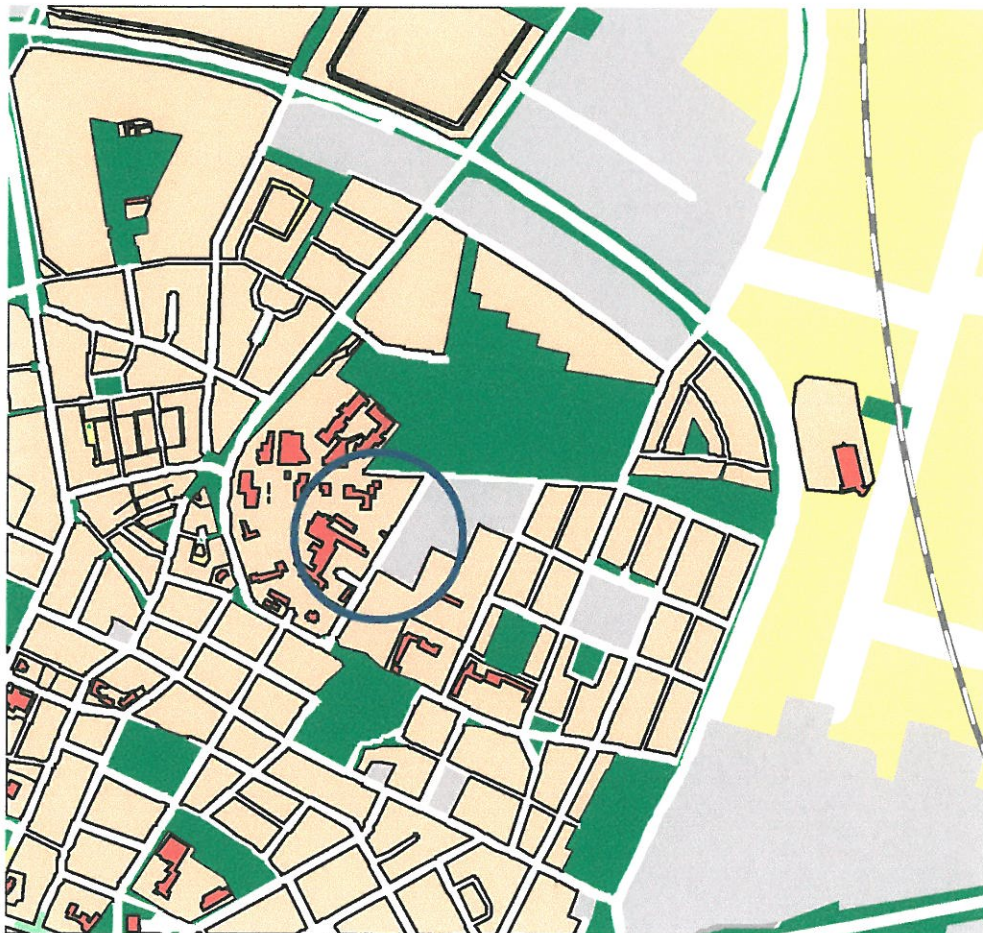


DETALJPLAN FÖR SJUKHUSKVARTERET 12 LANDSKRONA

Upprättad av Robert Werner arkitektkontor och
stadsbyggnadskontoret 2003-03-31, rev 2003-05-05

Diariernr: 143/003.313-03



Planhandlingar

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med planbestämmelser och illustrationsplan
- Genomförandebeskrivning

Syfte med planen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ombyggnad av det före detta mentalsjukhuset Hasselgården till bostäder och komplettera med ny bostadsbebyggelse utmed Vattenverksallén och Kolonigatan.

Syftet är att skapa bostadsbebyggelse som tar hänsyn till de kulturhistoriska värdena i Sjukhuskvarteret. Planen syftar också till att återskapa en attraktiv parkmiljö i kvarteret.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. MB

Planförslaget är förenligt med 3, 4 och 5 kapitlet i miljöbalken.

Plandata

Planområdet är beläget i Landskrona tätort inom sjukhuskvarteret och omfattar fastigheten Sjukhuskvarteret 12. Planområdets nordöstra gräns utgörs av korsningen Vattenverksallén/Kolonigatan.

Planområdet är drygt 1 ha stort och utgörs av kvartersmark för bostadsändamål.

Fastigheten Sjukhuskvarteret 12 ägs av Absalon project APS.

Tidigare ställningstagande***Översiktsplan***

I gällande kommuntäckande översiktsplan för Landskrona, antagen den 29 april 2002, är planområdet redovisat som detaljplanelagd mark.

Detaljplan

För planområdet gäller detaljplan antagen av kommunfullmäktige den 25 maj 1999, aktbeteckning 1282K-P99/173. Området är avsatt för bostadsändamål.

Fastighetsplan

För Sjukhuskvarteret 12 gäller fastighetsplan (1996-06-18, akt 1282-P152).

Planprogram

Då förändringarna i detaljplanen i förhållande till gällande plan, som endast är fyra år gammal, huvudsakligen innebär en omfördelning av byggrätter har inget planprogram upprättats.

Miljökonsekvensbeskrivning

I gällande detaljplan antagen 1999 har en genomgång av miljökonsekvenserna gjorts. Då ändringen av gällande plan inte innebär några förändringar i sak behandlar miljökonsekvensbeskrivningen endast bullerfrågorna

Förutsättningar

Bebyggelse

Planområdet ligger i ett kulturhistoriskt intressant område. Sjukhuskvarteret har en medveten arkitektonisk gestaltning där tegeltraditionen dominerar.

Inom planområdet ligger före detta mentalsjukhuset Hasselgården ritad av Hans Westman 1940 och tillbyggt 1970. Tillbyggnaderna har till viss del tagit bort byggnadens arkitektoniska värde men det kulturhistoriska värdet ur socialhistorisk vinkel finns kvar.



F.d. mentalsjukhuset Hasselgården ska byggas om till bostäder

Grönstruktur

I området finns uppvuxen vegetation dels i form av träd längs Kolonigatan, dels i form av buskar och träd, bland annat tulpanträd och tempelträd, inne i kvarteret. Vegetationen har tidigare utgjort en medvetet gestaltad parkmiljö men har till stor del vuxit igen.

Offentlig och privat service

Gång- och cykelavståndet till järnvägsstationen är 700 m medan närmsta busshållplats ligger i anslutning till planområdet. Närmaste livsmedelbutik finns intill Landskronas nya järnvägsstation vid Östervång ca 700 m från planområdet. Skola finns 3-400 m från planområdet. Öppen förskola är belägen i sjukhusområdet i omedelbar anslutning till planerad bebyggelse. Inom sjukhusområdet finns god tillgänglighet till sjukhusrelaterade verksamheter. Övrig service finns i stor omfattning i de centrala delarna av Landskrona på cykelavstånd från planområdet och med goda kollektivtrafikförbindelser.

Trafik

Kolonigatan är avstängd för biltrafik genom sjukhusområdet. Trafiken på Kolonigatan utgörs till stor del av busstrafik mellan stationen och centrum.

Turtätheten är 7,5 minuter under högtrafik och 20 minuter övrig tid.
Busstrafiken kommer inom kort att ersättas med trådbussar.

Geotekniska förhållanden

Någon grundundersökning inom nybyggnadsområdet har inte gjorts. Detta måste göras i anslutning till bygglovsansökan.

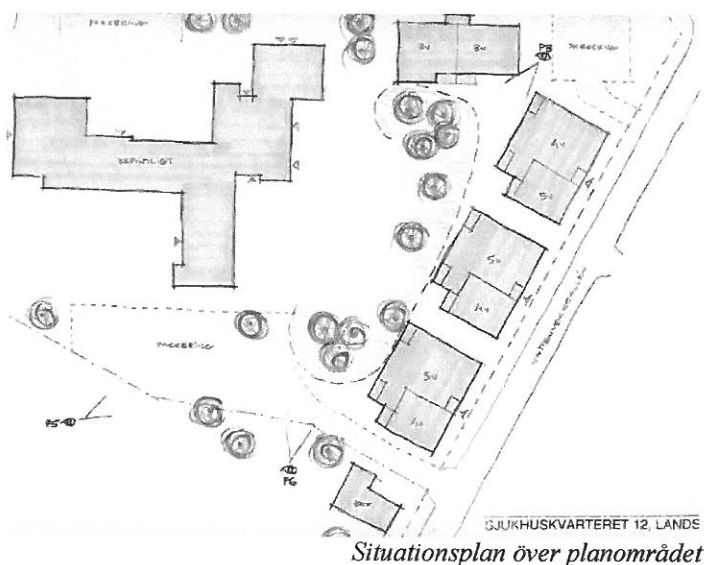
Fornlämningar

Området ligger utanför riksintresse för kulturmiljövården. Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet. Påträffas fast fornlämning ska länsstyrelsen omedelbart kontaktas och byggarbetena avbrytas.

Planförslaget

Bebyggelse och grönstruktur

Genomförandet av planförslaget innebär att före detta mentalsjukhuset Hasselgården byggs om och används för bostadsändamål. Ombyggnaden ska utföras så att byggnadens arkitektoniska värde återskapas.



Utmed Vattenverksallén föreslås tre nya byggnadskroppar i 4-5 våningar. Byggnadernas ska utformas så att de inte dominerar över sjukhusvillan söder om planområdet. Om byggnadskropparna byggs samman ska detta ske så att de upplevs som separata byggnader.

Utmed Kolonigatan föreslås en byggnad i tre våningar.

Efter ombyggnaden beräknas Hasselgården inrymma ca 20 lägenheter. Nybyggnationen utmed Vattenverksallén och Kolonigatan beräknas rymma ca 50 lägenheter.

Lägenheterna föreslås bli upplåtna med hyresrätt men detaljplanen möjliggör även att hela eller delar av området blir bostadsrättslägenheter. Blir det delad upplåtelseform bör parkerings- och friytorna regleras som gemensamhetsanläggningar.



På innergården behålls befintliga träd

Den gamla parkmiljön ska i möjligaste mån återskapas. Befintliga träd ska bevaras eller ersättas i sådan omfattning att miljön upplevs likvärdig.

Trafik

Parkering för bostadsbebyggelsen föreslås ske på tre ställen. Framför Hasselgården med utfart mot Kolonigatan skapas sju platser varav en handikapplats, i korsningen mellan Kolonigatan-Vattenverksallén redovisas 11 platser och inne på gården 27 platser varav en handikapplats. Parkeringarna ska omgärdas av klippta häckar av lövfällande typ, t.ex. avenbok.

Parkeringsytorna ska utgöras av genomsläppliga material för att möjliggöra lokalt omhändertagande av dagvattnet.

Uppförande av garage alternativt carport medges i planbestämmelserna. Byggnaderna ska ges en arkitektonisk utformning med anknytning till befintlig och planerad bebyggelse.

Det centrala läget med god tillgång till kollektivtrafik såväl bussar som tåg medför att parkeringsbehovet blir lågt. Planen möjliggör 0,64 bilplatser per lägenhet.

Busstrafiken utmed Kolonigatan ska ersättas med trådbussar efter sommaren 2003. För att inte stolparna till strömförsörjningen ska inkräkta på gångbanorna har kvartersmark upplåtits till uppsättande av stolpar.



Trafik med trådbussar startar sommaren 2003

Det är relativt tät busstrafik även på Vattenverksallén. Linje 2 har 15-30 minuterstrafik och sjukhuspendeln har dagligen 6 turer i vardera riktningen.

El-IT

Eldistribution sker från Tekniska verkens avd El-IT. För att säkerställa en god elleverans behövs en ny transformatorstation. Denna föreslås bli placerad på parkeringsplatsen i planområdets nordöstra del. Ingången placeras mot Vattenverksallén medan ställverksdelen placeras mot parkeringsytan.

Värme-VA

Befintlig byggnad har tidigare varit ansluten till fjärrvärmesystemet via sjukhusområdet. Denna anslutning är numera bruten. Utbyggnad av fjärrvärme pågår i angränsande område. Utbyggnaden bör fortsätta så att planområdet kan anslutas till fjärrvärmesystemet.

Området kan anslutas till fjärrvärmenätet, dels via den befintliga ledningen, dels genom en ny ledning från Vintergatan via parkenhetens område.

VA-anslutning kan ske till befintliga ledningar i Vattenverksallén.

Om möjligt ska dagvattnet omhändertas lokalt. Förutsättningarna bör undersökas i samband med den geotekniska undersökningen.

Sophantering

Miljöstation kommer att placeras på lämpligt ställe inom fastigheten.

Tillgänglighet

Angöringsmöjligheter kommer att finnas i nära anslutning till entréerna.

Administrativa frågor

Detaljplaneprocessen genomförs som enkelt planförfarande eftersom förslaget är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och är förenlig med översiktsplanen.

Fastighetsplan för Sjukhuskvarteret 12 (1996-06-18, akt 1282-P152) upphör att gälla.

Genomförandetiden är 10 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Miljökonsekvenser

Störningar

Kolonigatan utnyttjas huvudsakligen som bussgata. Enligt tidigare genomförda bullerberäkningar överskred maxvärdet inomhus de av riksdagen antagna riktvärdena.

Gatan trafikeras mestadels av tystgående bussar. Efter en provkörningsperiod under sommaren 2003 kommer befintliga bussar att permanent ersättas med trådbussar. Detta medför att ljudnivån sänks ytterligare. Därmed bör behovet av bullerdämpande åtgärder i fasaderna försvinna. Eventuella åtgärder bör behandlas i bygglovskedet då erfarenhet från den nya trafiksituationen finns. Innan trådbussarna tas i kontinuerlig drift ska de testköras under sommaren.

Någon trafikmätning har inte genomförts på Vattenverksallén men Tekniska Verken har uppskattat den till så låg att några störningar för de kringboende inte uppstår.

S Sandby den 31 mars 2003, reviderad den 5 juni 2003
Robert Werner arkitektkontor,
stadsbyggnadskontoret



Jörgen Bergvall
Stadsbyggnadschef



Robert Werner
Ark SAR