planförslaget innebär att den yttre miljön i kvarteret kan förbättras på sikt genom att den omfattande byggnadsrätten för gårdsbebyggelse enligt nu gällande stadsplan föreslås minskas väsentligt. På sikt bör även eftersträvas sammanläggning av flera gårdar så att gemensamma anordningar för lek, rekreation, biluppställning och sophantering kan tillskapas inom kvarteret.

Särskild bestämmelse härom har föreslagits.

Vägar och trafik

Förslaget innebär inte någon förändring av befintligt gatunät. Trafikmängden på omgivande gator beräknas inte förändras. Parkering för nytillkommande bebyggelse förutsättes ske på

tomtmark meden de äldre fastigheterna saknar förutsättningar att tillgodose parkeringsbehovet på egen mark. Omedelbart väster och norr om kvarteret finns dock större allmänna parkeringsplatser. På Brocksgatan och Östergatan gäller datum-parkering.

Immissioner och klimat

Förslaget innebär inga förändringar av befintliga förhållanden. Nya gatuhus i kvarterets sydvästra del bör utformas med hänsyn till förekommande störningar från trafikbuller.

Teknisk försörjning

Ny bebyggelse ansluter till befintliga allmänna ledningar. Kvarteret Neptun ligger inom fjärrvärmeområdet.

Skyddsrum

I anslutning till nybyggnader anordnas skyddsrum för 60 platser.

PLANGENOMFÖRANDE

Aktuellt plangenomförande kommer att ske i privat regi efter exploateringsavtal med kommunen.

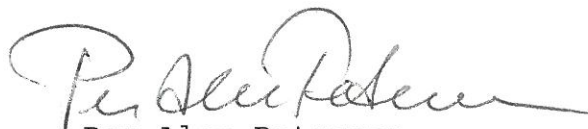
SAMRÅD

Under planarbetet har samråtts med berörda myndigheter, sammanslutningar och enskilda enligt särskild redogörelse daterad den 9 december 1986. Sedan skriftlig redogörelse för samrådet upprättats har yttrande inkommit från Fastighets AB Regnbågen - ägare till fastigheterna Neptun 21 och 22.

STADSARKITEKTKONTORET



Ulf Bunke
Stadsarkitekt

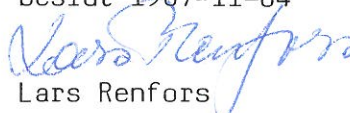


Per Alex Petersen
Stadsplanearkitekt

Den 25 maj 1987, § 86, blev förestående beskrivning tillhörande förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Neptun mm i Landskrona antagen av kommunfullmäktige, betygar Landskrona den
I tjänsten:


Claes Kronström
Stadsjurist

Tillhör länsstyrelsens i Malmöhus län
beslut 1987-11-04

 
Lars Renfors Marianne Nilsson