



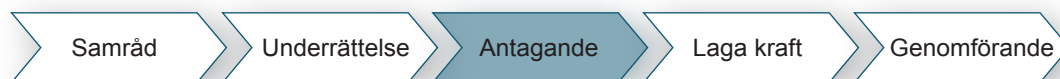
PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR SLOTSPLATSEN 27 SÖDRA LANDSKRONA STAD

2018-03-28
ANTAGANDEHANDLING

PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESS

Denna detaljplan handläggs med standardförfarande. Det innebär att förslaget ska samrådask och ställas ut för granskning via underrättelse. Förslaget kan sedan antas i stadsbyggnadsnämnden.



Denna plan har för närvarande status antagande.

Handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)
- Plankarta med planbestämmelser
- Fastighetsförteckning

Följande utredningar har tagits fram under planprocessen:

- Bullerutredning, Stadsbyggnadsförvaltningen
Landskrona stad 2018-02-09

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten i att utveckla användningen av befintlig bebyggelse inom fastigheten. Samtidigt syftar planen till att skydda ett antal kulturhistoriskt viktiga byggnader inom planområdet.

Detaljplanens huvuddrag

Lokalerna används idag för hotellverksamhet, och ny användning föreslås bli centrumverksamheter, bostäder, skola och vård. Detta eftersom den befintliga hotellverksamheten flyttar till kvarteret Nyhamn när utbyggnaden av detta är slutfört. Kvarteret Slottsplatsen måste då tillgängliggöras för annan flexibel användning.

Behovsbedömning av miljöbedömning

Behovsbedömning inför planarbetet har utförts och bedömningen har gjorts att planförslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Ingen ny bebyggelse föreslås, vilket gör att stadsbilden inte påverkas. Ändringen av användning är inte av sådan karaktär att den medför en betydande påverkan på miljön så som avses i 6 kap 11 – 18 §§ miljöbalken och i 4 kap 34§ plan- och bygglagen. Behovet av miljöhänsyn vid genomförande av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.



Orienteringskarta



Fastigheten Slottsplatsen 27

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planförutsättningar

Planområdet

Planområdet omfattar den södra delen av fastigheten Slottsplatsen 27 och en liten del av fastigheten Citadellstaden 1:1. Kvarteret Slottsplatsen omgärdas av Parkgatan i väster, Selma Lagerlöfs väg i söder, Kungsgatan i öster och Slottsgatan i norr. Norr och väster om planområdet ligger det stora rekreativsområdet kring Landskrona Citadell och ytterligare västerut, ca 300 meter från kvartersgränsen, ligger Öresund.

Kvarteret Slottsplatsen ligger i Landskrona centrum med ca 250 m till Rådhuset.



Föreslaget planområde

Markanvändning

Dagens markanvändning är hotellverksamhet. I samband med utbyggnaden av kvarteret Nyhamn (Jönsaplan) flyttar hotellet från sina nuvarande lokaler i kvarteret Slottsplatsen.

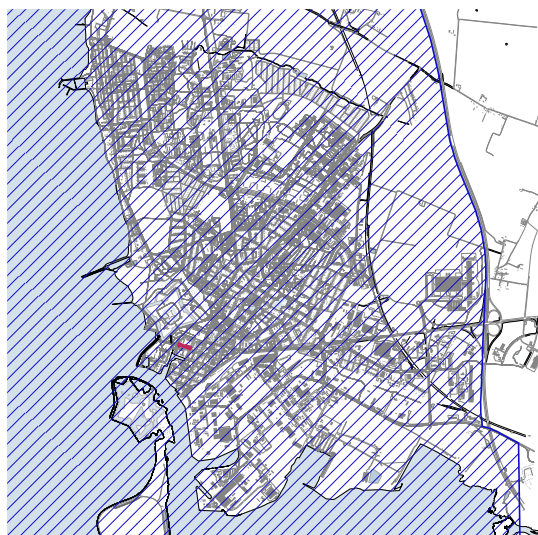
Markägoförhållanden

Fastigheten Slottsplatsen 27 är privatägd. Citadellstaden 1:1 ägs av staden.

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för kustzon

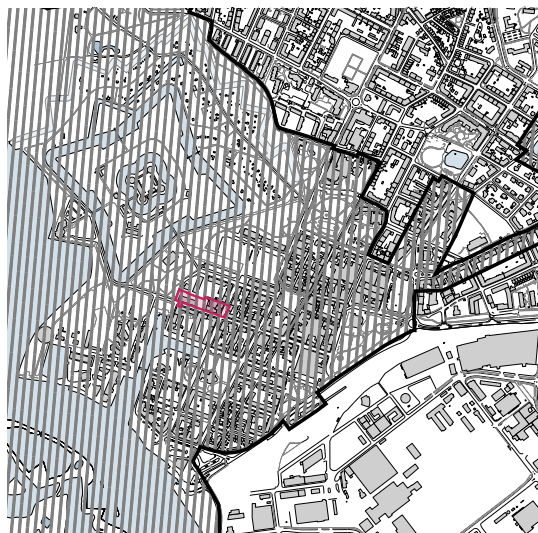
Planområdet, liksom hela Landskrona stad, berörs av riksintresse för kustzon enligt 4 kap 1,4§ MB. Detta innefattar ett 3-5 km brett område längs Skånes kust, inom vilket prövning enligt Miljöbalken 4 kap 1 och 4§ skall ske. Riksintresset är bl.a. till för att säkra allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena samt för att skydda befintliga natur- och kulturvärden. I miljöbalken finns undantagsbestämmelser som innebär att riksintresset för kustzon inte utgör hinder för utveckling av befintliga tätorter.



Område riksintresse för kustzon med planområdet markerat.

Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljö, vilket alltid ska beaktas som en förutsättning för framtida utveckling. Ett antal byggnader som är viktiga ur kulturhistoriskt hänseende ligger också inom kvarteret. För sådana byggnader föreslås skydds- och varsamhetsbestämmelser, vilket beskrivs nedan. Eftersom ingen ny bebyggelse föreslås inom planområdet påverkas inte riksintresset för kulturmiljö på något annat sätt.

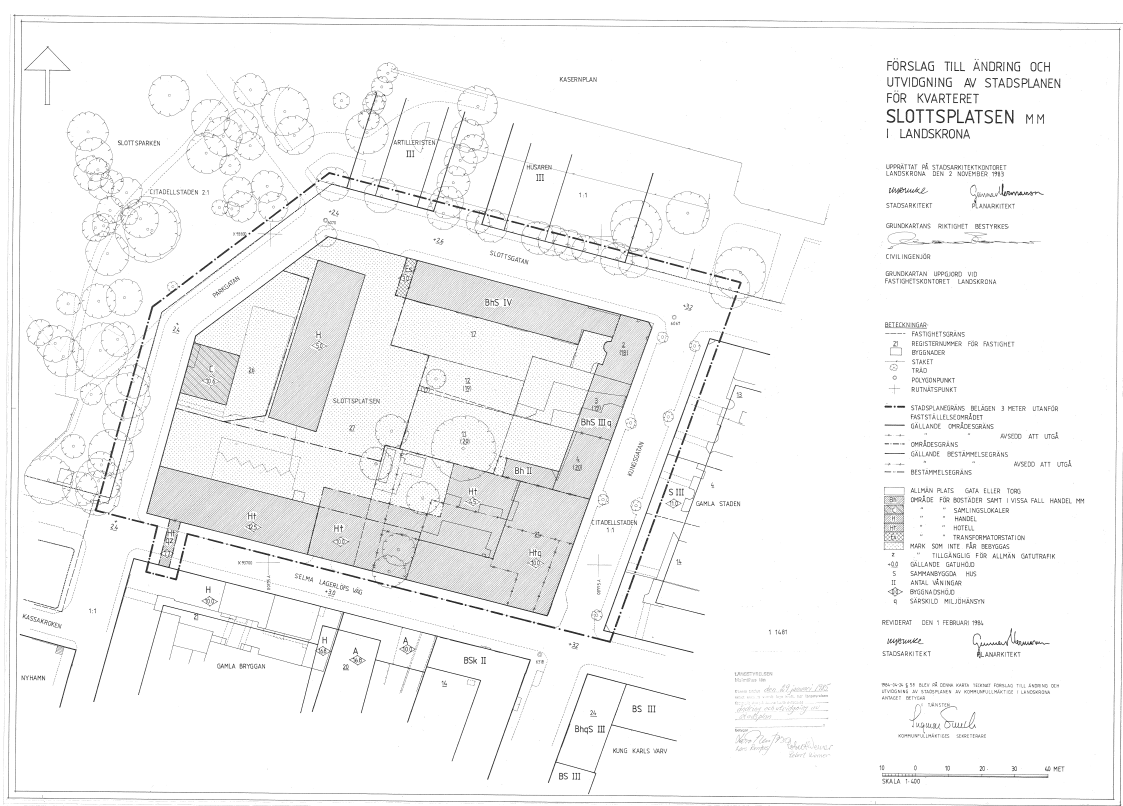


Område riksintresse för kulturmiljö med planområdet markerat.

Tidigare ställningstaganden

Fördjupad översiktsplan för Landskrona tätort

Den fördjupade översiktsplanen för Landskrona tätort pekar ut område nordväst om planområdet som en "nod", vilket beskrivs; "Noder i korsningspunkter mellan utvecklingsstråk bör särskilt studeras för kompletteringsbebyggelse eller iordningställande av platsbildning. I övrigt kommenteras inte kvarteret Slottsplatsen specifikt. En viktig riktlinje i den fördjupade översiktsplanen är dock att staden ska förtätas och centrumbebyggelsen kompletteras, vilket stämmer överens med syftet i detaljplanen.



Gällande detaljplan 1282K-1481.

Detaljplaner

Området omfattas idag av gällande detaljplan 1282K-1481; Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för kvarteret Slottsplatsen m.m. Markanvändning är fastställd till hotell. Byggnaden i kvarterets sydöstra hörn är q-märkt, vilket här innebär "särskild miljöhänsyn".

Bevaringsplan Landskrona stad del I och II, 1984, 1985

Kvarteret Slottsplatsen beskrivs i bevaringsplan del I från 1984. Hörnhuset, som är q-markerat i gällande plan beskrivs som byggnadsminne eller likvärdigt. Även huset norr om detta, det sk Festivitetshuset, rubriceras som värdefull byggnad.

Förslag för hur kvarteret ska behandlas är att en lucktomt som fanns under tiden av skrivelsen ska bebyggas, att en speditjonsverksamhet i kvarteret bör flyttas och att en närlekplats bör anordnas inom kvarteret. Framtida trafikplanering menar man ska möjliggöra skola inom kvarteret. Fabriksbyggnaden i kvarterets sydvästra hörn anses inte viktig att bevara, om det finns önskemål att uppföra ett nytt bostadshus på dess plats.

Idag är lucktomten bebyggd och den nämnda verksamheten flyttad.



Det gamla stadshotellet, som idag är en del av Hotell Öresund.

Kulturmiljö och arkeologi

Historik

Under medeltiden gick stadsbefästningen diagonalt genom det som idag är kvarteret Slottsplatsen. I stadsplanen från 1749 lades kvarteret ut som en romboid form och en gränd delade kvarteret i två delar. Den västra delen bebyggdes endast med ett hus. Övriga delar upptogs av befästningsvallar. Under 1700-talets slut byggdes kvarteret ut längs Kungsgatan.

1813 startades ett aktiebolag som köpte in sig i en av de större 1700-tals fastigheterna i staden. Det var hörnet i kvarteret Slottsplatsen, mot Norra Långgatan och Kungsgatan. Här startade värdshuset som sedan skulle bli Hotell Öresund.

Vid tomtinventering 1880 var kvarteret åter en enhet. Den nordvästra delen var dock fortfarande inte bebyggd. Detta skedde under 1900-talet, då en åkeriverksamhet anlades på fastigheten. Denna flyttade under sent 1900-tal, och idag inhyser daglig verksamhet samma lokal.

Arkeologi

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård och fornlämningen *Landskrona medeltida stad*. (RAÄ Landskrona 12:1). Eftersom ingen ny bebyggelse föreslås kommer inga markarbeten att behöva utföras inom område som omfattas av fornlämning. Planen föreslår markparkering för de inre delarna av kvarteret. Detta är dock också en befintlig användning och all mark inom planområdet är hårdgjord, vilket gör att inga markarbeten kommer att utföras i samband med anordnandet.

Natur

Mark och vegetation

I kvarterets mitt finns en större markparkering (70 platser), med ett ensamt träd som särskiljs från den övriga miljön. I kvarterets östra del finns en inhägnad grön innergård som tillhör fastigheterna i dess anslutning. Fastigheten Slottsplatsen 26, i kvarterets nordvästra hörn, består av ett enfamiljshus som omges av en lummig trädgård.



Ortofoto kvarteret Slottsplatsen mm

Grönstruktur

Norr och väster om kvarteret ligger Citadellparkens rekreationsområde. Detta är ett stort parkområde som utgör en viktig del i den sammanhängande grönstrukturen i staden. Tätt kopplad med havet och strandpromenaden är parken en populär plats för rekreation och motion. I parkens sydvästra hörn ligger en nyanlagd rekreationsanläggning med utegym och skatepark. I norr ansluter området vidare till Slottsparken och i förlängningen vidare till Granet, med sin populära lekplats och längre norrut Exercisfältets vidsträckta grönområde.

Service

Skola och förskola

Ett flertal förskolor finns i Landskrona centrum. Närmast kvarteret Slottsplatsen, 300 meter åt nordväst, ligger Selma Lagerlöfs förskola och ca 200 meter åt sydost ligger Rådstugans familjecentrum. Lundegårdens förskola, Eriksgårdens förskola, Lilla Dag och Natt och Jörgensgårdens förskola ligger alla inom 500 meters radie i östlig riktning. Inom en radie på 1000 m inryms dessutom Svarvarens förskola, Kvarngårdens förskola, Vattentornets förskola, Sankt Olov sjös förskola, förskolan Juno och Stjärnfallets förskola.

Selma Lagerlöf och Stjärnfallet är fristående förskolor, övriga är kommunala.

De närmsta grundskolorna är PeterSvenskolan och Dammhagskolan, ca 300 respektive 400 meter öster om planområdet. Här finns elever F-9 och F-6. 400 meter åt nordost finns Alléskolan. Också här undervisas F-6. Ytterligare norrut, ca 750 m från kvarteret Slottsplatsen, finns ännu en F-6-skola, Albanoskolan. På lite längre avstånd i nordlig riktning, alla ungefär 2 km från planområdet ligger Västervångskolan F-9, Kunskapsskolan 4-9, Pilängskolan F-6, Boisakademi 4-9 och Tusenskönans skola F-3. 3 km norrut ligger Säbyholms Montessoriskola F-9.

Av dessa är 5; Säbyholm, Tusenskönan, Boisakademi, PeterSven och Kunskapsskolan friskolor. Övriga 5 är kommunala.

300 meter öster om planområdet ligger även gymnasieskolan Öresundsgymnasiet, som ligger i anslutning till Dammhagskolan.

Övrig service

Planområdet ligger i centrum, 250 meter från Rådhusstorget. Här finns bla handel, apotek, vårdcentral, bibliotek och museum. Tillgång till övrig service är således god.

Lek och rekreation

Västerut finns det sammanhängande grönområdet kring Landskrona Citadell, med koppling till strandpromenaden. Här finns badmöjligheter, skatepark och utegym och stora ytor för övrig rekreation.

Tillgänglighet

Kollektivtrafik

Områdets centrala läge medför god tillgänglighet till kollektivtrafik. På Rådhusorget stannar tre lokalbusslinjer och regionalbusslinje 218 till Höganäs via Helsingborg. Dessutom stannar ytterligare tre regionalbusslinjer på Skeppsbron, ca 500 m söder om planområdet. Dessa är linje 138 till Löddeköpinge – Malmö, 240 till Svalöv och 260 till Ekeby via Tågarps.

Från Skeppsbrokajen avgår också båt till Ven.

Flera av busslinjerna går också via tågstationen. Denna nås också med väl utbyggda cykelvägar, med ca 2 km på cykel.

Bil, gång, cykeltrafik

Andra trafikslag har också god tillgänglighet till området. Väl utbyggda cykelstråk gör planområdet lättillgängligt med cykel från hela kommunen. Planområdets mycket begränsade höjdskillnader gör det även lättillgängligt för gångtrafikanter oavsett förutsättningar.

För biltrafik är planområdet lättillgängligt med sitt läge i centrum. Det finns gott om allmän parkering i området.

Störningar

Trafikbuller

Området påverkas av trafikbuller från flera håll. En bullerutredning har utförts av Landskrona stads trafikavdelning (2018-02-09, Stadsbyggnadsförvaltningen, Landskrona stad).

Förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader utfärdades 2015-04-19 och är tänkt att användas vid planläggning i detaljplaneärenden efter 2:e januari 2015. Riktvärden i denna ändrades from 2017-07-01, men kan tillämpas på alla planer där förordningen är tillämplig.

Enligt denna gäller att:

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

5 § Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Planuppdraget för Slottsplatsen 27 Södra gavs 2017-05-16. Förordning 2015:216 är därför tillämplig.

Beräkningsförutsättningar

Bullerberäkningar har utförts med "Buller Väg II" från Trivector som är en tillämpning av de nordiska beräkningsmodellerna. Dagens vägtrafik för Selma Lagerlöfs väg och Kungsgatan är erhållna från Landskrona stads egna trafikmätningar gjorda mellan 2017-09-26 – 2017-10-03. För att erhålla hållbara värden har en prognos gjorts för trafiken under år 2030. Prognosen grundar sig i Trafikverkets *Prognos för persontrafiken 2040* från Trafikverkets *Basprognoser 2016-04-01*. Baserat på trafikverkets trafikstringsverktyg har ytterligare ökning genererats för eventuell tillkommande bostadsbebyggelse inom kvarteret. För Parkgatan och Slottsgatan har en bedömning av trafikbelastningen gjorts av Landskrona stads trafikavdelning.

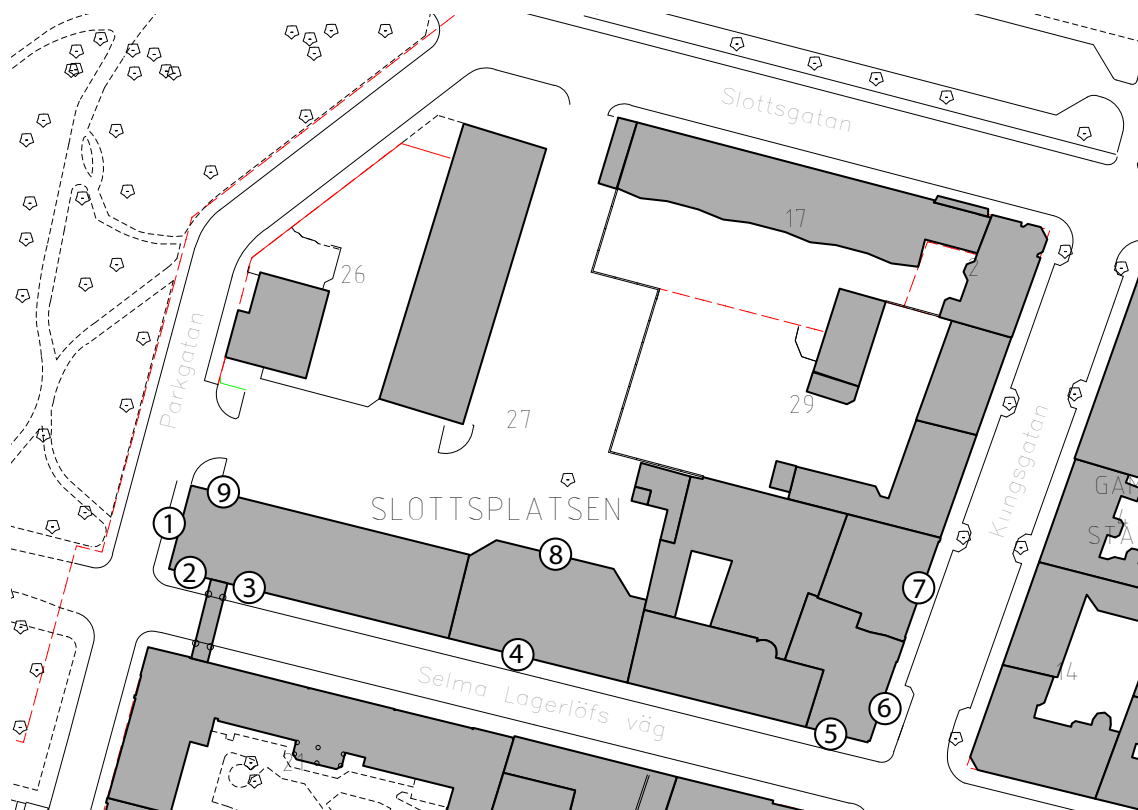
Beräkningarna redovisar ett frifältsvärde för ekvivalent ljudnivå utomhus och maxnivå i anslutning till fastigheten. För mer information om beräkningar, se utredning.

Markbeläggningen på Selma Lagerlöfs väg och Kungsgatan består av smågatsten, vilket höjer det beräknade värdet både vad gäller ekvivalent nivå och maxnivå. Detta har resulterat i något högre bullervärden än vid normalfall. Ännu en förhöjande faktor är att det är tätt mellan fasaderna, som har nära till gatan.

Trots detta är dock samtliga ekvivalentnivåer inom gällande riktvärden.

Samtliga bostäder ska ha tillgång till uteplats där 50 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximalnivå på buller innehålls. Denna kan vara privat eller gemensam. Mot innergården kan bullerskyddad uteplats anordnas vid punkten 8. Detta kan möjligen också göras i punkten 9 om någon form av ljuddämpande åtgärder utförs. Avskärmande balkongräcke och ljudabsorbent i tak kan tex skärma av 2 - 5 dB.

Bestämmelse som säkerställer kravet på bullerskyddad uteplats bör tillämpas.



Utvalda punkter för bullerberäkningar och beräknade värden nedan.

Pt 1	Pt 2	Pt 3	Pt 4	Pt 5	Pt 6	Pt 7	Pt 8	Pt 9
Leq/Lmax (dBA)	Leq/Lmax (dBA)	Leq/Lmax (dBA)	Leq/Lmax (dBA)	Leq/Lmax (dBA)	Leq/Lmax (dBA)	Leq/Lmax (dBA)	Leq/Lmax (dBA)	Leq/Lmax (dBA)
våning 1 57/82	våning 1 58/82	våning 1 60/82	våning 1 58/82	våning 1 59/82	våning 1 58/80	våning 1 56/80	våning 1 38/59	våning 1 50/75
² 56/80	² 53/77	² 58/53	² 57/81	² 59/81	² 58/79	² 55/79	² 38/59	² 50/75
³ 54/77	³ 57/79	³ 59/79	³ 57/79	³ 58/79	³ 58/78	³ 55/78	³ 38/59	³ 50/74
⁴ 53/75	⁴ 56/78	⁴ 59/78		⁴ 58/78			⁴ 38/59	⁴ 49/73
⁵ 52/74	⁵ 56/77			⁵ 58/77			⁵ 38/59	
							⁶ 38/59	

Stigande havsnivåer

Markhöjderna inom fastigheten ligger på ca 2,5 meter. Uppmätta markhöjder visar också att kvarteret Slottsplatsen ligger något högre än omkringliggande gator.

I Landskronas översiktsplan, antagen 2016, anges att nyttillkommande bebyggelse ska placeras på marknivåer över +3 meter. Vid byggande inom områden under +3 meter i täta stadsmiljöer i Landskrona tätort och i stationsområdet i Häljarp bör lämplig höjd för färdigt golv, val av grundläggningsmetod för byggnader, översvämningstålighet, användning av byggnad m.m. studeras. Skydd av hela stadsdelar behöver övervägas på sikt.



Kartan visar översvåmningsstyr vid en 100-års händelse som inträffar mellan år 2050-2100. Utdrag ur "Våglledning för klimatpassning", 2017-08-16.

Markförhållanden

Geoteknik

Eftersom planområdet består av befintliga byggnader och ingen jungfrulig mark tas i anspråk bedöms att geoteknisk utredning inte är nödvändig.

Markradon

Planområdet ligger inom normalriskområde för markradon enligt en översiktlig radonriskkartering för Landskrona stad (J&W Bygg och anläggning AB 1993). I denna rapport rekommenderas vid byggande i 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.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet. Eftersom ingen ny bebyggelse planeras kommer inga markarbeten att utföras med anledning av planens genomförande. Således bedöms att ingen miljöteknisk utredning behöver genomföras i samband med planarbetet.

Teknisk försörjning

Fibernät

Fibernät som ger anslutningsmöjlighet till Landskrona stads öppna stadsnät finns utbyggt i anslutning till fastigheten.

El

Kvarteret är idag anslutet till elnätet och kapacitetsbehovet är tillfredställt.

Fjärrvärme

Kvarteret är anslutet till fjärrvärme.

Vatten- och avlopp

Eftersom ingen ny bebyggelse föreslås är dagens anslutningar till VA tillräckliga.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen kräver ingen utbyggd kapacitet i samband med planens genomförande. En parallell planprocess ska eventuellt initieras i kvarteret gällande samma fastighet. I samband med detta arbete ska dagvattenhanteringen utredas ingående.

PLANFÖRSLAG

Planområdets gestaltning och disposition

Planförslaget syftar till att utöka dagens markanvändning, hotell. Ny markanvändning föreslås till bostäder, centrumverksamheter och vård. För äldre byggnader i kvarterets sydvästra del föreslås skydds- och varsamhetsbestämmelser. Som grund till planförslaget ligger en planerad ombyggnad av befintliga byggnader för att möjliggöra lokalerna för nya användningar.

Föreslagna åtgärder

Planförslaget innefattar:

- Ny markanvändning över hela planområdet:
BCSD – bostäder, centrumverksamheter, skola och vård. Ej slutenvård eller kriminalvård.
- Byggrätter föreslås bli samma som för gällande plan.
Detta innebär byggnadshöjder på 13 och 10 meter, med en lägre byggnadshöjd mot kvarterets inre på 5 meter.
- Skydds- och varsamhetsbestämmelser för värdefulla byggnader.

Bebyggelse

Markanvändning

I hela planområdet föreslås att användning sätts till bostäder, centrumverksamheter, skola och vård. Kvarterets placering gör att en flexibel användning är nödvändig, eftersom behoven i centrum är dynamiska och det kan vara svårt att förutse platsens utveckling i framtiden. Den planerade användning som ligger till grund för planarbetet är bostäder och kontor för kommunal verksamhet.

Kvarterets placering i utkanten av centrum och närheten till Citadellets rekreationsområde gör det också lämpligt för äldreomsorg. Därför är användningen D också lämplig för att säkerställa att planen blir hållbar på längre sikt.

Även skola anses kunna vara en lämplig användning inom kvarteret på längre sikt. Dagens utformning i kvarterets inre är inte lämplig för förskola, men detta kan komma att ändras i framtiden. Sett till arealen är utrymmet tillräckligt för att anordna en gård för förskoleverksamhet. Det behöver dock genomföras en prövning i samband med ett framtida bygglovsärende för att säkerställa att man har skapat tillräckliga ytor för utevistelse, om det ska bli aktuellt att en förskola skulle kunna anordnas på platsen.

Den stora citadellparken erbjuder också goda möjligheter till utevistelse och är lättillgänglig för barn i alla åldrar. Slottsgatan är lågt trafikerad och anses inte utgöra ett hinder för att anordna utevistelse för skola eller förskola i parken.

Varsamhet

Ett antal byggnader inom kvarteret har högt kulturvärde och bör skyddas av skydds- och varsamhetsbestämmelser. Nedan följer en beskrivning av respektive byggnad och förslag på bestämmelser.

Festivitetshuset (Byggår 1856)

Hörnhuset, Stora Wärdshuset eller stadshuset som det också kallades, saknade en festlokal. Därför uppfördes festivitetshuset som inhyste en imponerande festivitetsal. Byggnaden utgör en del av det gamla stadshotellet i Landskrona, nuvarande hotell Öresund.



Festivitetshuset, fasad mot Kungsgatan.

Sockelvåningen, som är ombyggd i omgångar, har kvadermarkeringar i fasaden och stickbågade fönster i småspröjs. Tidigare satt här ett större entréparti centralt placerat och fönstren utgjordes av korspostfönster.

Över sockelvåningen är fasaden slätputsad och avfärgad i en grå kulör med artikuleringar i vitt. Arkadformade fönsteromfattningar med medaljonger finns på andra våningen. Ornerad taklist löper längs takfoten. Fönster är gjutjärn, förmodligen i original, med spröjs och blomformad spröjs i överstycket. Sadeltaket är klätt med svart, falsad plåt. Interiört är festivitetsalen bevarad och här finns fyllnadsdörrar, smygpaneler och låga bröstpaneler. I taket finns stuckatur med blom- och girlandmotiv.

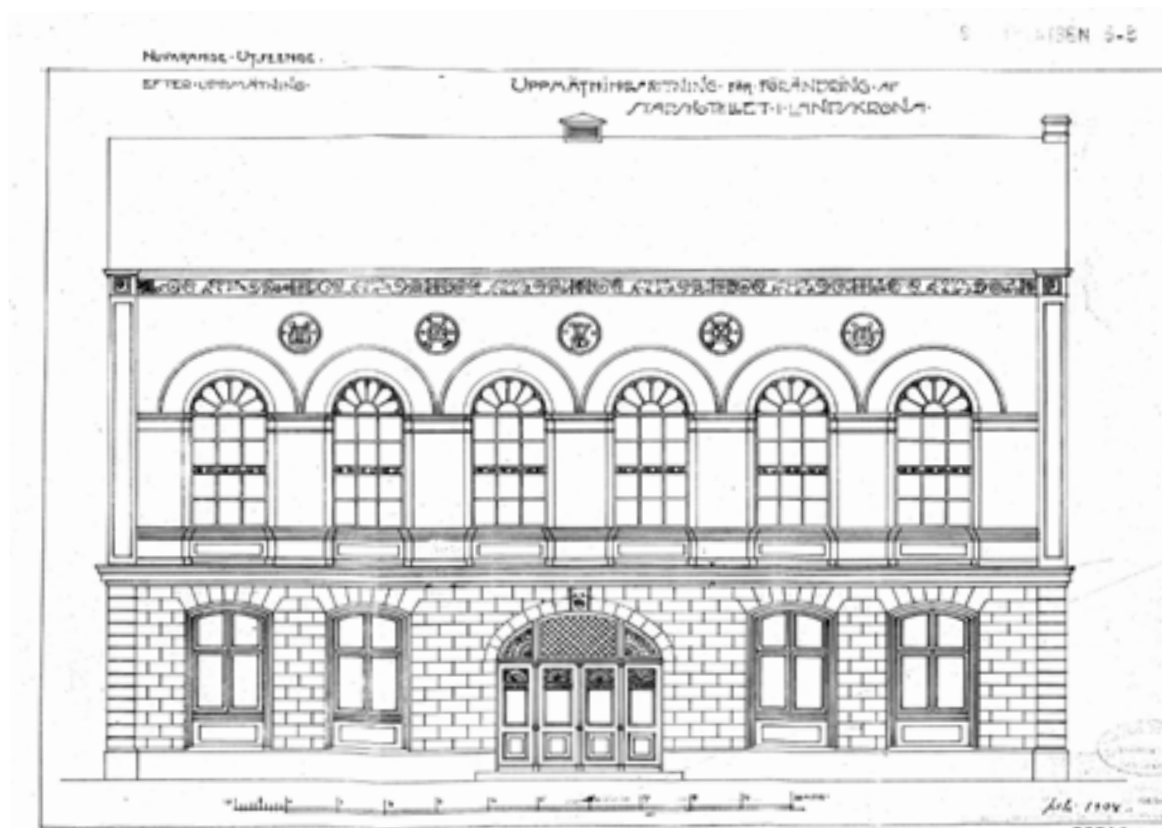
Trappa och skärmtak vid entrén har tillkommit senare och har ett modernt formspråk.



Fasadutsmyckning



Festivitetsalen på våning 2.



Fasadritning för byggnadens uppförande.

Rivningsförbud föreslås tillsammans med skydds- och varsamhetsbestämmelser:

- q_1 Putsfasaden med artikuleringar och dekorationer ska bevaras mot gatsida. Gjutjärnsfönster på våning 2 ska bevaras.
- k_1 Byggnaden ska vid förändringar behandlas varsamt, så att dess byggnadstekniska och kulturhistoriska värden kvarstår. Fönster i sockelvåning ska utföras i trä med fast spröjs. Vid byte kan sidohängda korspostfönster i trä godkännas. Tak ska vid byte beläggas med falsad plåt. Nya takkupor mot gatsida medges ej. Tillgänglighetsanpassande åtgärder, anpassade till byggnadens kulturhistoriska värde, får utföras.

Hörnhuset- Hotell Öresund. (Byggår 1759.)

Huset gick under benämningen stadshuset och var stadens ledande hotell. På gårdssidan fanns också en trädgård. Under 1880-talet fick byggnaden en tredje våning och försågs då med en tidstypisk fasadartikulering.



Brolans karta 1870 då huset fortfarande hade två våningar. Den volutformade gaveln syns i front.



Hotell Öresund på 70-talet, med entré mot Kungsgatan.

Byggnaden har en rusticerad bottenvåning avfärgad i en ljusbrun kulör med markerad slutsten över fönster. Korspostfönstren är utbytta och idag sitter ljusblå tvåluftsfönster med lös spröjs. Byggnaden har sidorisaliet som avslutas med gavlar i nyrenässans. Fasaden är avfärgad i en svagt gul kulör med detaljer i vitt. Gaveln mot Selma Lagerlöfs väg är volutformad med Landskronas stadsvapen inramat av en lagerkrans. Taket är klätt med röd falsad plåt. I källarvåningen är de murade valven bevarade.



Källarvalven under hörnhuset. Idag lokaler för restaurang Nils Holgersson.

Under 1960- och 70-talen fanns en entré mot Kungsgatan.

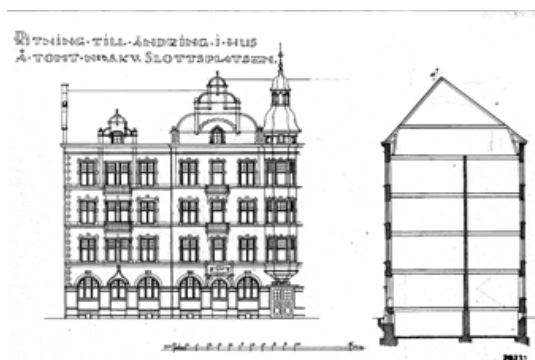
Rivningsförbud föreslås tillsammans med skydds- och varsamhetsbestämmelser:

- | | |
|-------|--|
| q_2 | <i>Artikuleringar och dekorationer i fasad mot gatsida ska bevaras. Källarvalven ska bevaras.</i> |
| k_2 | <i>Byggnaden ska vid förändringar behandlas varsamt, så att dess byggnadstekniska och kulturhistoriska värden kvarstår. Vid byte ska fönster utföras som traditionellt sidohängda korspostfönster i trä. Tak ska vid byte beläggas med falsad plåt. Nya takkupor mot gatsida medges ej. Tillgänglighetsanpassande åtgärder, anpassat till byggnadens kulturhistoriska värden, får utföras.</i> |

Hotell Öresund - Selma Lagerlöfs väg (Byggt i artikulerad puts 1898.)



Fasad mot Selma Lagerlöfs väg.



Fasadritning och sektionsskiss.

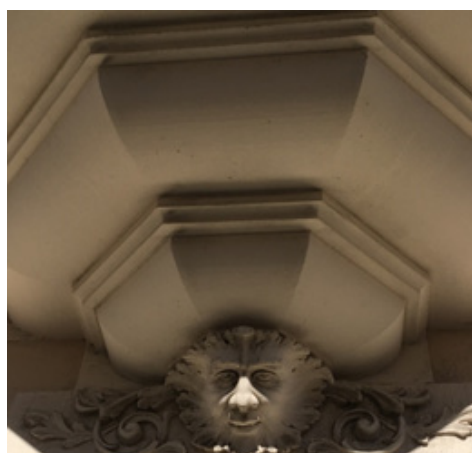


Stadshotellet, som senare blev Hotell Öresund. Vy längs Selma Lagerlöfs väg.

Byggnaden har avsatt låg sockel med fönsteröppningar i sockelvåning med avtrappade fönsteromfattningar. Fönster har två överstycken med rik växtornamentik. Fasaden kläds av afärgad slätputs i ljust gul kulör. Runt fönster finns profileringar och markeringar i vit puts på sidosaliterna som avslutas med en volutgavel i västra delen av byggnaden och mer centralt finns en större volutgavel. Något asymmetriskt placerat på byggnaden finns också ett kantigt burspråk som avslutas med en grotesk i sockelvåningen.

Byggnaden har korspostfönster med lös småspröjs i de övre lufterna. Sadeltaket är belagt med ljusgrön falsad plåt.

Byggnaden har genomgått förändringar, framför allt i bottenvåningen där de rundbågade fönstren till viss del satts igen och resten av fönsteröppningen har fått kvadratiska enlufts-fönster. Här finns också klumpiga inplåtningar vid sockeln.



Grotesk under det kantiga burspråket.

Även fönster mot gatan i de övre våningarna är utbytta, medan originalfönster mot gården tycks vara kvar. Smidesbalkongerna har tagits bort och ersatts av franska balkonger. Interiört är byggnaden till stora delar förändrad, men en välbevarad trappa i terrazzo med smitt räcke och handledare i trä finns kvar.



Fasad mot gård.



Trappa i terrazzo med smitt räcke och handledare i trä.

Förutom rivningsbörbud föreslås skydds- och varsamhetsbestämmelser:

- q_3 Putsfasad mot gatsida med volutgavlar, burspråk, artikuleringar och dekorationer ska bevaras.
- k_2 Byggnaden ska vid förändringar behandlas varsamt, så att dess byggnadstekniska och kulturhistoriska värden kvarstår. Vid byte ska fönster utföras som traditionellt sidohängda korspostfönster i trä. Tak ska vid byte beläggas med falsad plåt. Tillgänglighetsanpassande åtgärder, anpassat till byggnadens kulturhistoriska värden, får utföras.

Sylvahuset (Byggt 1938-42, arkitekt Frans Ekelund)

Under första världskriget lades det ursprungliga varmbadhuset på Parkgatan ned i Landskrona. Här inrättades istället en konserverfabrik, men ganska snart blev det gamla badhuset en tvålfabrik. Verksamheten växte och från att ha producerat tvål, såpa, parfymer och tvättmedel öppnade man också egna affärer och tvålhuset Resia öppnade butiker runt om i landet. Idag rymmer byggnaden olika verksamheter.



Fasadritning av Franz Ekelund.



Sylvahuset, vy från väster längs Selma Lagerlöfs väg.



Fasad mot gård.



Trappräcke i metall.



Torn i byggnadens nordvästra hörn.

Sockelplattorna är utförda i glimmersten och fasaden i rött tegel i kryssförband. Högdelar i form av kvadratiska torn pryder den östra och västra delen av byggnaden, med markeringar i tegel runt fönster. Längs fasaden löper en smal tegelmarkering ovan och under fönster. I sockelvåningen sitter t-formade fönster och mellan fönstren finns släta partier av stenskivor. I de övre våningarna sitter vita tvåluftsfönster med tre spröjsar i varje luft. Sadeltaket är klätt med röda enkupiga tegelpannor.

En förbindelsegång, *Sylvas bro*, på höga granitpelare går över Selma Lagerlöfs väg över till tvillinghuset. Gången har tegelfasad och större fönsterpartier. Mellan fönstren sitter mosaiker utförda av skulptören Anders Olsson 1938. Mosaikerna är en konstnärlig tolkning av arbetet i fabriken och de varor som producerades där. I trapphusen finns de tidstypiska räcken bevarade.

Några av källarfönstren är igensatta och även den större porten mot Selma Lagerlöfs väg har ersatts med fönster och mur.



Förbindelsegång över Selma Lagerlöfs väg. Vy från väster.



Igensatt sockelfönster.



Ursprunglig port mot Selma Lagerlöfs väg som ersatts av fönster och mur.



Mosaiker i fasad på förbindelsegång.

Förutom rivningsbörbud föreslås skydds- och varsamhetsbestämmelser:

- q_4 Tegelfasad med mönstermurning ska bevaras. Trapppräcken i trapphusen ska bevaras. Balkonger anpassade till byggnadens kulturhistoriska värde kan medges på gårdssidan.
- k_3 Byggnaden ska vid förändringar behandlas varsamt, så att dess byggnadstekniska och kulturhistoriska värden kvarstår. I bottenvåningen ska fönster vid byte utföras som traditionella sidohängda vita träfönster i tre lufter i T-form. I de övre våningarna ska fönster vid byte utföras som traditionella sidohängda vita träfönster med tre fasta spröjs i varje luft. Tak ska vid byte läggas med enkupigt rött, oglaserat lertegel.

Förslag på bestämmelser för förbindelsegång:

- q_5 Förbindelsegång med bilder i marmormosaik ska bevaras. Vid restaurering ska stenkonservator anlitas.

Markradon

Eftersom planområdet ligger inom normalriskområde för radon behövs planbestämmelse som säkerställer skydd. Bestämmelser som gäller för hela planområdet föreslås:

Om nybyggnation sker ska huvudbyggnad utföras radonskyddad

Grönstruktur och parker

Ingen ny grönstruktur föreslås i planförslaget. Ett parallellt planarbete ska inledas för den norra delen av fastigheten Slottsplatsen 27. I samband med detta arbete kommer grönstrukturen för fastigheten att utredas.

Trafik

Allmän trafiksituation

Planområdet innefattar endast kvartersmark och en mindre yta allmän platsmark. Trafiksituationen förväntas inte förändras avsevärt i samband med planens förverkligande.

Landskrona stads trafikavdelning bedömer att befintlig trafikapparat är anpassad för att hantera situationen som uppstår om planförslaget realiserar. Trafik alstras idag av den befintliga hotellverksamheten och planändringen ger inte upphov till en sådan ökning som innebär att trafiksituationen behöver förändras.

Parkering

Parkeringssituationen har utretts i samband med planarbetet. Teknik- och servicenämnden Landskrona stad antog 2016 en ny parkeringsnorm. Denna ligger till grund för planeringen av parkeringsplatser i staden. Normen ställer krav på att parkering anordnas inom respektive fastighet enligt följande tabell. Dessa krav befästs i planförslaget.

Parkeringsstal

PARKERINGSTAL FÖR BIL

	Zon A			Zon B			Zon C		
	Boende/anställda	Besökande	Totalt	Boende/anställda	Besökande	Totalt	Boende/anställda	Besökande	Totalt
Enbostadshus (bpl/lgh)									
Egen parkering	2	0,15*	2 (2,15*)	2	0,15*	2 (2,15*)	2	0,15*	2 (2,15*)
Gemensam parkering	1,2	0,15	1,3	1,2	0,15	1,4	1,25	0,15	1,4
Gruppshusbebyggelse/mindre radhus (bpl/lgh)									
Gemensam parkering	0,9	0,1	1,0	0,9	0,15	1,1			
Flerbostadshus (bpl/lgh)	0,7	0,1	0,8	0,8	0,1	0,9	0,95	0,15	1,1
Kontor** (bpl/1000 kvm BTA)	10,5	1,5	12	15	2	17	16,5	2	18,5
Industri (bpl/1000 kvm BTA)	4,5	-	4,5	7	2	9	7	2	9
Handel*** (bpl/1000 kvm BTA)	5,5	22,5	28	7,5	25	32,5	8,5	25	33,5
Särskilda besöksmål****									

*Besöksparkering upprättas i de fall denna inte kan ordnas genom kantstensparkering eller annan parkering

**I särskilt bilorienterade lägen rekommenderas ett tillägg för besöksparkering på 4 bilplatser/1000 kvm BTA

***För stora handelsetableringar i särskilt bilorienterade lägen föreslås särskild utredning

****För särskilda besöksmål som tex hotell, restaurang, museum, sporthall, biograf/teater, sjukvård och omsorgsverksamheter samt skolor föreslås särskild utredning

PARKERINGSTAL FÖR CYKEL

FLEXIBLA PARKERINGSTAL

	Zon A			Zon B		
	Boende/anställda	Besökande	Totalt	Boende/anställda	Besökande	Totalt
Flerbostadshus(bpl/lgh)	1,8	0,5	2,3	1,8	0,3	2,1
Kontor (bpl/1000 kvm BTA)	10,5	5	15,5	6	3	9
Industri (bpl/1000 kvm BTA)	4,5	-	4,5	2,5	-	2,5
Handel (bpl/1000 kvm BTA)	5,5	60	65,5	3	40	43

Parkeringsstalen kan reduceras om byggherren kan redovisa att fastighetens läge har särskilt god koppling till kollektivtrafik, och att åtgärder görs för att skapa goda förutsättningar för andra resval än med bil (se även sidan 6).

Exempel på sådana åtgärder kan vara:

- erbjuda bilpool eller lastcykelpool,
- lättillgängliga, väderskyddade och låsbara cykelparkeringar med hög standard och komfort,
- underlätta för varuleveranser och förvaring vid e-handel,
- m.m.

LÄNGSTA ACCEPTABLA GÅNGAVSTÅND TILL OLIKA VERKSAMHETER

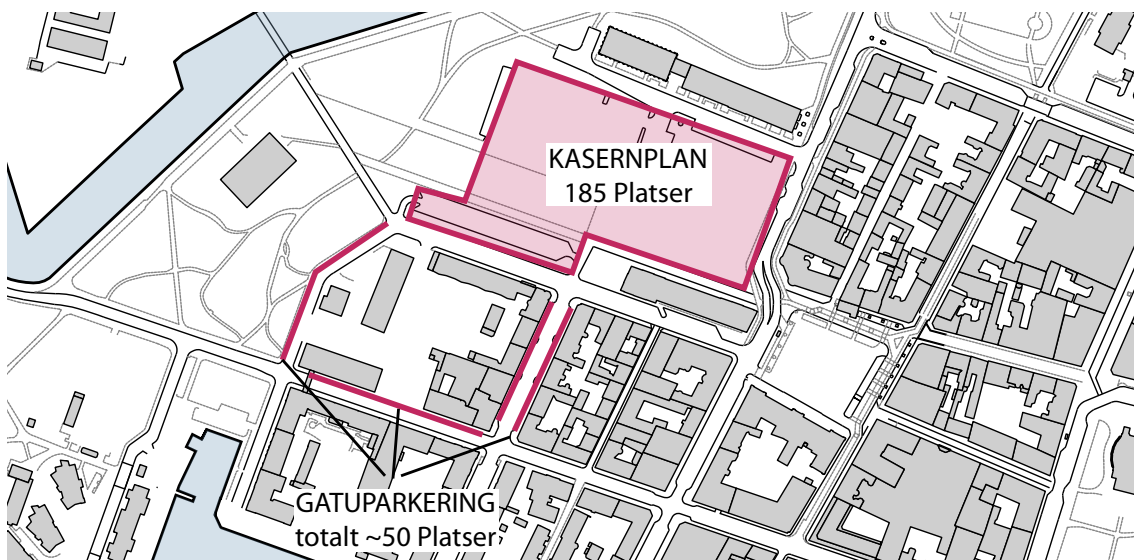
	Acceptabla gångavstånd
Bostäder - nybyggnation	200 m
Bostäder - ombyggnation	300 m
Bostäder - besökare	200 m
Arbetsplatsparkering	500 m
Butiker - besökare	300 m

Kvarteret Slottsplatsen härrör till zon A. De totala kraven för bilparkering är alltså som följer; För flerbostadshus 0,8 platser per lägenhet, för kontor 12 platser per 1000 kvadratmeter BTA och för handel 28 platser per 1000 kvadratmeter BTA.



Markparkering inom kvarteret Slottsplatsen.

Fastigheten Slottsplatsen 27 har idag 70 parkeringsplatser i kvarterets mitt. Dessa används för den befintliga hotellverksamheten och det som idag är daglig verksamhet. Vidare finns ca 185 platser på Kasernplan tillfälligt och ca 50 platser som gatuparkering längs Kungsgatan, Selma Lagerlöfs väg och Parkgatan. Det finns även ett antal lediga platser i stadshusets garage, där nedfart sker ifrån Selma Lagerlöfs väg. Dessa platser kan nyttjas av anställda inom den kommunala verksamhet som är planerad inom kvarteret.



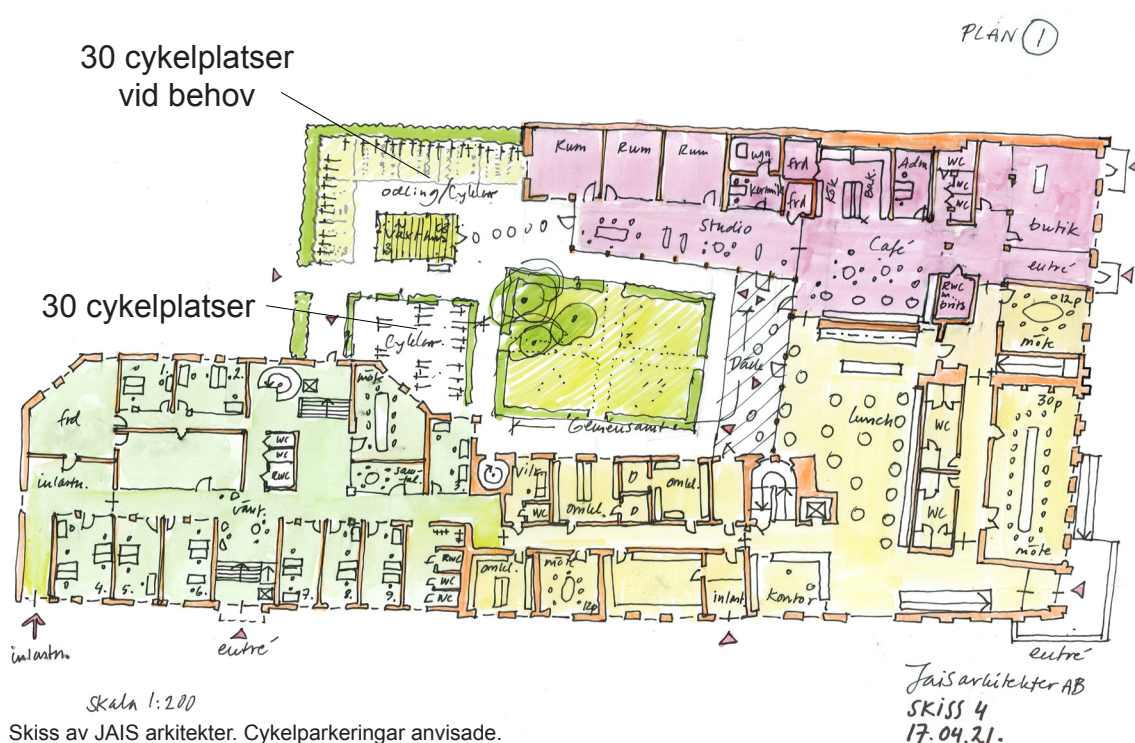
Allmänt tillgängliga parkeringar kring kvarteret Slottsplatsen.

Parkeringsnormen ställer krav på att behovet av parkering ska uppfyllas inom kvarteret, eller att fastighetsägaren kan visa att man på annat sätt tillgodoser behovet. Detta kan vara genom parkeringsköp i intilliggande fastigheter, ett utökat antal cykelparkeringar, eller genom att påvisa platsens kollektivtrafikhärläge.

Som exempel kan nämnas den användning som planeras för platsen, och som ligger till grund för detaljplanearbetet, alltså bostäder och kontor. Bostadsdelen innehåller enligt tidiga beräkningar 37 lägenheter och kontorsdelen är ca 5000 kvadratmeter BTA. Detta resulterar i ett krav på 90 parkeringsplatser ($37 \times 0,8 + 5 \times 12$).

Kvarterets placering i centrum medför god tillgänglighet till kollektivtrafik. Femhundra meter från kvarteret ligger Skeppsbrokajen, som är terminalstation för ett antal busslinjer, både regionala och lokala. Rådhusstorgets busshållplats finns dessutom trehundra meter bort, där ett flertal busslinjer också stannar. Härifrån kan man även ta sig till Landskrona station, för tågresor till Malmö, Lund, Helsingborg eller Köpenhamn. Som exempel tar en resa från Rådhusstorget till Malmö centralstation 41 minuter, till Lund 28 minuter och till Knutpunkten i Helsingborg mellan 31 till 44 minuter. Till Kastrup åker man på en timme. Det är alltså lätt att ta sig till och från planområdet med hjälp av kollektivtrafik. Detta innebär att en viss justering kan göras på parkeringstalen. Det finns dessutom ett stort antal allmänna parkeringar tillgängliga i nära anslutning till kvarteret.

Placeringen i centrala Landskrona, med tillgången till väl utvecklade cykelleder gör också att det är lätt att transportera sig till och från planområdet med cykel. Idag finns 15 cykelparkeringar inom kvarteret, men i samband med ombyggnaden som krävs för den ändrade användningen planerar man 30 nya platser, med möjlighet att anlägga ytterligare 30 om behov finns. Dessa kan anläggas utan att parkeringsplatserna för bil behöver reduceras. Hur stor andel av cykelplatserna som faktiskt anläggs kommer att prövas i bygglovsskedet, beroende på vilka verksamheter som slutligen flyttar in i byggnaderna.



Efter samråd med stadsarkitektavdelningen och stadsmiljöavdelningens trafikingenjör görs den sammantagna bedömningen att parkeringsbehovet för bil och cykel för den nu planerade användningen kommer att kunna uppfyllas.

Om andra användningar blir aktuellt för fastigheten prövas parkeringssituationen utifrån handlingar till bygglovsansökan. Det maximala antalet parkeringar som kan krävas är om hela byggrätten används till handel. Detta innebär en BTA på ca 8500 kvadratmeter. Enligt parkeringsnormen ställs då krav på 238 parkeringsplatser (8,5 x 28). I ett sådant fall behöver fastighetsägaren visa att man kan uppfylla detta krav genom åtgärder som antingen garanterar tillgänglighet till parkeringsplatser utanför fastigheten eller som gör att man kan sänka de föreliggande parkeringskraven.

Det är viktigt att notera att detta inte är en trolig utveckling av markanvändningen. Planområdets placering nära centrum gör att handel är en lämplig användning. Kvarterets strukturella utformning däremot gör att handel inom hela byggrätten inte är troligt. Det är däremot positivt för en långsiktig hållbarhet att handel kan tillåtas och det är troligt att det i så fall anordnas inom begränsade delar och på bottenplan. Om handel önskas anordnas i framtiden behöver fastighetsägaren visa att parkeringskravet kan lösas. Detta ska göras i samråd med stadsarkitektavdelningen och stadsmiljöavdelningens trafikingenjör och ska prövas i bygglovsskedet. Vidare ska flexibla parkeringstal tillämpas enligt parkeringspolicyn, vilket innebär att kraven kan sänkas om fastighetsägaren utför kompensationsåtgärder, som tex utökad cykelparkering, leveransboxar för förenklad e-handel eller dylikt.

Bullerskyddsåtgärder

En bullerutredning är utförd av Stadsbyggnadsförvaltningen, Landskrona stad, (2018-02-09). Kvarteret utsätts för trafikbuller mot ett antal fasader. Gatorna trafikeras övervägande av lättare persontrafik med låga hastigheter, men som pga markbeläggningen ändå skapar buller som behöver beaktas. Gällande riktvärden för ekvivalentnivå på buller innehålls dock vid samtliga fasader.

Det finns behov av bestämmelser för att säkerställa en god boendemiljö med avseende på buller vid uteplatser. Följande bestämmelse föreslås för hela planområdet:

Bostad ska ha tillgång till uteplats, privat eller gemensam, som anses bullerskyddad enligt gällande riktvärden.

Stigande havsnivå

För att säkerställa att ny bebyggelse inte riskerar att drabbas av skador pga översvämningar föreslås en planbestämmelse om golvhöjd som gäller nya byggnader:

Lägsta plushöjd för golvbjälklag i nytilkommande bostadsrum får ej understiga +3 meter. Entréutrymmen, trappor, miljörum, garage och liknande inkluderas ej.

Befintliga byggnader har höga sockelvåningar som gör att bostadsrum som inreds i dessa hamnar ovanför kravet på +3 meter.

Källare tillåts inte för eventuella nya byggnader på fastigheten med tanke på översvämningsrisk. Planbestämmelsen nedan reglerar detta:

I nyuppförda byggnader får källare inte finnas

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, fibernät samt vatten och avlopp

Dagens tekniska försörjning är säkerställd, vilket inte påverkas av att markanvändningen förändras.

En dialog ska hållas med NSVA i samband med att verksamheter anläggs. Spillvatteninnehållet ska följa NSVAs ABVA oavsett vilken typ av verksamhet som anläggs. Om vårdverksamhet anordnas ska verksamheten rådgöra med NSVA kring spillvatteninnehållet.

Dagvattenhantering

En dagvattenutredning har inte bedömts nödvändig. Området består av befintliga byggnader och redan hårdgjord mark. Ett parallellt planarbete ska inledas för annan del av fastigheten Slottsplatsen 27. Inom detta arbete ska en dialog hållas med NSVA om hanteringen av dagvatten för övriga delen av fastigheten.

Renhållning

Avfallshanteringen i Landskrona sköts av LSR (Landskrona Svalöv Renhållnings AB). Avtal med dem sluts via den enskilda fastighetsägaren.

Lovplikt

Bygglov

Enligt 5 kap 26 § PBL ska de överväganden som ligger till grund för omfattningen av kravet på bygglov redovisas i planbeskrivningen.

Skydds- och varsamhetsbestämmelser resulterar i att bygglovsplikten för utpekade byggnader utökas.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Beräknad tidplan för detaljplanearbetet:

Samråd	nov 2017
Granskning	feb/mars 2018
Antagande SBN	april 2018

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor efter antagandet.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås vara 5 år från det datum då planen vinner laga kraft. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas. (4 kap 40 § PBL).

Ansvarsfördelning

Allmän plats m.m.

Landskrona stad är huvudman för allmän plats och väghållare för samtliga vägar inom planområdet.

Landskrona energi ansvarar för kopplingspunkter till el enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter och allmänna råd.

Landskrona Energi ansvarar för befintliga kopplingspunkter till fjärrvärmenät.

NSVA ansvarar för allmänna vatten- och avloppsledningar.

Kvartersmark

Kvartersmark inom planområdet ägs av privat fastighetsägare. Denna ansvarar för underhåll och drift.

Avtal

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal krävs ej i samband med planarbetet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen innebär att för Slottsplatsen 27 ändras ändamålet för kvartersmarken från hotell till bostad. För Citadellstaden sker ingen förändring berörande ändamål. För genomförandet av detaljplanen krävs därmed inte att fastigheterna Slottsplatsen 27 och Citadellstaden 1:1 eller dess fastighetsgränser ändras. Detta är dock möjligt att genomföra i framtiden om fastighetsägaren önskar. För fastigheten Slottsplatsen 27 gäller tomtindelningar 1282K-1/1401 och 1282K-1/868. Dessa upphävs parallellt med planarbetet.

Det kan möjligen vara aktuellt att ersätta det avtalsservitut som finns för gångbron mellan fastigheterna Slottsplatsen 27 och Gamla Bryggan 21 med en 3D-fastighetsbildning och/eller gemensamhetsanläggning/fastighetsbildnings-servitut. Detta görs i så fall på initiativ och ansvar av endera fastighetsägaren via Lantmäterimyndigheten i Landskrona stad.

Servitut och ledningsrätt

Till förmån för fastigheten Slottsplatsen 27 finns det ett avtalsservitut med ändamål överbyggnad som belastar Citadellstaden 1:1. Servitutet avser gångbron mellan Slottsplatsen 27 och Gamla bryggan 21 och har aktbeteckning 12-IM6-98/3979.1.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Se fastighetsbildning.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Fastighetsägaren till Slottsplatsen 27 ansvarar för kostnader i samband med planarbetet.

Tekniska utredningar

I samband med planarbetet har bullersituationen undersökts i följande utredning:

- Bullerutredning, Stadsbyggnadsförvaltningen
Landskrona stad, 2018-02-09

KONSEKVENSER

Miljöbedömning enligt plan- och bygglagen

Bestämmelserna i plan- och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Detaljplaner ska miljöbedömas och MKB upprättas, om man vid en behovsbedömning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan. Vid den behovsbedömning som utförts har följande ställningstagande gjorts:

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11 – 18 §§ miljöbalken och i 4 kap 34§ plan- och bygglagen. Behovet av miljöhänsyn vid genomförande av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för kustzon

Eftersom planförslaget inte föreslår någon ny bebyggelse bedöms riksintresset för kustzon inte påverkas.

Riksintresse för kulturmiljövården

Ingen negativ påverkan bedöms ske för riksintresset för kulturmiljövården, då ingen ny bebyggelse föreslås. Skydds- och varsamhetsbestämmelser föreslås för ett antal byggnader, vilket stärker skyddet för riksintresset.

Mark, luft och vatten

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10).

Enligt miljöförvaltningens uppgifter överskrids inte miljökvalitetsnormerna inom Landskrona kommun. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

Miljökvalitetsnormer för ytvatten- och grundvattenförekomster enligt 5 kap miljöbalken bedöms ej påverkas.

Genomförande av planförslaget bedöms inte heller medföra till skapande av några mark- eller luftföroreningar av betydelse som resultat av verksamheter.

Hälsa och säkerhet

Buller

Nya bostäder skyddas mot buller genom planbestämmelser. Förändring av markanvändningen för kvarteret beräknas inte öka trafiken i området nämnvärt, och kommer alltså inte heller att påverka bullernivåerna avsevärt.

Risker (farligt gods, översvämning)

Inga verksamheter som kräver riskavstånd eller som ger upphov till transporter med farligt gods planeras.

Den befintliga bebyggelsen inom kvarteret Slottsplatsen utsätts inte för några risker från verksamheter som behöver beaktas.

Risken för översvämning vid häftiga regn vid stigande havsnivå har bedömts i planförslaget. Kvarteret ligger högre än omgivande gator och avrinning kan därmed skapas. En planbestämmelse som reglerar lägsta nivå för färdigt golv i nya bostadsrum finns på plankartan liksom en bestämmelse om att källare inte får finnas i nya byggnader. Befintliga byggnader har hög sockel, vilket medför att bostadsrum hamnar över +3 meter.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Inga grönytor finns inom planområdet, varför naturmiljön eller den biologiska mångfalden inte bedöms påverkas av planförslaget.

Hushållning med naturresurser

Det är nödvändigt ur hushållningsperspektiv att kvarteret kan utnyttjas för andra ändamål än befintlig hotellverksamhet. När hotellverksamheten flyttar blir annars kvarteret outnyttjat och således en resurs som inte används.

Planförslaget medverkar i stort till Landskrona stads målsättning att hushålla med naturresurser och utvecklas mot ett mer hållbart samhälle.

Kulturmiljö

Skydds- och varsamhetsbestämmelser föreslås för de byggnader som bedöms viktiga att bevara ur kulturmiljöhänsyn. Eftersom ingen ny bebyggelse föreslås påverkas inte kulturmiljön negativt på något sätt.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Förändringen av användning inom kvarteret anses som positiv med perspektiv på befolkning och service. Ur ett planperspektiv tas inte möjligheten för att driva hotellverksamhet på platsen bort, men nya möjligheter för både bostäder och service adderas. Detta förbättrar mångfalden i den service och boendemöjligheter som staden kan erbjuda.

Barnperspektivet

Det stora rekreationsområdet väster om planområdet är en utmärkt plats att vistas för eller med barn. Ett stort antal förskolor finns tillgängliga i närområdet. Även grundskolor och en gymnasieskola finns tillgängligt i närhet till planområdet. Ur barnperspektiv är området således en lämplig plats för bostäder.

Tillgänglighet

Tillgänglighet till områden omkring platsen påverkas inte av att markanvändningen ändras för befintlig bebyggelse.

Säkerhet och trygghet

Eftersom planförslaget tillför en blandning av verksamheter bedöms det att platsen kommer att vara aktiv under större delen av dagen. Planerade verksamheter tillför aktivitet under dagen och bostäder skapar aktivitet under kvällstid. Detta skapar trygghet då det inte skapas ensliga stråk eller undanskymda platser.

MEDVERKANDE

Planförslaget har upprättats av Landskrona stads stadsbyggnadsförvaltnings planavdelning. I planarbetet har stadsantikvarie Lena Hector, Landskrona stad, trafikingenjör Birthe Bunke, Landskrona stad, projektledare Fredrik Eek, Landskrona stad, VA-ingenjör Maria Karlsson-Green och VA-ingenjör Tai Huang, båda NSVA, Stf räddningschef André Bengtsson, räddningstjänsten, förrättningslantmätare Erika Eek, lantmäterimyndigheten Landskrona stad



Fredrik Karlsson
Planarkitekt



Lisa Lindekranz
Planchef