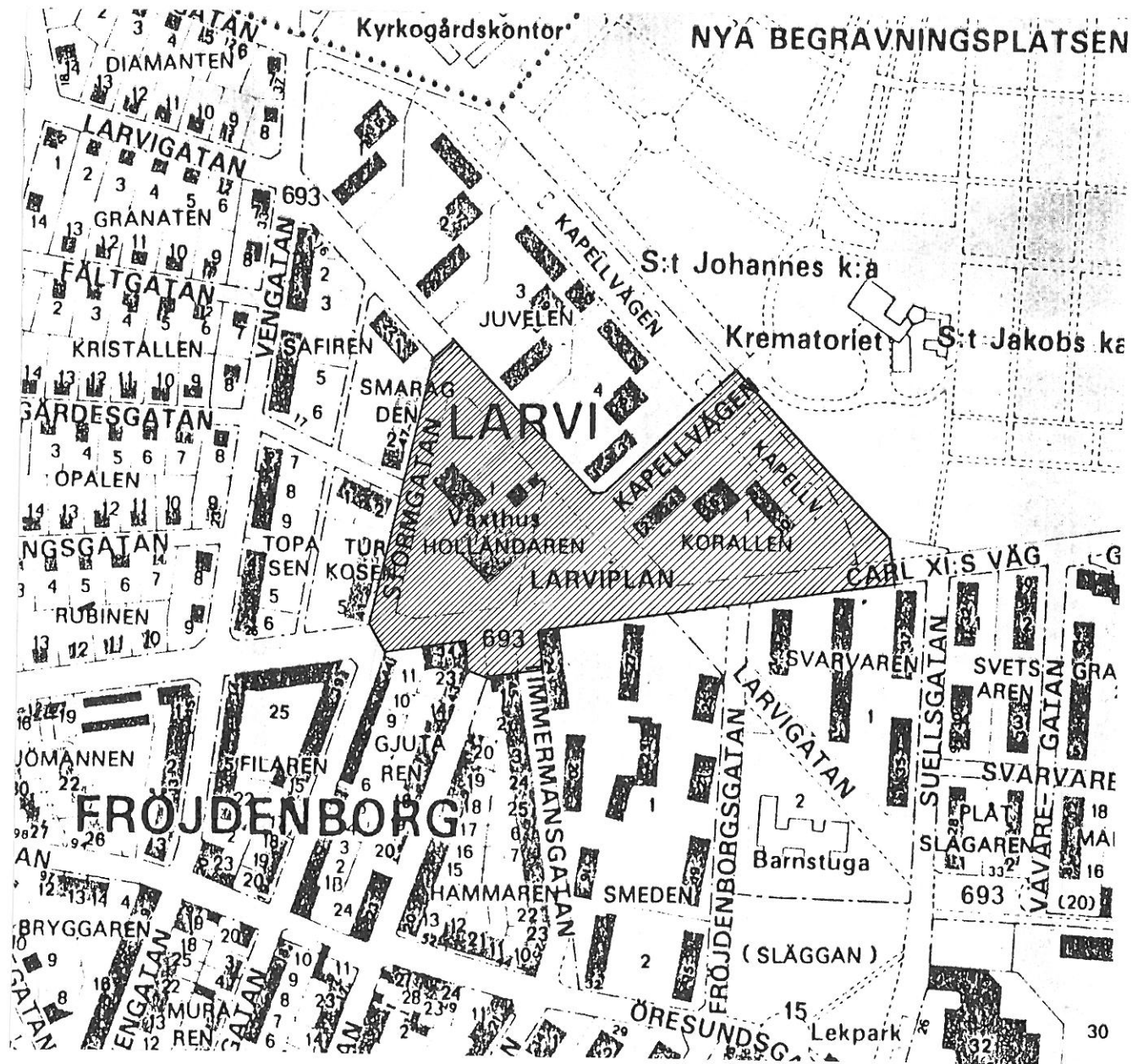


Detaljplan för kvarteren
HOLLÄNDAREN OCH KORALLEN
i Landskrona



Detaljplan för kvarteren
HOLLÄNDAREN OCH KORALLEN
i Landskrona

Upprättad på stadsbyggnadskontoret
Landskrona den 3 mars 1992

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av följande handlingar:

- * plankarta
- * planbeskrivning
- * planbestämmelser
- * genomförandebeskrivning.
- * illustrationsskisser
- * miljökonsekvensbedömning

PLANENS SYFTE

Landskrona kommun förvärvade 1985 fastigheterna Holländaren 1 och 3 med avsikt att där uppföra bostäder.

Enligt beslut i kommunstyrelsen 1991-02-20 har marken anvisats Riksbyggen som redovisat skissförslag för 22 lägenheter i form av 2-vånings parhus.

Då denna bebyggelse är planstridig krävs ändring av detaljplan.

Under 1986-87 genomförde AB Landskronahem omfattande renoverings- och kompletteringsarbeten inom kvarteren Juvelen och Korallen vilket bl.a medförde ändrade tillfartsförhållanden till såväl bostadsbebyggelsen i dessa kvarter som till Nya Begravningsplatsen. Detaljplanen anpassas till dessa ändrade förhållanden.

Detaljplanen syftar även till att möjliggöra vissa trafiksaneringar i området genom att bl.a reducera antalet anslutningar till Carl XI:s väg som är en viktig tillfarts- och genomfartsled.

PLANDATA

Kvarteren Holländaren och Korallen ligger inom stadsdelen Larvi och planområdet begränsas av kvarteren Juvelen, Nya Begravningsplatsen, Svarvaren, Smeden, Hammaren, Gjutaren, Turkosen och Smaragden samt angränsande gatumark.

Planområdet omfattar kvarteren Holländaren och Korallen, Larviplan samt omgivande gatumark (Larvigatan, Kapellvägen, Carl XI:s väg samt delar av Tränggatan, Timmermansgatan och Stormgatan).

Planområdets areal är ca 30000 kvadratmeter varav nyexploateringsområdet i kvarteret Holländaren är ca 7250 kvadratmeter. All mark äges av Landskrona kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller detaljplan nr 138 - fastställd 1949-05-20 och nr 219 - fastställd 1958-10-09 samt fastighetsplaner (tidigare tomtindelningar) från 1947-02-18, akt 1/753, 1/754 och 1958-11-20, akt 1/1004.

För angränsande område gäller detaljplaner med följande fastställelsedata:

1921-11-04 - Nya Begravningsplatsen
1946-03-22 - Kvarteren Smeden
1949-05-20 - Del av Timmermansgatan och Tränggatan
1966-06-08 - Kvarteren Smaragden och Turkosen
1973-10-03 - Kvarteret Svarvaren och del av Carl XI:s väg
1981-12-22 - Kvarteret Gjutaren.

Kommunstyrelsen beslöt 1991-02-20 att anvisa kvarteret Holländaren till Riksbyggen att där uppföra bostäder. Skissförslag har uppgjorts av Blasberg - Jais-Nielsen och White arkitekter AB.

Planläggningen för kvarteret Holländaren har anpassats till detta skissförslag. Därutöver har detaljplanen anpassats till genomförda förändringar inom kvarteret Korallen mm. Bebyggelsen i kvarteret Holländaren har upptagits i kommunens bostadsförsörjningsprogram med byggstart 1992.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och vegetation

Kvarteret Holländaren har tidigare använts som handelsträdgård. Alla byggnader och växthus har rivits men kvarvarande vegetation i form av häckfragment och större träd bör bevaras.

Nuvarande Larviplan består av en gräsbeväxt yta utan något bevarandevärde.

Kvarteret Korallen är bebyggt med bostadshus med iordningställda - väl underhållna grönytor.

Nuvarande Kapellvägen har ombyggts till miljöprioriterat utförande som bevaras.

Tillfartsvägen i planområdets östra kant föreslås kompletterad med alléträd enligt förslag som utarbetas i samråd mellan kyrkogårdsförvaltningen, tekniska verken och stadsbyggnadskontoret.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning har ej utförts. Ledningsarbeten i angränsande gator under senare tid har inte påvisat några exceptionella grundförhållanden. Då kvarteret Holländaren tidigare varit bebyggt bedöms ny bebyggelse enligt förslaget inte ställa till några grundläggningsproblem. Mot bakgrund av tidigare verksamhet förekommer ett relativt tjockt matjordslager.

Fornlämningar

Inom kvarteret Holländaren finns en Sten- och Bronsåldersboplatz (fornlämningsregistret 1906-10-13 nr 7). En mindre del - 220 kvadratmeter - undersöktes 1947-48. Inom området har tidigare stått en väderkvarn som flyttats till Kävlinge 1905. Under åren 1900-1916 användes kvarteret Holländaren och Larviplan som Folkets Park. Därefter har området använts som trädgårdsmästeri. Enligt fornlämningsregistret är det ovisst hur mycket av boplatzen som finnes kvar. Exploatering skall föregås av arkeologisk utredning.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Kvarteret Holländaren är obebyggt. I kvarteret Korallen finns bostadshus i tre resp. nio våningar. Detaljplanen anger att kvarteret Holländaren kan bebyggas med tvåvånings bostadshus med en sammanlagd byggnadsarea om 1700 kvadratmeter. Redovisat skissförslag anger 22 lägenheter i tvåvånings parhus.

Offentlig service

Planområdets behov av offentlig service tillgodoses inom befintliga anläggningar i grannskapet. Gångavstånd till barnstuga, skola och äldre-service är 200, 400 resp 800 meter.

Kommersiell service

Närlivsbutik finns i kvarteret Turkosen i planområdets västra gräns. Två större livsmedelsbutiker finnes inom ca 200-400 meters gångavstånd.

Tillgänglighet

Några tillgänglighetsproblem finns inte vare sig för planerad eller befintlig bebyggelse.

Skyddsrum

Då det finns överskott på skyddsrumspplatser inom berörda hemskyddsområden behöver man inte bygga några nya skyddsrum.

FRIYTOR

Lek och rekreation

Inom kvarteret Holländaren inrättas lekplatser för småbarnslek. Närmaste större lekpark finnes vid Fröjdenborgsplan ca 350 meter mot sydöst. Vid Exercisfältet finns bollplaner m.fl idrottsanläggningar inom ca 350 meters gångavstånd.

Naturmiljö

Närmaste större sammanhängande grönområde är Exercisfältet som i sin tur ansluter till vandrings- och strövområden vid Borstahusen, stranden och Citadellområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Carl XI:s väg i planområdets södra gräns är en viktig förbindelse mellan strandvägsområdet och stadsdelarna öster om Norra Infartsgatan. Trafikräkningar har utförts 1988 och 1991 för avsnitt i östra resp västra delen av Carl XI:s väg (kvarteret Svetsaren resp kvarteret Rubinen).

Räkneår	Rubinen	Svetsaren
1988	1073	3800
1991	1387	3937

I förhållande till mätpunkterna ligger kvarteret Holländaren närmast Rubinen. Med utgångspunkt från fördelningen av anslutande gator mellan de båda mätpunkterna kan årsdygns-trafiken vid kvarteret Holländaren uppskattas till ca 2000 fordon.

Övriga gator har enbart lokal trafik (boende).

Detaljplanen föreslår att Larvigatans anslutning till Carl XI:s väg utgår. Anledningen härtill är att all matning till höghusområdet i kvarteren Juvelen och Korallen samt kyrkogården numera sker öster om kvarteret Korallen. Lokaltrafiken från Carl XI:s väg till bostadshusen väster om kvarteret Holländaren kan utan olägenhet fördelas på Stormgatan och Vengatan.

Detaljplanen föreslår även att Stormgatan utbygges till sk miljöprioriterat utförande - bostadsgata - och förses med beläggning, trädplantering och gatubelysning som anpassas till bebyggelsens skala och karaktär. Gatan skall utformas så att leveranstrafik till befintlig livsmedelsaffär i kv. Turkosen ej försvåras. Stormgatan skall vara öppen för allmän trafik och kommer att utgöra tillfart till såväl den nya bebyggelsen i kvarteret Holländaren, som till befintliga fastigheter.

Detaljplanen föreslår även en sammanläggning av utfarterna från Tränggatan - Timmermansgatan och anordnande av en plantering och en mindre parkeringsplats framför kvarteret Hammaren.

Några separata cykelvägar finns ej. Däremot ansluter planområdet enligt kommunens cykelvägsinventering till lågtrafikerade gator lämpliga för cykeltrafik. Enligt detaljplanen kan separat gång- och cykelväg anordnas inom Larviplan öster om den nya bebyggelsen.

Kollektivtrafik

Carl XI:s väg trafikeras med stadsbussar som har hållplats vid Larviplan (linje 1 med halv-timmes trafik). Under lågtrafiktid nås denna hållplats även av ringlinjen - linje 5.

Parkering

Parkeringsbehovet för den nya bebyggelsen skall tillgodoses inom kvartersmark. Skissförslaget redovisar 22 garageplatser och 13 parkeringsplatser.

Inom bostadsgatan skall kunna inrymmas platser för parkering bl.a för närbutikens behov.

Den föreslagna parkeringsplatsen vid Tränggatan - Timmermansgatan (besöksparkering) inrymmer ca 8 bilplatser.

STÖRNINGAR

Se bifogad miljökonsekvensredovisning.

SKYDD m.m.

Områden som kräver skydd för befintliga allmänna ledningar (s.k. u-områden) har inlagts på plankartan.

Bestämmelse om skydd mot trafikbullerstörning har föreslagits i kvartersgräns mot Karl XI:s väg (endast kv. Holländaren). Skyddet skall dämpa minst 3 dB(A).

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Den nya bebyggelsen i kvarteret Holländaren skall anslutas till befintliga allmänna nät för VA, El, Tele och FV. Avfallshantering sker via centralt soputrymme i anslutning till garage inom kvarteret Holländaren. För befintlig bebyggelse inom planområdet gäller befintliga förhållanden.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Kvarteret Holländaren kommer att utbyggas i enlighet med exploateringsavtal, som upprättas mellan Landskrona kommun och Riksbyggen. Som upplåtelseform har redovisats bostadsrätt.

Nyexploatering måste föregås av ändrad fastighetsindelning inom kvarteret Holländaren. Gällande fastighetsplan upphör att gälla och ny fastighetsplan erfodras ej.

Genom detaljplanen tillförs kvarteret Holländaren en ca 2 meter bred markremsa från allmän plats i nuvarande Stormgatan. Vidare föreslås nuvarande Kapellvägen överföras till kvartersmark i fastigheten Korallen 1 och ny gatumark (tillfart till kyrkogården mm) som enligt nuvarande förhållanden tillhör fastigheten Korallen 1, överförs till kommunen som gatumark.

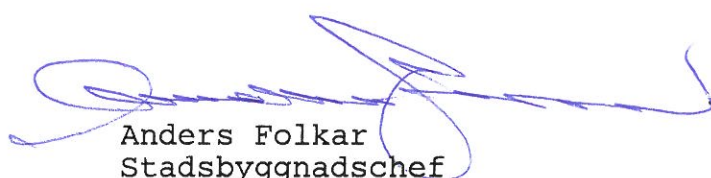
Se vidare genomförandebeskrivning och exploateringskalkyl.

Planens genomförandetid slutar den 31 december 1997.

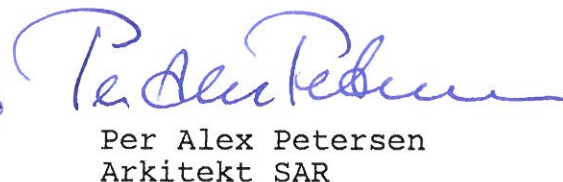
ÖVRIGT

Medverkande tjänstemän från stadsbyggnadskontorets planavdelning har varit byråingenjör Håkan Henriksson och karttekniker Birgit Jönsson.

STADSBYGGNADSKONTORET



Anders Folkar
Stadsbyggnadschef



Per Alex Petersen
Arkitekt SAR

Redaktionell ändring av text under rubr.

SKYDD m.m.

Landskrona den 4 maj 1992



Per Alex Petersen