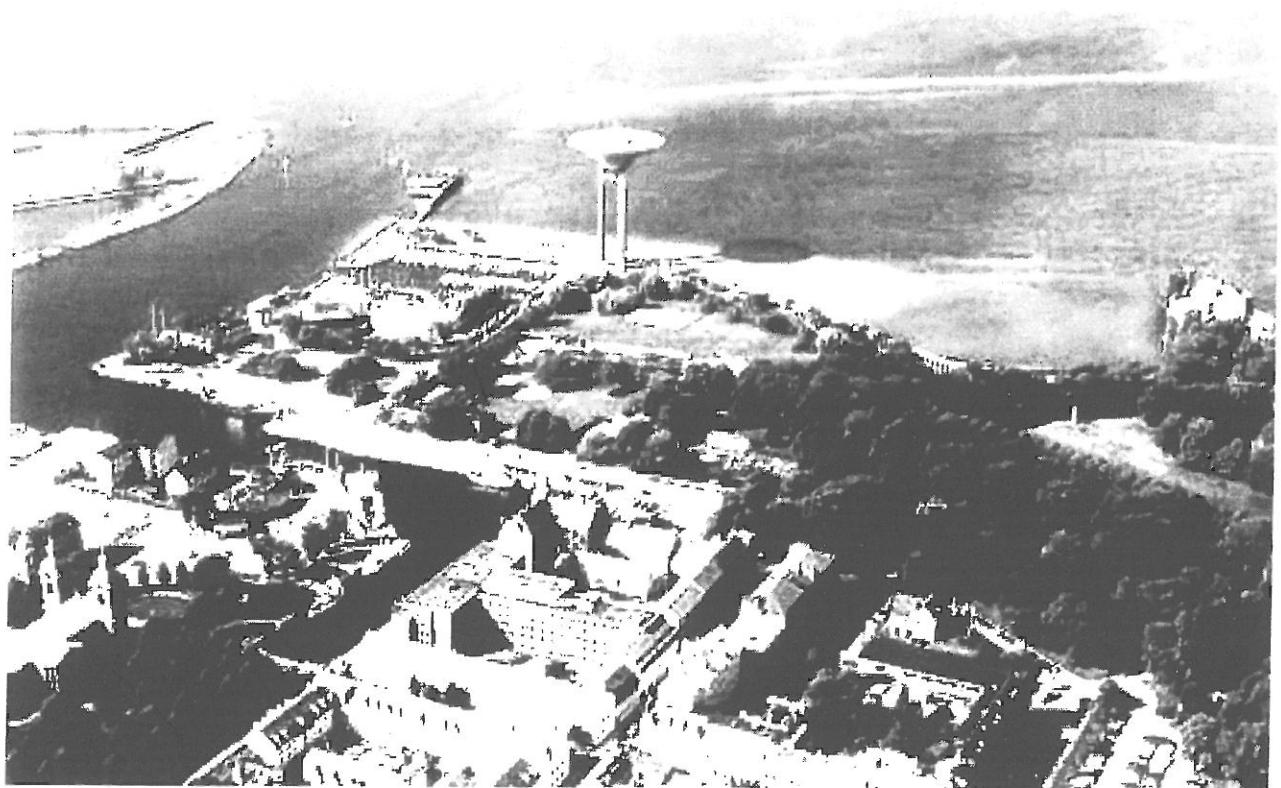


ANTAGANDEHANDLING

102-11-01

440/1994 002.3/3

Detaljplan för NYHAMNSOMRÅDET, CITADELLSTADEN 1:1 mfl i Landskrona



LANDSKRONA KOMMUN
STADSBYGGNADSKONTORET

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för NYHAMNSOMRÅDET, CITADELLSTADEN 1:1 M.FL.

Landskrona

Dnr 108/003.313-97

Upprättad 1999-11-16, reviderad 2000-10-17

PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

Planprogram

Samrådsredogörelse efter programsamråd

Denna planbeskrivning

Plankarta med planbestämmelser

Illustrationsplan

Genomförandebeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivning

Samrådsredogörelse

PM betr planområdets kulturmiljö

Utlåtande efter utställning

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att möjliggöra nybyggnad av ca 160 bostäder i centralt och attraktivt läge samt att ge förutsättningar för att skapa en vacker och intresseväckande stadsfront mot hamnen. Planen är baserad på bebyggelseförslag, utarbetat med detta syfte. Planen syftar också till byggrätt för en ny servicebyggnad till Citadellbadet.

PLANDATA

Planområdet omfattar den del som berörs av nybebyggelse samt härutöver mellanområden till angränsande planer i de fall det bedömts plantekniskt praktiskt. Sålunda går gränsen för planområdet åt öster ungefär i mitten av hamnbassängen och utefter kvarteret Gamla Bryggan. I norr utgör parken vid Selma Lagerlöfs väg och området för den gamla badhusparken gräns, åt väster allén utefter Citadellbadet resp genom badområdet och, i söder, dels vid gränsen till fastigheten Citadellstaden 1:2, dels strax utanför befintlig kaj. Planområdet omfattar totalt drygt 4 hektar och ägs i huvudsak av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planprogram

I "Program för detaljplan, Nyhamnsområdet, Landskrona" mars 1997 anges inriktningen mot en förtätad stadsmässig bostadsbebyggelse i bl.a. Kv. Tången. Programmet ger en utförlig redovisning av områdets historia och av bakgrunden till den bebyggelse som föreslås i detaljplanen. Det återger också de överväganden vad gäller stadsbildsmässig och arkitektonisk kvalitet som varit utgångspunkt för hittillsvarande arbete och skall vara vägledande för projektering och byggande.

Byggnadsnämnden har efter programsamråd 1997-09-16 beslutat att detaljplan skall upprättas för det här aktuella området. I enlighet med beslutet har förslaget till nybebyggelse därefter bearbetats med utgångspunkt från de i programmet redovisade alternativa förslagen. Detaljplaneförslaget grundar sig på denna bearbetning, daterad 1999-05-21.

Översiktsplan

Översiktsplanen redovisar såsom ett bärande motiv att öka kommunens befolkningstal. Ett väsentligt bidrag till detta mål är att kommunens läge vid Öresund och dess attraktionsvärden som stadsmiljö utnyttjas väl för att skapa nya bostadsmiljöer med hög kvalitet. Planområdet ingår i område R3 för Landskrona centralort.

Detaljplaner

För kvarteret Tången norr om Badhusgatan gäller detaljplan 253, fastställd den 23 mars 1964, där östra delen av kvarteret är utlagt som område för allmänt ändamål (gamla varmbadhuset) och övriga delar redovisas som område för friluftsbad samt hamnändamål.

För området söder om Badhusgatan gäller detaljplan 324, fastställd den 13 augusti 1974. Den medger att området används för hamnändamål.

I norr berörs marginellt detaljplan nr 12, fastställd den 27 maj 1904 (utvidgning och förändring av Landskrona stadsplan).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området får till stor del sin prägel av närheten till Slottsparken vid Citadellet, vilket utgör en avgörande kvalitet för den framtida användningen. Området i sig karaktäriseras mer av de öppna ytor som tidigare hamn- och varvsverksamhet mm lämnat men huvudintrycket bestäms ändå av inramande trädkronor.

Utöver parkens samlade trädbestånd ger gatu- och alléträd karaktär åt området, främst den allé som följer den nord-sydliga axeln från citadellsanläggningens södra bastion och i riktning mot Gråen. Ytterligare en allé öster därom som sneddar genom området finns bevarad i delar och får komma till uttryck i plandispositionen genom en gångväg på kvartersmark.

Bortsett från ett antal träd, främst i anslutning till Badhusgatan, som är i dåligt skick, förutsätts befintliga träd bevaras som viktiga inslag i den nya bostadsmiljön. Marken kring den nordsydliga allén utefter badanläggningen anges som park medan alléns fortsättning söderut lämnas utanför planen och med inskränkningar i den angränsande byggrätten med syfte att skydda träden. Ett antal träd vid Badhusgatan berörs av gatans flyttning och får fällas men förutsätts bli ersatta. Det är väsentligt att befintliga träd som avses bevaras trots det i många fall tränga läget skyddas från skador under byggnadstiden.

Geotekniska förhållanden

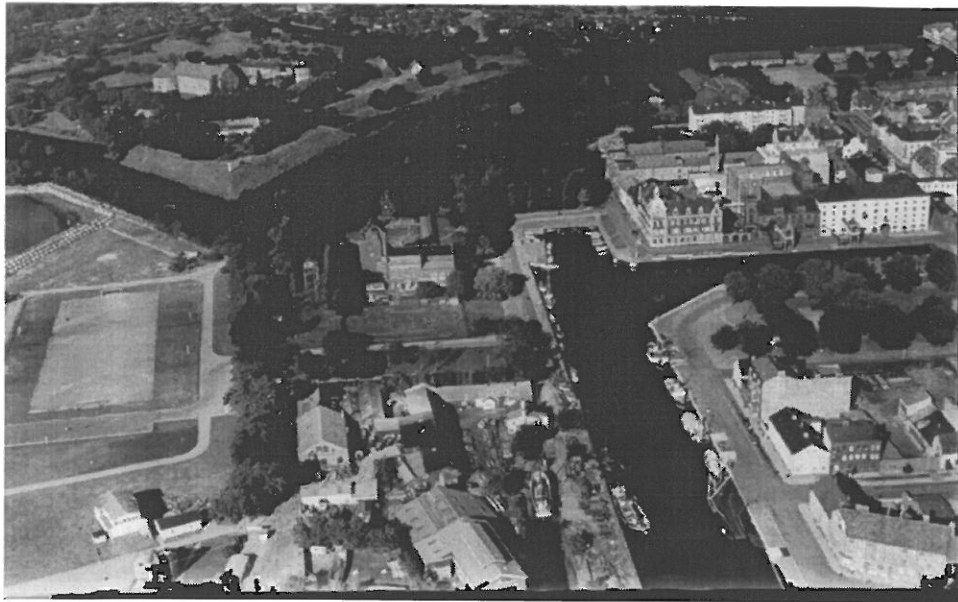
Marken består av utfyllnad ovan lager med olika bärighet och mäktighet inom olika delar. I norra delen ligger fyllningen på sand och lermorän resp gyttja och lermorän, i den södra på mäktiga lager av sand. Detta ger olika grundläggningsförhållanden inom de olika delarna. En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts 1998-02-13. Den visar att bebyggelsen i de norra delarna kräver särskilda grundläggningsåtgärder som antingen innebär bortschaktning av fyllning och jordlager eller för ner lasterna till djupare lager medan grundläggning i den södra delen med begränsning av lasterna från större byggnader kan göras på sanden under utfyllnaden. Kompletterande undersökningar förutsätts i samband med projektering för nybebyggelsen.

Kajkonstruktionerna kräver enligt en särskild undersökning 1998-03-18 särskild uppmärksamhet. Undersökningen har angivit villkor för bärigheten hos dessa konstruktioner, vilka legat till grund för dispositionen av bebyggelsen enligt förslaget, bl a avstånden mellan byggnader och kajkanter.

Kulturmiljö

Flera historiska lager har som nämnts givit området dess karaktär, om än endast spår återstår av flera av dem. Utöver utfyllnaderna i anslutning till försvarsanläggningarna, i 1700-talets planering avsedda för stadsutvidgning, aldrig fullföljd och med utfyllnadsområdena i modern tid omvandlade till park, har varvs- och hamnepoken från 1800-talet och framåt varit den främsta karaktärsgivaren, varav endast lotshuset från 1800-talets slut strax utanför planområdet återstår. Området närmast Slottsparken var platsen för stadsarkitekten Fredrik Sundbärgs varmbadhus, byggt 1913 och rivet 1976.

Av tidigare epokers spår återstår endast axeln från bastionen Landskrona och söderut mot Gråen, idag markerad av den tidigare nämnda allén. På 1853 års stadskarta är den markerad som körväg. Länsstyrelsen har i programsamrådet



*Flygbild över området från söder 1955 med Sundbärgs varmbadhus fortfarande kvar
(flygbild: Landskrona kommun)*

betonat vikten av att allén ges ett respektfullt friområde och får framträda tydligt i den framtida miljön liksom allén i Södra Långgatans förlängning. Området i dess helhet berör försvarsanläggningen från exercisfältet i norr till Gråen i söder, som enligt länsstyrelsen är en omistlig del av det kulturhistoriska riksintresset K 26. Länsstyrelsen framhåller också att kontorshuset i södra delen av området (Hexagon m fl) på sikt bör rivas för att framhäva sambandet mellan Citadellet och Gråen.

Bortsett från det sistnämnda kontorshuset, som inte innefattas i planområdet, har planförslaget utformats med hänsyn till dessa synpunkter. En särskild PM (2000-04-15), som belyser konsekvenserna för kulturmiljön, har tillfogats planhandlingarna. I denna beskrivs närmare på vilket sätt planförslagets utformning har sin utgångspunkt i kulturmiljön.

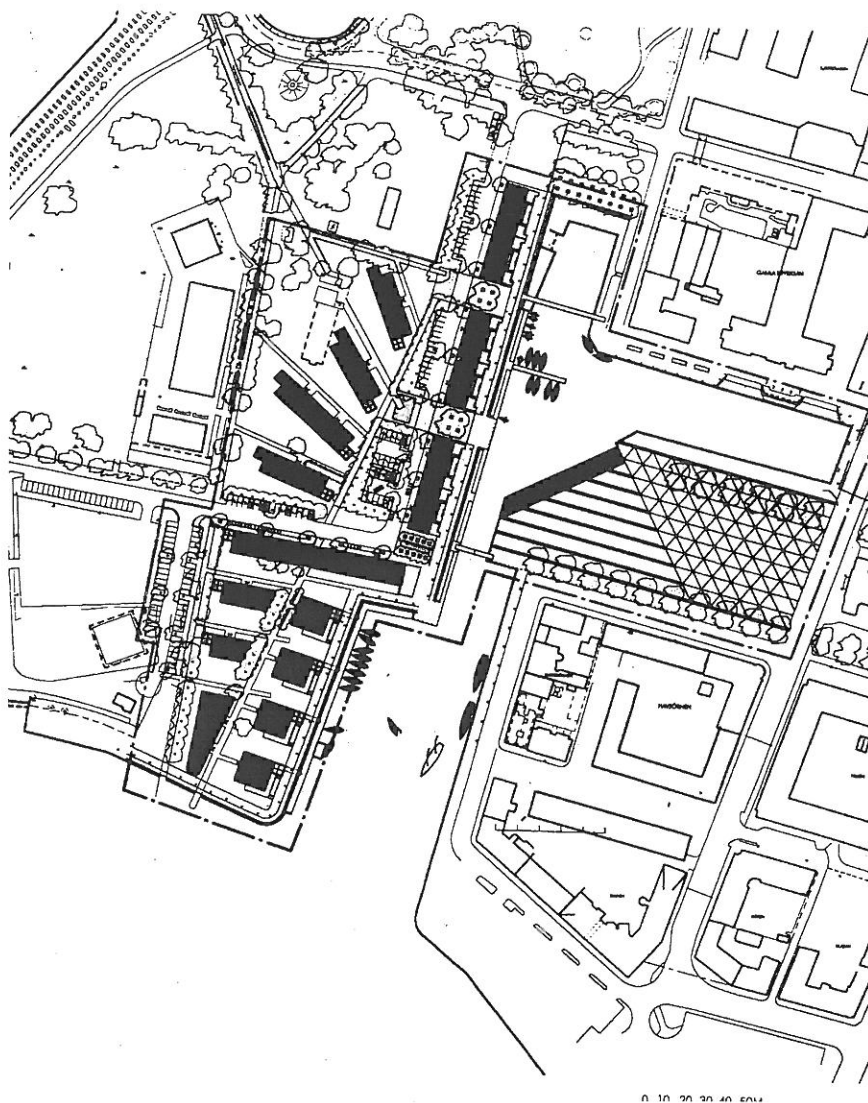
Fornlämningar

Eftersom marken består av utfyllnader förekommer inga fornlämningar inom området. Planområdet ingår dock i det område i Landskrona innerstad, för vilket fordras länsstyrelsens tillstånd enligt kulturminneslagen till markingrepp.

BEBYGGELSE

Huvuddisposition och bostadsbebyggelse

Till grund för planen ligger ett förslag till nybebyggelse, upprättat av FOJAB arkitekter i Malmö AB (1999-05-21). En överordnad strävan i detta har varit att skapa en god boendemiljö och samtidigt säkra den allmänna tillgängligheten till såväl kajområden som de tillgångar från rekreationssynpunkt som området rymmer. Samspelet med den kulturhistoriska miljön, präglad framförallt



Illustrationsplan ur bebyggelseförslaget. FOJAB arkitekter i Malmö. Något justerat i det formella förslaget; bl a har det triangulära kontorshuset vid södra kajen utgått ur detta.

av de spår som Citadellet och dess sidoanläggningar lämnat, har också varit avgörande för planutformningen.

Planen medger en utbyggnad av ca 160 lägenheter i 3½ till 4½ våningsplan.

Utgångspunkten för dispositionen av bostadsbebyggelsen är en kombination av två planmotiv. Åt öster avses den nya bebyggelsen bli en del i den fasta och geometriskt tydliga stadsbebyggelsen runt hamnen. Västerut ges bebyggelsen en friare planform och därmed vida utblickar mot havet samtidigt som den kan utgöra en förmedling mellan stadsbebyggelsen och den omgivande planterade miljön. Allén vid friluftsbadet har fått bilda gräns för bostadsbebyggelsen åt väster och därigenom fått en markerad och framträdande ställning.

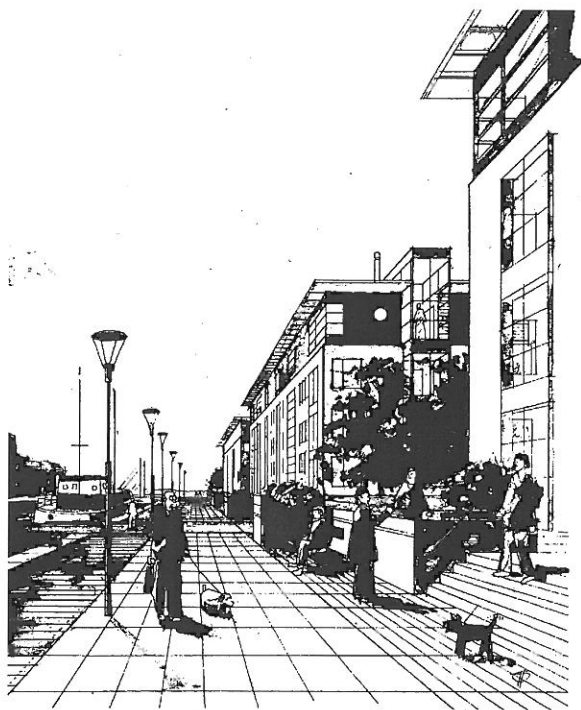


Perspektiv från Jönsaplan med den planerade bebyggelsen i fonden och stadshuset till höger (FOJAB arkitekter i Malmö)

Den tväraxel, som Badhusgatan utgör har fått en framträdande roll i dispositionen av området. Den är en rest från den 1700-tals plan för stadens utbyggnad som syftade till en omfattande stadsbebyggelse på halvön som aldrig kom att förverkligas. Tväraxeln bidrar till att skapa ett samspel mellan den nya bebyggelsen och den stort upplagda kompositionen kring Sofia Albertina.

Bostadsbebyggelsen inom området är utformad för att tillvarata kvaliteterna i närheten av vattnet utan att områdena närmast detta privatiseras. Mötet mellan den allmänna kajpromenaden och den halvprivata bostadsmiljön är utformat så att uteplatser kan arrangeras relativt skyddat på en terrass närmast byggnaden. Övriga bostadshus har ett läge i vad som kan beskrivas som en parkmiljö på kvartersmark, där framförallt vissa stråk får en helt offentlig karaktär och där gränsen mellan dessa och den halvprivata miljön är endast mjukt antydd.

För att uppnå de ambitioner för bostadsmiljön som bebyggelseförslaget bygger på är förutsättningen att den gröna miljön planeras och utförs med särskild omsorg. Funktion och karaktär av bostäder i parkmiljö med t ex allmänt tillgängliga gångstråk förutsätter att denna karaktär av tillgänglighet balanseras



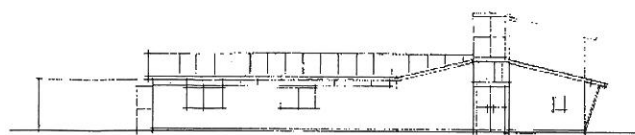
Perspektiv utefter Nyhamnskajen söderut med den planerade bebyggelsen till höger (FOJAB arkitekter i Malmö)

mot behovet av skyddade och mer privata uteplatser. I områdets centrala läge i staden ligger att de senare till omfånget får underordna sig parkkaraktären men att detta måste kompenseras med högre kvalitet. Det innebär också att miljön mellan husen måste hållas fri från uthus för sopor, förråd etc.

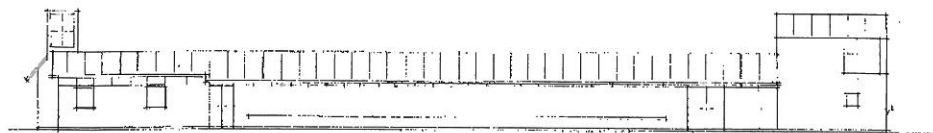
En viktig komponent i stadsmiljön är inslaget av mindre verksamheter i bottenvåningarna mot främst gatorna. Bestämmelsen för bostadsanvändning medger därför inom dessa områden också verksamheter, som inte är störande.

Övrig bebyggelse

Den föreslagna bebyggelsen inom planområdet innefattar också en ny servicebyggnad för Citadellbadet. Denna avses vara en ersättning för den nuvarande servicebyggnaden närmast Badhusgatans östra skänkel, som avses rivas. Den nya servicebyggnaden är i en utredningsskiss av Ulf Roos Arkitektgrupp, som ligger till grund för planutformningen redovisad som en vinkelbyggnad med en skänkel orienterad utefter Badhusgatan och med en skänkel mot norr och det inre av badets område - bortsett från ett tvåvåningstorn i norra delen i en våning.



FASAD MOT SÖDER
1:200



FASAD MOT ÖSTER

Den nya servicebyggnaden enligt utredningsskiss av Ulf Roos Arkitektgrupp

Service

Genom det centrala läget har området synnerligen god närhet till innerstadens hela bestånd av service av olika slag. Rådhusstorget ligger endast ca 500 m från planområdet.

Skola och fritidshem finns i Alléskolan (F-5) och Dammhagskolan (F-9). Lundegårdens förskola finns inom ca 800 m avstånd från bostadsbebyggelsen. Förskolorna Jörgensgården och Eriksgården ligger på ytterligare 400m avstånd.

Tillgänglighet

För allmänheten tillgängliga ytor skall göras tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Vid upprättande av exploateringsavtal bör kommunens basanpassningsprogram skrivas in som ett villkor. Särskilt anpassade handikapplägenheter bör förläggas till hus eller delar av hus som även lätt kan nås från de gemensamma p-platserna, så att särskilda handikapplatser i möjligaste mån kan undvikas.

Bebyggelsens gestaltning

Kvalitetsaspekter på nybebyggelsen har angivits i planprogrammet (sid 37-38). Utgångspunkten för dessa är att ge den nya bebyggelsen anknytning till stadens 1700-tals bebyggelse utan att därigenom efterlikna denna. Det kan bl a innebära tydlig vertikal indelning av längre fasader, ljus puts som fasadmaterial, lugn och regelbunden fönsterplacering, avsaknad av utanpåliggande balkonger mot hamnkanalen mm. Det redovisade nybyggnadsförslaget återger en modern tolkning av flera av dessa motiv. Det är väsentligt för helhetsmiljön att dessa aspekter följs upp i fortsatt planering.

SKYDDSRUM

Området ingår i skyddsrumsort, varför bygglovsprövningen skall föregås av skyddsrumsbesked. Enligt en preliminär bedömning bör med tanke på grundförhållandena skyddsrum ej utföras. Landskronas status som skyddsrumsort är f n under omprövning. T v gäller dock kravet på skyddsrumsbesked.

FRIYTOR

Området är sällsynt välbeläget med tanke på lek och rekreation för alla åldrar. Förutom friytorna närmast husen med deras anknytning direkt till områdets park erbjuder området nära kontakt med Slottsparken och dess möjligheter till även längre promenader. Strandläget är en stor tillgång för dessa områden i likhet med bostadsområdets direkta vattenkontakt vid hamnen. Badet och fritidsbåtshamnen utgör exempel på rekreationsanläggningar med attraktionskraft även för andra än de boende i området.

Närheten till centrums utbud av kultur- och fritidsverksamhet är ett avgörande bidrag till områdets kvalitet.

Inom det område som i planen avsatts som allmän park förutsätts badets reningsanläggning kunna ligga kvar.

VATTENOMRÅDEN

Kaj- och vattenområdet förutsätts användas för allmän hamnverksamhet. Den enda yrkesmässiga hamnverksamhet som förekommer inom området utöver trafiken med turistfiske är Ventrafiken samt flygbåtstrafiken till Köpenhamn. Den senare kommer troligen att läggas ned då Öresundsförbindelsen öppnas. Ett nytt läge för färjeterminal vid Skeppsbron har varit föremål för utredning. Under överblickbar tid kommer emellertid trafiken att utgå från det nuvarande färjeläget vid Jönsaplan. Det i detaljplanen anvisade läget för en ny gångbro i förlängningen av Badhusgatans södra skänkel kan således inte tas i anspråk under den närmsta framtiden. Den yrkesmässiga trafiken står t v också i vägen för ett tänkbart utnyttjande av Nyhamn som fritidsbåtshamn.

Planen ger ändå möjlighet för en utbyggnad av träbryggor i den utsträckning trafiken tillåter utanför den nuvarande kajen som promenadområde och tillfällig tilläggsplats, vilka i framtiden ev kan utnyttjas som fritidsbåtshamn.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Badhusgatan är enda tillfart till området och dessutom till badet och övriga anläggningar på Halvön.

För att lämna utrymme för bebyggelse närmast kajen förutsätts den flyttad 6-7 m västerut. För att ge tydlig karaktär av lokalgata och därmed påverka trafikbeteendet i en riktning som understryker vikten av lågt tempo anläggs den som en smal gata, understruket av tvärparkering med backningsrörelser i gatan.

Detta bedöms även med de större trafikströmmar som kan förekomma till badet ge rimliga trafikförhållanden med tanke på bl a de korta sträckorna och karaktären av trafiken. En merpart av besökarna till badet tar sig dessutom dit gående eller med cykel. Det är emellertid av vikt att trafikförhållandena följs upp och får påverka gatuutformning och ev regleringar om detta visar sig nödvändigt.

För att säkra utformningen av gatumiljön förutsätts denna med tillbehör i form av gatubelysning etc bli föremål för bygglovplikt, vilken därmed utvidgas.

Parkering

I detaljplanen redovisas ett hundratal parkeringsplatser för boende inom planområdet, belägna på parkeringsområden på kvartersmark. Även om detta underskrider normtalet för parkering bedöms det med hänsyn till det centrala läget som tillräckligt, inte minst mot bakgrund av möjligheten till samnyttjande och med tillgång till badhusparkeringen och andra parkeringsplatser utanför planområdet.

Detta kan innebära ett behov av ny utformning och användning av badhusparkeringen, där t ex vinteruppläggningsen av fritidsbåtar måste förläggas till annan plats.

Kollektivtrafik

Genom närheten till centrum har området god tillgång till kollektivtrafik. Den framtida stationspendeln kommer att trafikera Rådhusstorget med täta avgångar. En ev förlängning av denna till Ventrafikens tilläggsplats diskuteras.

STÖRNINGAR, MILJÖ

Den föreslagna nybebyggelsen innebär ingen ny miljöbelastning för omgivande miljö. Dock har särskild miljökonsekvensbeskrivning i enlighet med kommunens MKB-riktlinjer upprättats, se bilaga.

Planprogrammet berör såväl effekterna av den pågående Ventrafiken som en allmän riskbedömning från miljösynpunkt. Här konstateras dels att den föreslagna bebyggelsen är belägen på större avstånd från trafiken än befintlig

bostadsbebyggelse, dels att den allmänna riskanalysen inte konstaterar större utsatthet för sådana än annan allmän stadsbebyggelse i kommunen. Det kan därutöver konstateras att området är väl ventilerat och därför i liten utsträckning påverkad av utsläpp från sjötrafiken.

Miljökonsekvensbeskrivningen har utökats till att innefatta en utredning beträffande flyttning av färjelägena.

Sammanfattningsvis kan konstateras att miljöförvaltningens bedömningar pekar på värden på miljöbelastningar i området som väsentligt underskrider aktuella gränsvärden, dessutom att inga miljökvalitetsnormer kommer att överskridas genom utbyggnad enligt planen. Sedan Hydro beslutat om nedläggning av sin tillverkning har förutsättningarna för riskbedömningen ytterligare förändrats till det bättre.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Kapaciteten hos befintliga ledningsnät är tillräcklig för att försörja den planerade bebyggelsen. Befintliga huvudvattenledningar och avloppsledningar kommer att kunna ligga kvar i nuvarande lägen.

Uppvärmning skall ske med fjärrvärme.

Inom området finns en transformatorstation vid Badhusgatan. Denna förutsätts flyttas och utgöras av en fristående anläggning, placerad i anslutning till parkeringsområdet strax norr om Badhusgatans riktningsändring mot väster. Den nya anläggningen skall gestaltas i överensstämmelse med den kvalitet som ägnas bostadshusen i området.

Lägenheterna bör utformas så att källsortering av avfall underlättas. Återvinningsstationer bör anordnas så att de harmonierar med bebyggelsen, antingen i anslutning till parkeringsytor eller inbyggda i bostadshusen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden skall vara tio år.

Bygglovplikten utvidgas till att omfatta även gatumiljön och gatubelysningen. Bakgrunden till detta är de krav på kvalitet på såväl arkitektur som helhetsmiljö som ges av dels närheten till stadens historiska miljö, dels kravet på högt attraktivitetsvärde hos bostäderna, dels också det stora allmänna intresset hos området.

PLANENS UPPRÄTTANDE

Detaljplanen har upprättats av FOJAB arkitekter i Lund AB med arkitekt SAR Klas Brunnberg som ansvarig i samverkan med Landskrona kommuns stadsbyggnadskontor.

REVIDERING

Revideringen efter samrådet innebär mindre justeringar på följande punkter:

- plangränsen i norr mot bangolfbanan är flyttad söderut liksom, i konsekvens med detta, gångvägen, nordgränsen för byggrätten etc
- plangränsen mot väster är flyttad till öster om allén; byggrätterna här har fått inskränkningar med innebörden att inte skada marken
- två byggrätter har justerats i läge och riktning för att möjliggöra bevarande av ytterligare träd
- bestämmelsen om bostadsanvändning har kompletterats med medgivande om icke störande verksamheter i bottenvåning utöver bostäder
- parkeringsområdet för tvärparkering mot Badhusgatan har kortats för att möjliggöra bevarande av träd
- läge för transformatorstation har angivits
- byggrätten för badets servicebyggnad har utökats med 5 m mot norr
- redaktionella ändringar i plankarta och beskrivning har införts, bl a med innebörden att ytterligare handlingar har fogats till ärendet.

Efter utställningen har redaktionella ändringar av planen införts i enlighet med byggnadsnämndens godkännandebeslut.

FOJAB arkitekter i Lund AB



Klas Brunnberg
Arkitekt SAR

Landskrona kommun
Stadsbyggnadskontoret



Jörgen Bergvall
stadsbyggnadschef