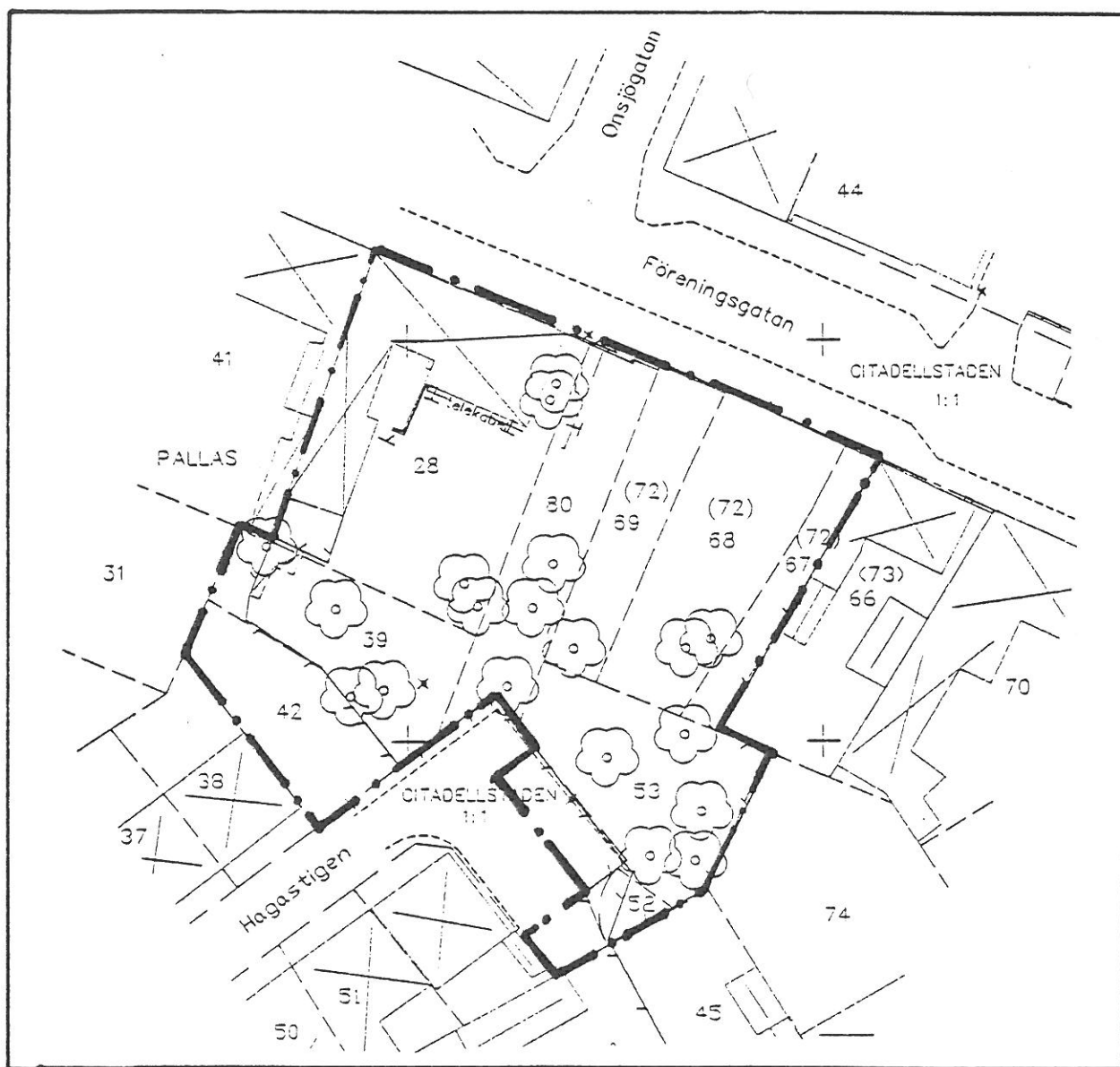


ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för PALLAS 28 M.FL., Landskrona



LANDSKRONA KOMMUN
STADSBYGGNADSKONTORET

Detaljplan för PALLAS 28 m.fl., Landskrona

Upprättad på Stadsbyggnadskontoret, Landskrona den 7 december 1998, reviderad den 4 februari samt den 7 april 1999

P L A N B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR

Planförslaget består av följande handlingar:

- *planbeskrivning
- *plankarta med planbestämmelser och illustrationsplan
- *genomförandebeskrivning
- *samrådsredogörelse
- *utlåtande

DETALJPLANENS SYFTE

Planförslaget har upprättats för att möjliggöra uppförandet av äldreboende vid Föreningsgatan i Landskrona, efter önskemål från HSB Landskrona (exploatören).

Det aktuella exploateringsområdet är detaljplanelagt. Eftersom projektet bl.a. förutsätter utökad byggrätt måste gällande detaljplan ändras och ny detaljplan för Pallas 28 m.fl. fastigheter upprättas.

PLANDATA

Planområdet ligger i stadsdelen Öster, mellan Hagastigen och Föreningsgatan. Det utgör ca 2280 m² och omfattar fastigheterna Pallas 28, 39, 42, 52, 53,67, 68, 69, 80.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planområdet omfattas av Landskronas bevaringsplan från 1985 men innehåller inga anvisningar för de aktuella fastigheterna.

För hela kvarteret Pallas gäller en detaljplan som vann laga kraft den 12 februari 1980. Inom det nu aktuella planområdet redovisar den gällande detaljplanen bostadsbebyggelse i 1-2 våningar, en allmän park (ej genomförd) vid Hagastigens nordöstra del, tillfart från samma gata och utfartsförbud mot Föreningsgatan, en gång- och cykelpassage mellan Hagastigen och Föreningsgatan samt ett stråk för allmänna underjordiska ledningar (innehåller en uttjänt avloppsledning).

Kommunens översiktsplan, som antogs av kommunfullmäktige 1990, redovisar det aktuella planområdet som "område med fastställd detaljplan".

Vård-, äldre- och omsorgsnämnden beslutade 1998-11-11 efter övervägande av tre olika lokaliseringar (kv. Havsörnen, Mejeriet och Pallas), att föreslå kommunstyrelsen besluta att anta ett av HSB utarbetat förslag till äldreboende i kvarteret Pallas.

Byggnadsnämnden uppdrog 1998-11-17, § 15 åt Stadsbyggnadskontoret att upprätta förslag till ny detaljplan för det aktuella området inom kv. Pallas.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inom området, närmare bestämt inom fastigheten Pallas 28, finns en byggnad från 1836. Byggnaden representerar den typ av bebyggelse som dominerade Föreningsgatan resp. Östergatan under 1800-talet. Byggnaden är mot Föreningsgatan i ett plan med gulfärgad putsad fasad. 1919 byggdes huset om till två butiker och med kontor och lager i en tvåvånings gårdsbyggnad i vinkel mot gården

Fastigheterna bildar också en stor trädgård med fruktträd, höga lövträd och några bodar som är i behov av renovering. Trädgården är i behov av en uppfräschning.

Grundförhållandena inom planområdet kan antas vara goda, men en detaljerad grundundersökning bör föregå exploateringen.

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Hela markområdet ägs f.n. av Anny Elisabeth Holmberg, förutom fastigheten Pallas 42 som f.n. ägs av Ingalill Margareta Navare och Ragne Bengt-Åke Navare, med vilka HSB Landskrona tecknat avtal om försäljning.

PLANFÖRSLAGET

Som underlag för utformningen av detaljplaneförslaget har använts en illustrationsskiss, utarbetad av Ulf Roos arkitektgrupp i oktober 1998 på uppdrag av HSB Landskrona.

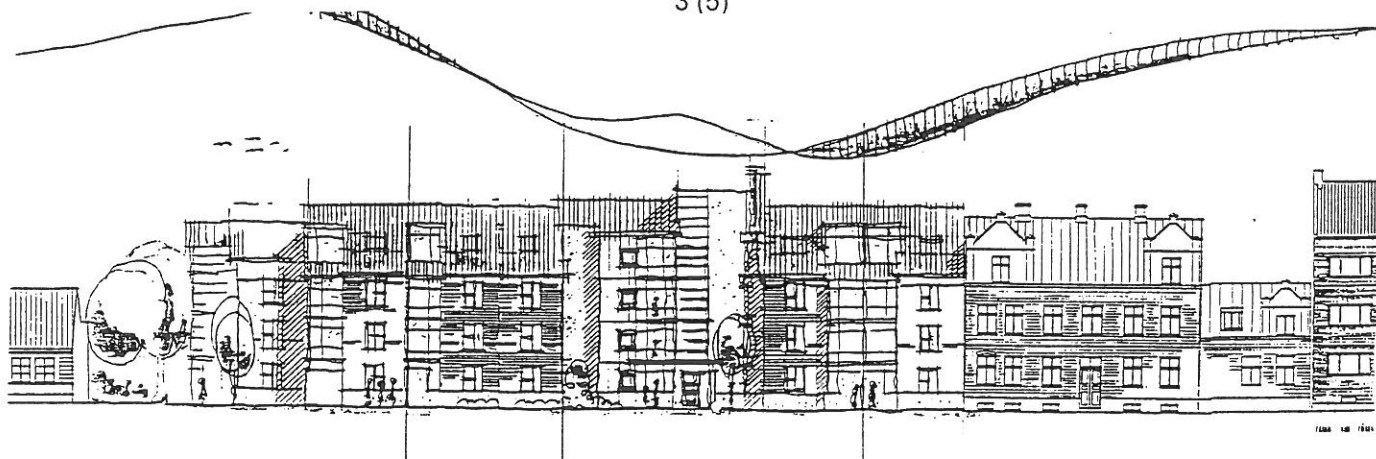
Detaljplaneförslaget möjliggör ett äldreboende i form av 39 lägenheter fördelat på 9-10 lägenheter/våningsplan i en fyra våningsbyggnad utefter Föreningsgatan och en anslutande envåningsbyggnad med ett centralt gemensamt kök/vardagsrum inåt trädgårdssidan.

Den nya bebyggelsen avses utformad så att den knyter ihop stadsmiljön vid Föreningsgatan samtidigt som den anpassas till den kulturhistoriska bebyggelsen vid Hagastigen. Fasaden mot Föreningsgatan är indelad i segment med inbördes förskjutning i djupled och olika utseende för att ge en karaktär enligt den historiska fastighetsindelningen.

Befintlig bebyggelse måste rivas för projektets genomförande. Äldre byggnadsmaterial avses tas till vara genom s.k. selektiv rivning.

Den i gällande detaljplan redovisade allmänna parken har aldrig blivit genomförd och ytan är inhägnad av plank. Planförslaget innebär att den blir en rekreationsyta för äldreboendet och privat kvartersmark. Ett par av de stora lövträden i trädgården avses bevarade och i görligaste mån även andra befintliga träd.

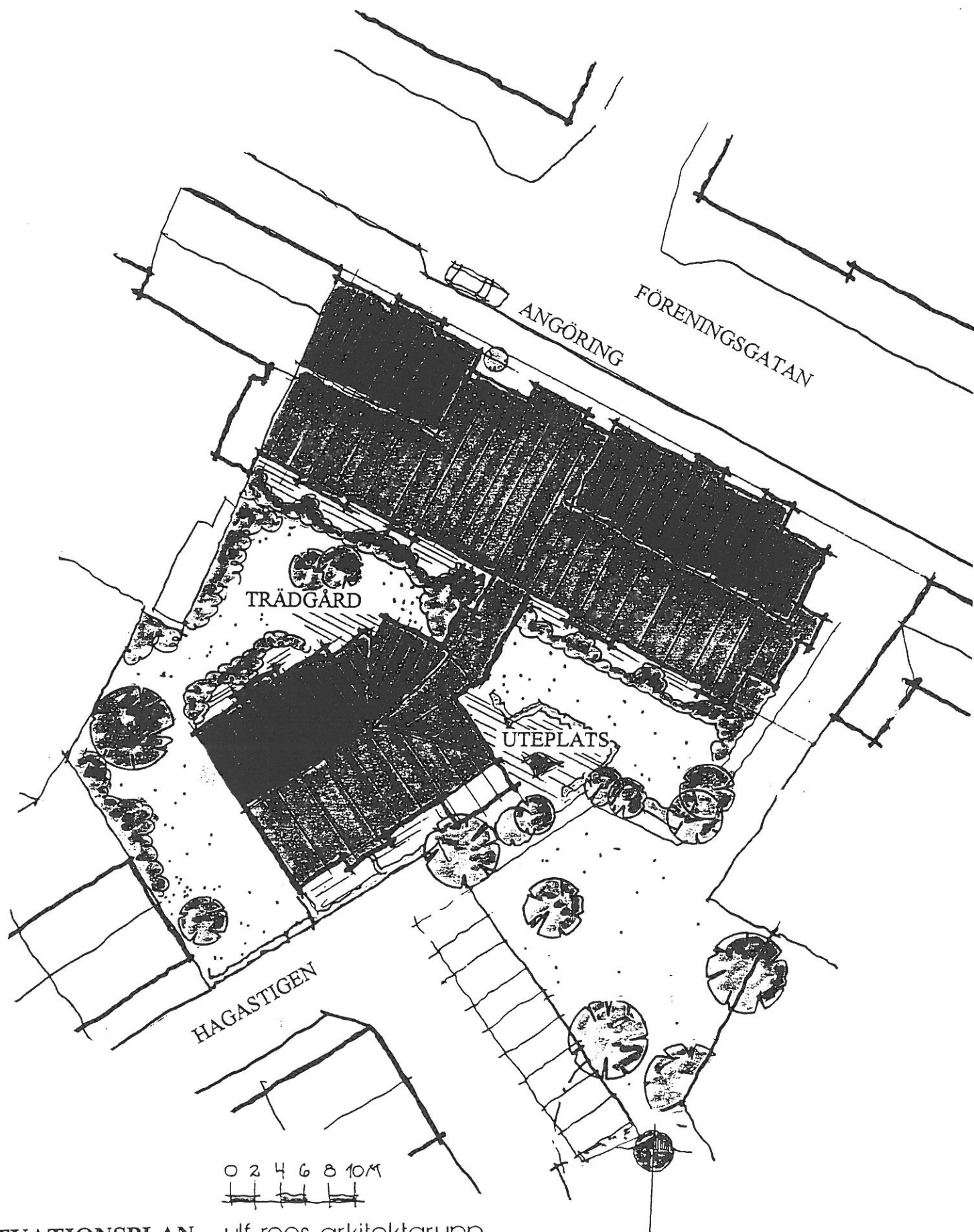
Tre parkeringsplatser anordnas på Hagastigens nordöstra del. Dessa förs tillsammans med redan befintliga platser (uthyrda till gruppboendet i Pallas 75) över från allmän gatemark till kvartersmark och nås också från Hagastigen. Allmänna angöringsplatser för parkering finns på Föreningsgatan.



Fasadförslag mot Föreningsgatan.



Interiörbild från vardagrums /vinterträdg.mot Hagastigen.



Gatan/trottoaren avses få nya parkeringsfickor utmed den planerade byggnaden.

Varuleveranser samt sophantering skall ske i anslutning till den planerade ut- och infarten vid Föreningsgatan.

Gångpassage för allmänheten mellan Hagastigen och Föreningsgatan blir möjlig genom ett s.k. x-område på kvartersmark.

Ett område för framtida underjordiska ledningar säkerställs genom ett s.k. u-område utmed nämnda gångpassage.

Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintligt kommunalt VA-nät.

Detaljplanens genomförandetid föreslås vara 10 år.

Planförslaget är utarbetat i enlighet med Miljöbalken.

MILJÖKONSEKVENSER

Enligt beräkningar är den ekvivalenta ljudnivån avseende vägtrafikbuller utanför fasad på Föreningsgatan 63 dB(A) och den maximala ljudnivån 82 dB(A). Med en normaliserande fasad (-25 dB(A)) skulle därmed Naturvårdsverkets riktvärden för buller inomhus överskridas med 8 respektive 12 dB(A). Emellertid avses fasadförbättring i form av ljudisolerande fönster och särskild utformning av ventilationsdon utföras så att riktvärdena kan tillgodoses, i likhet med motsvarande, nyuppförda anläggning i kvarteret Albano i centrala Landskrona. Riktvärdena utomhus på gårdssidan klaras med god marginal.

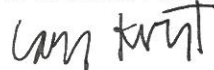
Själva äldreboendeanläggningen kommer inte att medföra någon större utökning av trafiken, då bebyggelsen avser äldreboende utan större innehav av bil. En ringa trafikökning kan dock komma att ske under vissa tider på dygnet på Hagastigen (3-4 nya p-platser). Varutransporter och sophämtning kommer att ske från Föreningsgatan.

REVIDERINGAR

Vid revidering 1999-02-04 har parkeringsytan vid Hagastigen förskjutits något mot sydost, möjligheten att uppföra byggnad i fyra våningar har utökats något inmot gården samt har planbestämmelserna kompletterats att även omfatta regler för högsta tillåtna ekvivalenta ljudnivå inomhus för trafikbuller. Avsnittet Miljökonsekvenser i planbeskrivningen har kompletterats med redogörelse för trafikbullret på Föreningsgatan och de åtgärder som behövs för att inte överskrida Naturvårdsverkets riktvärden. Redaktionella ändringar av mindre omfattning har också gjorts.

Vid revidering 1999-04-07 har samrådsredogörelsen kompletterats med synpunkter från planutställningen samt med ett utlåtande.

STADSBYGGNADSKONTORET



Lars Kvist
planchef



Anja Andrén
kartingenjör