

DETALJPLAN FÖR KV. MEJERIET, LANDSKRONA STAD



2015-11-18

ANTAGANDEHANDLING

Landskrona stad
Stadsbyggnadsförvaltningen
261 80 Landskrona
Besöksadress Drottninggatan 7

Tfn 0418-47 00 00
Fax 0418-47 35 76
byggnadsnamnden@landskrona.se
www.landskrona.se

Bankgiro 868-6123
Postgiro 12345-5
Org.nr 212000-1140

HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning (ej bilagd)
- Riskhänsyn, Mejeriet 15, Landskrona, Thyréns, 2013-09-25
- Räddningstjänstens utlåtande om riskhänsyn för Mejeriet 15, 2013-10-22
- Samrådsredogörelse, 2015-08-31
- Granskningsutlåtande, 2015-11-18

DETALJPLANENS SYFTE

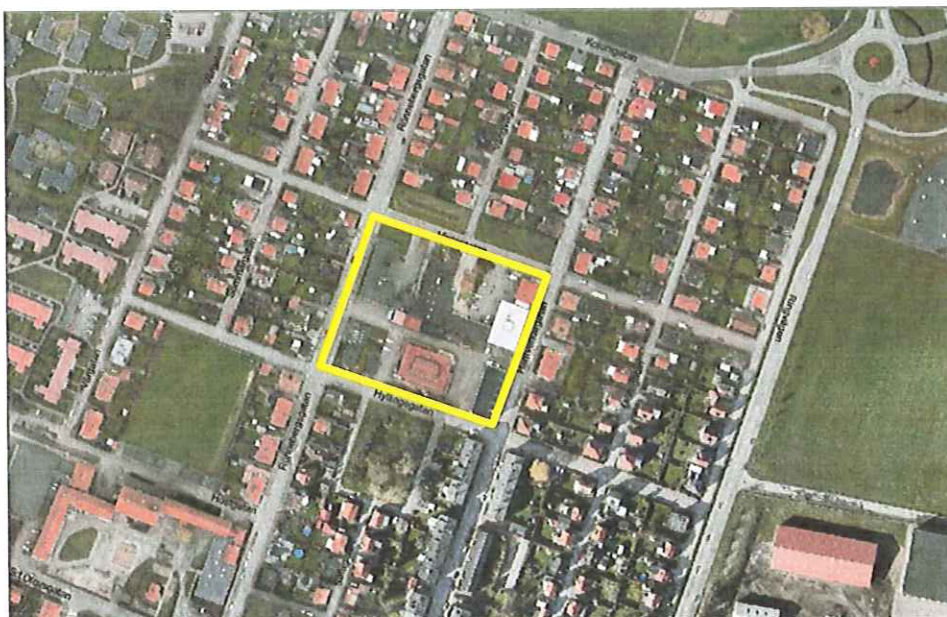
Syftet med detaljplanen är att ändra och reglera gällande markanvändning och anpassa användningsområden efter dagens situation och föreliggande behov för centrum- och bostadsändamål samt skoländamål. Flera av de verksamheter som finns inom planområdet idag har tillfälliga bygglov.

Planprogram har bedömts som inte nödvändigt att upprätta då kvarteret sedan tidigare är planlagt för industriändamål och byggrätten i det närmaste är fullt utnyttjad.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Planområdet omfattar fastigheterna Mejeriet 8, 13, 14 och 15.



Planområdet är markerat med gult.

Markanvändning

Området används i dag till diverse verksamheter så som företag inom VVS och miljöteknik, konditori, mindre verkstad och dagisverksamhet.



Markägförhållanden

Marken är i privat ägo.

Geoteknik

Marken är sedan tidigare bebygg och hårdgjord. De geotekniska förhållandena är sedan tidigare kända. Detaljplanen öppnar inte upp för några nya större byggrätter.

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för kustzonen

Området berörs av riksintresseområde för Kustzonen enligt 4 kap 1 och 4 § miljöbalken. Hela planområdet, liksom hela övriga Landskrona stad, ingår i riksintresset för kustzonen. Riksintresset syftar till att säkra allmänhetens tillgång till strandområdena. Bestämmelserna utgör dock inte hinder för utveckling av befintliga orter eller av det lokala näringslivet.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

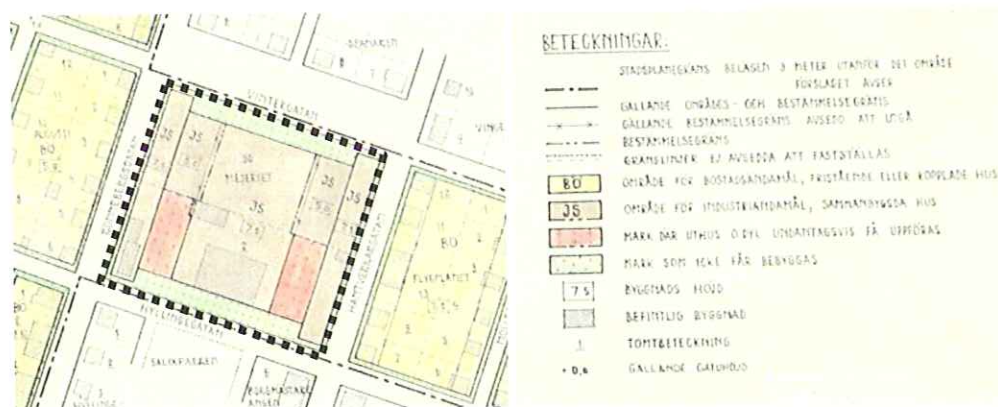
Enligt Översiktsplan 2000+, godkänd 2002-03-13, för Landskrona är området markerat som befintlig blandad bebyggelse för bostäder, verksamheter och centrumfunktioner.

Fördjupad översiktsplan 2014

I den fördjupade översiktsplanen beskrivs Hyllingelyckan, som är det område planområdet ligger i, som ett strategiskt viktigt område nära stationen. Förtätning inom villaområdet är generellt intressant att pröva enligt FÖP:en.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan *Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret mejeriet mm i Landskrona*, akt nr. 1282K – 892, fastställd 19 december 1953. Detaljplanen medger J som fastställd markanvändning, industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende inte vållas olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Bostäder får dock anordnas i den utsträckning som fodras för tillsyn och bevakning av anläggning inom området. Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut.



Gällande detaljplan med tillhörande planbestämmelser, fastställd 1953. Planområdet är markerat med svart prickad linje.

Tomtindelning

För Mejeriet 8 gäller tomtindelning från 1954-02-25, akt 1282K-1/891. För Mejeriet 13 gäller tomtindelning från 1963-09-27, akt 1282K-1/1135. För Mejeriet 14 och 15 gäller fastighetsplan från 1992-11-10, akt 1282-P118. Fastigheterna är bildade i enlighet med tomtindelningarna och fastighetsplanen.

Övriga fattade beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2011-04-18 att uppdra åt stadsbyggnadsförvaltningen att ändra detaljplanen för kv Mejeriet.

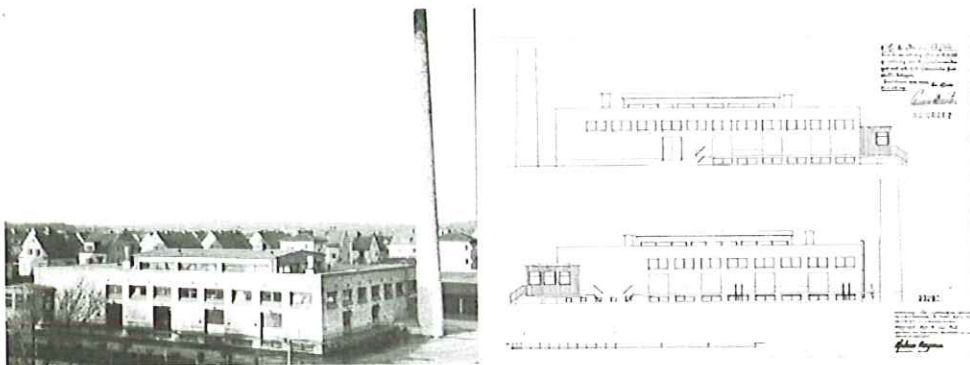
Kulturmiljö och arkeologi

Historik

Kvarteret Mejeriet är ett mindre verksamhetsområde i de östra delarna av Landskrona. Området planlades för industriändamål redan 1941. Kvarteren i områdets direkta närhet består huvudsakligen av friliggande och sammanbyggda egnahems villor uppförda under senare 40-, och 50-talet. Stadsplanen för bostadskvarteren är ritade av stadsarkitekt Frans Ekelund och fastställdes 1942. Bebyggelsen är samlad med huvudbyggnaderna fortlöpande placerade i förgårdslinjen vilket ger ett tydligt och starkt gaturum. Volymerna är homogena och skapar ett väl samlat helhetsintryck av de omkringliggande kvarteren. Materialen är sammanhållande med putsade alternativt murstensteglade fasader som dominerande taken har till största delen röda tegeltak.

Kvarteret Mejeriet

Kvarteret Mejeriet avviker från övriga kvarter i området. Kvarteret började bebyggas då mejeriet påbörjades 1942 efter ritningar av svenska mejeriföreningens egna arkitektkontor genom arkitekt Hjalmar Bergman och invigdes 27/11 1943. Byggnaden är uppförd i gult tegel med en lanterninvåning. Ursprungligen fanns här en hög skorsten. Det karaktäristiska skärmtaket tillkom 1950.

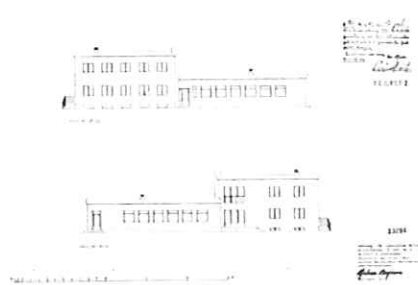


Det nybyggda mejeriet. Foto Minnesbanken, Landskrona museum



Arbetet på mejeriet. Foto Minnesbanken, Landskrona museum

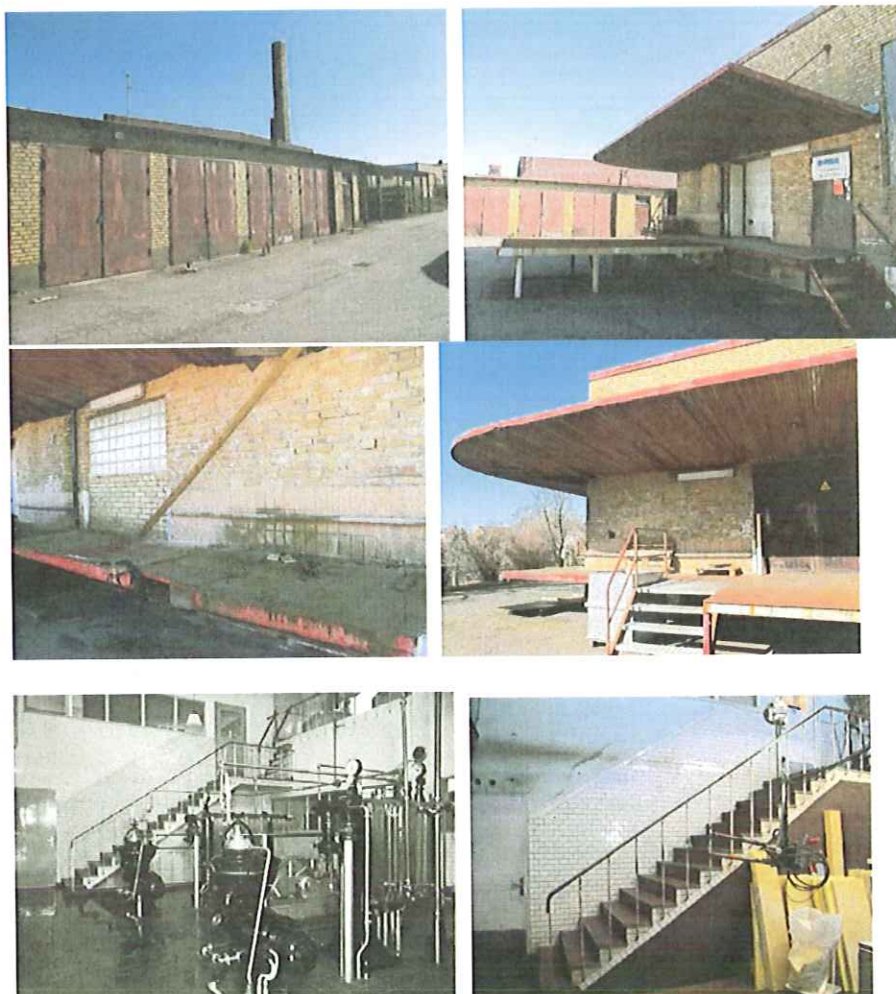
Samtidigt uppfördes även den byggnad som finns i nuvarande Mejeriet 14. Byggnaden hyste kontor, styrelserum och rum för de anställda på ovanvåningen. De gula tegelfasaderna är idag putsade och avfärgad i en rosa kulör.



Kontorsbyggnaden idag samt originalritningen.

Grundstommen för det moderna Landskronamejeriet utgjordes av mejerierna i Norra Möinge, Härslöv och Tågarp. Nya krav på rationaliseringar, utrymme och hygien innebar att de äldre mejerierna från 1870- och 1880-talen ute i byarna inte längre var ändamålsenliga. 1943 koncentrerades verksamheten till Landskrona då det nya stormejeriet togs i bruk. Då lades också det gamla mejeriet i Landskrona ned. Landskrona mejeri var det tredje s.k. stormejeri som byggdes i länet under 1940-talet, de andra var Tomelilla och Kristianstad. Det är ett exempel på mejeri som byggts med en i det närmaste kvadratisk plan. Den nya anläggningen betecknades 1952 av Nordvästra Skånes Mejeriförbund som ett "typmejeri inom organisationsverksamheten", då det "fortfarande kan tjäna som ett föredöme för andra områden där centraliseringen skall genomföras". Mejeriet i Landskrona lades ned 1970.

Efter nedläggningen har mejeribyggnaden under åren hyst annan verksamhet vilket gjort att byggnaderna underhållits. Idag har dock förfallet gått relativt långt. Skärmtaket är till stora delar murket, lastkajer är rostiga och tegelfasaden behöver fogas om. Fönster har satts igen och nya öppningar har tagits upp. Entrékuren på sydvästra hörnan är idag inplådad. Interiört är det mesta omgjort. Det som finns kvar från mejeritiden är framförallt trappor med tidstypiska trappräcken och kaklade väggar. Kvar finns också tre cisterner från mejeritiden samt en transformator i källaren. Innerväggarna är klädda med ett plåtmaterial, förmodligen finns kaklet kvar under detta ytskikt. Till mejeriet hör också en tidstypisk garagelänga som är relativt välbevarad.



Samma trappa 1953 och idag. Foto Minnesbanken, Landskrona museum.

Övriga byggnader inom kvarteret



Övriga byggnader i kvarteret utgörs av en bageribyggnad från 1963.



Ett Post- och bostadshus ritat av Torbjörn Brag 1964. Samma arkitekt har också ritat den fd fabriksbyggnaden från 1953.



Två nyare industribyggnader från 1980- och 90- talen finns också i kvarteret.

Källa:

Landskronortens mejeriförening och dess föregångare, 1962

J.-E. Pettersson, 1983, s. 50; Härslövs Mejeriförening

Mejeribyggnader i Skåne. Inventering, 2005-2006. Regionmuseet i Kristianstad

Arkeologi

Området för planändringen berör inga kända fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med eventuella markarbeten skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är huvudsakligen hårdgjord med enstaka träd och en del buskage och gräsmatta. På en av fastigheterna, Mejeriet 13 och 14, finns trädgårdar till byggnaden.



På två av fastigheterna i planområdet finns trädgårdar med gräsmattor och enskilda träd och buskar.

Grönstruktur

I direkt anslutning till planrådets södra del ligger Salixparken och lite längre söder ut ligger St. Olofs sjö som är en grön oas i staden. Några hundra meter norrut ligger ett stort koloniområde som är en del av Landskronas grönstruktur.



Salixparken som angränsar till planområdet i söder är en viktig del av grönstrukturen i området kring detaljplanen.

Service

Skola och förskola

Seminarie skolan med årskurser från F-9 ligger inom 200 meter från planområdet. Inom planområdet ligger två förskolor som idag har tillfälliga bygglov för sina verksamheter.

Handel

Centrumhandel finns inom 1,5 km från planområdet i Landskrona centrum. Dagligvaruhandel finns i anslutning till stationsområdet 500 meter från planområdet.

Tillgänglighet

Gator och Trafik

Trafikstrukturen i området består av rutnätskvarter med i huvudsak villabebyggelse i närområdet. Hastigheten är 50 km/h på samtliga gator runt planområdet. Denna kommer att ändras till 40 km/h i framtiden.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger ca 500 meter från tågstationen. Närmsta busshållplats ligger på Hantverksgatan i direkt anslutning till planområdet och trafikeras av stadsbuss 1 vilken går mellan Borstahusen – Centrum - Koppargården via tågstationen. Inom en radie av 450 meter finns även busshållplats till linje 2 och 3 samt regionalbuss linje 132 (Landskrona – Löddeköpinge – Bjärred – Lomma - Malmö).

Störningar

Rohm and Haas är en kemikalietillverkare i östra Landskrona. Företaget tillverkar bindemedel för färg- och pappersindustrin. Anläggningen har ett skyddsavstånd på 300 meter från fastighetsgräns enligt Räddningstjänsten.

Planområdet ligger delvis inom denna gräns. Ett flertal befintliga bostäder ligger inom gränsen betydligt närmre än bostäderna i planförslaget. Räddningstjänsten har i ett utlåtande skrivet den 22 oktober 2013 inget att erinra mot att tillåta bostadsändamål på platsen. I Landskrona stads fördjupade översiktsplan förs resonemanget om stadens industrier som ofta ligger nära annan bebyggelse tack vare att den långa och traditionsrika historien som industristad. Avvägningen mellan å ena sidan verksamheters omgivningspåverkan och utvecklingsmöjligheter och å andra sidan samhällets önskan att utveckla nya bostäder är svår. 2013 togs en utredning fram i samband med framtagandet av denna detaljplan. Här säger man att det är acceptabelt att medge de föreslagna ändamålen om de i utredningen föreslagna åtgärderna görs.



Bilden visar vilka delar av kvarteret Mejeriet som ligger inom riskzonen för Rohm and Haas.

Teknisk försörjning

Ett utbyggt vatten- och avloppsnät finns i anslutning till planområdet. Fibernät som ger anslutningsmöjlighet till Landskrona stads öppna stadsnät finns utbyggt längs Hantverkargatan samt Rönnebergsgatan. Fjärrvärmeledning finns i Hantverkargatan samt Rönnebergsgatan.

En transformatorstation finns inom planområdet.

PLANFÖRSLAG

Områdets gestaltning och disposition

Detaljplanen syftar till att bekräfta befintlig användning. Det finns ett flertal tillfälliga bygglov inom planområdet som snart går ut. Dessa är inte förenliga med den gällande detaljplanen som har J- industriändamål. På Mejeriet 15 finns förslag på ny bebyggelse. Möjlighet att bygga nya bostäder föreslås medges på Mejeriet 15.

Föreslagna åtgärder

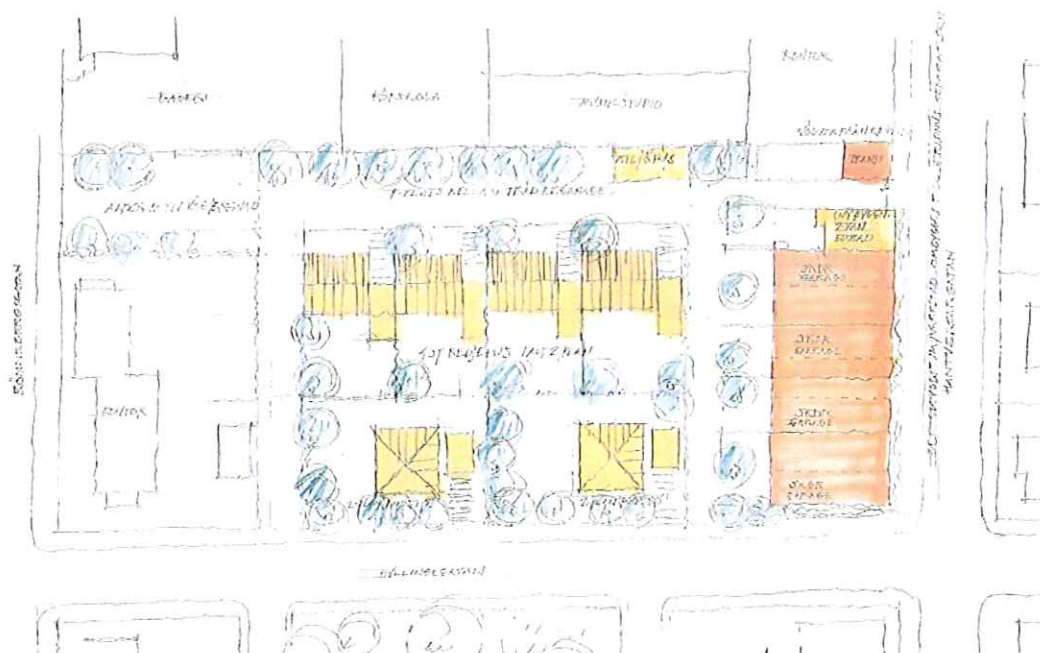
Planförslaget innefattar:

- Bekräfta dagens användning vilket innefattar bostad, skola/förskola, verksamheter som innefattas i centrumändamål.
- Möjliggöra för nya bostäder på Mejeriet 15.
- Flexibilitet för att möta upp samhällets krav på mångfunktionella lokaler och användningsformer.

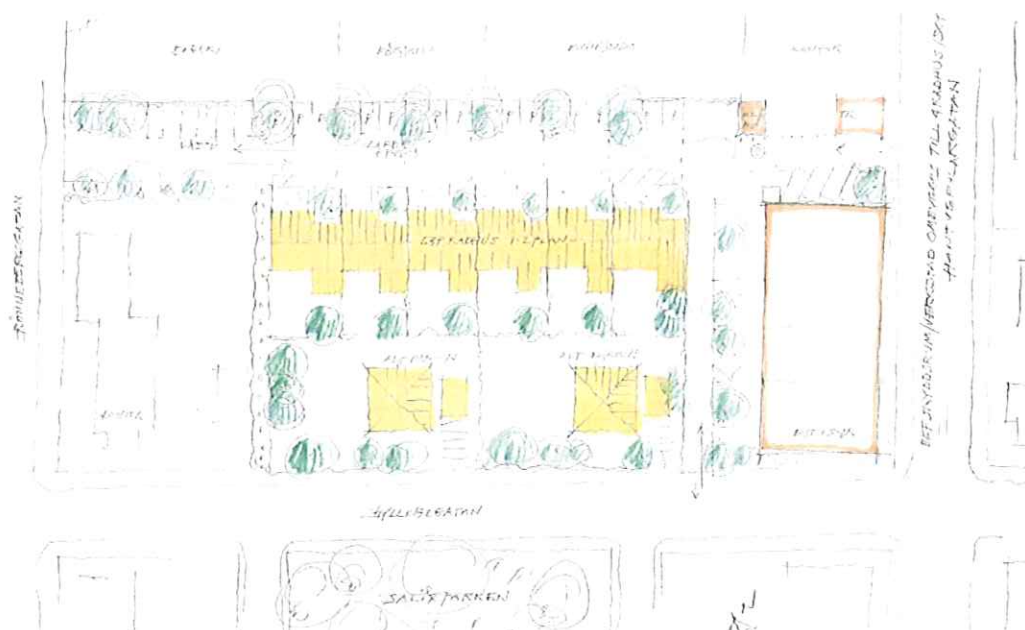
Bebyggelse

Bostäder

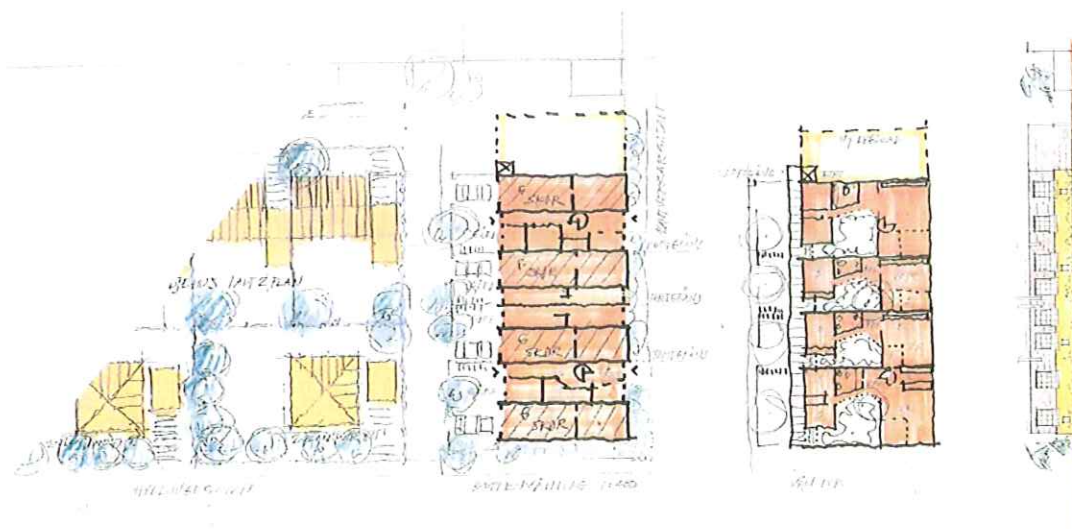
Bostadsändamål föreslås omfatta Mejeriet 14 och 15. Dock är det endast på Mejeriet 15 som skisser på ny bebyggelse finns. Här planeras mellan 10 och 12 lägenheter inom fastigheten.



Skissen visar ett förslag med 4 radhus, 2 villor och lägenheter i skyddsrummet på fastighet Mejeriet 15.



Skissen visar ett förslag med 6 radhus, 2 villor och lägenheter i skyddsrummet på fastighet Mejeriet 15.



Skissen visar hur lägenheterna i skyddsrummet kan utformas på fastighet Mejeriet 15.

Verksamheter

Kvarteret har under senare år fått tillfälliga bygglov för förskola samt butikslokal. De tillfälliga byggloven löper snart ut. I övrigt finns verksamheter av varierande karaktär inom planområdet idag så som företag inom VVS och miljöteknik, konditori, mindre elverkstad samt förskolesverksamhet. Tanken är att planförslaget skall bekräfta dessa verksamheter.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Mejeribyggnaden tillsammans med garagebyggnaden och det intilliggande kontors- och bostadshuset utgör en helhetsmiljö. Byggnaderna visar på mejerirörelsens ändrade förutsättningar och stormejeriernas framväxt och har ett industri- och samhällshistoriskt värde. Landkrona mejeri var ett av tre så kallade stormejerier i Skåne under 1940-talet och ansågs vara en föredömlig anläggning så sent som 1952. Byggnadens funktion som mejeri är för länge sedan utspelad. Detta tillsammans med att byggnaden är i dåligt skick motiverar att en ny markanvändning kan föreslås.

Grönstruktur och parker

I direkt anslutning till planrådets södra del ligger Salixparken och längre söder ut ligger St. Olofs sjö som är en grön oas i staden. 200 meter norr om planområdet ligger ett stort koloniområde som är en del av Landskronas grönstruktur.

Trafik

Biltrafik

Biltrafiken påverkas inte i större utsträckning. Kvarterets framtida användning kommer innebära en begränsad ökning i trafikmängd vid förskolan. Plats finns inom fastigheten för parkering.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafiken påverkas inte av planförslaget.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken påverkas inte av planförslaget.

Parkering

Landskrona stads parkeringsnorm skall följas. Parkering inom egen fastighets styrs i detaljplanen.

Bullerskyddsåtgärder

En planbestämmelse för buller finns på fastighet Mejeriet 15. Här överstiger mätningarna 55 dBA på fasad vid dagens skyddsrum med 2 dBA. Planbestämmelsen säger att det för bostäder där bullervärdena översitger 55 dBA ekvivalentnivå, skall sovrum ges ljuddämpad vädringsmöjlighet, så att bullernivån blir lägre än riktvärden innanför öppet vädringsfönster.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele

Befintliga nät finns för försörjning av energi och tele.

Vatten och avlopp

Befintliga nät finns för försörjning av vatten och avlopp.

Idag råder oklarhet om hur vatten- spill- och dagvattenledningar ligger inom fastigheten. Detta bör klargöras innan byggnation. Om det skall byggas fler hus (med olika ägare) inom samma fastighet skall det bildas en gemensamhetsanläggning för VA-anläggningen. Skall det styckas av till flera mindre fastigheter skall varje fastighet ha sina egna anslutningspunkter för vatten-/ spill-/dagvatten.

Va-avgifter enligt kommunens då gällande va-taxa skall erläggas. För att utförandet av va-anläggningen/-arna skall bli korrekt skall kontakt tas med NSVA, Anslutningsgruppen, i projektfasen.

Dagvattenhantering

Dagvattnet skall tas om hand på egen fastighet. Kapacitet i dagvattennätet finns. Landskrona stads dagvattenpolicy skall följas.

Renhållning

Avfall från området skall tas omhand enligt gängse sophanteringskrav från renhållningsbolaget i Landskrona stad.

Lovplikt

Bygglov

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

Någon minskning av bygglovplikten föreslås ej.

GENOMFÖRANDE

Inledning

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

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

Organisatoriska

Tidplan

Planförslaget beräknas att antas av kommunfullmäktige hösten 2015.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Kvartersmark

Blivande ägare av fastigheterna inom detaljplanen är ansvariga för anläggningarna inom respektive enskild fastighet.

Avtal

Initiativtagare till planarbetet är fastighetsägare till Mejeriet 15. Ett planavtal är upprättat.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Uppdragsgivare är fastighetsägare till Mejeriet 15. Om behov av åtgärder på omkringliggande gator skulle uppstå i samband med byggnation på fastigheten Mejeriet 15 skall dessa bekostas av fastighetsägaren.

Avgifter

VA-, dagvatten- och bygglovsavgift utgår enligt kommunens taxor.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Vid genomförandet av föreliggande detaljplan ska hänsyn tas till resultatet av den utredning gällande riskavstånd som ligger till grund

för planförslaget (Riskhänsyn, Mejeriet15, Landskrona, Thyréns, 2013-09-25)

Ledningar

Genomförande av planförslaget på Mejeriet 15 kan kräva omläggning av befintliga ledningar. Eventuell omläggning av befintliga ledningar inom den egna kvartersmarken, föranlett av exploateringen, bekostas av exploatören i samråd med ledningsinnehavare. Nyanläggning av vatten- och avloppsledningar inom kvartersmark anläggs och ägs av respektive markägare.

Dagvatten

Exploatören förbinder sig att följa Landskrona Stads dagvattenpolicy gällande dagvattenhantering. Innan byggnation påbörjas ska samråd ske med NSVA för att finna lämpliga åtgärder och lösningar på dagvattenhanteringen. Alla skall godkännas av NSVA.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Ett genomförande av detaljplanen kräver ingen fastighetsbildning. De fastigheter som idag är bildade stämmer överens med de användningsavgränsningar som anges i detaljplanen. Området planlagt som kvartersmark för tekniska anläggningar är idag upplåtet med servitut. Planen medger att området kan styckas av för att bilda en egen fastighet. Eventuell ansökan om fastighetsbildning görs till Lantmäterimyndigheten i Landskrona.

För Mejeriet 8 gäller tomtindelning 1282K-1/891, för Mejeriet 13 gäller tomtindelning 1282K-1/1135 och för Mejeriet 14 och 15 gäller fastighetsplan 1282-P118, vilka alla gäller som fastighetsindelningsbestämmelser. Genom detaljplanens antagande upphävs dessa bestämmelser.

Mark för gemensamhetsanläggning finns reserverat på Mejeriet 15. Avsikten är att säkerställa mark för genomfart/tillfart till byggrätterna inom fastigheten samt parkering. Gemensamhetsanläggningen är även avsedd för VA-anläggningen.

Ledningar

U-område är placerat intill transformatorstationen på Mejeriet 15. Rättighet till ledning säkras lämpligen med ledningsrätt eller servitut.

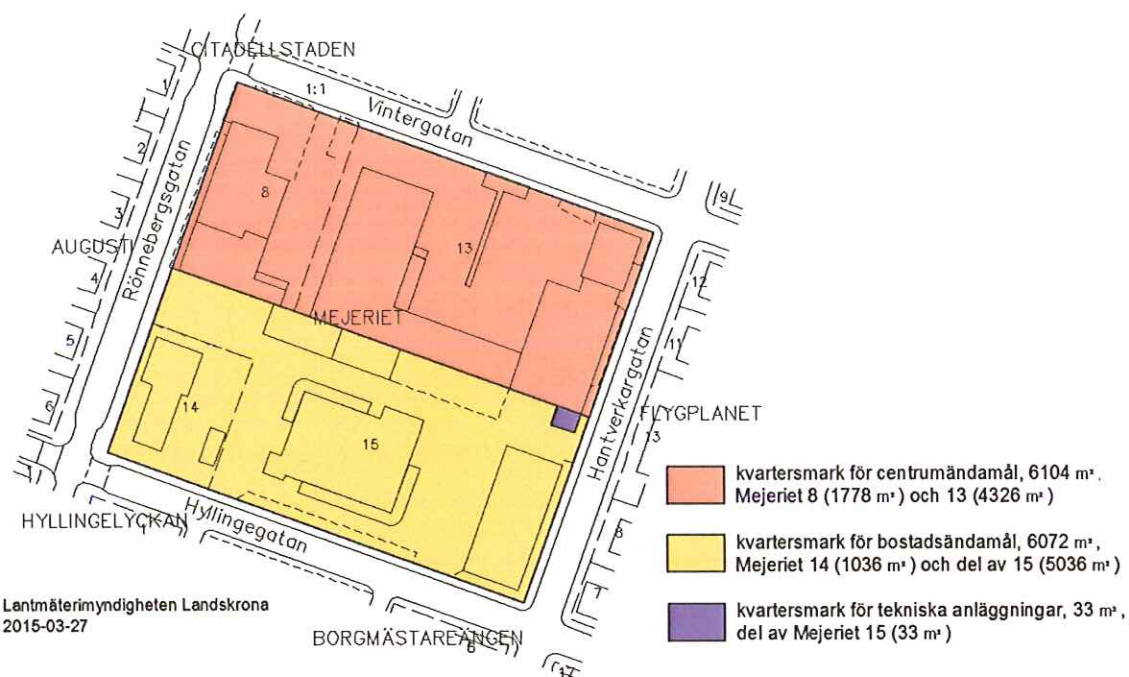
Servitut och övriga rättigheter

Mejeriet 15 belastas av ett inskrivet servitut för transformatorstation, vilket gäller till förmån för Seminariekvarteret 10.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Nedan redovisas detaljplanens konsekvenser som i dagsläget kan bedömas för fastigheter inom planområdet vad avser markens användning. Beskrivningen är gjord i enlighet med förslag till detaljplan och innebär inget ställningstagande från lantmäterimyndighetens sida.

Planområdet omfattar kvarteret Mejeriet, med fastigheterna Mejeriet 8, 13, 14 och 15, totalt 12.209 kvm. Området är idag planlagt som kvartersmark för industriändamål. I den nya detaljplanen föreslås 6104 kvm bli kvartersmark för centrumändamål, 6072 kvm kvartersmark för bostadsändamål samt 33 kvm kvartersmark för tekniska anläggningar.



Lantmäterimyndigheten Landskrona
2015-03-27

KONSEKVENSER

Miljöbedömning enligt plan- och bygglagen

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11 – 18 §§ miljöbalken och i 5 kap 18§ plan- och bygglagen. Behovet av miljöhänsyn vid genomförande av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

Riksentresset för kustzonen påverkas inte.

Föreslagen ny användning inom detaljplanen utgör i stort ingen större skillnad mot dagens användning. Kvarterets struktur mjukas upp och harmonierar bättre med omgivande bostadsbebyggelse i enlighet med den fördjupade översiktsplanens intentioner om en blandad stad. De verksamheter som tillåts genom användningen C -centrum gör stadsdelen levande under dagtid.

Mark, luft och vatten

Geoteknik

Eftersom marken sedan tidigare är bebyggd och hårdgjord finns inga hinder för detaljplanens syften.

Luft- och vattenföroreningar

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

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

Landskrona stad har en dagvattenpolicy vilken skall följas inom planområdet. Om rekommenderade skyddsåtgärder avseende dagvattenhanteringen genomförs görs bedömningen miljökvalitetsnormer för ytvatten- och grundvattenförekomster enligt 5 kap miljöbalken ska kunna följas.

Markradon

Baserat på genomförda radonmätningar klassificeras planområdet som normalriskområde (10-50 kBq/m³). Byggnader ska utföras radonskyddade.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Hushållning av mark

Planförslaget syftar till att få en flexibel markanvändning som kan främja begreppet blandad stad där förtätning av befintligt bostadsområde är en del och verksamheter och bostäder i kollektivtrafiknära läge är en annan del.

Hälsa och säkerhet

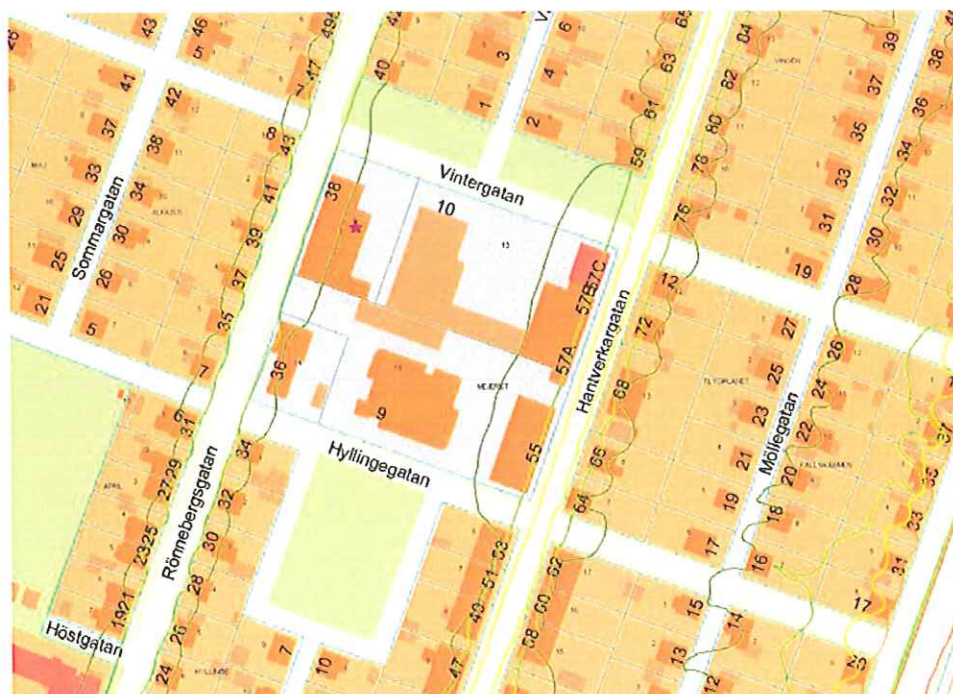
Vägrafikbuller

Följande riktvärden för trafikbuller, enligt regeringens proposition 1996/97:53, ligger till grund för planeringen.

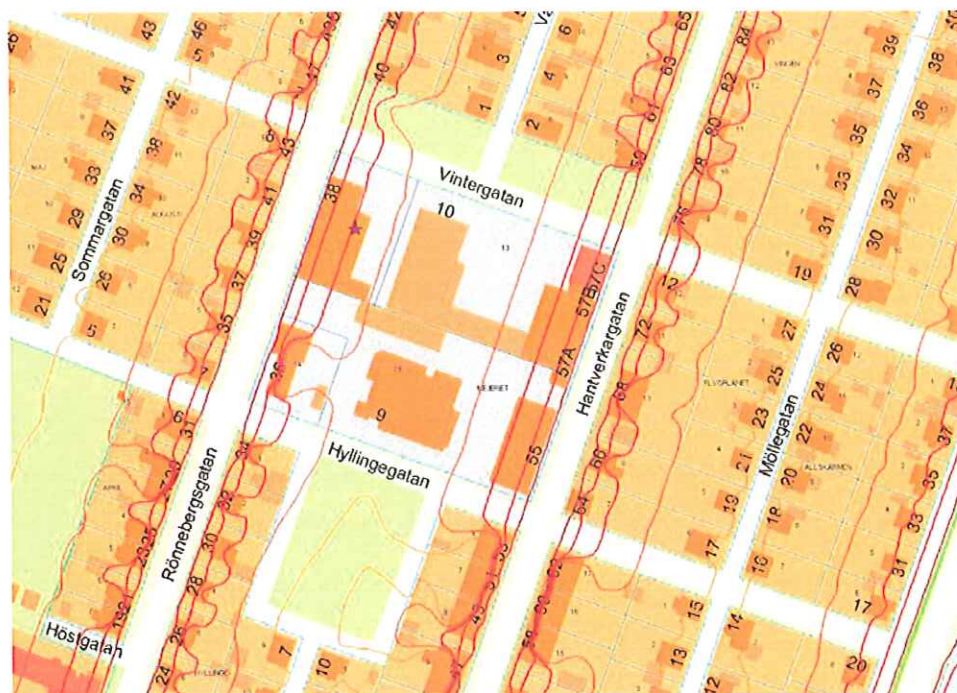
Bostäder, vård- och undervisningslokaler

ekvivalentnivå	ute	frifältsvärde	55 dBA
	inne		30 dBA
maxnivå	ute	frifältsvärde	70 dBA (vid uteplats)
	inne		45 dBA (nattetid)

Uti från prognostiserad trafikutveckling har bullerförhållandena beräknats. Bullernivåerna överskrider med 2 dBA på ekvivalent trafikbullernivå utmed Hantverkargatan. En planbestämmelse har införts i planen för att lösa frågan för inomhusmiljön i byggnaden på Mejeriet 15 som ligger ut mot Hantverkargatan vilken föreslås byggas om till bostad. Denna byggnad utgör i sig även ett bullerskydd mot gården samt tyst sida. Frågan hanteras i bygglovsprövning.



Ekvivalent vägtrafikbullernivå runt planområdet. Maximal vägtrafikbullernivå runt planområdet. Gul linje markerar 60 dBA, ljusgrön linje markerar 55 dBA och mörkgrön linje markerar 50 dBA.



Maximal vägtrafikbullernivå runt planområdet. Orange linje markerar 65 dBA, ljusröd linje markerar 70 dBA, mellanröd linje markerar 75 dBA djupare röd linje markerar 80 dBA och den mörkaste linjen markerar 85 dBA.

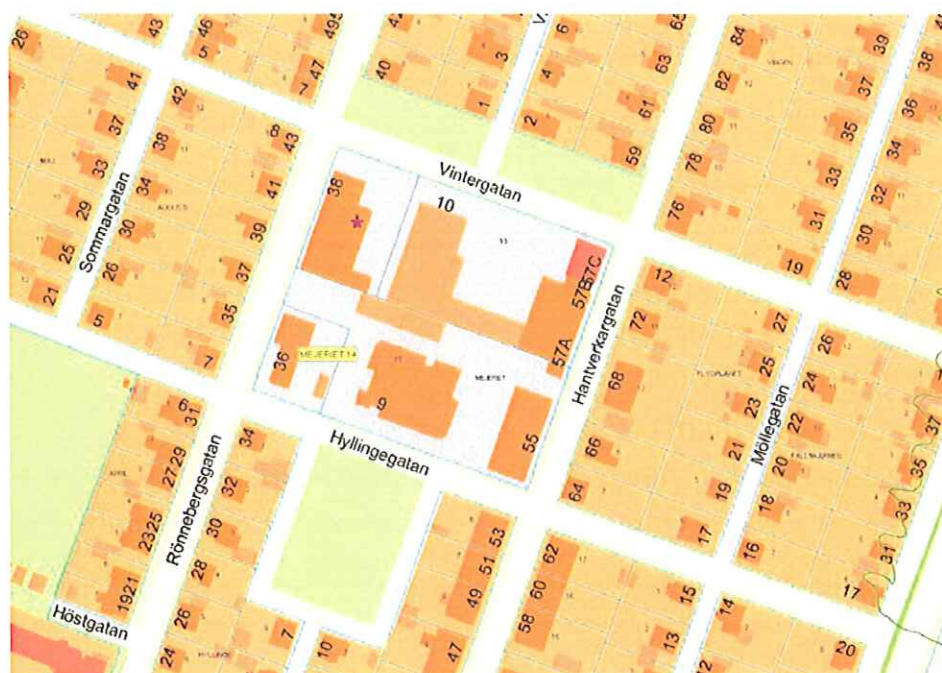
Tågtrafikbuller

Följande riktvärden för trafikbuller, enligt regeringens proposition 1996/97:53, ligger till grund för planeringen.

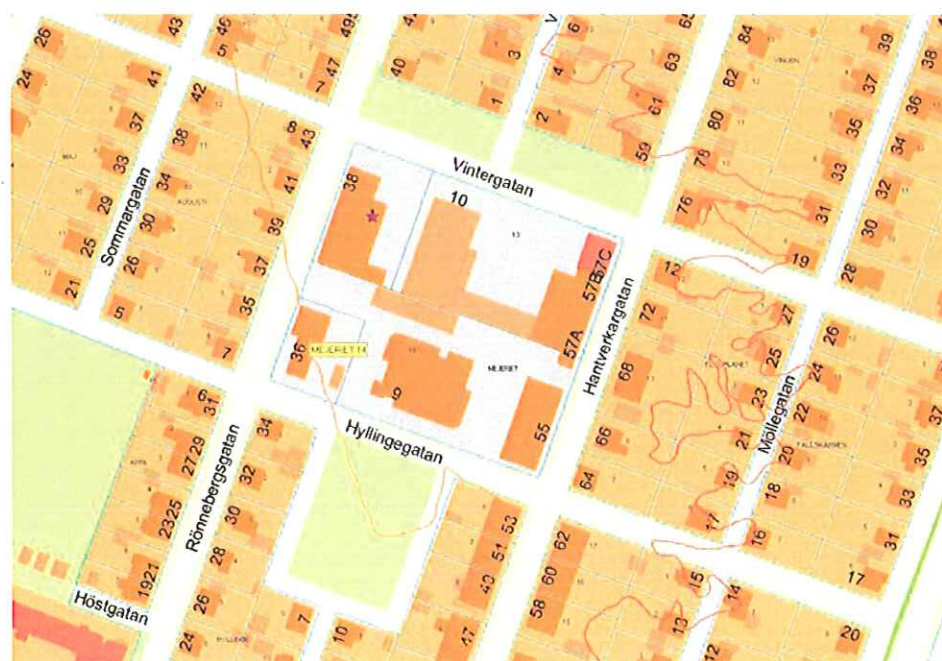
Bostäder, vård- och undervisningslokaler

ekvivalentnivå	ute	frifältsvärde	55 dBA
	inne		30 dBA
maxnivå	ute	frifältsvärde	70 dBA (vid uteplats)
	inne		45 dBA (nattetid)
arbetslokaler			
maxnivå	inne		60 dBA

Utifrån prognostiserad trafikutveckling har bullerförhållandena beräknats. Bullernivåerna för tåg överstiger ej riktvärdena.



Ekvivalent tågtrafikbullernivå runt planområdet. Ljusgrön linje markerar 55 dBA.



Maximal tågtrafikbullernivå runt planområdet. Ljusgrön linje markerar 55 dBA orange linje markerar 65 dBA och röd linje markerar 70 dBA.

Risker

Mejeriet 15 ligger inom gränsen för risk från Rohm and Haas så som det ser ut idag. Fasighetsgränsens södra hörn ligger 230 m från Rohm and Haas fastighetsgräns. Övriga fastigheter inom planområdet berörs ej av riskavståndet på 300 meter. Räddningstjänsten har i ett utlåtande skrivet den 22 oktober 2013 inget att erinra mot den utredning om riskhänsyn som Thyréns tog fram 2013-09-25 (bilagd planhandlingarna) och har därmed inget att erinra mot att tillåta bostadsändamål på platsen. Länsstyrelsen har i samrådsyttrande ej inkommit med synpunkter så länge åtgärderna i Thyréns utredning befästs i planbeskrivning och på plankarta.

En ny riskutredning har tagits fram och ett utkast till slutresultat har inkommit, resultatet föranleder ingen annan bedömning än vad tidigare gjorts avseende förändrad markanvändning.

I ovan nämnda utredning föreslås åtgärder vilka ska implementeras vid byggnation. Planbestämmelse angående ventilationskrav som möter upp riskutredningens bedömning finns i granskningsförslaget. Utformningen i övrigt av ny bebyggelse i det område som ingår i riskzonen bör utformas på ett säkert sätt enligt riskutredningen.

Planområdet ligger omgärdat av befintliga bostäder och flertalet av dessa ligger inom riskområdet i riktning mot Rohm and Haas. Kvarteret ligger mycket bra placerat ur förtätningsaspekt. Planförslaget följer den fördjupade översiktsplanens intentioner för stadsdelen. Kvarterets placering nära kollektivtrafik är mycket bra. Fastigheterna har tillfälliga bygglov sedan lång tid och den befintliga användningen fungerar väl.

Elektromagnetiska fält

En transformatorstation finns på Mejeriet 15. Marken 5 meter runtom denna är ej byggbar då marken är prickad.

Kulturmiljö

Kulturmiljö

Planförslaget innebär att kulturmiljön som utgörs av mejeribyggningen och de tillhörande byggnaderna kan komma att försvinna. Själva mejeribyggningen är i dåligt skick och föreslås därför kunna rivas vid behov för att göra plats för nya bostadshus enligt planbestämmelserna.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

I kvarteret arbetar idag människor inom de verksamheter som finns. En del av dessa verksamheter kan komma att stänga ner om det blir bostäder istället. Ingen

större skillnad i befolkningsmängd kommer dock ske då antalet bostäder är begränsat.

Tillgänglighet

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § BVF (byggnader) samt 3 kap 15 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovprövning och bygganmälan.

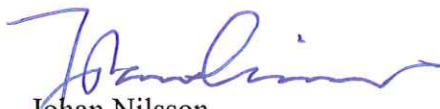
Säkerhet och trygghet

Genom att skapa ett kvarter med olika funktioner, bostäder och verksamheter, skapas en miljö med folkliv dag som kväll. Kvartetet är befolkat under dagen tack vare förskolorna och verksamheterna och kvällstid genom bostäderna. Detta skapar i sig en tryggare miljö.

Medverkande

I planarbetet har planchef Johan Nilsson samt planarkitekt Karolina Bjerler medverkat.

Stadsbyggnadsförvaltningen



Johan Nilsson
Planchef



Karolina Bjerler
Planarkitekt