

Detaljplan för
del av Slottsplatsen 27 (norra)
och Slottsplatsen 26
i centrum, Landskrona stad

Planbeskrivning



DETALJPLANEPROCESSEN

Planprocessen startar när exempelvis Staden själv, en byggaktör, exploatörer eller enskilda personer inkommer med en begäran om att få göra eller ändra en detaljplan. Kommunstyrelsen ger uppdrag till planavdelningen att ta fram ett förslag till detaljplan.

Efter att ett planförslag tagits fram hålls samråd med bland annat länsstyrelsen, myndigheter, föreningar och enskilda som har ett väsentligt intresse avseende aktuell planläggning. Samrådets syfte är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter kopplat till aktuellt ärende. Inkomna synpunkter sammanställs och bemöts i en samrådsredogörelse.

Efter att planförslaget reviderats utifrån samrådet så hålls en granskning. Granskningen innebär att kommunen ger möjlighet för bland annat myndigheter och sakägare att lämna synpunkter på ett slutgiltigt planförslag. Efter granskningstidens slut sammanställs eventuella synpunkter i ett granskningsutlåtande.

Tidplanen för detaljplanearbetet kan variera kraftigt i längd beroende på händelseutvecklingen i ärendet. Bland annat så kan utredningar, samrådsprocess och överklaganden förlänga tidplanen.

OM DETALJPLAN

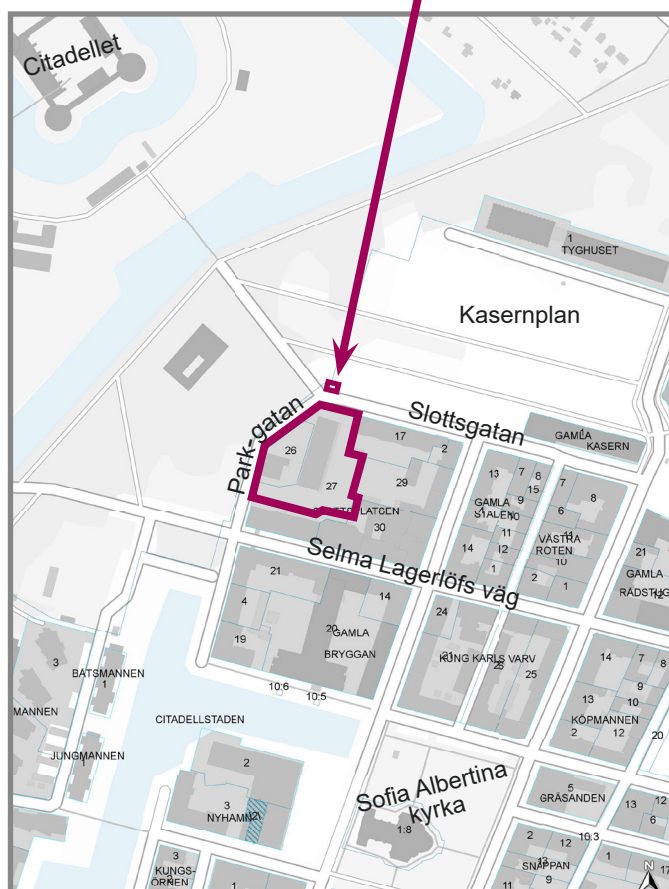
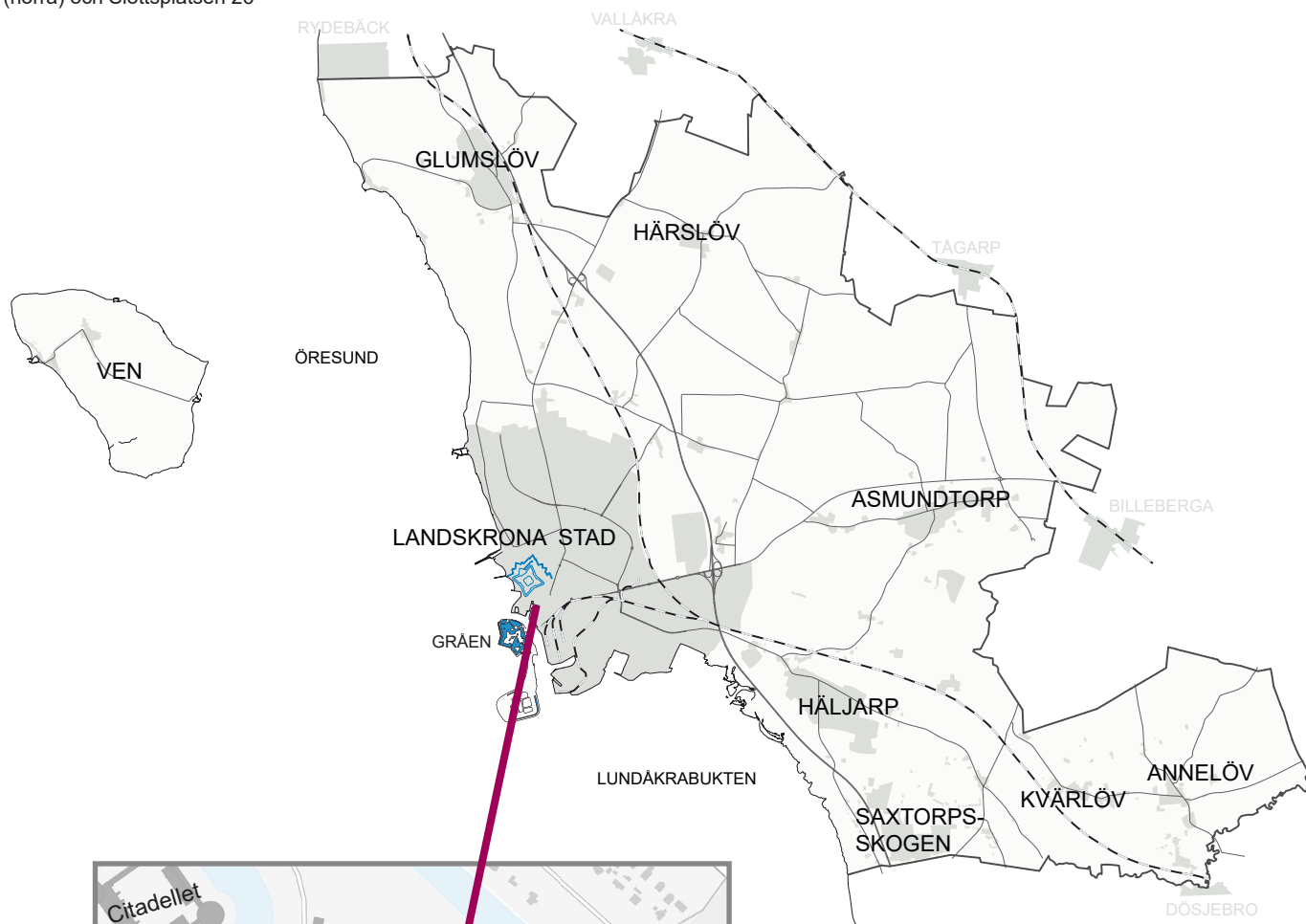
En detaljplan styr hur mark- och vattenområden får användas inom ett visst område, exempelvis bostäder, handel eller kontor. Det går även att reglera utformning som t.ex. husstorlek, byggnadshöjd och vilket avstånd huset skall ha till fastighetsgräns.

En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande samt en planbeskrivning som inte har någon egen rättsverkan. Det är plankartan som reglerar själva markanvändningen och bebyggelsen.

För att få en komplett bild av vad plankartan möjliggör för behöver den läsas tillsammans med planbeskrivningen. Den redovisar bland annat syfte, förutsättningar, eventuella konsekvenser samt hur planen ska genomföras.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

DETALJPLANEPROCESSEN	2
OM DETALJPLAN	2
PLANOMRÅDETS AVGRÄNSNING OCH PLACERING	4
HANDLINGAR	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA	5
BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Översiktsplan	6
Fördjupad detaljplan	6
Detaljplaner	6
Riksintressen enl. 3 el. 4 kap miljöbalken	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
Planförslag	8
Förklaring av planbestämmelser	8
Historia och arkeologi	10
Natur	12
Bebyggelse	14
Offentlig service	17
Gator och trafik	17
Omgivningspåverkan	18
HÄLSA OCH SÄKERHET	19
TEKNISK FÖRSÖRJNING	22
KONSEKVENSER	23
Konsekvenser för riksintresse	23
Miljökvalitetsnormer	26
Ekologiska konsekvenser	26
Sociala konsekvenser	27
Skyfall, stigande havsnivå	27
Hälsa och säkerhet	27
Ekonomiska konsekvenser	27
PLANENS GENOMFÖRANDE	28
Administrativa frågor	28
Organisatoriska frågor	28
Fastlighetsrättsliga frågor	28
Servitut och ledningsrätt	29
Fastighetskonsekvenser	29
Ekonomiska frågor	30
MEDVERKANDE	30



PLANOMRÅDETS AVGRÄNSNING OCH PLACERING I KOMMUNEN

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av följande:

- denna planbeskrivning
- detaljplanekarta med planbestämmelser, skala 1:1000 i A1-L
- fastighetsförteckning (ej bilagd)

Planeringsunderlag (ej bilagt):

- Lokala trafikföreskrifter om enkelriktad trafik på Parkgatan - 1282 2019:00133
- Lokala trafikföreskrifter om enkelriktad trafik på Slottsgatan - 1282 2011:00239
- Solstudie, Jais Arkitekter, 2020-08-31

Utredningar

- Bullerutredning Slottsplatsen Norra, Stadbyggnadsförvaltningen 2020-06-05
- Arkeologisk utredning, Skånes arkeologer 2020-06-24 (Diarienummer Länsstyrelsen: 431-23161-2019)
- Arkeologiskt förundersökning - Slottsplatsen 26, fornlämning L1988:4669 - Husbygge, Skånearkeologi rapport 2020:21
- Geoteknisk undersökning, Geoexperten i Skåne AB, 2020-05-26
- Miljöteknisk markundersökning Rapport 20-1144, DeKa Enviro AB (DeKa) 2020-05-26
- Vägledning för Klimatanpassning, Landskrona stad, 2017
- PM Översvämningsrisker Slottsplatsen 27, Sweco, 2020-10-21

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att genom förtätning skapa en mer stadsmässig struktur inom kvarteret Slottsplatsen och pröva möjligheten att bygga ett flerbostadshus i norra delen av Slottsplatsen 27. Nybyggnation ska komplettera befintlig bebyggelse i både omfattning och arkitektonisk utformning för att skapa ett samspel med den känsliga kulturmiljön i området.

Syftet är även att förse Parkvillan på Slottsplatsen 26 med skydds- och varsamhetsbestämmelser samt ändrad användning från C (centrum) till bostad.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015 med standard planförfarande. Planen förväntas kunna antas av Stadsbyggnadsnämnden fjärde kvartalet 2020. Detaljplanen har utformats enligt Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan (2014:5).

BAKGRUND

Beslut om planuppdrag gavs 2017-05-16 (SBN § 68). Beslutet berörde då ett större planområde. Efter samtal mellan kommun och exploatör delades planområdet i två delar. Detaljplan för Slottsplatsen södra vann laga kraft 2018-05-15. Planavtal för rubricerad plan skrevs första kvartalet 2019.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL

Planområdets läge framgår av översiktskartan på sidan 2. Planområdet omfattar fastigheterna Slottsplatsen 26, del av Slottsplatsen 27 samt del av Citadellstaden 1:1. Området avgränsas av Slottsparken i väster och Kasernplan i norr. I väster och söder avgränsas området av kvarteret Slottsplatsen. Planområdets totala areal är 4 4479 kvadratmeter varav E-område är 111 kvadratmeter.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Slottsplatsen 26 ägs av Bostadsrättsföreningen Slottsparken 1. Slottsplatsen 27 ägs av Lapsana Communis AB. Citadellstaden 1:1 ägs av Landskrona Stad.



Planprocessen för standardförfarande. Antagandehandling.

BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

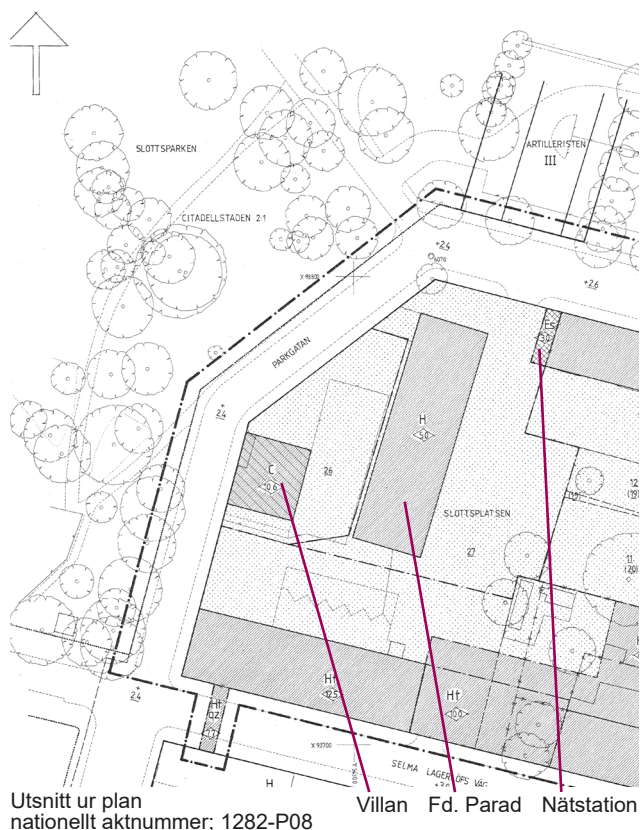
Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen 4 kap 34 § eller i Miljöbalken 6 kap 11 §. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats. (se kapitel Konsekvenser)

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN ÖVERSIKTSPLAN

Planområdet ligger utanför det område som behandlas i översiktsplan för Landskrona Stad, ÖP 2030.

FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

Den fördjupade översiktsplanen för Landskrona tätort 2014-2030 pekar ut området, och specifikt änden av stråket längs med Slottsgatan, som en nod; *Noder i korsningspunkter mellan stråk bör särskilt studeras för kompletteringsbebyggelse eller iordningställande av platsbildning.*



En tydlig riktlinje i den fördjupade översiktsplanen är att staden ska förtätas och centrumbebyggelsen kompletteras, vilket stämmer överens med detaljplanens syfte.

DETALJPLANER

Gällande detaljplan är *förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för kvarteret Slottsplatsen mm*, lagakraftvunnen 1985-01-29, nationellt aktnummer; 1282-P08 och kommunalt aktnummer; 1282K-1481.

Användningen i planen är H (Handel), inom Slottsplatsen 27 och C (samlingslokal) inom Slottsplatsen 26. Övriga delar av planområdet är prickmark (mark som inte får bebyggas). Genomförandetiden har gått ut.

För område markerat E gäller detaljplan för *del av Citadellstaden 1:1 mm*, området vid *Kasernplan*, lagakraftvunnen 2001-10-30, nationellt aktnummer; 1282K-P01/189. Genomförandetiden har gått ut.

RIKSINTRESSEN ENLIGT 3 ELLER 4 KAP MILJÖBALKEN

Planområdet ingår i område med särskilt behov av hinderfrihet, vilket ingår i riksintresse för totalförsvaret. Inom detta område anses objekt högre än 20 meter få en inverkan på gällande riksintressen. Högsta tillåtna totalhöjd är reglerad till 20 meter. Planen bedöms inte påverka riksintresset då även intilliggande byggnader har en totalhöjd på ca 20 meter.

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. I miljöbalken finns undantagsbestämmelser som innebär att riksintresset för kustzon inte utgör hinder för utveckling av befintliga tätorter.

RIKSINTRESSE FÖR
KULTURMILJÖVÅRDEN ENL. 3 KAP. 6§ MB
Planområdet ligger inom riksintresset för kulturmiljö. Ett antal byggnader som är viktiga ur kulturhistoriskt hänseende ligger både utanför samt inom kvarteret.

För villan, som ligger inom planområdet, föreslås skydds- och varsamhetsbestämmelser, vilket beskrivs under rubriken Förklaring av planbestämmelser.

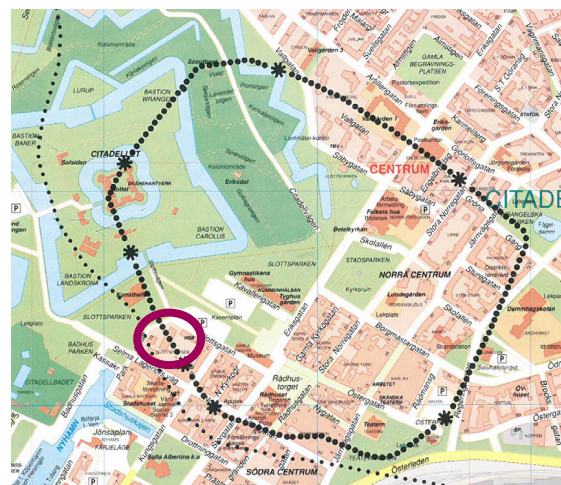
Beskrivning av riksintresset Landskrona [M26] (Riksantikvarieämbetet)
Motivering: Fästningsstad, som under 1600- och 1700-talen planerades och byggdes ut för att bli huvudort i Skåne. Staden bevarar, i planmönster och bebyggelse, spår från senmedeltidens av kungen anlagda och befästa stad, 1500- och 1600-talens slottsanläggning med allt mer förstärkta befästningar och den omfattande utvidgningen på utfylld mark efter 1700-talets mitt samt förändringar efter att fästningen lagts ner.

Uttryck för riksintresset: Rester av den ovanligt regelbundna medeltida stadsplanen. Slottet, påbörjat 1549, med successivt utbyggda befästningssystem årtiondena kring 1600-talets mitt och under 1700talet.

Den nya staden som uppfördes på utfyllnadsmark efter ett beslut 1749, med inre hamnkanal och en rutnätsplan med svagt radierande långgator, kasernbyggnader och samlad, av 1700-talet präglad, stenhusbebyggelse, samt befästningsanläggningarna på grundet Gråen. Den tidigare befästningszonen som efter nedläggningen på ett karaktäristiskt sätt fick ge plats åt ett bälte av offentliga byggnader och parker. Koloniträdgårdsområdet som visar ett sätt att nyttiggöra den statliga marken när den inte längre behövdes för försvarsändamål. De under 1800-talets senare del framvuxna stadsområdena runt den gamla stadskärnan, som tvärt emot

gångse stadsbyggnadsprinciper fick ett oregelbundet gatunät, uppbyggt kring de gamla infartsvägarna och en oplanerad bebyggelse utmed dessa. Bebyggelse som speglar det sena 1800-talet, det tidiga 1900-talets villa- och egnahemsområden och den äldre stadens funktionella och sociala skiktning.

I området ingår även: Saxåns submarina fåra mellan staden och Gråen, med flera 1600-talsvrak och andra marinarkeologiska lämningar på havsbotten.



Medeltida stadsgräns för Landskrona på modern karta
Planområde markerat med cirkel

Samlade värden i riksintresse för kulturmiljövården

Den medeltida stadsplanens utsträckning markeras på kartan ovan. Som framgår av kartan låg kvarteret Slottsplatsen i den sydvästra utkanten av staden. Slottsgatans sträckning är densamma än idag. Bostadsbebyggelse som låg längs vägen har påvisats i de södra delarna av kvarteret. Några byggnader från medeltid finns inte kvar i staden, med undantag av Citadellet. Parkgatans sträckning är den samma idag, dock har den breddats en del sen dess tillkomst.

Det område som idag utgör kv.Slottsplatsen var tidigare en del av stadens befästningsverk. Vattengravarna från befästningsstaden fylls igen under andra hälften av 1800-talet och offentliga byggnader och parker uppförs som en gördel kring stadskärnan likt tidens

stadsplaneideal. Kvarterets storlek har långsamt växt fram utefter att bebyggelsen växt. När f.d Parad byggdes var platsen en levande plats med gott om liv. Idag nyttjas byggnaden endast dagtid och skapar en barriär i kvarteret och mot det övriga stadsrummet.

Den bebyggelse som växte fram i slutet av 1800-talet kring den gamla stadskärnan, som är en viktig del av riksintresset, innefattade bl.a. del av kv. Slottsplatsen. Den stadsstruktur som skapades är på många sätt bevarad än idag.

För bebyggelsen är kvartersstrukturen densamma som det var enligt Fredrik Sundbärgs stadsplan från 1902. Där det är bevarat innebär detta små kvarter och en stor variation i fasadlängder och utförande. Arkitektoniskt håller den bevarade bebyggelsen hög kvalitet. Väl utformade stadsrum i mänsklig skala och en ordnad rumshierarki som utgår från Rådhusstorget.

Sammanfattat kan sägas att det är karaktären i stadskärnan som riksintresset bevarar. Nya tillägg till bebyggelsen ska beakta detta och ska göras utan att värdet i riksintresset "påtagligt skadas". (3 Kap. 6 § Miljöbalken).

Under rubrik *Konsekvenser* görs en samlad bedömning om hur planförslaget behandlar och tar hänsyn till värdena i riksintresset.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

PLANFÖRSLAG

Planförslaget innebär att befintlig villa inom Slottsplatsen 26 kvarstår och skyddas med hänsyn till kulturmiljö i planen. Enplansbyggnaden, f.d. butiken Parad, rivs och möjliggör för nybyggnation av ett flerbostadshus i norra delen av Slottsplatsen 27. Transformatorstation flyttas ut ut kvarteret.

FÖRKLARING AV PLANBESTÄMMELSER

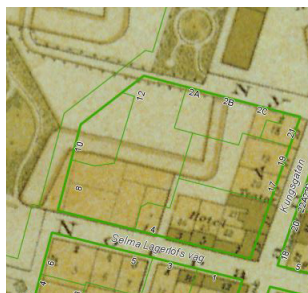
För att underlätta förståelsen av planförslaget listas nedan en beskrivning om vad som avses med planbestämmelser och hur de ska tolkas. För att se mer utförliga resonemang om planbestämmelser och villkor för startbesked se övriga delar av kapitlet *Förutsättningar och förändringar*. För standardiserade planbestämmelser hänvisas till Boverkets planbestämmelsekatalog.

ANVÄNDNINGSBESTÄMMELSER

- B - bostäder
- P - parkering
- E₁ - transformatorstation
- C - Centrum
- D₁ - Vård, ej slutenvård eller kriminalvård
- S - Skola

De centrala användningsbestämmelserna i planförslaget är B, P och E₁. Övriga bestämmelser är till för att förse grannfastighet med ett område som inte kom med i dess planarbete. Se detaljplan; Nationell aktbeteckning: 1282K-P2018/11.

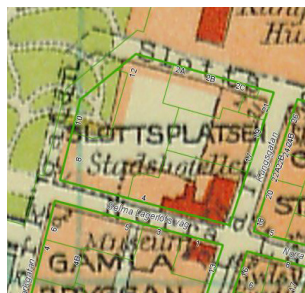
Kvartersindelningar som kv. Slottsplatsen tidigare haft



1879



1853



1918



1926

EGENSKAPSBESTÄMMELSER UTFORMNING

- Höjderna är anpassade efter angränsande byggnader med en lägre höjd mot befintliga byggnader för att sen stega upp i hörnet av fastigheten. För att begränsa upplevelsen av husets höjd ska översta våningen vara indragen från fasadliv mot Slottsgatan/Parkgatan samt mot villan.
- f1 - Fasadmaterial styrs för att byggnaden ska passa ett större kulturmiljömässigt sammanhang. Inslag av andra material får finnas i mindre omfattning.
- f2 - Huvudentréer ska placeras mot Parkgatan och Slottsgatan för att bidra till en levande och stadsmässig struktur
- f3 - Balkonger/fransk balkong får skjuta ut en begränsad sträcka från fasadlivet och med en viss frihöjd under. Detta för att anpassa bebyggelsen till den omkringliggande strukturen i stadens kulturhistoriska stadskärna, samt för att tillåta passage under
- f4 - Översta våningen ska vara indragen minst 1,5 meter från fasadliv för att byggnaden ska kunna upplevas lägre än den är
- f5 - Balkong/fransk balkong får anordnas, i anslutning till byggrätt, med en frihöjd på 3 meter ovan mark. På grund av närheten till villan så kan inte balkonger mot villan glasas in. Om balkonger glasas in räknas de som en del av fasaden och fasaden mot villan måste vara brandklassad. Villan är inte byggd utifrån dagens brandkrav vilket påför alla brandkrav på flerbostadsbyggnaden.
- f6 - Byggnad ska uppföras med vegetationsklätt tak. Detta är både en estetisk och miljömässig åtgärd
- f7 - Räcke får finnas. Räcket ska vara genomsiktligt

eftersom byggnadshöjden ska upplevas begränsad

- f8 - Ett historn får ligga i fasadliv på översta våningen.

UTFÖRANDE

- b1 - Nivån för färdigt golv i bostäder +3,2 m för att minska risken för översvämning av bostadsytorna. Nivån är i paritet med ett 200-års högvatten år 2150
- b2 - För att garantera tillgång till innergårdens parkering regleras genomfart. Genomfarten möjliggör även för dagvatten att avrinna norrut mot recipient - Öresund
- b3 - Lägsta nivå för färdigt golv ska vara +3,5 m, med kritiska installationer över +4,0 m. För att säkerställa att transformatorstation inte översvämmas
- b4 - Källare får inte finnas med hänsyn till översvämningsrisk samt kulturmiljö

MARKENS ANORDNANDE OCH VEGETATION

- n1 - Bilparkering får inte anläggas närmst byggnaderna för att möjliggöra för adekvat uteyta.
- n2 - Parkering ska utformas med inslag av träd och grönska.
- n3 - Markhöjd i kvarteret ska ligga över gatunivå för att möjliggöra för vattenavrinning från kvarteret. Detta



Volymskiss juli 2020, Jais arkitekter

för att kvarteret inte ska översvämmas. Även portalen i norr och öppningen i väster säkerställer att planen inte tillskapas instängda områden.

SKYDD AV KULTURVÄRDEN OCH VARSAMHET

- q, r och k-bestämmelser garanterar att Parkvillans kulturhistoriska värde bevaras. En antikvarisk bedömning har legat till grund för bestämmelserna.

SKYDD MOT STÖRNINGAR

- m1 - bullerskyddad uteplats ska finnas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- a-bestämmelser garanterar att skydd av natur- och kulturvärden efterföljs genom att lovpliktiga åtgärder som berör dessa.
- a-bestämmelser säkerställer även att marken är säkerställd från föroreningar innan marken får bebyggas. Samt att marknivåer möjliggör för avrinning från kvarteret ut mot gata.

UPPLYSNINGAR

- Tomtindelning 1282K-K1401 upphävs då planen vinner laga kraft då den spelat ut sin roll.

HISTORIA OCH ARKEOLOGI

HISTORIK

Kvarteret Slottsplatsen har vuxit fram under en lång tidsperiod. Under medeltiden gick stadsbefästningen diagonalt genom det som idag är kvarteret Slottsplatsen.

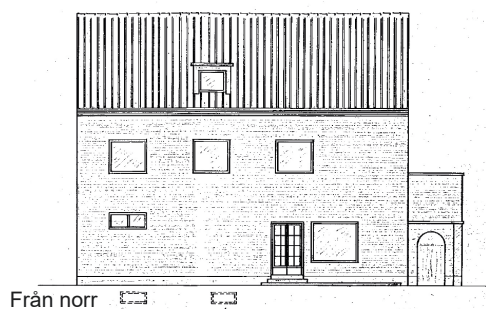
I stadsplanen från 1749 lades kvarteret ut som en romboid. En gränd delade kvarteret i två delar varav den västra bebyggdes med ett enda hus i sydväst. Övriga delar upptogs av befästningsvallar. Under 1700-talets slut byggdes kvarteret ut längs Kungsgatan. Inte förrän i mitten av 1900-talet fick kvarteret sin nuvarande utformning. Kvarterets västra och norra del är öppen med möjlighet för genomfart.

Den tidigare möbelhallen, fd. Parad Stormmarknad upptar en stor del av tomtmarken med sin nord/sydlig placering mitt i planområdet. I bevaringsplanen (1977), som även är en saneringsplan föreslås att möbelvaruhusverksamheten skulle flyttas från kvarteret. Byggnaden bevarades och inhyser idag daglig verksamhet.

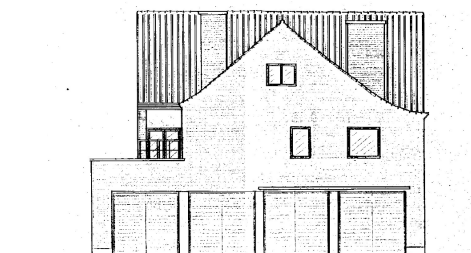
Parkvillan fasadritningar från 1945



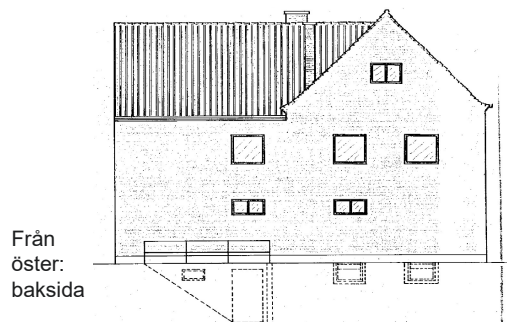
Från väster: framsida/entré



Från norr



Från söder



Från öster:
baksida



Parkvillan våren 2019

Den i folkmun kallade parkvillan är byggd 1945 och är ritad av Frans Ekelund. Fasaden består av fasat rött tegel murat i 10-skifts förband "springande kopp".

Det går att visuellt läsa att villan hör ihop med Sylva AB:s tvillingbyggnader i korsningen Parkgatan/Selma Lagerlöfs väg. Även om byggnaderna till formspråket är mycket olika så är de byggda med samma material och samma arkitekt, vilket gör att det i stadsrummet går att läsa den historiska kopplingen.

När parkvillan byggdes nyttjades den som disponentvilla för disponenten på Sylva AB. 1974 byggdes villan om till ett aktivitetshus. Garageportarna i söderläge sattes igen, en tennisbana anlades i trädgården. Andra våningen på högra framsidan av fasaden byggdes ut för att skapa en större matsal och förseddes med stora fönster.

KULTURMILJÖ

Planområdet är beläget i Landskrona stads äldre delar och det finns gammal bebyggelse både i kvarteret Slottsplatsen och i kvarteren runt om.

BYGGNADSMINNEN

Det finns inga byggnadsminnen inom själva planområdet.

FORNLÄMNINGAR

Det finns kända fornlämningar inom planområdet. Området berörs delvis av stadslagret för det historiska Landskrona, registrerat i fornminnesregistret Fornreg



Parkvillans entréplan



Parkvillans bibliotek

som L1988:4669/RAÄ Landskrona 12:1. Gränsen för fornlämningen, dvs. gränsen mellan medeltidsstaden och den nya staden, går diagonalt (NV-SÖ) över de båda fastigheterna. Det är därför möjligt att både stadens vallgrav och stadsmur, som båda har funnits kring den medeltida staden, påverkas av den planerade byggnationen.

Gränsen för fornlämningen är inte exakt fastställd. Kulturlager har även konstaterats i anslutning till kvarteret Slottsplatsen. Samtidigt finns kraftiga utfyllnadslager i kvarterets södra del och det är i dagsläget oklart om fornlämning faktiskt finns bevarad inom de båda fastigheterna.

ARKEOLOGISK FÖRUNDERSÖKNING

En avgränsande arkeologisk förundersökning syftar till att konstatera om fornlämning berörs av exploateringen och om möjligt avgränsa eventuell påträffad fornlämning.

Påträffas bevarad fornlämning kan vidare arkeologiska åtgärder bli aktuella, i första hand i form av en fullständig arkeologisk

förundersökning.

Vid förundersökningen, 2020-06-16, öppnades ett schakt där det var möjligt, på 10x2 m och med ett djup på 2,2 m som djupast. I de södra delarna framkom framförallt påförda massor, medan det i den norra delen framkom del av stadens vallgrav i form av en nedgrävning, förstärkt med en kant av timmer. Spår av vallgraven framkom på ett djup av 2 m och och torde sträcka sig åtskilliga meter åt nordost.

Markingrepp eller markförändrande åtgärder kräver tillstånd enligt 2 kap. kulturmiljölagen. Under byggnadsskedet ska fornlämning fysiskt avgränsas så att inte några markingrepp sker som kan skada fornlämningarna.

Länsstyrelsens ställningstagande:
I detta fallet beror detta helt och hållet på schaktningarnas djup då det inte framkom något av arkeologiskt intresse på djup mindre än två meter. Längre åt nordost kan det framkomma rester av vallgraven på grundare djup. Om ett långsiktigt bevarande av fornlämningen inte är möjligt måste den arkeologiskt dokumenteras genom en arkeologisk undersökning. Den går ut på att undersöka och dokumentera fornlämningarna. Vid undersökningen tas fornlämningarna bort så att en önskad utbyggnad kan genomföras. Om exploatör önskar gå vidare med en arkeologisk undersökning ska ansökan om att få ta bort påträffade fornlämningar ställas till Länsstyrelsens Kulturmiljöenhet.

Åtgärdsförslag

Sydost om vallgraven kan markingrepp ske utan att komma i konflikt med fornlämningar. Själva vallgraven framkom på ett djup av 2 m varför schaktning över denna nivå kan ske utan arkeologs medverkan. Hur det ser ut nordost om den påträffade vallgravskanten är dock oklart och är komplicerat att reda ut i form av en utökad förundersökning, beroende på att det är svårt att komma åt att schakta tillräckligt brett och djupt

för att kunna avgränsa vallgravens bredd. Möjligen kan problemet lösas med en schaktningsövervakning i samband med att huslängan i nord-sydlig riktning rivs. Det som kan framkomma nordost om vallgravskanten är förutom vallgravens bredd en ev. stadsmur eller stadsvall som i så fall ligger ytligare/högre än själva vallgraven. Eventuella framtida arkeologiska insatser beror på den planerade byggnationens schaktdjup

NATUR

MARK OCH VEGETATION

Planområdet är idag i stort sett helt hårdgjort. I södra och östra delen av planområdet finns en större markparkering. Här finns en ensam kastanj som särskiljs från den övriga miljön. Kastanjens storlek talar för att den troligtvis är från den tiden då Slottsparken grenade ut sig över dagens kvartersavgränsning. Vilket innebär att kastanjen medför ett visst kulturhistoriskt värde. Trädet har bedömts av arborist vars bedömning är att plangenomförande kommer att utgöra mycket stora rotskador på hästkastanjen. Detta i samband med trädet är angreppet av kastanjeblödare bedöms trädets chanser till överlevnad som mycket små och i stort sett obefintliga.



Hästkastanj i planområdets sydöstra del, 2019

GRÖNSTRUKTUR

Det finns ingen grönyta inom planområdet idag. Utemiljön bör utformas med detta i åtanke och för att tillför grönska i kvarteret. Att anlägga växtlighet inom parkeringsområdet möjliggör även för naturlig infiltration vilket bidrar till dagvattenhanteringen.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Undersökningsresultatet visar att berggrunden inom området utgörs av kalkberg. Med ledning av uppgifter i SGU:s brunnarsarkiv för omgivande brunnar bedöms djupet till kalkberget uppgå till 25 å 30 m.

Jordlagren utgörs överst av fyllning med en tjocklek varierande mellan 1,5 och 2,4 m. Fyllningen utgörs varierande av sand och matjord med inslag av tegel och enstaka ”slagg”. Fyllningen följs av den ursprungliga havsbotten med sediment bestående av grusig sand, sand, finsand och enstaka lera samt i borrhål 4 och 7 organisk jord bestående av gyttja med 0,9 respektive 1,0 m mäktighet. Underkanten av sedimenten/gyttjan ligger på djup mellan 2,5 och 4,4 m.

Sedimenten underlagras av lermorän till mer än undersökt djup, = 6,0 m. Lermoränen kan dock förväntas sträcka sig till stort djup. Sanden tillhör materialtyp 2-3B och tjälfarlighetsklass 1-2, leran typ 5A och klass 4 samt lermoränen typ 4B och klass 3 enligt klassificering i anläggnings AMA 17.

Hållfasthetsegenskaper

Vid sonderingarna har en mycket låg till låg relativ fasthet registrerats i fyllningen, gyttjan, delar av sanden samt leran. I lermoränen har en hög fasthet uppmätts med spetsstryck motsvarande en odränerad skjuvhållfasthet ≥ 120 kPa.

Vattenförhållanden

I rör och borrhål inmättes vattenytan på 1,5-2,5 m djup under markytan motsvarande nivåer mellan -0,1 och +1,1. De lägsta och de högsta nivåerna

bedöms inte ha hunnit stabilisera sig vid mättillfället. Grundvattenytan kan förväntas följa vattenståndförändringarna i det närliggande havet relativt snabbt.

Grundläggning

Förekommande organisk fyllning samt gyttja är sättningsgivande vid påförande av last. Även i det fall det inte påförs någon last kan det uppträda mindre sättningar i organisk jord beroende på förmultning och ”krypning” i materialet.

En grundförstärkning för det planerade flerbostadshuset bedöms som nödvändig genom att lasterna från såväl byggnadsstommen som golvet nedförs till fast lermorän eller till kalkberget med pålar förslagsvis av betong. Pålarna stoppslås som stödpålar eller friktionspålar. I det sistnämnda fallet ska lastkapaciteten verifieras vid stötvågsmätning eller provbelastning. Erforderlig pållängd bestäms vid provpålning i samband med arbetsstart.

MARKRADON

Radon finns överallt – i marken, luften och vattnet. Vanligast är markradon. Den norra halvan av Landskrona kommun bedöms vara av lågriskområde och den södra halvan, inklusive planområdet, normalriskområde. Södra delen har södra halvan klassats som lågriskområde och norra delen som normalriskområde. Det finns endast ett högriskområde som utgörs av Gipsön.

Byggnader där människor stadigvarande vistas ska med hänsyn till radon utföras med grundläggning i enlighet med Boverkets byggregler. Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projektering av nybyggnation. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som skall bygga.

BEBYGGELSE

BOSTÄDER OCH ÖVRIG BEBYGGELSE

Befintlig bebyggelse inom planområdet utgörs av den så kallade parkvillan inom Slottsplatsen 26 som är placerad i fastighetsgräns mot Parkgatan, samt det f.d. möbelvaruhuset (fd. Parad) på Slottsplatsen 27. Möbelvaruhuset, en enplansbyggnad, ligger med kortsidan mot Slottsgatan inskjuten från fastighetsgränsen och gaturummet.

Villan, som sen 2019 innehar ett mindre flerbostadshus med 5 lgh, ska ligga kvar medan möbelvaruhuset planeras rivas och ersättas av ett flerbostadshus placerat i fastighetsgräns mot gata. Bebyggelsestrukturen går i linje med bevaringsplanen från 1977.

Villan har byggts om i omgångar. Senast 2019. Interiört finns det inte kvar några bevaringsvärda kvaliteter. I materialval



Bevarandevärda detaljer på villan

och inredning gick det att utläsa att byggnationen varit påkostad med t.ex. fiskbensparkett, väggfast bibliotek i ekfaner och teglad öppen spis. (Se bilder på s 11.)

Exteriört är byggnaden sig huvudsakligen lik. Byggnadens volym är i stort sätt den samma som när huset byggdes och ska bevaras.

Tak och takmaterial ska vara enkupiga, röda, matta tegelpannor. Även den murade skorstenen och takslutning tillför huset värde.

Andra kvaliteter som ska bevaras är fasadmateriäl, rött tegel med mönstermurning och den dekorativa gesimsen. Inget taksprång ska finnas, utan det ska vara takpanna mot bruk. Även utformningen av struprör och hängrännor tillför ett värde, exempelvis stuprörets knäck över gesimsen och hängrännans placering tätt intill takslutet.

Originaldörren med omfattning och originalfönstret till vänster om dörren ska bevaras. Detta fönster är det enda originalfönster som finns kvar i byggnaden.



Befintlig nätstation i angränsning till HSB:s hus inom Slottsplatsen 17. 2019-09-23



Nätstation i Sofia Albertinaparken (2020)

Inom Slottsplatsen 17, i direkt anslutning till fastigheten Slottsplatsen 27:s norra del finns en transformatorstation (se bild s. 14). För att kunna gestalta och bebygga Slottsplatsen 27 enligt planförslaget ska denna flyttas. Lämpligast placering, utifrån elförsörjningsområde, bedöms vara i angränsning till parkeringsplatsen strax norr om Slottsgatan varpå detta möjliggörs i planen.

”Möbelfabriken” fd. Parad

I den norra delen ligger en rektangulär byggnad som uppfördes 1961 som Landskronas nya familjevaruhus Parad där man kunde parkera barnen i ”lekhörnan och lasta varorna direkt i bilen”. Byggnaden är frukten av bilismens framväxt och även många danskar for över sundet för att handla på Parad. Senare hyste byggnaden ett möbelvaruhus.

Byggnaden har ett tidstypiskt, enkelt formspråk med en stomme av fabrikstillverkade pelare och takbalkar i betong med stora glaspartier i fasaderna, ett skärmtak löper längs den östra långsidan. Byggnaden har inte genomgått några genomgripande förändringar, även skylthållaren utanför entrén i original är bevarad. Den låga byggnaden ger också en luftighet och öppenhet till kvarteret vilket är positivt i mötet mellan Slottsplatsen och Slottsparken, byggnaden medverkar också till att den kulturhistoriskt intressanta parkvillan idag har ett framträdande läge i stadsrummet. Byggnader som inte följer samtidens estetiska ideal riskerar



F.d Parad 2019 med ursprunglig skyltställning

att försvinna även om de, som här, bland annat visar på förändrade köpvanor och tidstypisk byggnadsteknik.

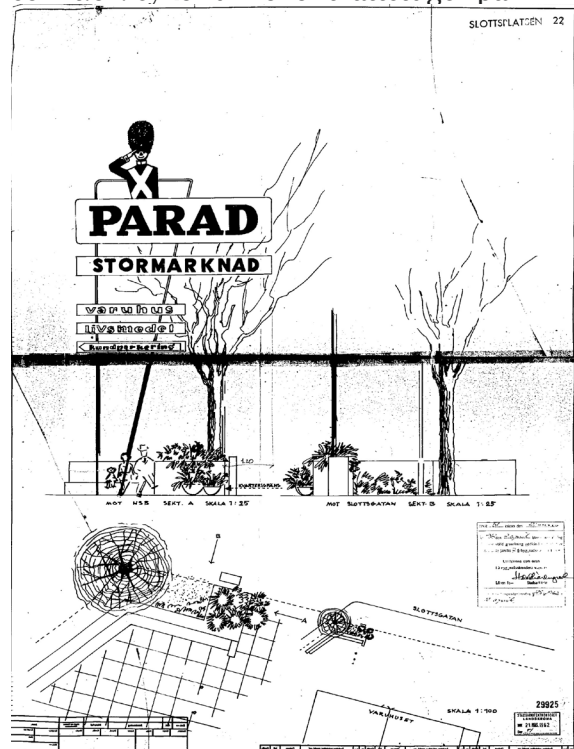
UTFORMNING AV NY BEBYGGELSE

F.d. Parad är tänkt att rivas och göra plats för ett flerbostadshus som placeras i fastighetsgräns mot gata för att skapa en enhetlig stadsmässig kvartersstruktur.

För att byggnaden ska passa in i det kulturmiljöhistoriskt känsliga området har byggnaden försetts med ett antal planbestämmelser kopplat till detta.

Fasadmaterialet ska i huvudsak bestå av tegel för att passa in i det befintliga kvarteret. Färgval bör noga övervägas i samband med bygglovets så att byggnaden tillför ett gestaltningsvärde till kvarteret och staden.

Entréer ska ligga mot gata för att skapa ett aktivt och tryggt område att vistas i. Detta utesluter inte att det finns entréer in mot gården eller att bottenvåningen är genomgående. Det är lämpligt att ha gemensamma ytor och funktioner som t.ex. cykelrum eller tvättstugor på



Parad stormarknad. Ur bygglovshandling 1960tal

bottenvåningen. Höjder är reglerade utifrån omkringliggande byggnader för att skapa en helhet i kvarteret. Översta våningen ska vara indragen för att visuellt minska volymen sett från gatan. Byggnadens totalhöjd ska inte upplevas så hög som den är.

Balkonger utanför fasadliv mot Parkgatan/Slottsgatan tillåts i mindre omfattning. Inga av de angränsande husen i anslutning till planområdet har utstickande balkonger mot gatan.

Ut mot den allmänna ytan, dvs. gatan, rekommenderas främst inåtgående balkonger eller franska balkonger. Balkong som är utskjutande får maximalt sticka ut 0,5 m över allmän platsmark med en lägsta frihöjd om 3 meter. Mot innergården, den mer privata sidan av huset, regleras inte storleken på balkonger.

Gaturummet måste vara tillgängligt för räddningstjänsten och avfallshantering. Franska balkonger mot gatan måste ha en frihöjd om minst 3 meter för att minska påkörningsrisken.

Transformatorstationen/nätsationen ska för att anpassas till den känsliga kulturmiljön byggas i tegel likt den som idag finns på Sofia Albertinas plats. Den får även gärna förses med sedumtak. Se bild på s 14.

STADS BILD

Möbelvaruhusets placering bildar ett glapp i den annars tydliga kvartersstruktur som finns i övriga delar av kvarteret. När byggnaden rivs och ersätts med ett flerbostadshus, placerat längs gatan, medför det en mer stadsmässig kvartersstruktur.

GESTALTNING

Eftersom planområdet är beläget bland äldre bebyggelse av kulturmiljöhistorisk karaktär är det viktigt att det tillkommande flerbostadshuset utformas för att passa in i kvartersmiljön. Därför finns det i plankartan flera bestämmelser som säkerställer detta; t.ex. byggnadshöjden, fasadmateriell.



OFFENTLIG SERVICE

Planområdets placering i centrala Landskrona, ca 250 meter från Rådhusstorget, innebär god tillgång till ett stort utbud av offentlig service.

SKOLA OCH FÖRSKOLA

Det finns ett flertal förskolor och skolor i Landskrona centrum, både kommunala och privata.

LEK OCH REKREATION

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

TILLGÄNGLIGHET

Planområdet ska utformas på ett sådant sätt att det blir tillgängligt även för personer med nedsatt rörelseförmåga. Till exempel bör entréer ligga i nivå med gatan.

GATOR OCH TRAFIK

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

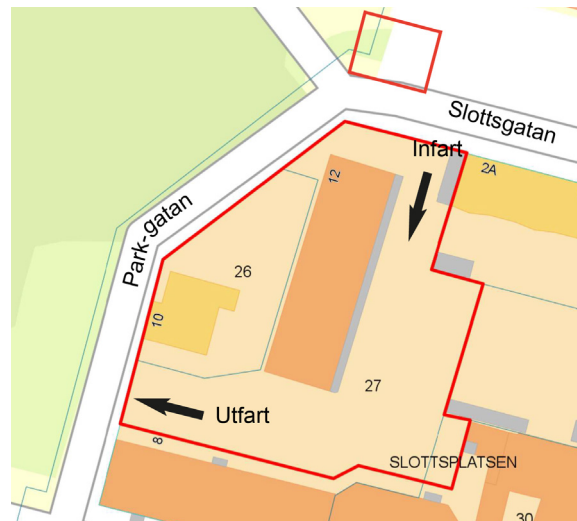
Det centrala läget gör området optimalt för gång- och cykeltrafik. De väl utbyggda cykelstråken och det flacka landskapet gör planområdet lättillgängligt från hela kommunen.

KOLLEKTIVTRAFIK

Områdets centrala läge medför god tillgänglighet till kollektivtrafik. På Rådhusstorget stannar tre lokalbusslinjer samt regionbusslinje till Höganäs via Helsingborg. Dessutom stannar ytterligare tre regionbusslinjer på Skeppsbron, ca 500 m söder om planområdet. Dessa går till Malmö via Löddeköpinge, till Svalöv och till Ekeby via Tågarp. Från Skeppsbrokajen avgår också båt till Ven. Avståndet till stationen är ca 2 km på cykel.

BILTRAFIK

Planområdet är lättillgängligt för biltrafik. Skyltad hastighet är 40 km/h.



Översikt över planområdet och in/utfarter.
Planområde markerat med rött.

GATUNÄT

Planområdet är anslutet till två gator, Slottsgatan och Parkgatan. Dessa är kopplade i nordvästra hörnet utanför kvarteret Slottsplatsen. Gatorna är enkelriktade i västlig/sydvästlig riktning då gaturummet är smalt och det finns bilparkering längs gatan. Gatornas utformning medför en kraftigt försämrad sikt i hörnet. Gatuparkering medför backrörelser ut i gatan varför det är olämpligt med dubbelriktad trafik.

UTFARTER OCH PARKERING

Det finns idag en infart till planområdet via Slottsgatan och en utfart till Parkgatan. Möjligheten för dessa att finnas kvar garanteras av detaljplanen genom placering och utformning av byggrätter.

Uppförandet av ett flerbostadshus medför ett ökat behov av parkeringsplatser. Området ska utformas i enlighet med *Parkeringsnorm Landskrona stad, 2016*. Enligt denna är Landskrona indelad i olika zoner med hänsyn till varierande behov. Planområdet ligger i zon A som för flerbostadshus har normen med 2,3 cykelparkeringar/lägenhet. För bilar gäller 0,8 bilplatser/lägenhet. I normen finns det möjlighet för flexibla parkeringstal. Detta innebär att parkeringstalen kan reduceras om byggaktören 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. Exempel på sådana åtgärder är att erbjuda bilpool eller lastcykelpool och lättillgängliga, väder-skyddade och låsbara cykelparkeringar med hög standard och komfort.

Om det skulle uppstå en situation där det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering ska man, enligt lag (PBL), i första hand ordna friyta. Vid behov kan byggherren tillgodose parkering genom avtal på annan fastighet. Detta säkerställs i bygglovsprocessen.

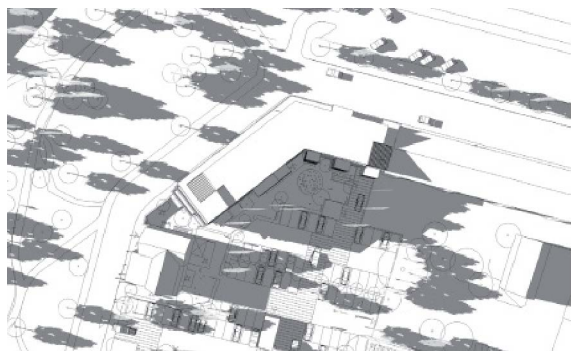
Byggherren har med hjälp av Jais arkitekter tagit fram en situationsplan där parkeringsredovisningen visar att både parkerings- och friytebehovet kan tillgodoses inom fastigheten (bild s 16.). Detta inkluderar även 25 platser som är avtalade till Slottsplatsen 30.

OMGIVNINGSPÅVERKAN

SOLFÖRHÅLLANDEN

Planförslagets påverkan på sol- och skuggförhållanden har studerats.

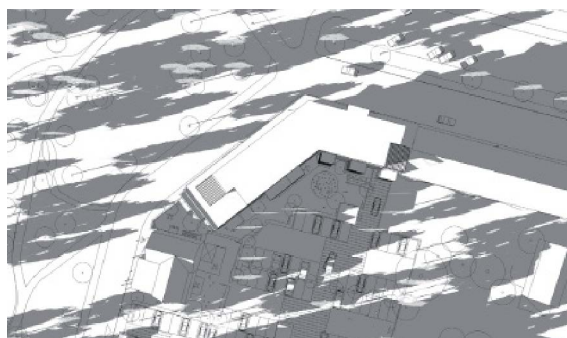
Byggnadens placering längs med fastighetsgräns i norra delarna av kvarteret är fördelaktig då dess placering begränsar skuggpåverkan på de omkringliggande byggnaderna eftersom solen går upp i öst och ner i väst. Viss skuggpåverkan är att acceptera när man bor i stadskärnan och planförslaget bedöms marginellt påverka angränsande bebyggelse.



Sommarsolstånd kl 18.00



Vår- och höstdagsjämning kl 12.00

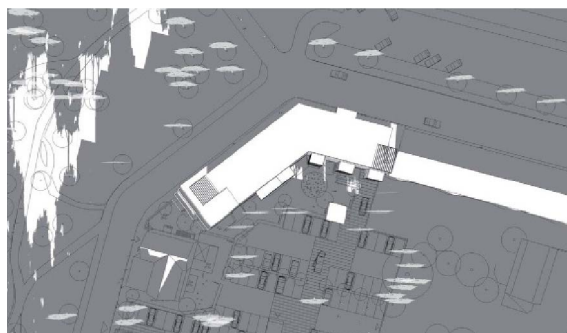


Vår- och höstdagsjämning kl 17.00

Skugga, utanför planområdet

Den 21 juni, under sommarsolståndet, är skuggorna korta. Under morgonen och dagen påverkas byggnaden i öst inte alls av skuggor. På seneftermiddagen kastar bebyggelsen skugga över byggnaden i öst (Slottsplatsen 17). Del av denna skugga kan liknas med den skugga som kastas av träden i slottsparken i väster. Dock är upplevelsen annorlunda när det är en byggnad jämfört med träd.

Den vår- och höstdagsjämning är skuggorna längre. Från förmiddag fram till eftermiddagen så påverkas inte byggnaderna runt om fastigheten. Mot kvällen till skuggas en bit av flerbostadshuset i öster.



Vintersolstånd kl 12.00

Den 21 december infaller vintersolståndet, då solen står som lägst på himlen, vilket medför att skuggorna är som absolut längst. Innan solen hinner gå ner så påverkas stora delar av bebyggelsen.

Skugga, inom planområdet
Parkvillan kastar under vår- och höstdagsjämning på södra delen av tillkommande flerbostadshus. Under sommarsolståndet så är skuggorna korta och då når skuggan som kastas av parkvillan fram till flerbostadshuset. Dock riskerar södra delen av flerbostadshusets lägre lägenheter bli mörka varpå dessa bör göras genomgående så att ljusinsläpp kan finnas från flera håll.

HÄLSA OCH SÄKERHET

TRAFIKBULLER

En Trafikbullerutredning har tagits fram av stadsbyggnadskontoret. Beräkningar har utförts med "Buller Väg II" från Trivector.

Det finns inga utförda trafikmätningar på dagens vägtrafik för Parkgatan. Staden har via Ramböll skapat en trafikmodell för kommunen, där trafikbelastningen på samtliga gator beräknas. Denna baseras på utförda trafikmätningar som läggs in i en modell och simuleras för att beräkna trafikflöde på de gator där inga mätningar finns. För Parkgatan har trafikflödet 400 ÅDT beräknats, med 0 % tung trafik.



Andra jämförelser mellan trafikmodellen och uppmätta värden har visat att den beräknar trafik tämligen trovärdigt, och att felmarginalen ligger på plussidan, trafiken överskattas alltså. Det bedöms därför som den beräknade trafikmängden är ett lämpligt antagande.

För en hållbar bullerprognos bör hänsyn tas till eventuell framtida trafikökning. Detta har gjorts med hjälp av trafikverkets uppräkningsstal för 2014-2040, från 2018-04-01. Uppräkningstalen appliceras som om trafikräkningen gjordes 2014, vilket resulterar i en viss överskattning. Applicering av uppräkningsstalen ger då trafiksiffror som följer: ÅDT 576.

Ett genomförande av detaljplanen kommer också att resultera i en trafikökning på platsen. Om plangenomförandet följer den skiss som tagits fram är det möjligt att tillskapa 55 lägenheter vilket då genererar 49 bilresor per dygn, enligt trafikverkets trafikalstringsverktyg.

P.g.a. vägens utformning kommer större delen av denna trafik inte passera på Parkgatan. Denna är enkelriktad och infart respektive utfart till kommande bostäder är lokaliserat så att trafiken ej passerar runt kvarteret. För att inte riskera att trafiksiffrorna underskattas så har den genererade trafikmängden ändå inkluderats i sin helhet. Slutlig beräknad trafik för Parkgatan är således ÅDT 625. Hastighetsbegränsningen för vägen är 40 km/h, vilket har använts som medelhastighet.

Resultat av bullerberäkning

Pt 1	Pt 2	Pt 3	Pt 4	Pt 5
Leq/Lmax (dBA)	Leq/Lmax (dBA)	Leq/Lmax (dBA)	Leq/Lmax (dBA)	Leq/Lmax (dBA)
1. 49/74	1. 52/75	1. 49/72	1. 50/74	1. 55/77
2. 48/72	2. 51/73	2. 49/71	2. 49/72	2. 55/77
3. 47/70	3. 50/70	3. 48/70	3. 48/71	3. 55/77
4. 46/68	4. 49/68	4. 47/69	4. 47/69	4. 55/77
5. 45/66	5. 48/66	5. 46/67	5. 47/68	5. 55/77

Punkt 2 bedöms representera samtliga fasader riktade mot Parkgatan, då förhållandena för dessa är identiska. Punkt 5 har beräknats med fasadkorrektion sidogata.

Beräkningarna redovisar ett frifältsvärde för ekvivalent ljudnivå utomhus och maxnivå i anslutning till fastigheten. Hård mark har valts för samtliga reflektionspunkter. I beräkningarna för maxnivå förutsätts max 5 st överskridanden per natt.

För samtliga beräkningspunkter innehålls riktvärden för ekvivalentnivåer vid fasad. I samtliga punkter överskrids riktvärde för maxnivå vid uteplats. En uteplats som placeras mellan byggnadsvolymerna, vid punkterna 3 och 4, kommer inte att kunna uppfylla kraven på riktvärden för maxnivå. Det rekommenderas därför att uteplats arrangeras i kvarterets insida. P.g.a byggnadens konstruktion kommer majoriteten av lägenheter konstrueras genomgående vilket ger tillgång till en tyst sida. I plankartan finns det även en planbestämmelse som förbjuder bilparkering intill byggrätten mot innergården för att möjliggöra för adekvat uteyta. Samt en bestämmelse om bullerskyddad uteplats.

MARKFÖRORENINGAR

Den miljötekniska undersökningen har omfattat en översiktlig provtagning av mark och grundvatten genom skruvprovtagning.



Bild från miljöteknisk utredning över kv. Slottsplatsen
Ungefärlig lokalisering av provtagningspunkter.
Aktuellt område är ungefärligt markerat med rött.

Undersökningen omfattar jordprovtagning i totalt 8 st provtagningspunkter samt installation av ett grundvattenrör med hjälp av borrhandsvagn. Maximalt provtagningsdjup har varit 5 meter under markytan.

Föroreningar är konstaterade inom fastigheten och ska saneras. När saneringsarbete ska påbörjas ska en saneringsanmälan skickas in till kommunens miljökontor.

Avseende grundvattnet påvisades inga föroreningshalter över tillämplbara riktvärden.

Undersökning visade dock förhöjda halter av PAH-M, PAH-H, bly och arsenik i jord som främst överskrider riktvärdet för känslig markanvändning (KM) och i ett fall även mindre känslig markanvändning (MKM).

Föroreningarna ska vara hanterade innan nybyggnation får ske och därför införs en planbestämmelse om att markföroreningar ska vara åtgärdade innan startbesked ges. För mer detaljerad information se miljöteknisk undersökning.

ÖVERSVÄMNINGSRISK/ STIGANDE HAVSNIVÅER

Höga havsnivåer

I september 2019 utkom IPCC med en specialrapport om klimatförändringarnas påverkan på havet och kryosfären.

I denna rapport sammanfattas det rådande kunskapsläget kring hur havsnivån kan förväntas stiga till följd av klimatförändringarna (IPCC, 2019). Rapporten pekar på en snabbare stigning av medelvattennivån än vad tidigare prognoser visat. En uppdaterad lokal analys för Landskrona visar att högvattensituationer (med över 100-års återkomsttid) förväntas överstiga +3,0 meter omkring år 2150. En högvattensituation i den storleksordningen skulle få mycket stora negativa konsekvenser för centrala Landskrona,

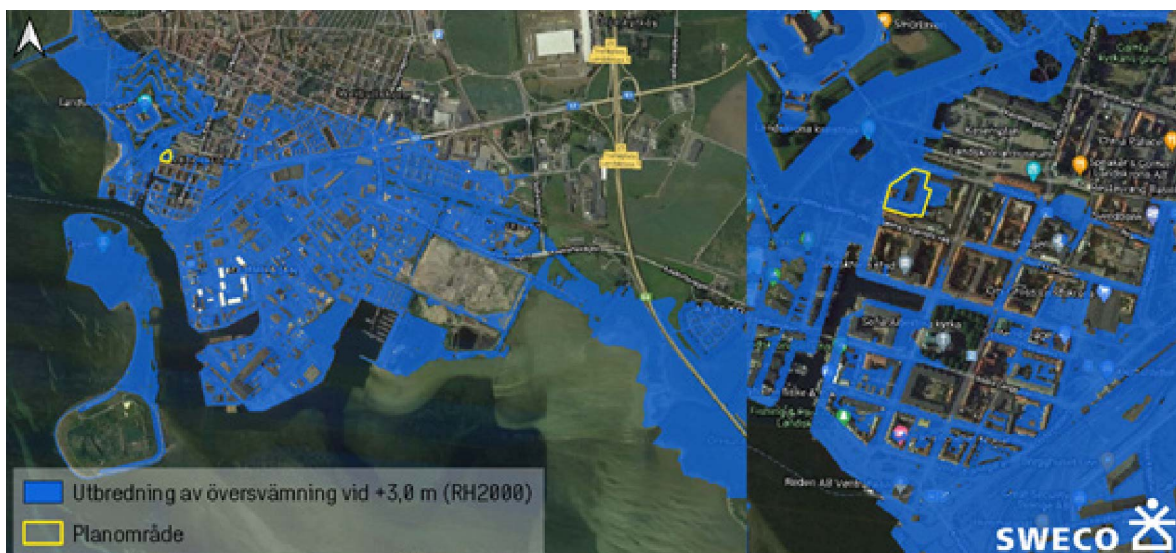
vilket illustreras i Figur 1.

Lokala effekter som vind- och våguppstuvning samt våguppspolning effekter som leda till än högre nivåer. Till följd av kustlinjens orientering är vinduppstuvningen huvudsakligen relaterad till händelser med sydlig till sydvästlig vind. De högsta vattenstånden i Landskrona tycks dock inträffa vid vindar med en nordlig komponent (SMHI, 2018) och den lokala effekten av vinduppstuvning kan därmed anses försumbar vid beräkning av extremhögvatten i Landskrona. Våguppstuvning och våguppsköljning är direkt avhängigt av förekomsten av vågor, och särskilt viktiga att beakta i direkt anslutning till kusten. Aktuell detaljplan är belägen på ett sådant avstånd från kusten att dessa fenomen inte har en inverkan på den lokala riskbilden.

I Landskrona Stads antagna Vägledning för klimatanpassning konstateras att översvämningar under en högvattensituation motsvarande en 100-årshändelse år 2100 innebär omfattande konsekvenser för bland annat verksamheter, bostäder, tekniska försörjningssystem, miljö, samhällsservice och infrastruktur. Aktuellt detaljplanområde är inte undantaget från dessa konsekvenser. Det kan konstateras att centrala Landskrona, aktuell detaljplan

ej undantagen, är i behov av ett storskaligt skydd för havsnivåer lägre än +3,0 meter. Givet de stora kommunala värden som finns inom det område som omfattas av mycket negativa konsekvenser vid en sådan händelse finns ett ansvar och starkt incitament för Landskrona kommun att uppföra omfattande skyddsåtgärder.

Den 2016-10-31 beslutade kommunfullmäktige i Landskrona att bilda en struktur- och klimatanpassningsfond med 300 mnkr i fondkapital. Fonden syftar till att öronmärka medel för framtida investeringar av struktur- och klimatåtgärder (bland annat omfattande skyddsåtgärder mot stigande havsnivåer) och även kostnader för utredningar, projektering och marknadsföring kopplade till sådana projekt. Landskrona Stad har genom sin klimafond således goda ekonomiska förutsättningar att initiera ett arbete med kustskydd för centrala Landskrona. År 2020 startades en arbetsgrupp för klimatanpassning vilken leds av SOT (Samhällsskydd och trygghet) och i denna ingår stadsbyggnadsförvaltningen, miljöförvaltningen, teknik- och fritidsfritidsförvaltningen, NSVA och räddningstjänsten. Arbetet med att utreda vilka tekniska lösningar som kan bidra till ett hållbart, funktionellt och säkert högvattenskydd är prioriterat i



Figur 1

arbetsgruppen.

Planområdet och angränsade detaljplaner kommer rimligen ligga inom gränserna för ett högvattenskydd och planen påverkar därmed inte genomförandet av dem. Väster och norr om aktuell detaljplan finns parkmark som eventuellt kan nyttjas för uppförande av ett skydd.

Utan ett storskaligt skydd begränsas tillgängligheten till detaljplaneområdet när extrema högvatten medför att markytorna kring området översvämmas. För det aktuella planområdet förväntas havsnivåer över +2,6 meter leda till att tillgängligheten till innergården vid planerade bostadshus begränsas, även om fordon från räddningstjänsten sannolikt klarar än högre nivåer. Denna nivå är i paritet med en 100-årshändelse år 2100. Risken för översvämning av själva bostäderna kan reduceras genom att nivån för färdigt golv för bostad utökas till +3,2 meter (200-års högvatten år 2150) för nytillkommande bostadsbyggnad med undantag för trapphus, miljöhus förrådsutrymm och dylikt.

Befintlig villa (parkvillan) omfattas inte av planbestämmelse om nivå för färdigt golv eftersom syftet är att bevara den, då den anses vara av kulturhistorisk betydelse för staden, likt övriga delar av stadskärnan. Eftersom syftet är att bevara fyller det inget syfte att belägga villan med planbestämmelser i form av källarförbud och lägsta nivå för bostadsgolv då villan ligger på en nivå av +2,47 meter. I PM:et konstateras det att centrala Landskrona, aktuell detaljplan och Parkvillan ej undantagen, är i behov av ett storskaligt skydd för havsnivåer lägre än +3,0 meter. Vilket inte är kan omfattas av denna detaljplan.

Åtgärder inom den aktuella detaljplanen för att förbättra tillgängligheten vid framtida extrema högvatten är dock ej möjliga. Dock är extrema högvatten är kortvariga. Observationer av historiska stormar visar

att extrema vattenstånd i Landskrona har en varaktighet från ett par timmar till ett par dygn, och det bör poängteras att tillgängligheten begränsas temporärt.

Beaktat de omfattande konsekvenser som finns kopplat till översvämning av planerad transformatorstation föreslås golvnivån av denna uppgå till +3,5 meter och kritiska installationer inte understiga +4,0 meter. En nivå på +4,0 meter är i paritet med det övre konfidensintervallet för ett 100-års högvatten år 2150.

Skyfall

En översiktlig lågpunktskartering över planområdet och dess närområde har utförts i programvaran SCALGO, karteringen baseras på befintliga markhöjder (Lantmäteriet GSD Höjddata Grid 2+). Karteringen visar att det inte föreligger risk för att kraftiga regn leder till översvämningssproblematik inom detaljplanen. Planområdet är inte beläget nedströms större avrinningsområden eller rinnvägar.

Utförda studier beaktar ej avledning via ledningsnätet och med hänsyn till att vattnet i hög grad kan avledas på ytan (oberoende av ledningsnätets kapacitet) förväntas inte förhöjda havsnivåer förvärra översvämningssrisken kopplad till nederbörd. Marknivåerna inom planområdet ligger över nivån för framtida medelvattenstånd, även långt in i framtiden. Till följd av de goda förutsättningarna för ytavledning kan det konstateras att eventuell dämning av dagvattennätet inte riskerar att leda till större risk för översvämning från skyfall inom överskådlig tid.

Vattenkvalitet

Planförslaget innebär färre hårdgjorda ytor (-225 m²) och takytor (-105 m²) till förmån för fler grönytor (+330 m²) och antalet parkeringsytor är färre än i nuläget. Dagvattenflödena och tillkommande föroreningsmängder som når recipienten N m Öresunds kustvatten är alltså mindre

i planförslaget än i nuläget. Därmed är påverkan på vattenförekomsten mindre givet planförslaget än nuläget, om än marginellt givet planområdets storlek i förhållande till vattenförekomstens storlek, storleken av övriga landområden som avvattnas till förekomsten, liksom övriga diffusa källors och punktkällors storlek.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VÄRME

Kvarteret är anslutet till fjärrvärme.

EL

Kvarteret är anslutet till elnätet. Kapacitetsbehovet är tillfredställt och bedöms även kunna hantera tillkommande flerbostadshus.

Nätstationen inom Slottsplatsen 27 föreslås flyttas strax norr om Slottsgatan. Forskning visar att det är oklart i vilken grad strålningen från nätstationer påverkar närboende. Därför finns ett säkerhetsavstånd på 5 meter runt nätstationen som ska hållas. Att låta nätstationen ligga kvar försvårar kvartersbildning och minskar exploateringsgraden inom Slottsplatsen 27. Flytt av nätstation regleras i avtal med LEAB - se sidan 29 planekonomi.

TELE OCH INTERNET

I anslutning till kvarteret finns fibernät som ger anslutningsmöjlighet till Landskrona stads öppna stadsnät.

VATTEN OCH AVLOPP

Det finns ledningar för vatten, spillvatten och dagvattenledningar i Parkgatan samt Slottsgatan som den nya bebyggelsen kan kopplas till. Det finns en vattenledning i Slottsgatan som behöver flyttas eftersom bebyggelsen kommer att ligga för nära. Ledningsflytt regleras i särskilt avtal, se rubrik planekonomi sidan 29.

Om planområdet avstyckas och genererar fler fastigheter ska varje enskild fastighet ska ha tillgång till separat förbindelsepunkt för VA.

DAGVATTEN

Plangenomförandet ska utformas i enlighet med Landskrona Stads dagvattenpolicy, antagen av kommunfullmäktige 2012-05-21.

Eftersom planområdet idag är nästintill helt hårdgjort och parkeringens markyta ligger över gatunivå måste det finnas släpp mot norr och väster, dvs. i in- och utfarterna, för att dagvattnet ska kunna rinna ut från området och gå ut till gatubrunnarna i Slottsgatan och Parkgatan. Planförslaget innebär att andelen hårdgjord yta minskar jämfört med dagens utformning. Bestämmelse om marknivå säkerställer avrinning och förhindrar att området blir instängt. Att anlägga parkeringsytan med genomsläppligt material skulle även underlätta för naturlig infiltration.

AVFALL

Landskrona – Svalövs Renhållnings AB (LSR) sköter sophantering och återvinning i Landskrona kommun. Miljöhus och avfallskärl ska placeras i enlighet med LSR:s riktlinjer.

Förslagsvis placeras gemensamma miljöhus på gården. Dessa utformas med varsamhet för att ge ett visuellt tillskott i kvartersmiljön och med vegetationsklätt tak för att minska avrinningen av dagvatten och öka den infiltrerbara ytan inom fastigheten.

BRANDVATTENFÖRSÖRJNING

Planområdet ligger inom 10 minuters insatszon.

Det finns två befintliga brandposter i närheten: på Parkgatan (VBP5762) och Slottsgatan (VBP5444). Dessa ska uppfylla VAV P76 samt VA V P83. Om dessa inte kan ligga kvar ska nya brandposter anläggas.

Planområdet utformas i enlighet med Räddningstjänstens yt- och höjdbehov eftersom flerbostadshuset har en totalhöjd på 20 meter.

Om lägenheterna inte görs genomgående och utrymning krävs med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon från baksidan måste vägarna göras framkomliga för räddningsfordon och uppställningsplatser finnas för höjdfordon.

I plankartan framgår det att byggnadernas entréer skall vetta mot gatan. Om detta ändras och byggnadernas entréer vetter mot baksidan skall räddningstjänstens framkomlighet tillgodoses.

KONSEKVENSER

KONSEKVENSER FÖR RIKSINTRESSE

KULTURMILJÖVÅRD 3KAP. 6 § MB

Historiskt har Landskronas stadskärna formats av stadslivet som aktivitet och detta har varit vägledande för utformningen av kv. Slottsplatsen och områden runt det. Planförslaget ämnar återskapa kvarteret utifrån historiska förutsättningar som även gäller idag, alltså att kvarteret tar sin plats i stadsstrukturen på ett sätt som inte görs när en byggnad

skapar en barriär mitt i kvarteret.

Kvartetet är placerat i utkanten av den medeltida staden och bestod enbart av den östra delen av kvarteret innan vallgraven fylldes igen under 1800talet och det tillskapades ett kvarter i den form vi ser idag. När befästningsplanerna tog slut för staden fylldes det på med stadsbebyggelse i den rutnätsstruktur som redan fanns.

Stadskärnan återspeglar olika tiders utnyttjande av platsen, där varje tid har tillåtit sina tillägg. Planförslaget bygger vidare på denna kontinuitet och föreslår ett tillägg där den underliggande historiska strukturen och idén bevaras genom att platsen bebyggs och skapar liv på platsen. Planförslaget skapar även en entré mot parken och tillskapar liv och rörelse som inte finns idag. Förslaget möjliggör för att den updelning som tidigare fanns i norra delen av kvarteret ska finnas kvar. Dock byggdes det södra glappet igen under 1980 talet så den läsbarheten är försvunnen sen tidigare.

Förtätningen av kvarteret med ett



Fredrik Sundbärgs stadsplan 1902. Kv. Slottsplatsen markerat med cerise linje

flerbostadshus bedöms därmed inte ha en negativ effekt på läsbarheten av de historiska sammanhangen på platsen.

Tillförandet av en högre volym på platsen har risken att uppfattas som en dominerande form i stadsrummet. Det är därför viktigt att volymen utformas på rätt sätt för att fungera väl på platsen.

Eftersom planförslaget inte bryter mot den historiska stadsplanestrukturen i stadskärnan blir tillägget inte heller negativt för läsbarheten av den kulturintressanta miljön. Tillförandet av ytterligare en skala i stadsmiljön skapar en mer dynamisk stadsbild och gör att mindre skalor upplevs på ett annat sätt.

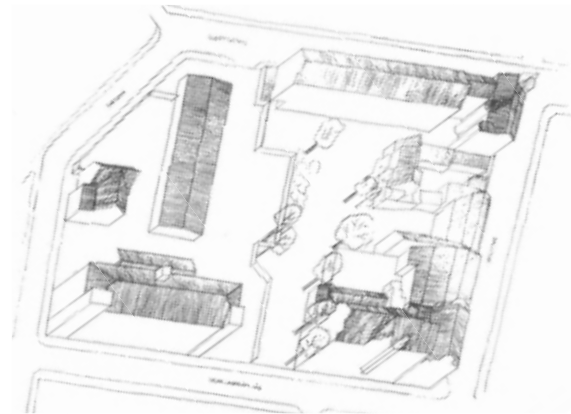
Flerbostadshuset har fått utformningsbestämmelser för att byggnaden ska anpassas till platsen med liknande strukturer och materialval som befintliga byggnader har. Höjderna har anpassats till angränsande byggnader med högsta höjden mitt i hörnan likt övriga hörnor i kvartetet.

Vid planeringen av den nya staden på 1700-talet rangordnades Landskronas gator efter hur viktiga de var i staden.

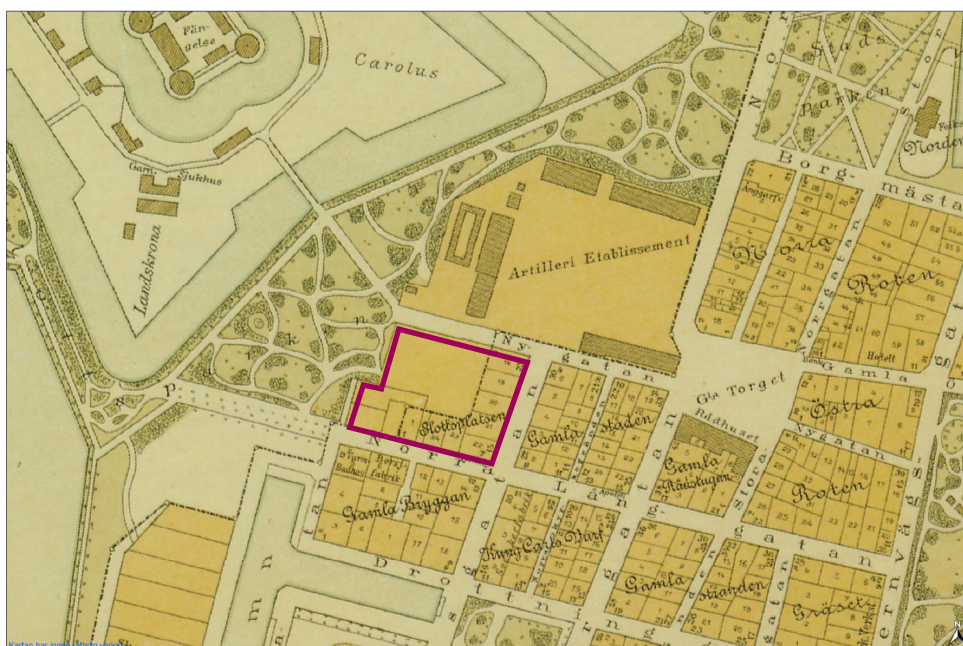
De som var viktiga stråk hamnade högre upp i hierarkin, och högre krav ställdes på arkitektonisk utformning på gaturum och byggnader. En förtätning av kvarteret Slottsplatsen är i linje med denna avsikt.

Den visuella upplevelsen av stadsmiljön har historiskt varit en tät stadskärna. Förtätningen betonar och förstärker den visuella känslan i stadsstrukturen.

Möjligheten att bruka och förvalta kulturmiljön påverkas ej av planförslaget. Platsen görs mer levande genom att tillföra bostäder i ett område som annars utanför arbetstider är ett anonymt område. Detta



1977 års utformning av kvarteret Slottsplatsen med genomfart mellan västra och östra delen av kvarteret. Bevaringplanen 1977



Historisk karta 1895. Kv. Slottsplatsen markerat med cerise linje

har påverkan på miljön i hela stadskärnan, men eftersom den övergripande strukturen bevaras handlar det inte om att försvåra brukandet av några platser eller funktioner, utan snarare om att uppmuntra ett aktivt brukande av miljön i en större skala.

Påverkan på stadsmiljön är bestående, men det finns ingen anledning att anta att förtätningen skulle leda till att ingrepp som är skadliga för kulturmiljön kommer att göras på andra ställen.

Sammanfattad bedömning är att förtätningen görs i enlighet med den historiska strukturen i staden. Plangenomförandet förstärker parken som parkrum. Denna är en historiskt viktig plats, och en del av det bälte offentliga platser som skapades i spåren av befästningsverken. Planförslaget underordnar sig denna relation och återskapar kvarterets roll i ordningen.

Historiskt viktiga funktioner som planerats och funnits på platsen bevaras och/eller återskapas.

Ingen historiskt viktig struktur eller funktion tas bort. Historiskt har olika tider gjort sina tillägg till den befintliga strukturen, vilket genererat en läsbar kronologi i stadens rumsliga uttryck. I Landskrona är denna särskilt synlig, då man har respekterat den underliggande, historiska strukturen vilket planförslaget bygger vidare på.

Den sammanfattade bedömningen är att planförslaget inte medför påtaglig skada på riksintresset.

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFTKVALITET

Mätningar av luftkvaliteten har genomförts i Landskrona sedan slutet av 1980-talet.

Sammantaget ligger alla föroreningsparametrar under miljökvalitetsnormerna.

Luftkvaliteten bedöms inte påverkas

negativt av planförslaget. Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas på grund av förslaget.

Det är sen tidigare en stor parkeringsyta inom Slottsplatsen 27 och planförslaget bedöms inte medföra ett ökat behov mot vad som finns idag.

VATTENKVALITET

Vattenförekomster inom planområdet utgörs av SV Skånes kalkstenar -SE615989-133409, grundvattenmagasin: Sedimentär bergförekomst. Grundvattenstatus/Ytvattenstatus bedöms som kvantitativt och kvalitativt god enligt (<http://www.viss.lst.se/MapPage.aspx>).

MKN för vatten bedöms inte påverkas negativt, då kvarteret idag till stor del är hårdgjort och utgörs av bl.a. parkering. Markanvändningen i planförslaget innebär färre hårdgjorda ytor till förmån för fler grönytor. Planförslaget innebär därmed mindre dagvattenflöden och mindre mängd föroreningstransport jämfört med nuläget. Området bedöms inte heller vara särskilt utsatt vid häftiga regn, då det finns goda möjligheter för avrinning ut ur kvarteret och vidare till recipienten. I PM för översvämningar konstateras också att de väderfenomen som orsakar skyfall och högvatten är vitt skilda och att sannolikheten för kombinationshändelser av extrema vattenstånd och skyfall är mycket liten. Aktuell detaljplan är belägen på sådant avstånd från kusten att våguppstuvning och våguppsköljning inte heller har en inverkan på den lokala riskbilden. För att möjliggöra och säkerställa att vattenavrinning från kvarteret tillförs en planbestämmelse om att marknivå i kvarteret ska ligga över gatunivå och slutta ut mot gata.

EKOLOGISKA KONSEKVENSER

EKOSYSTEMTJÄNSTER (EST)

Ekosystemtjänster är ett social-ekologiskt begrepp som betyder att det handlar om människan och naturen i samspel - vi

betraktar människan som en del av naturen som både skapar och nyttjar ekosystemens tjänster. Byggaktörer rekommenderas bygga och utforma sina fastigheter med hänsyn till detta.

HÅLLBARHET

Byggaktörer inom området uppmanas tänka och handla miljömedvetet. Material och produkter som är hållbara, naturliga, ekologiska, kan återvinnas och/eller kommer från lokal tillverkning bör väljas. För en långsiktig hållbarhet uppmanas användandet av förnyelsebar energi och att mängden avfall kan minskas.

SOCIALA KONSEKVENSER

TRYGGHET

Nya bostäder kan bidra till att skapa en större trygghetskänsla inom kvarteret genom ökade rörelser fördelade över hela dygnet.

BARNPERSPEKTIVET

Planförslaget bedöms inte på något nämnvärt sätt påverka barns förutsättningar att fungera i eller utnyttja stadsmiljön. Eftersom nya bostäder planeras, förbättras utbudet för alla, inklusive barnfamiljer. Särskilt bostäder i närhet till parker erbjuder attraktiva hemmiljöer för barnfamiljer.

SKYFALL, STIGANDE HAVSNIVÅ

Genomförande av planförslaget bedöms inte försämra möjligheten att hantera skyfall eller öka risken för översvämningar. Kvarteret är övervägande hårdgjort i dagsläget. Avrinningsvägar via passagerna för in- och utfart säkras i planförslaget.

För att minimera skador av tillfälliga översvämningar pga. extrema skyfall eller stigande havsnivåer vid oväder reglerar planförslaget nivåer på färdigt golv i bostadshus. Samt ska nätstation byggas översvämningssäkrat.

För att säkerställa att kvarteret inte drabbas av framtida stigande havsnivåer

justeras planbestämmelsen för färdigt golv för bostad till +3,2 meter för tillkommande flerbostadshus. På så vis klaras ett 200-års högvatten år 2150 för bostäderna.

Lägsta nivå för färdigt golv för transformatorstation sätts till minst +3,5 m, med kritiska installationer över +4,0 m. På detta sätt säkerställs att transformatorstation inte översvämmas eller skadas på mycket lång sikt. Med dessa planbestämmelser bedöms skyfallsproblematiken klaras och framtida stigande havsnivåer år 2150 hanteras. Det kan konstateras att centrala Landskrona, ligger på nivåer under + 3 meter. Staden arbetar därför långsiktigt med att finna skyddsåtgärder i enlighet med dokumentet "Vägledning för klimatanpassning", antaget av KF 2019-10-24 för att på så vis säkra hela staden mot stigande havsnivåer. I Boverkets tillsynsvägledning för översvämningssrisker poängteras att det bör säkerställs att en plan inte försvårar genomförandet av framtida skyddsåtgärder i anslutning till planen. Aktuell detaljplan bedöms inte försvåra framtida skyddsåtgärder.

HÄLSA OCH SÄKERHET

BULLER

Planområdet påverkas inte av trafik- eller industribuller på något betydande sätt. Området ligger inte i närhet till bullrande industri och trafiknivåerna på omkringliggande gator är låga, vilket gör att gällande riktvärden för buller innehålls vid alla fasader längs gata. Inomhusmiljön med avseende på buller styrs inte i detaljplanen. Detta behandlas i bygglovsskedet enligt Boverkets byggregler. En planbestämmelse om bullerskyddad uteplats har tillförts för att säkerställa möjligheten för en privat eller gemensam uteplats.

FARLIGT GODS, RISKAVSTÅND INDUSTRI

Planområdet ligger ej i anslutning eller närhet till några riskavstånd för verksamheter eller farligt godsled.

BEFINTLIG MILJÖ I KVARTERET

Plangenomförandet medför konsekvenser för delar av kvarteret Slottsplatsen som inte ingår i rubricerat planarbete.

Vid ett genomförande av byggnation av flerbostadshus i Slottsplatsen 27:s norra del tillskapas behov av ett stort antal parkeringsplatser. För att dessa ska kunna tillgodoses behöver den markyta av Slottsplatsen 27 som inte kommer att upptas av flerbostadshus att behöva reserveras för parkering. Detta medför konsekvenser att det inte längre blir möjligt att i de södra delarna av kvarteret etablera skola med behov av yta för utevistelse (förskola och grundskola).

Exploateringen innebär positiva konsekvenser för stadsrummet och gatubilden eftersom både kvartersstrukturen och gaturummet stärks. Samt förses villan med skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Planförslaget bidrar till fler bostäder i centralt läge. Bostäder stärker den upplevda tryggheten då människor vistas på och kring platsen dygnet alla timmar.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Tillkommande bostäder bedöms kunna nyttja befintlig infrastruktur utan att medföra några direkta ekonomiska konsekvenser för staden.

Kostnaden för flytt av elcentral regleras i avtal mellan LEAB och exploatör.

Kostnaden för flytt av vattenledning i Slottsgatan regleras i avtal mellan NSVA och exploatören.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Genomförandefrågorna redovisar de administrativa, organisatoriska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som krävs för ett samordnat genomförande av detaljplanen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande och är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Detaljplanen förväntas kunna antas av Stadsbyggnadsnämnden under tredje kvartalet 2020.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSBILDNINGSÅTGÄRDER

Planområdet omfattar Slottsplatsen 26 samt del av Slottsplatsen 27, 30 och Citadellstaden 1:1.

Inom området planläggs Slottsplatsen 26, 27 och 30 som kvartersmark för bostad respektive parkering. Inga marköverföringar krävs för att genomföra planen, men fastigheterna kan ombildas genom fastighetsreglering alternativt styckas upp för att bilda lämpliga bostadsfastigheter. För att säkerställa skötsel och drift av eventuella gemensamma ytor som tillfart och parkering kan gemensamhetsanläggningar bildas.

En mindre del av Citadellstaden 1:1 planläggs som kvartersmark för transformatorstation (E). Se vidare under ”servitut och ledningsrätt”.

Ansökan om fastighetsbildning görs till Lantmäterimyndigheten i Landskrona och initieras och bekostas av fastighetsägaren exploatören.

SERVITUT OCH LEDNINGSRÄTT

Inom planområdet belastas Slottsplatsen 27 av nyttjanderätt för transformatorstation.

Enligt planförslaget är avsikten att transformatorstationen ska flyttas till det område inom Citadellstaden 1:1 som planläggs med E (transformatorstation). Nyttjanderätten behöver i sådant fall sägas upp. E-området kan säkras med ledningsrätt eller servitut, alternativt styckas av till en egen fastighet.

Planen möjliggör bildandet av gemensamhetsanläggning. Denna bestämmelse är inte tvingande, men är utredd om fastighetsägare vill bilda en gemensamhetsanläggning för t.ex. parkering. Fastigheter i östra delen av kvarteret har idag infart från insidan av kvarteret och för detta kan det vara lämpligt att skriva avtal för att dessa kan behålla detta.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Följande fastighetsrättsliga konsekvenser bedöms uppkomma av planförslaget. Beskrivningen är gjord i enlighet med förslag till detaljplan och innebär inget ställningstagande från Lantmäterimyndighetens sida. Angivna arealer är preliminära och fastställs först vid lagakraftvunnen lantmäteriförrättning.

SLOTTSPLATSEN 26

Hela fastigheten planläggs som kvartersmark för bostad. Fastigheten kan bestå alternativt ombildas genom fastighetsreglering/avstyckning.

SLOTTSPLATSEN 27

3214 kvm av fastigheten planläggs som kvartersmark för bostad/parkering. Fastigheten kan bestå alternativt ombildas genom fastighetsreglering/avstyckning.

SLOTTSPLATSEN 30

89 kvm av fastigheten planläggs som kvartersmark för bostad, centrum, vård och skola. Fastigheten kan bestå alternativt ombildas genom fastighetsreglering.

CITADELLSTADEN 1:1

111 kvm av fastigheten planläggs som

kvartersmark för transformatorstation. Området kan avstyckas alternativt säkras med ledningsrätt/servitut

KLYVNING AV FASTIGHET

Slottsplatsen 27 har genom klyvning registrerad 2020-10-14 ombildats till Slottsplatsen 31 och 32.



Fastighetsindelning efter klyvning. Slottsplatsen 31 markerad med blått och Slottsplatsen 32 markerad med rött. På kartan på sidan 17 kan man se fastighetsindelningen för Slottsplatsen 27

TOMTINDELNING

I samband med att planen vinner laga kraft så upphävs även tomtindelning 1282K-1/1401 (laga kraft 1974-11-14).

EKONOMISKA FRÅGOR

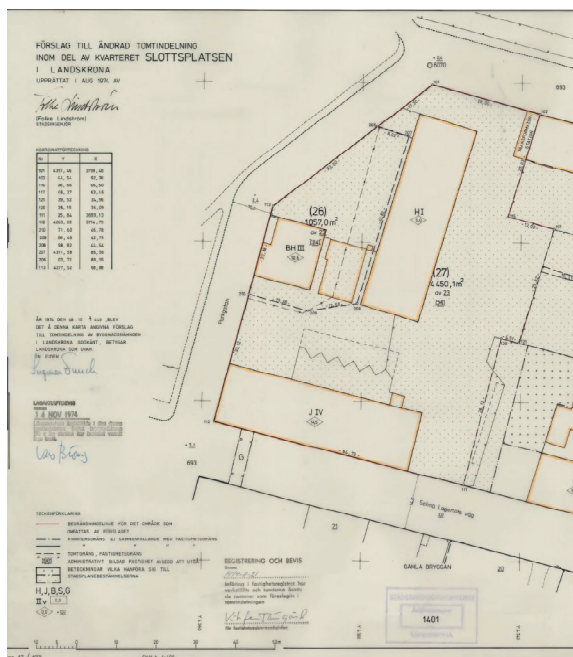
ANSVARSFÖRDELNING

Avtal för flytt av transformatorstation regleras mellan LEAB och exploatören.

Avtal för flytt av vattenledning regleras mellan NSVA och exploatören.

Exploatören ansvarar för kostnader inom kvartersmark. Dessa är t.ex. byggnation, anläggningsavgifter, bygglovsavgift mm.

VA, dagvatten och bygglovsavgifter debiteras i enlighet med, av Staden, antagna taxor.



Utsnitt ur tomtindelning 1282K-1/1401

Grundkartan har upprättats av MBK och GIS-avdelningen. Genomförandebeskrivningen har framtagits i samråd med mark- och exploateringsavdelningen.

PLANEKONOMI

Framtagandet av detaljplanen bekostas av beställaren, vilket regleras i ett planavtal. Planavgift kommer därför inte att tas ut i bygglovsskedet.

Kostnaden för flytt av transformatorstation/nätstation regleras i avtal mellan LEAB och exploatören.

Kostnaden för flytt av vattenledning i Slottsgatan regleras i avtal mellan NSVA och exploatören.

Kostnader som uppkommer relaterade till arkeologiska förutsättningar åligger exploatören.

MEDVERKANDE

Planhandlingarna har upprättats av Diana Nilsson, planarkitekt/kulturgeograf. Övriga som varit delaktiga i planarbetet är Fredrik Karlsson, planarkitekt, Lisa Lindekranz, planchef och Lena Hector, Stadsantikvarie.

Lantmäterimyndigheten i Landskrona har varit rådgivande vid framtagandet av kapitlet Fastighetsrättsliga frågor.

Planavdelningen

Landskrona den 17 november 2020

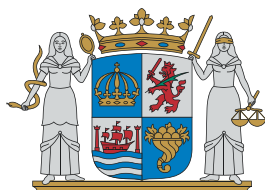
.....
Diana Nilsson
Planarkitekt

.....
Lisa Lindekranz
Planchef

INFORMATION OM BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER (GDPR)

Som information vill vi upplysa om att personuppgifter som inkommer i ärendet behandlas endast i detta specifika planärende samt vid utlämnande av handlingar enligt offentlighetsprincipen. Den rättsliga grunden för behandlingen är myndighetsutövning enligt PBL. Källor: Till fastighetsförteckning är; fastighetsinformationsregistret (FIR), statens personadressregister (SPAR). Stadsbyggnadsnämnden är personuppgiftsansvarig. Om du vill ha ytterligare information om hur dina personuppgifter används eller om du vill att dessa skall ändras är vi tacksamma för skriftligt besked om detta till Stadsbyggnadsnämnden, 261 80 Landskrona

Upprättad av
Planavdelningen
2020-11-17



LANDSKRONA STAD

