

Förslag till detaljplan för Smeden 1 och 2 m.fl, Landskrona kommun

**Planförslaget är upprättat av Teknik- och
stadsbyggnadsförvaltningen, Landskrona kommun 2005-11-04
reviderat 2006-04-11 och 2006-07-14**



2006-07-14

ANTAGANDEHANDLING

**Landskrona kommun
Teknik- och stadsbyggnadsförvaltningen
261 80 Landskrona
Besöksadress Drottninggatan 7**

**Tfn 0418-47 00 00
Fax 0418-47 35 76
tsb@landskrona.se
www.landskrona.se**

Planförslaget har utarbetats av teknik- och stadsbyggnadskontoret. Följande tjänstemän har medverkat:

Camilla Abered, Mattias Bjellvi, Kjell Blomberg, Annika Cronsioe, Christer Danielsson, Anders Folkar, Göran Haglund, Olle Johannesson, Lisa Lindekranz och Bobby Odenhag.

Planbeskrivning

Handlingar

Planen består av följande handlingar:

Utlåtande

Planbeskrivning med bilagor

Genomförandebeskrivning

Plankarta med planbestämmelser samt illustrationsplan

Samrådsredogörelser för samrådsskede och utställningsskede

Planprogram upprättat 2003-10-03, rev. 2003-12-08, godkänt av BN 2003-12-16.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra byggande av 35 marklägenheter inom kvarteret Smeden i centrala Landskrona.

Planområdets läge och avgränsning

Området ligger ca 1,5 km norr om Landskronas centrum inom Fröjdenborgs-området. I planområdet ingår fastigheterna Smeden 1 och 2 samt delar av fastigheterna Citadellstaden 1:1 och Citadellstaden 8:1.

Planområdets utbredning.

2

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I den kommunomfattande översiktsplanen (Översiktsplan 2000+, antagen av kommunfullmäktige 2002-04-29, laga kraft 2002-05-30) redovisas fastigheten Smeden 1 som ett tänkbart utbyggnadsområde i staden. I översiktsplanens anges också att det är önskvärt att öka andelen boende i stadskärnan för att stärka Landskronas centrum.

Detaljplaner och fastighetsplaner

Planområdet omfattar hela eller delar av följande gällande detaljplaner:

- 12-LAN-289 Förslag till ändrad stadsplan för kvarteren Smeden och Städet i Landskrona, upprättad den 20 juni 1945, antaget av kommunfullmäktige den 17 september 1945, beslutad av Kungl Maj:t 22 mars 1946.
- 12-LAN-186 förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren Släggan, Svarvaren och Svetsaren m.m. i Landskrona, upprättad i december 1972, laga kraft 1973-10-03.

Detaljplanen som innefattar fastigheterna Smeden 1 och Smeden 2 (fd. Städet) medger bostadsbebyggelse i 3 våningar i lamellhusform. En byggrätt inom området var dock tänkt att användas för handels- och hantverksändamål och här är högsta våningsantal 1 våning. Inom planen gäller tomtindelningen 1282K-1/751.

Detaljplanen som omfattar Släggan (numera Svarvaren 2 / Citadellstaden 8:1), Svarvaren och Svetsaren anger att den norra delen av området skall användas för bostäder i högst tre våningar. Området i mitten skall användas för allmänt ändamål och den sydligaste delen skall användas som park. En bit av Fröjdenborgsgatan var i denna detaljplan tänkt att utgöra parkområde och Larvigatan var tänkt att ligga på kvartersmark.

Plankartorna för gällande planer finns med som bilagor.



Äldre flygbild över kvarteret Smeden.

Planprogram

Ett planprogram har tagits fram som omfattar kvarteren Albano, Smeden, förskolan samt grönytan mellan kvarteren. Planprogrammet godkändes av BN 2003-12-16 och ligger därmed till grund för den fortsatta planeringen i området. I planprogrammet beskrivs områdets förutsättningar, historia m.m. samt olika utbyggnadsalternativ. I planprogrammet fastslås att Smeden skall bebyggas med radhusbebyggelse. Detaljplan för kvarteret Albano kommer att tas fram för sig i ett senare skede.

Riksintresse och andra restriktioner

Hela Landskrona ligger inom riksintresset för kustzonen. Riksintresset utgör dock inget hinder för utveckling av befintliga tätorter.

Bevaringsplan

I Bevaringsplan del II för Landskrona (1800 och 1900-talets bebyggelseutveckling), 1986, beskrivs Fröjdenborgsområdets framväxt så här: "Relativt länge var området åkermark. Läget vid Citadellet och befästningsvallarna gjorde av man inte ville ha skyddande bebyggelse där. Gamla begravningsplatsen är det första som anläggs 1801. Därefter tas vångarna i anspråk, först intill Infartsgatan i ett ganska oregelbundet mönster. Här bosätter sig olika typer av hantverkare. Stadsplanerna från 1800-talets 3 sista decennier visar på en vilja till högre exploatering med för tiden rätvinkliga kvarter. Den reglerade utbyggnaden tar sin början vid sekelskiftet då behovet av enklare bostäder gjorde sig alltmer gällande. Fröjdenborg har under lång tid präglats av vårdinrättningar och institutioner." Vidare anger bevaringsprogrammet att Fröjdenborgs norra delar präglas av funkisens genomslagskraft under 1930-40-talen. Kv. Smeden bebyggdes under 1940-talet med s.k. tjockhus ritade av Frans Ekelund. Det finns dock inget angivet om bevarande av bebyggelsemiljöer i kvarteret Smeden i bevaringsplanen.

Förutsättningar - se även bifogad karta

Markanvändning och befintlig bebyggelse inom kvarteret Smeden

Idag utgörs kvarteret Smeden av en gräsyta eftersom de bostadshus som tidigare fanns på platsen revs på 1980-talet. Det finns två återstående flerfamiljshus i kvarteret inom fastigheten Smeden 2. Dessa ägs av Landskronahem. Husen är i rött tegel och är 3 våningar höga.

Inom planområdet finns ett antal större träd som kan vara värda att bevara. I planområdets nordöstra hörn finns ett buskage. Detta hörn utgör Larvigatans tidigare sträckning. I början av 1900-talet sträckte sig Larvigatan tvärs igenom kvarteret Albano över Norra Infartsgatan vid Vilan och kopplade på Vagnmansgatan.

Mitt i kvarteret Smeden finns en nätstation som kommunens El- och IT-avdelning har ansvar för.



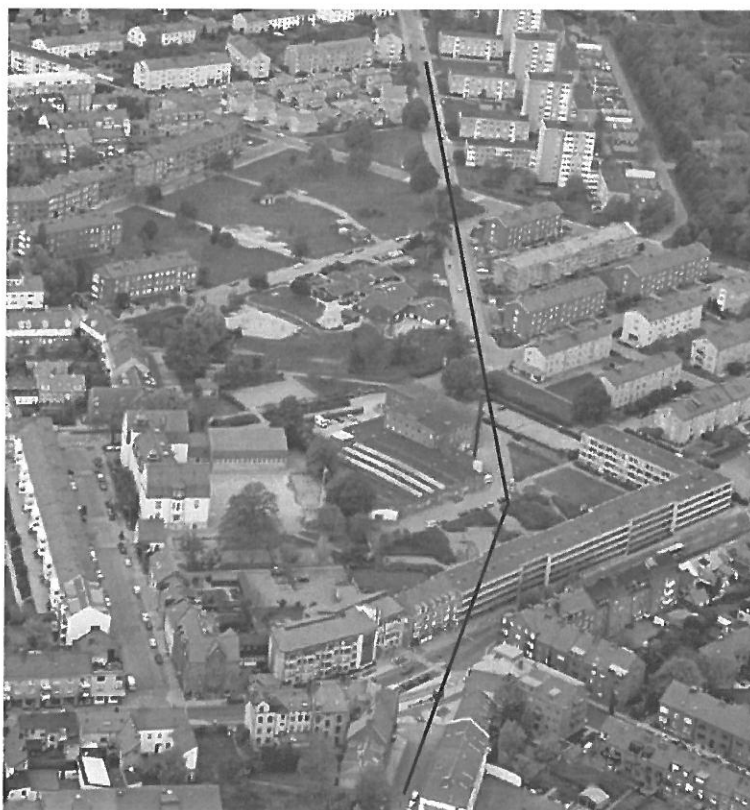
*Befintliga flerfamiljshus inom Smeden 2.
Foto Lisa Lindekrantz*



*Den buskbevuxna ytan i områdets nordöstra hörn.
Foto Mattias Bjellvi*

Ägoförhållande

Fastigheterna Smeden 1 ägs av Landskrona kommun. Smeden 2 ägs av Landskrona hem. Fröjdenborgsgatan och Öresundsgatan ligger på fastigheten Citadellstaden 1:1 som ägs av Landskrona kommun. Även den buskbevuxna ytan i kvarterets nordöstra hörn hör till denna fastighet. En bit av Fröjdenborgsgatan ligger på fastigheten Citadellstaden 8:1 vilken också ägs av Landskrona kommun.



*Flygbild över kvarteren
Smeden och Albano m.m.
Larvigatans tidigare
sträckning kan utläsas.*

Omgivningar

Omgivande bostadsområden har skiftande karaktär och ålder. Söder om parken ligger flerfamiljshus som är ritade av Frans Ekelund och som uppfördes i början av 1900-talet. Längs Timmermansgatan ligger 3-vånings flerfamiljshus som byggdes på 30- och 40-talen. Öster om kvarteret finns bostadsbebyggelse i form av lamellhus byggda i slutet av 40-talet. Norr om kvarteret Smeden ligger ett område från slutet av 50-talet bestående av punkthus sammanbyggda med lamellhus. Ett relativt nybyggt grupphusområde finns inom kvarteret Holländaren, nordväst om kvarteret Smeden. Husen är i två våningar och har egen trädgård.

Öster om kvarteret Smeden finns en parkyta och en förskola. Förskolan utgörs av en låg enplansbyggnad. Norr om kvarteret Smeden ligger en triangelformad grönyta.

Trafik och kommunikationer

Kollektivtrafik

Planområdet är väl försörjt med både stadsbusstrafik och regionbusstrafik. Linje 1 kör Hälsingborgsvägen - Carl XI:s väg- Fröjdenborgsgatan-Artillerigatan-Eriksgatan - Centrum. Busshållplatser finns på Carl XI:s väg alldeles öster om Fröjdenborgsgatan, vid korsningen Öresundsgatan/Fröjdenborgsgatan samt vid Larvigatan.

Vid Vilan stannar regionbussarna till Helsingborg, buss nummer 2 som kör mellan centrum och västra Fäladen samt buss nummer 3 som går till stationen.

Gång- och cykeltrafik

Cykelväg finns längs Norra Infartsgatan. Från kvarteret Smeden nås denna cykelbana genom att man cyklar via parken till cykelbanan i kvarteret Albanos norra del som sedan ansluter till cykelbanan vid Norra Infartsgatan. Det är även möjligt att cykla från kvarteret Smeden via Larvigatan för att nå cykelbanan. Dock ligger Larvigatan som kvartersmark i gällande plan och allmänheten har därför ingen egentlig rätt att passera här. Det finns en gång- och cykelstig som går på diagonalen genom kvarteret Albano. Denna kommer dock att försvinna när kvarteret Albano bebyggs.

Biltrafik

Kvarteret Smeden omgärdas av fyra gator Timmermansgatan i väster, Carl XI:s väg i norr, Fröjdenborgsgatan i öster samt Öresundsgatan i söder. Trafikräkningar gjordes för vissa av gatorna i området i samband med att planprogrammet utarbetades hösten 2003.

På Fröjdenborgsgatan uppmättes trafiken under ett dygn till ungefär 330 fordon (mellan Carl XI:s väg och Öresundsgatan). Av dessa är en stor andel busstrafik – ca 8 passager / timme förekommer dagtid.

På Timmermansgatan passerar ungefär 740 fordon per dygn (mellan Carl XI:s väg och Öresundsgatan).

För Carl XI:s väg finns två nyare trafikräkningar en från 2004 uppmätt mellan Suellsgatan och Fröjdenborgsgatan. Denna mätning anger att här går 4228 fordon / dygn. I en trafikräkning från 2005 uppmätt mellan Timmermansgatan och Fröjdenborgsgatan visas att här går 2680 fordon / dygn. I trafikräkningen från 2003 uppmättes ca 2400 fordon per dygn i samma punkt mellan Larvigatan och Timmermansgatan.

Trafikmätningar har också utförts för Larvigatan (206 fordon/dygn) och Suellsgatan (600 fordon/dygn). Trafiken på dessa gator bedöms dock ej påverka den nya bebyggelsen inom kvarteret Smeden.



Punkter där trafikmätningar har utförts.

Buller

Både biltrafik och busstrafik ger upphov till buller. Särskilt busstrafiken på Fröjdenborgsgatan och Carl XI:s väg ger upphov till höga bullervärden. Under sommaren 2006 kommer dock Landskronas stadsbussar att bytas ut mot gasbussar och dessa bullrar mindre än dagens bussar.

Genom planens utformning kan bullerproblem förebyggas t.ex. genom att man undviker att placera uteplatser mot gatorna. Detaljplanen kan även innehålla krav på att byggnader skall isoleras så att av Riksdagen fastställda bullerriktvärden kan följas.

Bullernivåer anges i dygnsekvivalentnivå och maximalnivå. Ekvivalentnivån är genomsnittet av bullernivån under ett dygn, medan maximalnivån är den högsta bullernivån som förekommer under dygnet.

För trafikbuller vid nybyggnad av bostäder och trafikinfrastruktur gäller riktvärden antagna av riksdagen (Infrastrukturpropositionen 1996/97:53):

30 dBA ekvivalentnivå inomhus

45 dBA maximalnivå inomhus nattetid 22-06

55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)

70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Normala tvåglasfönster dämpar bullernivån med ca 25dBA medan treglasfönster dämpar ca 30-40dBA. Speciella ljudrutor kan i dagsläget dämpa uppemot 50dBA.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Inom kvarteret Smeden finns äldre fjärrvärmeledningar. Ledningarna är av eternit med asbestisolering och det krävs att dessa tas bort innan området kan användas för bebyggelse.

Radon

En översiktlig radonriskkartering för Landskrona kommun visar att denna del av Landskrona ligger inom normalriskområde för radon. Utredningen är utförd av J&W Bygg & anläggning AB, 1993-04-20 på uppdrag av miljöförvaltningen. I denna rapport rekommenderas vid byggande på normalriskområde att byggnader utförs radonskyddade. Det kan vara en kombination av ett konstruktionssätt som inte har uppenbara otätheter mot mark, tätning vid rör genomföringar i husets bottenplatta, samt åtgärder som förhindrar att sprickor uppstår i golv och källarytterväggar pga. sättningar eller andra rörelser. Radonmätning skall genomföras i samband med den geotekniska undersökningen – se nedan.

Geotekniska förhållanden

Det finns ingen geoteknisk undersökning för Smeden trots att kvarteret har varit bebyggt tidigare. Husgrunderna från den tidigare bebyggelsen ligger kvar i marken och dessa måste därför tas bort. Som tidigare nämnts måste även äldre fjärrvärmeledningar tas bort. När detta är färdigt bör en geoteknisk undersökning tas fram.

Teknisk försörjning

Kvarteret Smeden är anslutet till det kommunala vatten- och avloppssystemet. Under 2006 kommer dessutom Teknik- och stadsbyggnadsförvaltningen påbörja en sanering och utbyggnad av VA-nätet inom Fröjdenborgsområdet. Befintligt dagvattensystem är ej dimensionerat för utbyggnaden av bostäder i kvarteret Smeden, därför krävs någon form av fördröjning av dagvattnet från kvarteret före anslutning.

Inom kv. Smeden finns en nätstation, som idag försörjer angränsande kvarter med el. Den beräknas även kunna klara tillkommande belastning inom kvarteret Smeden. Nätstationen bör ligga kvar i nuvarande läge. Skyddsavstånd mellan nätstationen och byggnader eller annat brännbart material skall vara minst 5 meter. En högspänningskabel går från nätstationen och norrut genom kvarteret.

Det finns förutsättningar för att koppla kvarteret Smeden till fjärrvärmenätet.

Telia AB har kabelstråk som går genom planområdets nordöstra hörn. Mot Carl den XI väg och Fröjdenborgsgatan finns teleledningar som ligger precis innanför fastighetsgränsen. Det finns även ledningar som sträcker sig in i kvarteret, men dessa är tagna ur bruk.

Ledningarna i nordöstra delen av planområdet är VA-ledningar; en vattenledning och en kombinationsledning. Dessa skall byggas om och ersättas med 3 nya ledningar.

Fornlämningar

Föreslagen exploatering inom kvarteret Smeden tangerar, i kvarterets nordvästra hörn, en förhistorisk boplatz, registrerad som fornlämning nr 7 i Landskrona stad enligt Riksantikvarieämbetets fornlämningsregister. Påträffas fast fornlämning under byggskedet skall anläggningsarbeten avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas enligt kulturminneslagen 2 kap.

Service

Närbutik finns ett kvarter bort. Barnomsorg finns i närområdet - Svarvarens förskola. Skola upp till årskurs sex finns på Albanoskolan. Övrig service finns i Landskronas centrum

Fritid och rekreation

Det finns en park mellan kvarteren Smeden och Albano. Från kvarteret Smeden har man gångavstånd till Exercisfältet, Granet, Strandpromenaden och Lindshamn.

Planförslag

Befintlig bebyggelse

För den befintliga bebyggelsen inom fastigheten Smeden 2 föreslås inga större förändringar i förhållande till gällande detaljplan. De bestämmelser som föreslås utgår från de gamla planbestämmelserna när det gäller användning, hushöjd, våningsantal och fasadmateriäl. I den gamla stadsplanen var hela fastigheten punktprickad (område som ej får bebyggas) förutom de ytor där husen står. I dagsläget finns det några mindre gårdsbyggnader på fastigheten och för att dessa inte skall vara planstridiga och för att fastigheten skall kunna utnyttjas mer flexibelt föreslås att en del av den prickade marken utgår och ersätts med mark där uthus får byggas. Byggrätterna kring befintliga hus görs också något större för att ge större flexibilitet för framtida mindre tillägg t.ex. skärmtak. Den del av Smeden 2 som gränsar mot Fröjdenborgsgatan förses med utfartsförbud för att hindra utfart med bil mot vändzonen.

Ny bebyggelse

Ett förslag till hur kv. Smeden 1 skall utformas har tagits fram på initiativ av husföretaget Götenehus som Landskrona kommun har skrivit exploateringsavtal med. Kvarteret Smeden föreslås inrymma ett grupphusområde med 35 lägenheter. Dessa kommer att uppföras i form av radhus med 1 till 2^{1/2} våningar. Götenehus har i sin skiss över området föreslagit att husen skall vara i tegel med inslag av liggande laserad fjällpanel. Taket skall vara tegeltak. Radhuslängorna placeras längs med omgivande gator. Några hus placeras dock inom kvarteret. Åt gatusidan har husen en entré samt en liten yta med förgårdsmark. På baksidan får man en entré till via uteplatsen samt biluppställningsplats och förråd. Alla uteplatser ligger inåt

kvarteret för att de inte skall störas av trafikbuller. Fastigheterna skall avgränsas mot omgivande gator med häckar och eventuellt plank. Det är tänkt att området skall upplåtas med äganderätt. Se även illustrationer.

Med Götenehus skiss som utgångspunkt föreslås följande planbestämmelser:

Området skall användas för bostadsbebyggelse. Alla bostadshus inom området skall kunna inrymma kontorslokaler. Kontorslokalerna får uppgå till högst 25% av byggnadsarean. Detta möjliggör för de boende att driva ett mindre företag i hemmet.

För husens utformning gäller att de skall ha tegel som huvudsakligt fasadmateriäl och taken skall täckas med rött takmateriäl, t.ex. plåt takpannor eller papp. Plåttak som efterliknar takpannor är ej önskvärda. Det har vid närmre kontroll visat sig vara olämpligt att endast föreskriva tegelpannor då husens taklutning inte är idealisk för detta. Bestämmelser föreslås för att den nya bebyggelsen skall samspela med den omgivande stadsmiljön som till största del utgörs av bebyggelse i tegel eller puts med röda tak.

Husen som ligger mot Fröjdenborgsgatan får uppföras i två våningar. Husen mot Timmermansgatan och Carl XI:s väg får uppföras i tre våningar dock maximalt till en nockhöjd av 10 meter. Detta för att möjliggöra att 2-våningshus med loft kan byggas. Inne i kvarteret föreslås bebyggelsen begränsas till en våning. I planbestämmelserna skrivs även in att husen skall ha entréer mot gatan – d.v.s. att det skall finnas entréer mot Timmermanssgatan, Fröjdenborgsgatan och Carl XI:s väg. Det ger förutsättning för liv och rörelse på omgivande gator.

Götenehus har angivet i sin skiss till området att fastigheterna skall avgränsas mot omgivande gator med häckar och eventuellt plank. Teknik- och stadsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att det skulle upplevas som positivt för gaturummen om enhetliga häckar planterades runt hela området. Plank däremot bör inte förekomma då dessa ofta tenderar till att skymma bebyggelsen och avskärma den onödigt mycket. En bestämmelse om att häckar skall finnas i fastighetsgräns mot gata och att plank och staket ej är tillåtet att uppföras i fastighetsgräns mot gata föreslås därför.

I planbestämmelserna anges att husen får byggas ihop i fastighetsgräns så att det blir möjligt att bygga radhus.

För att tillgodose tillgängligheten för funktionshindrade skall kommunens basanspassningsprogram samt VGU (Vägar och Gators Utformning) tillämpas i rimlig utsträckning vid detaljutformning av byggnader och närmiljö.

Grönytor och gångvägar

Inom det nya området skall ett gemensamt grönområde finnas i kvarterets mitt. Här skall finnas utrymme för bl.a. en lekplats. Planområdets nordöstra del avsätts också som grönyta. På så sätt undviks en flyttning av befintliga VA-ledningar. Grönytan

skall enligt skissen från Götenehus avgränsas mot Carl XI:s väg och Larvigatan med en mur. Murens placering och utformning skall göras enligt kommunens gällande riktlinjer för siktförhållanden i gatukorsningar d.v.s. en siktriangel med längden 10 meter skall finnas. Inom denna får växtlighet, murar, staket etc. ej vara högre än 70 cm. En tegelmur är även föreslagen i områdets nordvästra hörn. Samma regler gäller för denna. I den södra delen av området föreslås att en gångväg skall gå från Fröjdenborgsgatan och in i kvarteret.

Trafik

Inom kvarteret

Den interna gatan inom det nya radhusområdet föreslås ligga på kvartersmark. Den benämns fortsättningsvis som kommunikationsyta. Att den ligger på kvartersmark innebär att den ej sköts av Landskrona kommun utan att en samfällighet bestående av dem som bor inom området står för drift och underhåll.

Den interna kommunikationsytan utformas som en slinga så att man kan köra runt i området. För att inte allt för höga hastigheter skall uppnås inom kvarteret bör hastighetsdämpande åtgärder vidtas på ett par ställen inom området. Sådana åtgärder kan vara att marken höjs upp eller att körfältet förskjuts något i korsningarna. Bredden på den körbara ytan bör vara minst 6 meter, men för att den inte skall upplevas som alltför bred kan t.ex. någon annan markbeläggning användas i kanten. Se exempel nedan.

Två tillfarter till området föreslås - en via Fröjdenborgsgatan och en via Timmermansgatan. Övriga sträckor beläggs med utfartsförbud.

Exempel på lokalgata med asfalt och sten. Foto Anna Svensson



Omgivande gatunät

För omgivande gatunät innebär den nya bebyggelsen att trafiken ökar på Timmermansgatan och på Fröjdenborgsgatan. På Timmermansgatan kan man välja att köra antingen norrut eller söderut. På Fröjdenborgsgatan styrs trafiken norrut eftersom gatan endast är tillåten för busstrafik åt söder. Det nya området kommer att alstra ungefär 200 fordonsrörelser och dygn. Av dessa passager tar ungefär

hälften Timmermansgatan och den andra hälften Fröjdenborgsgatan. För att ta sig vidare kommer troligen de flesta att ta sig ut på Carl XI:s väg.

Parkering

Varje radhus har plats för två bilar inom fastigheten. Parkering på kommunikationsytorna är inte önskvärd med tanke på trafiksäkerheten och därför föreslås dessutom 15 gästparkeringar inom området.

Buller

Bullerberäkningar har gjorts för de hus som kommer att ligga ut mot Fröjdenborgsgatan, Carl XI:s väg och Timmermansgatan.

På **Fröjdenborgsgatan** har antalet fordonsrörelser per dygn uppmäts till ca 330 stycken. Av dessa är en betydande del busstrafik ca 40%. När den trafik som bebyggelsen inom kvarteret Smeden alstrar tillkommer ökar personbilstrafiken något och andelen tung trafik blir därmed lägre. Antalet fordonsrörelser / dygn bedöms bli ca 430 och den tunga trafiken utgör då 28%. Medelhastigheten är i dag ca 37 km/h. För husen vid gatan överskrids maximinivåerna inomhus när ett tungt fordon passerar om man har normala 3-glasfönster med en dämpande förmåga på 30 dBA. Maximinivån överskrids även vid fasad. Ekvivalentnivåerna klaras både inomhus och utomhus. Då Fröjdenborgsgatan har en stor andel busstrafik måste maximivärdena beaktas noggrant. Att använda fönster som dämpar minst 40 dBA kan vara en lösning – då klaras även maximalvärdet inomhus. Bullerberäkningen är utförd utifrån att det är vanliga bussar som trafikerar gatan. När Landskronas stadsbussar byts ut mot gasbussar sommaren 2006 kommer bullernivåerna troligtvis att minska.

Fröjdenborgsgatan (med fönster som dämpar 40 dBA)			
Ekvivalentnivå inomhus	Ekvivalentnivå utomhus	Maximalnivå inomhus	Maximalnivå utomhus
13 dBA	53 dBA	43 dBA	82 dBA

På **Carl XI:s väg** uppmättes år 2005 ca 2700 fordonsrörelser mitt för kvarteret Smeden. Andelen tung trafik utgjorde ca 4 %. Efter att kvarteret Smeden bebyggts bedöms ca 2800 fordon passera / dygn. Medelhastigheten är i dag ca 40 km/h. För husen som kommer att ligga ut mot Carl XI:s väg klaras endast den ekvivalenta inomhusnivån om normala treglasfönster med en dämpande förmåga på 30dBA används. För att även maximinivån inomhus skall klaras krävs att fönster som dämpar minst 40dBA används. Utomhusnivåerna överskrids.

Carl XI:s väg (med fönster som dämpar 40 dBA)			
Ekvivalentnivå inomhus	Ekvivalentnivå utomhus	Maximalnivå inomhus	Maximalnivå utomhus
17 dBA	57dBA	41 dBA	81 dBA

På **Timmermansgatan** har antalet fordon / dygn uppmätts till ca 740 st. Om man räknar med den trafik som kvarteret Smeden alstrar kommer man upp i ca 850 fordon / dygn. Andelen tung trafik ligger något under 4 % och medelhastigheten är ca 36 km/h. På Timmermansgatan överskrids maximinivåerna inomhus när ett tungt fordon passerar om man har normala 3-glasfönster i huset. Maximinivån överskrids även vid fasad. Ekvivalentnivåerna klaras både inomhus och utomhus. Då Timmermansgatan inte har så hög trafikintensitet kan det antas att inga tunga fordon passerar nattetid 22-06 och därför kan det fungera med 3-glasfönster. Om maximinivåerna helt säkert skall klaras krävs dock fönster som dämpar ungefär 40dBA.

Timmermansgatan (med fönster som dämpar 40 dBA)			
Ekvivalentnivå inomhus	Ekvivalentnivå utomhus	Maximalnivå inomhus	Maximalnivå utomhus
13 dBA	53 dBA	43 dBA	82 dBA

Boverket har på uppdrag av regeringen tagit fram ett dokument som behandlar ”tillämpning av riktvärden för trafikbuller vid planering för och byggande av bostäder” (nov 2004). I rapporten anges att det i första hand är inomhusvärdena som skall uppfyllas, i andra hand den ekvivalenta ljudnivån utomhus och slutligen maximalnivån utomhus. Som skäl för att göra avsteg från riktvärdena vid ny bostadsbebyggelse anger man följande:

”Det finns ett väl dokumenterat behov att bygga nya bostäder som inte på rimligt sätt kan tillgodoses på annan, mindre bullerutsatt plats. Det kan påvisas att tillkomsten av nya bostäder, trots vissa avsteg från bullerriktvärdena, kan innebära påtagliga fördelar för den långsiktiga samhällsutvecklingen. Kommunen bedriver ett målmedvetet arbete för att komma till rätta med hälsoeffekter orsakade av buller, både för befintliga och nytillkommande bostäder.

Avvägningar, som innebär avsteg från bullerriktvärdena i samband med planering för nya bostäder, bör kunna komma i fråga i samband med komplettering av befintlig bebyggelse i centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär, t.ex. ordnad kvartersstruktur och tätare bebyggelse vid knutpunkter längs kollektivtrafikstråken.”

Boverket anger ett antal principer som bör vara vägledande när avsteg från riktvärden övervägs bl.a. dessa:

Riktvärdena för ljudnivåer inomhus ska alltid uppfyllas. Nya bostäder bör kunna medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad ligger mellan 55-60 dBA, och då under förutsättning att tyst sida, högst 45 dBA vid fasad, eftersträvas och att åtminstone ljuddämpad sida, 45-50 dBA vid fasad, klaras.

Det är möjligt att klara inomhusvärdena för alla de nya husen i kvarteret Smeden. Den ekvivalenta utomhusnivån vid fasad överskrids vid Carl XI:s väg och de maximala utomhusvärdena överskrids vid alla tre gatorna. Då alla lägenheter får en tyst sida in mot gården samt uteplats åt samma håll bedöms ljudförhållandena ändå som acceptabla. Teknik- och stadsbyggnadsförvaltningen gör också bedömningen

att bygga i kvarteret Smeden bör räknas som kompletteringsbebyggelse i ett centralt läge. Kvarterets närhet till kollektivtrafik är också ett starkt motiv till att bygga här.

För de hus som kommer att uppföras ut mot omgivande gator införs en bestämmelse om att gällande bullerriktvärden skall hållas inomhus och att varje lägenhet skall ha en icke bullerstörd uteplats.

Hälsa och säkerhet

Alla hus i området skall byggas radonskyddade om radonförekomsten överskrider gällande riktvärden för ny bebyggelse. Detaljplanen förses därför med en bestämmelse som reglerar detta. En radonundersökning för området skall tas fram i samband med den geotekniska utredningen. Kommunen som säljare av marken ansvarar för borttagning av befintliga källargrunder och obehövliga ledningar. Byggherren svarar för geoteknisk undersökning och radonundersökning inför bygglovskedet.

Teknisk försörjning

Befintlig nätstation skall ligga kvar och kommer att försörja området. Befintligt ledningsnät för 0,4 kV och 10kV (högspänning) har i dag en sträckning genom kvarteret. Ledningssträckningen kommer att anpassas till kommande bebyggelse men samråd måste ske med elnätägaren (El-IT- avdelningen Landskrona kommun) innan markarbeten påbörjas inom området. Bredband från Landskrona kommun, det öppna stadsnätet finns i anslutning till planområdet. Byggnaden förses med utformningsbestämmelser av samma slag som för resten av området d.v.s. – bebyggelse skall utformas med tegel som huvudsakligt fasadmateriäl, taktäckning skall vara röd. Den gångväg som planeras intill nätstationen bör vara körbar fram till stationen för att underlätta servicearbete etc.

Det finns teleledningar inom området som är i bruk och som måste flyttas till följd av exploateringen. Detta bekostas av byggherren.

De nya bostäderna kopplas till befintligt vatten- och avloppsnät och telenät. VA-ledningarna till de enskilda grupphusen utförs och bekostas av kommunen. Dagvattennätet har inte tillräcklig kapacitet i området och därför måste ett fördröjningsmagasin anläggas. Detta kommer att placeras under mark inom grönytan mellan fastigheten Smeden 1 och Smeden 2. Området kopplas till fjärrvärmenätet. U-områden läggs ut på kvartersmark för att säkra allmänna ledningar inom kvarteret.

Området kommer att ha sitt eget sophus. En byggrätt för detta hus har placerats centralt i området. Även sophuset förses med utformningsbestämmelser.

Avvägningar enligt Miljöbalken

Planbestämmelserna är utarbetade i enlighet med hushållningsbestämmelserna i Miljöbalken.

Ställningstagande till behov av miljökonsekvensbeskrivning.

Från den 1 maj 2005 infördes ändringar i Plan- och bygglagens 5kap 18§ om miljökonsekvensbeskrivningar för detaljplaner. Ändringarna innebär att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av att planområdet får tas i anspråk för vissa utpekade ändamål. Teknik- och stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanens genomförande inte medför sådan betydande miljöpåverkan som avses i Miljöbalkens 6 kap 11 §.

Konsekvenser

Stadsbild

Att kvarteret Smeden bebyggs är positivt för stadsbilden. Omgivande bebyggelse är av varierande karaktär när det gäller hushöjder och utseende. Genomgående är det sten och puts som har används som fasadmateriäl och detta beaktas i detaljplanen.

Befintlig bebyggelse

För befintlig bebyggelse innebär planändringen ingen större förändring. Befintliga gårdsbyggnader som i dagsläget ligger på prickad mark kommer att överrensstämma med detaljplanen. Utfartsförbud läggs på fastighetens östra sida.

Trafik och kommunikationer

Ny bebyggelse inom planområdet innebär att trafiken ökar något på intilliggande gatunät. Det kan bli aktuellt att se över trafiksäkerhetssituationen och utföra åtgärder med inriktning på att åstadkomma s.k. "lågastighetsgator". Detta skulle kunna röra Larvigatan, Suellsgatan, Fröjdenborgsgatan och Timmermansgatan samt Carl XI:s väg.

Planerad utbyggnad ger 35 nya hushåll i området vilket bedöms ge en marginell trafikökning. Man kan räkna med att varje hushåll alstrar ca 5,6 fordonsrörelser per dygn ($5,6 \cdot 35 = 196$). Dessa fordonsrörelser kommer i huvudsak att belasta Timmermansgatan och Fröjdenborgsgatan samt Carl XI:s väg.

Vid planeringen av Smeden har hänsyn tagits till det buller som trafiken på Carl XI:s väg, Fröjdenborgsgatan och Timmermansgatan alstrar då planen har försetts med en bestämmelse som anger att gällande bullerriktvärden skall hållas inomhus och att varje lägenhet skall ha en icke bullerstörd uteplats.

Hälsa och säkerhet

Kvarteret saneras före ianspråktagande.

Teknisk försörjning

Befintliga nät för vatten- och spillvatten, el och tele har tillräcklig kapacitet. Däremot måste dagvattnet från kvarteret Smeden fördröjas i någon form av magasin, eftersom dagvattennätet inte är dimensionerat för ytterligare anslutningar.

De investeringar som krävs är således kostnader för att koppla området till befintliga nät samt att anlägga ett dagvattenmagasin. Kostnader tillkommer för att koppla området till fjärrvärmenätet.

Service

När det gäller barnomsorg anges i planprogrammet att Svarens förskola är fullbelagd. När det gäller skolan kan det tänkas att antalet platser behöver utökas även här.

Miljömålen

Två av riksdagens 15 miljömål bedöms påverkas av byggandet inom Smeden:

Mål 11 - God bebyggd miljö. Vid utformning av den nya bebyggelsen tas hänsyn till befintlig bebyggelse. Byggnadsmaterial som är lokalt förankrade skall användas. Trafikbullerproblematiken beaktas.

Mål 12 – Giftfri miljö. Innan området tas i anspråk kommer gamla husgrunder fjärrvärmerör etc. att tas bort.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer enligt Miljöbalken 5 kap 3§ skall beaktas i all planering. Hittills har miljökvalitetsnormer fastställts avseende halter i utomhusluften av kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, ozon och inandningsbara partiklar. Tillskottet i trafikmängden i planområdet bedöms bli så marginellt att det inte medför överskridande av miljökvalitetsnormerna i närområdet. Den biltrafik som området kommer att alstra bidrar dock till trafikflödet på Hälsingborgsvägen /Norra Infartsgatan/ Eriksgatan där viss risk finns för överskridande av miljökvalitetsnormen för partiklar.

Sociala frågor

Kommunen har antagit ett integration- och mångfaldsprogram som skall motverka segregation i Landskrona kommun. Genom att bygga bostäder i varierande storlekar och med olika upplåtelseform ges förutsättningar för en ökad mångfald och en ökad integration på sikt. Fröjdenborgsområdet har många flerfamiljshus i dagsläget. Genom att bygga hus med äganderätt blandas olika bostadstyper i området.

Boende i området har närhet till allmänna kommunikationer och närhet till serviceutbud vilket innebär att man kan klara sig utan bil. Området har närhet till befintligt gång- och cykelvägnät vilket ger en trygg miljö för gående och cyklande. När området bebyggs ökar invånarantalet i centrala Landskrona något vilket kan bidra till att handeln i centrum stärks.

Eftersom kvarteret Smeden är öde kan området i dagsläget troligen upplevas som otryggt efter mörkrets inbrott. När området bebyggs ökar förhoppningsvis trygghetskänslan för de boende i de omgivande kvarteren.

Enligt FN:s konvention om barns rättigheter har alla barn rätt att uttrycka sina åsikter och få dem beaktade. För att öka barns inflytande i kommunala beslut och föra in barnkonventionen som ett naturligt led i kommunens arbete har Rädda Barnen startat ett utvecklingssamarbete med två svenska kommuner, varav Landskrona kommun är en. När planprogrammet för kvarteren Albano och Smeden hade utarbetats fick elever på Albanoskolan möjlighet att ge sina synpunkter och idéer på hur bebyggelsen inom kvarteren skulle utformas samt hur miljön i den mellanliggande parken skulle gestaltas. Hur det gick till och vilka synpunkter som framkom finns i dokumentet "Barnperspektivet – Albano och Smeden. Barns rätt till inflytande i den kommunala beslutsprocessen, februari 2005". Teknik- och stadsbyggnadskontoret har beaktat barnens synpunkter i samband med att planförslaget för Smeden har utarbetats. Ambitionen är att elever på Albano skolan skall inbjudas att delta i den fortsatta processen – först i detaljplanearbetet inom Smeden och därefter i detaljplanearbetet för Albano. De elever som tidigare varit med i projektet går numera på Västervångskolan. En informationsträff angående planerad bebyggelse i kvarteret Smeden har hållits med dessa elever – se samrådsredogörelsen.

0-alternativ

I en konsekvensbeskrivning skall ett 0-alternativ ingå. Detta alternativ beskriver vad som händer om man inte utför föreslagen åtgärd. Om inte Smeden bebyggs innebär det att Landskrona fortfarande har kvar en central rivningstomt som upplevs som ett "hål" i kvartersstrukturen. Att en sådan central yta ligger outnyttjad kan inte bedömas som god hushållning med mark- och vatten. Om området inte bebyggdes skulle det dock även fortsättningsvis upplevas som en grön yta vilket kan uppfattas som positivt.

Administrativa frågor

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Kommunen är huvudman för allmän plats.

Tomtindelning 1282K-1/751 upphör att gälla inom planområdet.

Teknik- och stadsbyggnadsförvaltningen



Annika Cronsioe

Stadsarkitekt



Lisa Lindekranz

Planarkitekt