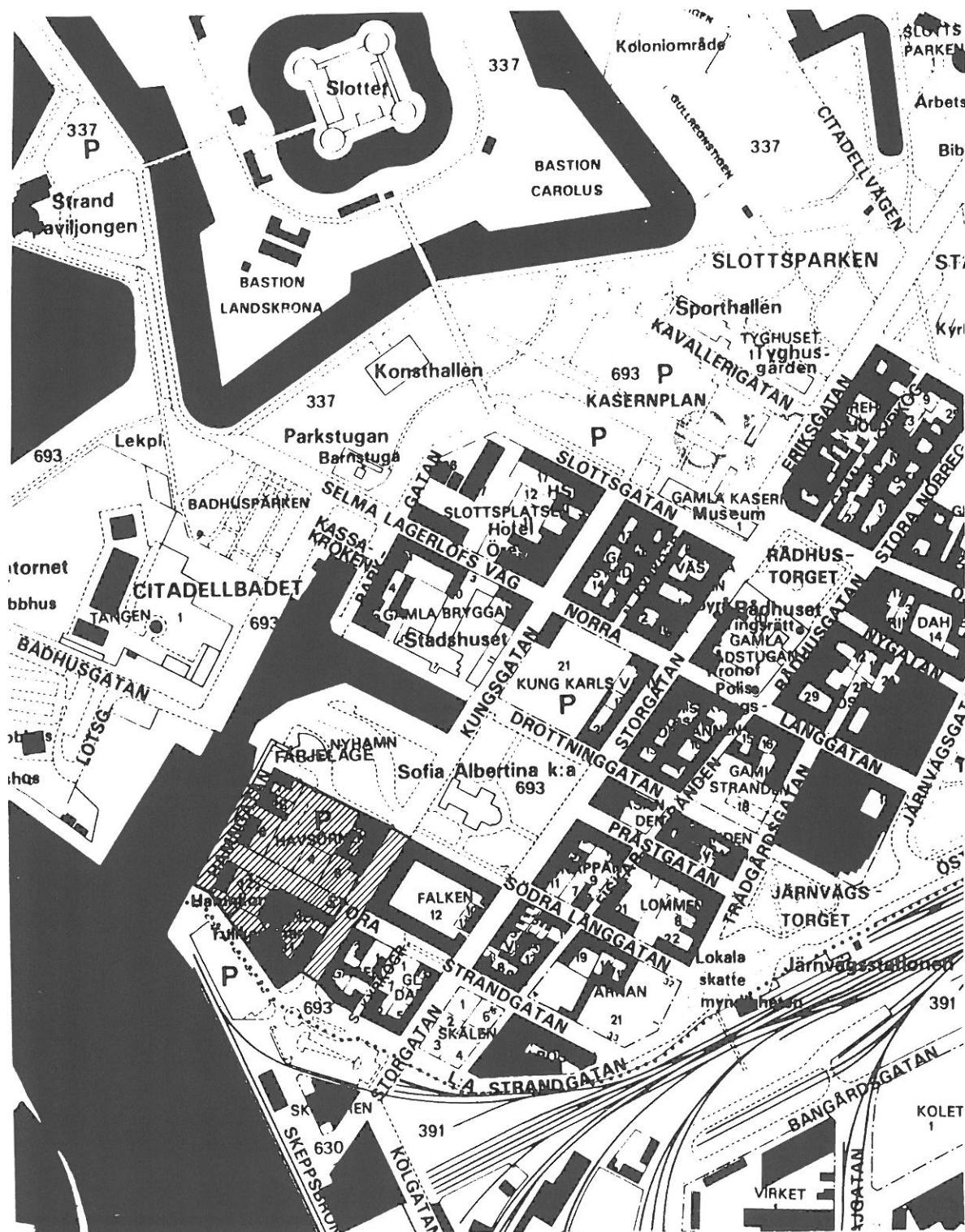


Detaljplan för kvarteren
 HAVSÖRNEN OCH SVANEN
 i Landskrona



Detaljplan för
KVARTEREN HAVSÖRNEN OCH SVANEN
i Landskrona

Upprättad på stadsbyggnadskontoret
Landskrona den 9 oktober 1991

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av följande handlingar:

- * plankarta
- * planbeskrivning
- * samrådsredogörelse
- * planbestämmelser
- * genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Gällande detaljplaner saknar aktualitet i de delar de ej har genomförts, respektive där viss markanvändning upphört och annan önskas.

Enligt tidigare kommunala beslut skall de båda kvarteren i framtiden användas för bostäder och kontor. Vidare skall inrymmas parkeringsanläggning, som förutom att tillgodose det behov som alstras av nybebyggelse i området, även skall tillgodose viss brist i angränsande områden.

Detta planförslag avser dels en anpassning till beslut om ändrad markanvändning som byggnadsnämnden medgivit före den 1 juli 1987, dels till av kommunen planerade förändringar i området och syftar bl a till att kunna genomföra bostadsförsörjningsprogrammet för de båda kvarteren.

PLANDATA

Planområdet ligger i centralortens södra centrum och begränsas av Södra Långgatan, Kungsgatan, Lilla Strandgatan och Nyhamnsbassängen längs Hamngatan. Planområdets areal är ca 18 000 m² varav ca 12 500 m² är kvartersmark och resterande 5 500 m² allmän plats - gata. Fem bebyggda fastigheter äges av enskilda medan en bebyggd fastighet och all exploateringsbar mark är i kommunal ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Enligt förslag till generalplan för Landskrona kommun (1966 års revidering) skall kvarteret Havsörnen användas för citybebyggelse och kvarteret Svanen för då befintliga verksamheter (Spannmålshantering, Tullkammare och Hamnkontor).

Enligt senare översiktliga planer på kommunnivå, varav den senaste antagits 1990, hänföres området till city - d v s område med "stadsmässig" bebyggelse för vilket detaljplan föreligger.

Fördjupade översiktliga studier för södra centrum har genomförts i ett flertal utredningar allt sedan området började saneras på 1960-talet. Kommunfullmäktige har genom beslut om trafikplan och bevaringsplan för området klarlagt inriktningen på den fortsatta planeringen, som dock under lång tid präglats av osäkerhet om markanvändning och trafiklösningar. Denna osäkerhet har dock under senare år klarnat.

Kommunstyrelsen beslöt den 6 oktober 1987 att anta vissa riktlinjer för planering av södra centrum. Beslutet grundade sig dels på tidigare utredningar inom dåvarande stadsarkitektkontor och tekniskt kontor, dels på de överläggningar som ägt rum i tidigare planberedningsgrupper (generalplaneberedning och planeringsutskott). Det framgår av materialet, att södra centrum primärt skall utvecklas för bostadsändamål under hänsyn tagen till intentioner i bevaringsplan och fortsatta direktiv för markanvändningen. I beslutet framgår bl a att kvarteret Svanen skall detaljplaneras för kompletterande bebyggelse för bostadsändamål och att kvarteret Havsörnen skall studeras med avseende på alternativa lösningar av parkeringsanläggning och bostadsbyggelse. Färjeterminalen (som då hade endast begränsad trafik) förutsattes vara kvar på nuvarande plats.

Förslag till bevaringsplan, del I, antogs av kommunfullmäktige 1979 och förslag till trafikplan för södra centrum 1985. Förslag till disposition av södra centrum behandlades i kommunstyrelsen 1985 varefter kommunstyrelsen 1987 beslöt om ovan nämnda riktlinjer för den fortsatta planeringen. Efter denna tidpunkt har fortsatta utredningar med avseende på miljö och trafik genomförts för södra centrum eller delar därav. Dessa utredningar berör dock främst gränzonen mellan södra centrum och industriområdet österut och har ingen direkt påverkan för plandirektiven med avseende på det här aktuella planområdet.

Detaljplaner

För kvarteret Svanen gäller detaljplan nr 214, fastställd av länsstyrelsen den 2 september 1957. För kvarteret Havsörnen har Kungl Maj:t utfärdat provisoriska byggnadsföreskrifter enligt 128:e § i 1931 års byggnadsstadga. Dessa bestämmelser saknar aktualitet och i praktiken kan kvarteret Havsörnen sägas vara utan detaljplan.

För angränsande kvarter och gator finns detaljplaner från 1904, 1955 och 1968 - antingen utbyggda enligt planen eller under utbyggnad. För kvarteret Nyhamn har påbörjats planändring för anpassning till beslutade förändringar för bl a Ven-trafiken.

Fastighetsplan

./.. För kvarteren Svanen och Havsörnen gäller fastighetsplaner (tomtindelning) enligt särskild bilaga. Samtliga fastighetsplaner föreslås upphöra att gälla.

Bostadsförsörjningsprogram

Enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram för 1991-95, antaget av kommunfullmäktige i november 1990, föreslås att 35 lägenheter uppföres i kvarteret Svanen och att kvarteret Havsörnen bebygges med en parkeringsanläggning kringbyggt med bostäder. Innehållet i detta projekt avses utredas i detaljplan. Preliminärt föreslås 65 lägenheter inom kvarteret Havsörnen.

Program för planområdet

Som program för planområdet gäller i tillämpliga delar följande plandokument:

- * Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren Falken, Fiskmåsen, Gladan, Gåsen, Lommen, Skälen, Snäppan, Tärnan, Valrossen och Vipan i Landskrona, fastställd av länsstyrelsen den 13 september 1968 med tillhörande illustration och beskrivning.
- * Förslag till bevaringsplan, del I, antagen av kommunfullmäktige den 24 september 1979.
- * Förslag till trafikplan 1982, antaget av kommunfullmäktige den 28 januari 1985.
- * Förslag till disposition av södra centrum samt riktlinjer för planering av detsamma. Beslut i kommunstyrelsen den 24 april 1985 och den 16 december 1987.

Härutöver har AB Vattenbyggnadsbyrån på uppdrag av kommunen utfört kompletterande trafikutredning och parkeringsutredning bl a inom ramen för det s k LA-90-projektet. Dessa plandokument har ännu inte lett till några kommunala beslut i detaljfrågorna, men har redovisats för den s k styrgruppen (gemensamt beredningsorgan mellan kommunstyrelsen och byggnadsnämnden).

Man har från kommunledning och byggnadsnämnd ansett det vara viktigt att resterande rivningstomter i södra centrum bebygges så att området kan leva upp till den status som beslöts för den östra delen redan 1968 men som av olika skäl ej har genomförts fullt ut.

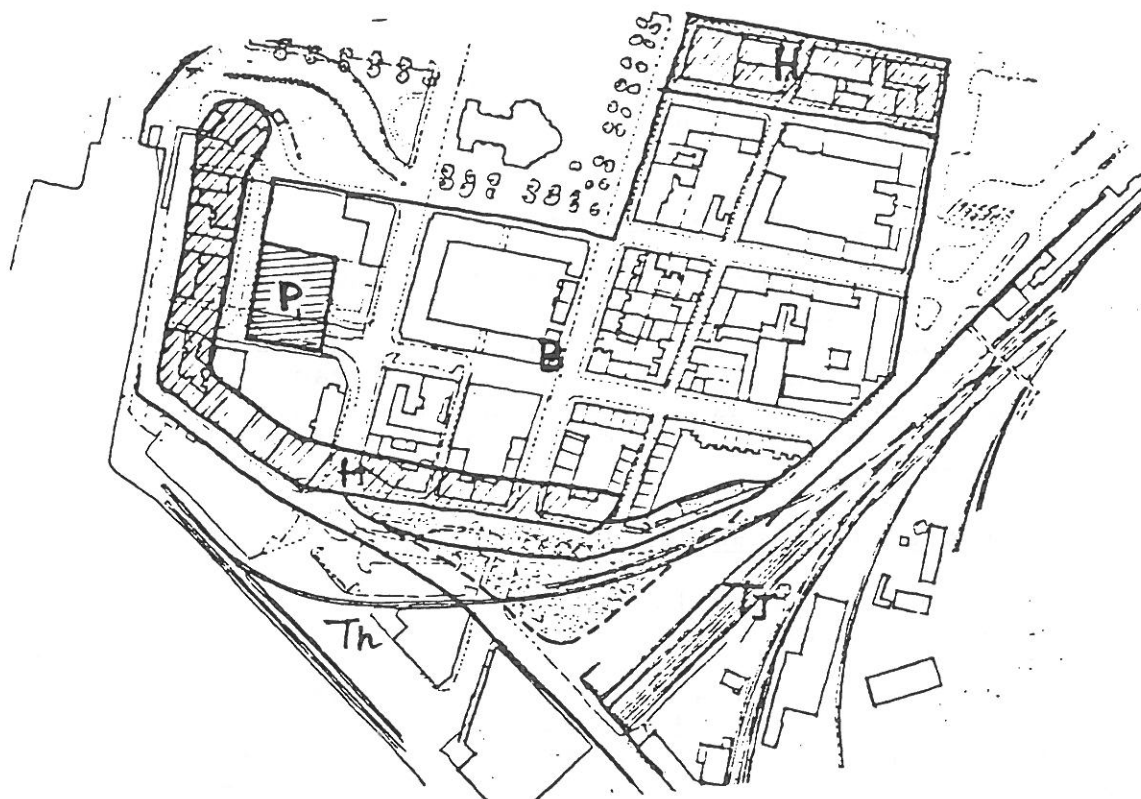


Fig. 1.

Förslag till disposition av Södra Centrum (1985)

- område för kontor m fl verksamheter
- område för bostadsändamål
- område för hamnändamål
- område för järnvägsändamål
- område för skyddszon alt 7
- område för utvidgad skyddszon alt 3
- gata och allmän plats
- område för parkering

Som utgångspunkt gäller att de båda kvarteren Svanen och Havsörnen utformas analogt med övrig innerstadsbebyggelse d v s med bebyggelsen förlagd i gatugräns och med anlagda, kringbyggda gårdar, där friytan skall användas för de boendes behov av utrymme för lek, rekreation och utevistelse. Sammanlagt finns utrymmen för ytterligare 3 600 m² BTA i kvarteret Svanen och 6 700 m² BTA i Havsörnen. Exploateringsgraden blir ungefär samma som i angränsande kvarter. Kungsgatan föreslås kompletteras med gatuplantering - alléträd.

Den befintliga gatustrukturen skall bibehållas men gestaltungs-mässigt göras "miljöprioriterad" d v s att anpassning till den bebyggda miljön skall prioriteras framför biltrafiken, som får anpassa sig till gångtrafikanternas villkor.

Exploateringen skall höjdmässigt anpassas till omgivande bebyggelse och även i övrigt ansluta i form och skala till kvarvarande bevaringsvärda byggnader.

Byggnader skall ha sådant tekniskt utförande att det blir möjligt att uppfylla de miljökrav som omfattas av kommunens miljöprogram.

Parkeringsutredningen 1990 har givit för hand att man vid ett bibehållande av Skeppsbroparkeringen inte behöver ta kvartersmark i anspråk för ett större parkeringshus. Däremot skall parkeringsbehovet för såväl den nya bebyggelsen som för det antal reserverade platser, som finns inom rivningstomt idag, tillgodoses på kvartersmark. Denna parkering bör lämpligen ske i form av underjordiska garage.

Kommunala beslut i övrigt

Inom kvarteret Nyhamn omedelbart norr om planområdet pågår för närvarande en planläggning avseende en anpassning till de beslut om förändring av terminalområdet för färjetrafiken som tagits i kommunen.

Den under våren 1991 återupptagna färjetrafiken till Danmark har föranlett vissa nya överväganden i förhållande till vad som redovisats i samrådshandlingarna.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Geotekniska förhållanden

Då planområdet består av äldre uppfyllnadsmark krävs grundundersökning för varje delobjekt. För den nya bebyggelse som tillkommit under senare år, såväl i kvarteret Havsörnen som i kvarteren Svanen och Gåsen har bebyggelsen föregåtts av geotekniska utredningar. Nya byggnader har där grundlagts på plintar, som nedförts till fast lagrad sand cirka 2,5 m under marken. Eftersom det såväl i kvarteret Svanen som i kvarteret Havsörnen har funnits äldre, tung bebyggelse, kan det helt säkert förekomma omfattande rester av grundmurar och fundament under marken.

Fornlämningar

Planområdet ligger inom Landskrona medeltidsstad - med sannolik förekomst av fornlämningar, huvudsakligen kulturlager. För markgrepp fordras länsstyrelsens tillstånd.

Bebyggelse

Bostäder

Kvarteret **Svanen** - som tidigare inhytte en större verksamhet för spannmålshantering (ångkvarn, silos och magasin) har under senare år förändrats avsevärt. De gamla silobyggnaderna och en

magasinbyggnad har rivits, varvid den senare har ersatts av ett nytt bostads- och kontorshus i anpassad byggnadsstil. Övrig bebyggelse tillhörande den gamla kvarnverksamheten har restaurerats och byggts om till bostäder. Även befintlig kontorsbyggnad i hörnet av Lilla strandgatan och Hamngatan har nyligen restaurerats (hamnkontor och bostäder). Sammanlagt finns det 41 lägenheter i den befintliga bebyggelsen.

Föreslaget nytt bostadshus i kvarteret Svanen omfattar 35 lägenheter om sammanlagt 3 600 m² BTA allt från 1 till 6 rum och kök med dominerande inslag (71 %) av 2- och 3-rumslägenheter. Den nya byggnadens höjd föreslås bli 8 resp 11 meter och har anpassats i skala till kringliggande byggnader men föreslås få en modern utformning i övrigt. Exploateringsstalet är ca 1,31 vilket ansluter till övrigt markutnyttjande i stadsdelen.

Inom den västra delen av kvarteret **Havsörnen** finns äldre hus av vilka de flesta restaurerats och/eller kompletterats under 1980-talet. Även hörnhuset i korsningen mellan Södra Långgatan och Kungsgatan har restaurerats under senare år. Sammanlagt finns 38 bostadslägenheter i den befintliga bebyggelsen i detta kvarter.

Denna detaljplan föreslår att resterande del av kvarteret bebygges med nya bostadshus. Föreslagna planbestämmelser (hushöjd) medger bebyggelse i 2-5 våningar och anpassning till kringliggande befintliga hus. Exploateringen föreslås begränsad av angiven bruttoarea, som inte får överstiga 6 700 m² totalt (källare ej inräknad), vilket motsvarar 65-70 nya lägenheter. En del lägenheter förutsättes planeras med särskild anpassning till äldreboende. Parkering föreslås anordnad under mark och gårdsbjälklaget skall planeras och utnyttjas för de boendes behov av lek, rekreation och övrig utevistelse.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

I enlighet med tidigare direktiv från kommunstyrelsen och förslaget till disposition av området har arbetsplatser, i form av kontor, orienterats mot Skeppsbrokajen och Hamngatan huvudsakligen i de lägre våningarna i husen. Sammanlagt finns ca 3 100 m² kontorsytor i de båda kvarteren. Vissa delar av kvarteret Havsörnen föreslås få bestämmelse som ger möjlighet att inreda gemensamhetslokaler allt mindre butiker i bottenvåningen. Härutöver föreslås inga ytterligare ytor för verksamheter.

Service

Planområdets behov av såväl offentlig som kommersiell service tillgodoses i stort sett inom gångavstånd i cityområdet. Kommunförvaltning och vårdcentral ligger i kvarteret Gamla Bryggan ca 150 m norr om kvarteret Havsörnen. Avstånd till fritidshem, daghem och LMH-skola är 500, 800 resp 1 000 m. Servicecentral för äldre är f n under utbyggnad inom kvarteret

Kung Karls Varv ca 200 m norr om planområdet . Stadsbibliotek och huvudpostkontor ligger inom 750 resp 1 000 m från planområdets norra gräns. Avstånd till närmaste jourbutik är ca 150 m och varuhus med fullständigt sortiment finns inom 400 meters gångavstånd.

Tillgänglighet

De ej ianspråktaga delarna av kvarteret Svanen och Havsörnen utnyttjas i dag huvudsakligen för bilparkering men har endast provisoriskt iordningställts för detta ändamål. Efter en exploatering kommer alla krav på tillgänglighet i den nya bebyggelsen att kunna tillgodoses.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Planområdet ligger inom det s k bevaringsområdet, för vilket kommunfullmäktige antog Bevaringsplan 1979. Enligt denna är sex hus betecknade som värdefulla varav ett är likvärdigt med byggnadsminne. Även Kungsgatans gatumiljö klassas som värdefull. Fyra av dessa byggnader har restaurerats och/eller kompletterats under 1980-talet. Därutöver har ett tidigare spannmålsmagasin i medeltidsromantisk stil från 1870-talet kunnat bevaras genom ombyggnad till kontor och bostäder. De nya hus, som har byggts efter bevaringsplanens antagande, eller sådana som är under byggnad, har anpassats i skala och formspråk till den äldre bebyggelsen. Föreslagen planbestämelse anger att området utgör värdefull miljö, att ändringar av befintlig byggnad ej får förvanska dess karaktär och att ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

Skyddsrum

Planområdet ingår i skyddsrumsort varvid bygglovsprövningen skall föregås av skyddsrumsbesked. Enligt preliminära uppgifter skall minst 120 skyddsrumspplatser iordningställas inom området.

Friytor

Friytor för småbarnslek och uteplatser skall tillgodoses inom kvartersmark, varvid 3:e kap, 15 § PBL samt Boverkets råd och anvisningar skall följas.

I likhet med annan innerstadsbebyggelse finns inte utrymme för större kvarterslekplats inom byggnadskvarter, utan härvidlag får behoven tillgodoses utanför planområdet. Då det närmaste större sammanhängande grönområdet för fria aktiviteter ligger endast 400 m från planområdet får dock förhållandena bedömas vara acceptabla. I planområdets närhet finns dessutom tillgång till friluftsbad, fritidsfiske, bangolf, rodd-, kanot- och segelsport varför de rekreativa behoven bör vara väl täckta. Närmaste iordningställda allmänna lekplats finns i Teaterparken, ca 700 m åt nordost.



Fig. 2.

Markyta med mer än fem timmars soltid räknad vid vår- och höstdagjämning.

Gator och trafik

Enligt gällande detaljplan omges planområdet av gatumark. Dock har en del av Södra Långgatan norr om planområdet och Stora Strandgatan mellan kvarteret Svanen och kvarteret Havsörnen tagits i anspråk som terminalområde för färjetrafiken respektive tillfart till en provisorisk parkeringsplats inom kvarteret Havsörnen. Denna detaljplan föreslår att Stora Strandgatan återupprättas och utbygges med miljöprioriterat utförande att bl a tjänstgöra som tillfart till underjordiska garage i de båda kvarteren. Utformningen föreskrives på karta och i bestämmelser.

En lokal gata som anlagts över kvartersmark i kvarteret Havsörnen i nord-sydlig riktning föreslås övergå till gatumark. Även denna lokalgata skall utformas miljöprioriterat på samma sätt som Stora Strandgatan.

Av övriga gator kring planområdet och i dess närhet är det endast Kungsgatan som inte har enbart lokaltrafik. Trafikmängden beror i stor utsträckning på omfattningen av färjetrafiken eftersom lokalt alstrad biltrafik i området är förhållandevis ringa och kan avvecklas längs flera tillfarter.

Trafikräkningar har utförts 1972, 1973, 1975, 1980, 1988 och 1991. Under 1970-talet, då färjetrafiken var mycket omfattande uppmättes årsdygnstrafiken till mellan 1 240 och 1 400 fordon

för att under 1980-talet sjunka till 480 fordon/åd (mätt 1980 efter att färjetrafiken upphört) och till 1 141 1988 (då Scarlett Line åter inlett viss trafik).

Med anledning av att rederiet 1991 igångsatte en ökad trafik med tre färjor (se PM 1991-06-25 - bilaga 1 m m) har trafikräkningar utförts under maj och oktober månader 1991. Med ledning av dessa räkningar, övriga kända förhållanden och rederiets prognos kan årsdygnstrafiken på Kungsgatan utanför kvarteren Havsörnen och Svanen beräknas till 1 600 - 1 800 fordon/åd. 85-95 % av trafiken sker under dagtid. Före klockan 06.00 och efter klockan 21.00 är trafiken av ytterst ringa omfattning.

Den senaste trafikräkningen är tyvärr inte riktigt representativ, beroende på att större nybyggnadsarbeten i planområdets närhet dels krävt avstängning av flera tillfartsvägar, dels alstrar omfattande trafik till och från byggarbetsplatserna. Resultatet av avstängningen blir att nästan all trafik till och från dessa arbetsplatser har belastat Kungsgatan. I en normal situation kommer denna arbetstrafik att helt försvinna.

Vid räkningen under vecka 41 var såväl det totala antalet fordon som den terminalanknutna trafikens andel därav störst om fredagen (ca 2 300). Trafiken omfattade då huvudsakligen personbilar och inslaget av tung trafik begränsades till ca 8 % totalt. Den terminalanknutna biltrafikens andel av fredagstrafiken var vid räknetillfället 1 075 vilket motsvarar 47 %. Av den tunga trafiken (188 fordon) svarade färjeterminalen för drygt hälften. (Större delen av resten kan hänföras till byggarbetsplatserna.)

Under veckoslutshelgen sjönk totaltrafiken till ca 1 600 - 1 800 fordon (flest om lördagen) med ca 5 % tung trafik. Av den tunga trafiken var ca 60 % färjeanknuten. Antal personbilar till och från färjan är störst under helgerna (800 - 1 000 fordon = 54 %).

Under veckan i övrigt sjunker fordonsantalet till ca 1 300 - 1 600 med 12 - 15 % andel tung trafik. Färjetrafikens andel reduceras då till ca 30 % av den totala trafiken (400 - 600 fordon av vilka 180 - 190 är lastvagnar).

Färjetrafiken motsvarade 24 - 32 % av färjornas teoretiskt möjliga kapacitet. Rederiets målsättning är att på sikt nå upp till 50 % av denna. Uttryckt i antal fordonspassager per årsdygn på Kungsgatan skulle detta motsvara ca 1 400 varav 15 % är tung trafik. Tillsammans med lokalt alstrad trafik i området enligt prognosen skulle en sådan trafiksituation innebära en total årsdygnstrafik om ca 2 300 d v s en storleksordning som knappast når upp till vad som anses normalt för innerstadsförhållanden. (Jämför t ex Storgatan - 8 700, Borgmästargatan - 4 700, Ödmanssonsgatan - 2 800.)

Av den totala trafiken måndag - torsdag har som nämnts ovan ca 30 % start eller mål vid färjeterminalen. När byggnadsarbetena

enligt ovan upphör kommer så gott som all tung vardagstrafik att ha denna målpunkt. (Sammandrag av trafikräkningar m m redovisas i bilagor till samrådsredogörelsen.)
./.

Planområdet är väl försörjt med kollektivtrafik. Närmaste hållplats för såväl lokal som regional busstrafik ligger inom 150 meters gångavstånd och huvudterminal för den regionala trafiken med buss och tåg ligger inom 300 meters gångavstånd från planområdet. Terminal för båttrafik till Ven och Danmark finns i planområdets norra gräns.

Angöring och parkering skall företrädesvis ske via det miljöprioriterade lokalgatunätet inom planområdet. Underjordisk parkering för 100 platser inom kvarteret Havsörnen och 37 platser i kvarteret Svanen täcker behovet för den nytilkommande bebyggelsen samt ingångna, nu gällande parkeringsköp i angränsande kvarter.

Enligt 1990 års parkeringsutredning konstateras ett underskott om 150 parkeringsplatser inom södra centrum år 2000 under förutsättning att Skeppsbroparkeringen bibehålles. Utredningen föreslår att denna brist täckes inom kvarteret Havsörnen. Då den största bristen emellertid uppträder i den nordöstra delen av södra centrumområdet och huvudsakligen avser detaljhandelns besöksparkering, föreslås endast en mindre del av detta underskott täckas i kvarteret Havsörnen, i princip det som alstras av nytilkommande bebyggelse inom planområdet + ingångna parkeringsköp enligt ovan.

Viss besöksparkering avses således även framgent kunna ske inom iordningställd parkeringsplats på Skeppsbrokajen medan parkering för arbetande i området kan inrymmas i garagen genom avtal om dubbelutnyttjande. Befintliga parkeringsplatser inom rivningstomt i kvarteret Havsörnen, som idag huvudsakligen utnyttjas av passagerare till färjorna, kommer att ersättas med ny parkering om ca 150 platser 300 meter sydväst om planområdet. Dessa parkeringsplatser har egentligen inte med den rubr planfrågan att göra utan berör uteslutande färjetrafiken.

Miljöpåverkan och störningar

Med utgångspunkt från exploateringsmarkens nuvarande utseende kan konsekvenserna av en bebyggelse endast bli positiva för stadsmiljön. Området utgör det sista av de som "bombhål" betraktade resterna av de äldre avrivna bostadskvarteren i området och har endast provisoriskt iordningställts för sin nuvarande användning - parkering.

Vid planeringsutskottets beredning av förslag till riktlinjer för planeringen inom södra centrum (1987-11-12) antecknades det emellertid till protokollet att miljöchefen ansåg hela södra centrum olämpligt för bostäder och lokaler för s k känsliga grupper bl a på grund av närheten till industriområdet och hamnen. Samma förhållande gäller enligt denna uppfattning i princip även övriga delar av centrala Landskrona.

Detta oaktat finns det emellertid en stor efterfrågan på bostäder inom centrumområdet och kommunledningen och byggnadsnämnden har kommit fram till att tidigare beslut om markanvändning skall ligga fast. Den miljöpåverkan som förekommer i området genom störningar utifrån - från hamnen och industrin - anses inte vara av sådan omfattning att den hindrar ett boende i centrum. I princip är området jämförbart med vilket annat innerstadsområde som helst bortsett från att det ligger i anslutning till vattnet. Luftföroreningar från industri och trafik är t ex betydligt lägre än de av Naturvårdsverket angivna riktklinjerna för luftkvalitet i tätort.

Man kan dock inte bortse från att områdets närhet till hamn och industri kräver speciell hänsyn med avseende på byggnaders tekniska utförande och på utformning av utemiljön. Genom kringbyggnad av kvarteren skapas innegårdar, som kan erbjuda en attraktiv yttre boendemiljö. Detaljplanen förutsätter också att miljöolägenheter i form av bl a trafikbuller inte får förekomma inomhus genom bestämmelser om fasaddämpning och planlösning.

Enligt den trafikbullerutredning som utfördes av Kjessler & Mannerstråle AB 1974 på uppdrag av byggnadsnämnden och dåvarande hälsovårdsnämnden, angavs som prognos för trafikbuller 1985 för Kungsgatan vid kvarteret Havsörnen 64 dB(A). Vid den uppföljning som utfördes av miljö- och hälsoskyddsnämnden 1984 angavs bullerstörningarna i samma mätunkt till 54 dB(A) bl a beroende på att trafiken inte utvecklats enligt prognosen.

Med anledning av den under 1991 ökade trafiken till följd av den återupptagna färjelinjen har såväl mätning som beräkning av trafikbullerstörningar utförts. (Se PM 1991-06-25 - bilaga till samrådsredogörelsen.) Såväl mätningar som beräkningar visar att även vid en "värsta fall"-situation på Kungsgatan till följd av färjetrafiken, så överskrides inte riktvärdena för trafikbullerstörning i befintlig miljö. För tillkommande bebyggelse föreskriver detaljplanen genom planbestämmelser att de s k grundvärdena skall uppfyllas. Inom friytorna på kvarteretsmark kommer trafikbullret knappt att märkas till följd av bebyggelsens skärmverkan.

Under sommaren 1991 har även utförts bullermätningar avseende störningar för de nya s k Superflexfärjorna. Enligt avtal mellan kommunen och rederiet kommer dessa färjor att byggas om så att den totala ljudeffektnivån från fartygen minskar med minst 10 dB(A) och tonerna från avgasljuden sänkes med 15 dB. (PM 1991-08-21 från DNV Ingemanssons AB till Scarlett Line AB.) De klagomål på färjebullret som ingavs till miljö- och hälsoskyddsförvaltningen under våren 1991 härför sig till den allra första tidens trafik och kommer från ett fåtal personer. Efter att hamnförvaltningen låtit utföra en ombyggnad av kajfendrar och rederiet genomfört ändringar i angöringsrutiner har en del olägenheter kunnat avhjälpas. Några klagomål med anledning av den kraftigt ökade verksamheten under sommarmånaderna har enligt uppgift ej inkommit till miljöförvaltningen efter maj månad 1991.

För bedömning av luftmiljön hänvisas till utförda miljökonsekvensbeskrivningar som ingår som bilaga till PM 1991-06-25.

Utöver där redovisade luftmätningar har miljöförvaltningen under september 1991 inkommit med en rapport om luftkvaliteten i Landskrona (Indic AB 1991-07-23 - analys av DOAS-data under perioden 1990-06-01-1990-12-31).

Denna rapport är enligt uppgift främst avsedd att klargöra viktiga bakgrundsdata för bl a svaveldioxid, kväveoxid, kvävedioxid, ammoniak, ozon samt en rad kolväten. Enligt rapporten ligger såväl medel- som extremhalterna av svaveldioxid långt under SNV:s riktvärden. Även halterna av övriga redovisade ämnen är låga i södra centrum - och för de ämnen där SNV uppger ett rikt- eller gränsvärde understiges dessa väsentligt. Enligt rapporten är kväveoxiderna - trots att de ligger väl under riktvärdet - troligen det största problemet för Landskrona i sin helhet.

Under sommaren 1991 har miljöförvaltningen upprättat en OPSIS-station vid Nyhamn - enligt uppgift för att se om färjetrafiken medfört någon väsentlig ökning av luftföroreningarna. Någon egentlig utvärdering har ännu ej skett men enligt uppgift från miljöförvaltningen har hitintills inkomna mätresultat inte redovisat någon påtaglig förändring i förhållande till Indics rapport.

Det i dagarna fattade beslutet att lägga ner fosforsyre- och NPK-fabrikerna på Supra innebär att all råfosfatbaserad tillverkning kommer att upphöra i Landskrona. I och med detta kommer också de flesta av de luktproblem, som förorsakats av Supra, att försvinna och därmed sker ytterligare en förbättring av luftmiljön i Landskrona.

Vid bedömning av utemiljöns kvaliteter bör man bl a tillse att friytor för de boendes lek och utevistelse blir tillräckligt stor samt att viss del därav skall vara solbelyst minst fem timmar vid vår- och höstdagjämning. Som framgår av fig 2 medger den föreslagna utformningen, trots att det rör sig om tät innerstadsbebyggelse, godtagbara förhållanden enligt de råd och anvisningar som föreligger. Vid detaljutformning av uteplatser och småbarnslekplatser bör tillses att dessa får lämplig lokalisering ur dessa aspekter.

Teknisk försörjning

Planområdet anslutes till befintliga underjordiska ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, el och tele. En befintlig fjärrvärmeledning, som går över kvartersmark i kvarteret Havsörnens nordvästra hörn, kommer att flyttas till följd av exploateringen.

Administrativa frågor

Planområdet kommer att utbyggas i enlighet med exploateringsavtal, som upprättas mellan Landskrona kommun och blivande byggherrar.

För samnyttjande av parkering- och garageplatser, gårdsytor m fl nyttigheter inom nyexploateringsområdena föreslås att gemensamhetsanläggning inrättas med deltagande fastigheter i kvarteret Svanen och östra delarna av kvarteret Havsörnen.

För båda kvarteren gäller att nyexploatering måste föregås av ändrad fastighetsindelning.

Gällande fastighetsplaner (tomtindelningar) upphör att gälla.

Se vidare genomförandebeskrivningen.

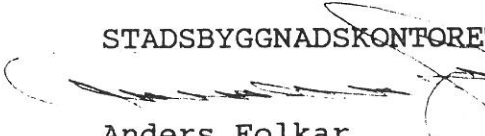
Övrigt

Planens genomförandetid föreslås löpa ut den 31 december år 2002.

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

Planförslaget har utformats med anpassning till föreliggande förslag till bostadshus inom kvarteret Svanen och Havsörnen som utarbetats av Ulf Roos Arkitektgrupp Landskrona.

STADSBYGGNADSKONTORET


Anders Folkar
Stadsbyggnadschef


Per Alex Petersen
Arkitekt SAR