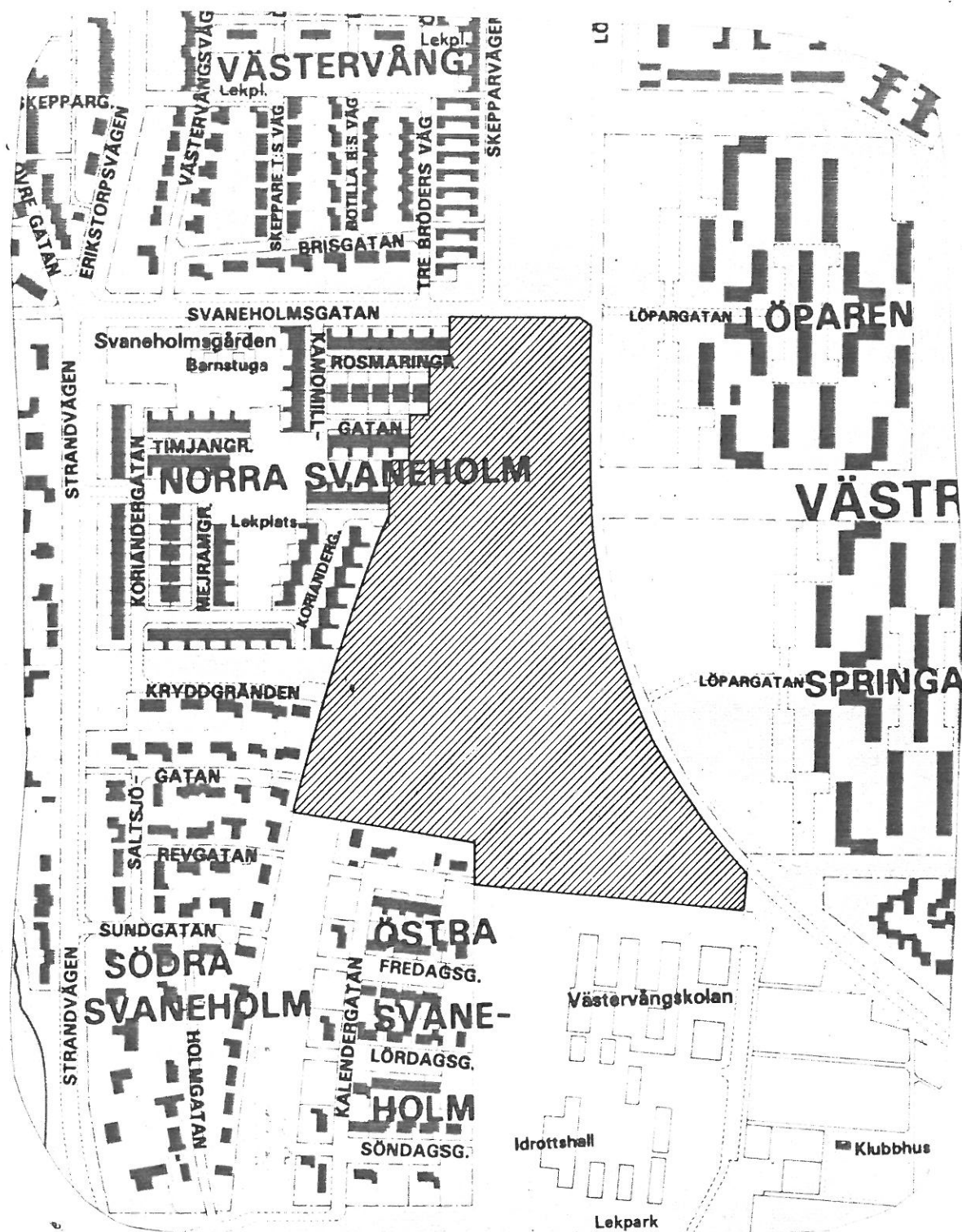


FÖRSLAG TILL ÄNDRING OCH
UTVIDGNING AV STADSPLANEN FÖR
DEL AV STG 250
(NORDÖSTRA SVANEHOLM)
I LANDSKRONA



FÖRSLAG TILL ÄNDRING OCH
UTVIDGNING AV STADSPLANEN FÖR
DEL AV STG 250
(NORDÖSTRA SVANEHOLM)
I LANDSKRONA

Upprättat på stadsarkitektkontoret
Landskrona den 2 mars 1981
och reviderat den 9 november 1982

BESKRIVNING

Till förslaget hör följande handlingar:

- . stadsplanekarta i ett blad, skala 1:1000
- . stadsplanebestämmelser
- . illustrationskarta i ett blad, skala 1:1000
- . denna beskrivning med bilagor:
 1. redogörelse för samråd daterad den 4 december 1980
 2. PM, kostnader för generalplaneanläggningar
 3. utredning avseende trafikbuller.

PLANDATA

Planområdet är beläget i norra delen av centralorten Landskrona och begränsas av Svaneholmsgatan, Löpargatan, Västervångsskolan samt bostadsområdena Östra, Södra och Norra Svaneholm. Planområdets areal är ca 8,3 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Större delen av området är utlagd som park enligt gällande detaljplaner fastställda den 19 mars 1970 och den 22 september 1975. Den sydligaste delen är inte stadsplanlagd.

För hela området gäller dispositionsplan, antagen av kommunfullmäktige den 16 december 1974.

För angränsande områden gäller stadsplaner med följande fastställelsesdata:

länsstyrelsen	1960-08-08	(del av Svaneholmsgatan och kv Linjen)
"	1961-11-11	(kv Malvan)
"	1964-10-26	(Södra Svaneholm och parkomr öster därom)
"	1965-09-20	(Norra Svaneholm och parkomr öster därom)
"	1970-03-19	(kv Löparen och del av Löpargatan)
"	1970-04-08	(kv Rönnen o parkmark norr o öster därom)
"	1975-04-29	(Östra Svaneholm och parkområde norr, öster och väster därom)
"	1975-09-22	(kv Springaren och Stormästaren samt del av Löpargatan)
"	1978-05-18	(del av Skepparvägen och del av Svaneholmsgatan samt parkområde norr därom).

Västervångsskolan och Larvikolonierna söder om planområdet är inte stadsplanlagda.

Kommunala ställningstaganden

Området föreslås enligt beslut i kommunfullmäktige den 28 januari 1980 att utnyttjas för bostadsbebyggelse. Detta beslut undanröjer tidigare beslutad markanvändning för idrottsändamål och det har bedömts att en komplettering med bostäder inte förhindrar områdets generalplanekaraktär som del av ett sammanhängande grönstråk mellan stadens centrala delar och bostadsbebyggelse och fritidsområden i norr under förutsättning att bebyggelsen ges en rimlig omfattning och en lämplig karaktär. Denna bedömning har bekräftats av samrådet. (se vidare bilaga 1).

Området ingår i det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet 1982-1986 med etappvis utbyggnad 1982-84. Utbyggnaden kommer emellertid att senareläggas enligt KBP 1983-1987.

Förslaget har utformats enligt program antaget av byggnadsnämnden den 12 augusti 1980. Enligt beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 19 januari 1981 och i byggnadsnämnden den 17 februari 1981 har stadsarkitektkontoret fått i uppdrag att utarbeta förslag till stadsplan med beaktande av synpunkter från berörda parter som inkommit vid samråd över alternativa dispositioner. (Se bilaga 1).

Befintliga förhållanden på marken

Terrängen är relativt plan med en lutning från ca +7,5 i norr till ca +6 meter i söder. Området användes f n för jordbruksändamål (korttidsarrende) samt till s k odlingslotter. Geoteknisk undersökning har ej utförts, men med ledning av erfarenhet från markarbeten i intilliggande områden kan det antagas, att marken består av varierande ler- och moskikt varvade med skikt av sand. S k lerkörtlar kan förekomma. Grundvattennivån kan variera märkbart inom området och geoteknisk detaljundersökning rekommenderas. Synliga fornlämningar förekommer ej men fornlämningar dolda under mark kan finnas i området. Planområdet är obebyggt.

Utefter områdets norra och östra gränser går viktiga trafikleder - Svaneholmsgatan resp Löpargatan. Årsdygnstrafiken på Löpargatan uppgår f n till ca 4000 och förväntas öka till 6000. De gång- och cykelleder som genomkorsar planområdet är tidigare markvägar som asfalterats och försetts med belysning.

Större ledningar för dag- och spillvatten finns i planområdets västra och norra gränser. Dagvattenledning för Löpargatan ligger utefter densamma i dess västra gräns. Distributionsledningar för vatten ligger utefter Löpargatan och Svaneholmsgatan. Lokala el- och teleledningar kan förekomma inom området.

All mark inom planområdet ägs av Landskrona kommun.

PLANFÖRSLAG

Allmänt

Planförslaget har utformats som tre flexibla storkvarter för bostadsändamål omgivna av parkmark. Illustration över tilltänkt

bebyggelse har inlagts på plankartan. Härutöver redovisas särskild illustrationskarta visande förslag till principutformning av parkområdet, gång- och cykelvägar, bebyggelse mm. Efter som området enligt den översiktliga planeringen har avsatts som grönområde som genomkorsas av primära GC-vägar är det viktigt att den kommande bebyggelsen utföres på sådant sätt att områdets "gröna" karaktär bibehålles. Av denna anledning föreslås parkområdet utformas med s k naturliknande plantering (skogs- och ängsmark) med riklig förekomst av lövträd, där tillkommande bebyggelsegrupper ligger som klart avgränsade enklaver i landskapet.

Bebyggelseområden

Inom varje bostadsgrupp föreslås bebyggelsen utformas som enbostadshus i en och två våningar, där envåningsbebyggelsen föreslås bli förlagd i bostadsgruppens ytterkant. Tätheten föreslås bestämmas genom maximering av antalet tomter inom varje bostadskvarter, där förslaget antal tomter innebär en täthet om 25-27 lägenheter per ha, samt en gemensamhetsanläggning för tillfart, närlekplats, skyddsrum mm. Den relativt höga nettotätheten motiveras bl a av rikligt tilltagna gemensamma grönområdena i omgivningen.

Lägenhetsfördelning, hustyper och arkitektonisk utformning kommer först att klarläggas i samband med framtida upphandling. Bebyggelsens gruppering förutsättes dock bli i huvudsaklig överensstämmelse med illustration på plankarta och särskild illustrationsplan. När området bebyggs kan det bli aktuellt med upprättande av traditionell stadsplan för reglering av bl a tillbyggnader på enskilda tomtplatser.

Bebyggelse i gräns mot Löpargatan och Svaneholmsgatan måste utformas med speciell hänsyn till trafikbullerstörningar.

Sammanlagt ger förslaget utrymme för 94 lägenheter.

Service

LMH-skola, barnstuga, fritidsgård, servicecentrum med butiker, servicehus mm ligger i områdets omedelbara närhet. Avstånd till busshållplats är ungefär 600 meter.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom skyddsrumsort - område 3 A - med dimensionerande nybyggnadsbehov av minst 1415 platser. Skyddsrum för nytillkommande bebyggelse ska finnas. Med tanke på det stora utbyggnadsbehovet i skyddsrumsområdet bör det också finnas möjlighet att tillgodose en del av skyddsrumskravet för befintlig bebyggelse i områdets närhet. Enligt skyddsrumskravet skall för 75 lägenheter byggas skyddsrum för 145 personer. Här till kommer ytterligare platser för eventuell bebyggelse utöver 75 lägenheter samt för att täcka brister i intilliggande områden i den utsträckning som bedömes lämplig och i den mån skyddsrumskvot kan erhållas.

Friytor

Inom varje bostadsgrupp föreslås enligt illustrationsplanen att entrégatan utformas som lek- och uppehållsområde (14-1500 m²) enligt den s k Woonerfprincipen vartill kommer närlekplatser

med lekanordningar och dylikt om ca 750 m². Bostadsgrupperna omges av parkmark om drygt 5 ha som avses få en naturliknande utformning med skogs- och ängskaraktär.

Vid Västervångsskolan finns större lekplats med bollplaner varvid en av dessa planeras få asfaltyta för hockeyspel och liknande. På andra sidan Löpargatan öster om kvarteret Springaren planeras enligt dispositionsplanen för Västra Fäladsfarmarna en större lekpark. Här finns redan kvarterslekplats i anslutning till kvarteren Springaren och Stormästaren.

Vägar och trafik

Den nya bebyggelsen ansluter till befintligt gatunät i befintliga utfarter mot Svaneholmsgatan (matargata med vissa sekundärfunktioner) i norr och mot Löpargatan (sekundärled i sydost). Enligt illustrationsplanen föreslås biluppställningar anordnas enskilt för varje tomt (två platser) samt en mindre besöksparkering vid entrén till varje delområde. Entrévägarna avses få speciell utformning (se avsnitt "Friytør") men måste ändå kunna medge god framkomlighet för utryckningsfordon mm. Den föreslagna lösningen utesluter inte att gemensam biluppställningsplats anordnas i stället för enskilda sådana.

Primära GC-leder går genom planområdet och förlägges i park. GC-nätet anslutes till Västra Fäladsfarmarna i öster dels genom befintlig GC-tunnel vid Västervångsskolan, dels genom ny GC-tunnel vid grönområdet mellan kvarteret Springaren och kvarteret Löparen. Planskildhet motiveras av områdets orientering mot servicecentrum, barnstuga, kvarterslek mm i Västra Fäladsfarmarna. Mot norr ansluter GC-nätet via en plankorsning (övergångsställe) till Skepparvägen (lokalgata) och mot väster till befintliga GC-anslutningar mot Norra och Södra Svaneholm.

Immissioner och klimat

Förslaget innebär förläggning av en viss del randbebyggelse utefter Löpargatan och Svaneholmsgatan. Dessa byggnader måste ges sådan utformning och planlösning att de kan användas som "bullerskärm" för den övriga bebyggelsen och dess uteplatser, d v s enkelsidiga hus där bostadsrum och trädgård ligger från trafiken och bostadens sekundärutrymmen orienteras mot trafiksidan. Väggar och fönster utföres i bullerdämpande konstruktion. Enligt bilaga 3 uppnås erforderliga värden såväl ute som inne vid sådan åtgärd.

Området är plant och i dag utan skyddande vegetation varför det är utsatt för blåst. Av denna anledning föreslås att omgivande parkarealer planteras med träd (skogsliknande naturplantering).

Teknisk försörjning

Den kommande bebyggelsen ansluter till befintliga nät för va, el och tele.

Bebyggelsen skall kunna anslutas till framtida fjärrvärmeanläggning. Möjligheten att tillgodose områdets energibehov medelst nya metoder bör studeras ingående i samband med projekteringen och de grundläggande principerna för passiv energihushållning bör iakttas. (Orientering, planlösning stomkonstruktion, vegetationsutnyttjande mm).

Enligt illustrationskartan föreslås central förvaring av grovsopor i anslutning till varje delområdes besöksparkering medan hushållssopor kan förvaras vid varje fastighet. Andra lösningar är tänkbara.

Grönområden, planteringar

Ej bebyggda områden föreslås som nämnts tidigare, anordnas som naturpark. Illustrationskartan visar endast skissmässigt hur parkområdet kan anordnas.

PLANGENOMFÖRANDE

Huvudmannaskap, exploateringsavtal, fastighetsbildning mm

Enligt beslut i kommunstyrelsen skall området exploateras av HSB. Exploateringsavtal mellan kommunen och byggherren skall upprättas.

Anläggningskostnader för generalplaneanläggningar har preliminärt uppskattats till drygt 1,2 milj kronor men någon detaljerad beräkning föreligger inte. Möjligheter till förbilligande lösningar har preliminärt diskuterats (se bilaga 2).

Framtida bostadsbebyggelse skall utföras med statlig belåning och avses enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram ske i tre etapper med början efter 1986. Några kostnader har ännu inte redovisats men förutsättes bli sådana att en statlig belåning blir möjlig. Upplåtelseformerna är inte slutligt bestämda.

Vid tomträttsupplåtelse föreslås enligt illustrationskartan att varje delområde indelas i ett antal enskilda tomter samt en gemensamhetsanläggning som förslagsvis kan omfatta entrégator, lekplatser, skyddsrum, kvarterslokal, grovsoprum och centralantenn. Fördelen med gemensamhetsanläggningen blir att de boende inom varje bostadsgrupp själva kan bestämma i standard- och skötselfrågor, vilket bl a medför ekonomiska fördelar. Inom varje delområde föreslås servitut för anläggning och underhåll av allmänna ledningar.

SAMRÅD

Under planarbetet har samråd skett med berörda enligt bifogad samrådsredogörelse (bilaga 1).

Tillägg till det den 9 november 1982 reviderade förslaget

Revideringen avser komplettering av stadsplanekarta och stadsplanebestämmelser med byggnadsrättsreglerande bestämmelser. Därvid har även beskrivningen kompletterats i tillämpliga delar.

STADSARKITEKTKONTORET


Ulf Bunke
Stadsarkitekt


Per Alex Petersen
Stadsplanearkitekt

Den 24 januari 1983, § 2, blev förestående beskrivning över

vgr