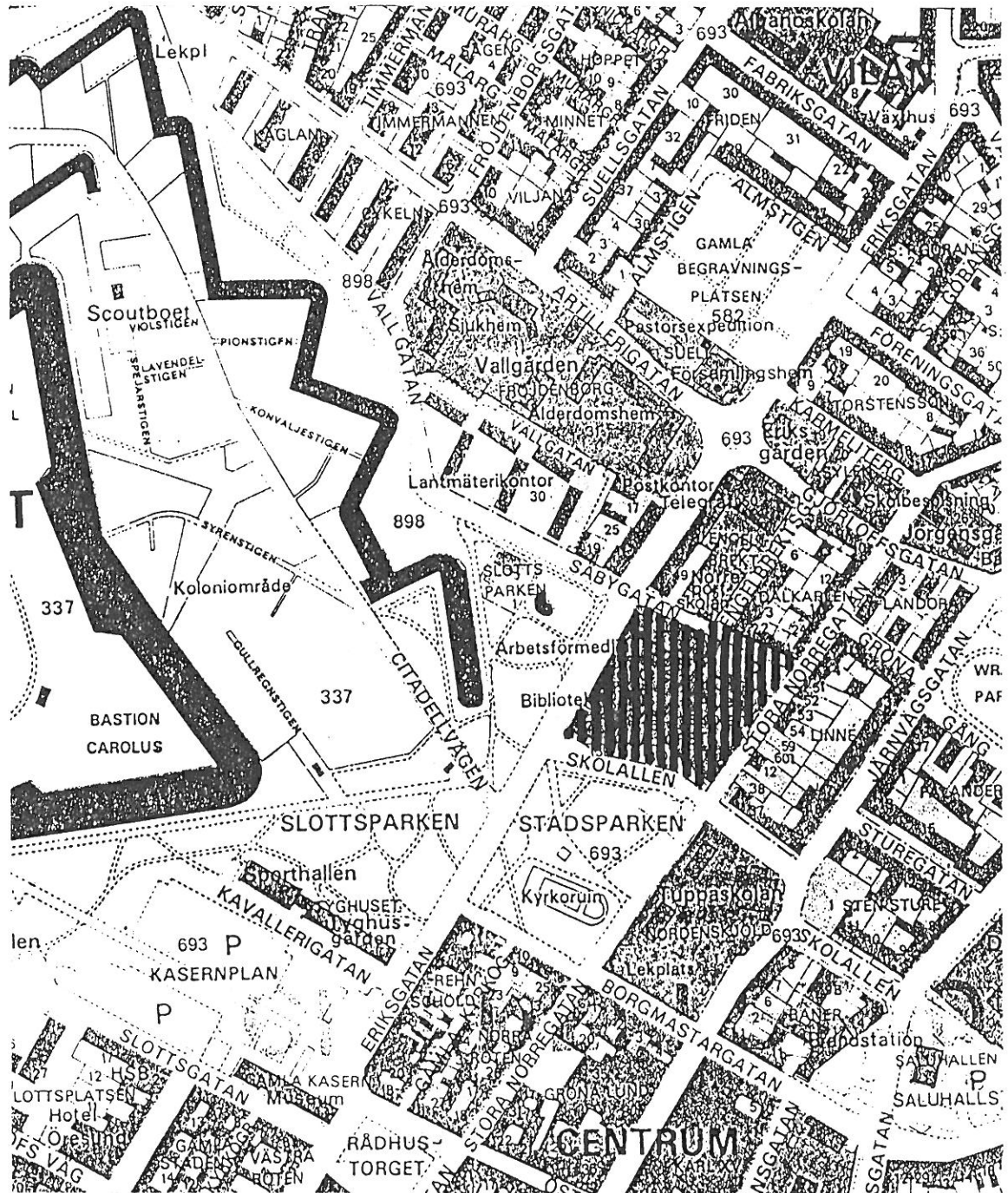


ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för
kv Norra Förstaden mm,
Landskrona



STEFAN ROMÄRES ARKITEKTKONTOR

ULF ROOS ARKITEKTGRUPP

ANTAGANDEHANDLING

**Detaljplan för
kv Norra Förstaden m m,
Landskrona**

Upprättad den 19 februari 1993

Reviderad den 3 november 1993

P L A N B E S K R I V N I N G**HANDLINGAR**

Planförslaget består av följande handlingar:

- * plankarta
- * planbestämmelser
- * planbeskrivning
- * illustrationskarta
- * genomförandebeskrivning
- * miljökonsekvensbeskrivning
- * samrådsredogörelse

DETALJPLANENS SYFTE

I kv Norra Förstaden planeras nya hus med bostäder uppföras, dels i den västra delen, där de ska ersätta befintliga byggnader, dels i det nordöstra hörnet. De i väster avses bli seniorbostäder för äldre. För att bostadshusen skall kunna uppföras krävs att gällande detaljplan ändras.

PLANOMRÅDETS LÄGE OCH OMFATTNING

Planområdet omfattar kv Norra Förstaden, beläget öster om Eriksgatan mellan Skolallén och Säbygatan samt del av sistnämnda gata. Området utgör ca 1,4 ha och omfattar fastigheterna Norra Förstaden 29, 34, 36, 37 och 42 samt delar av Citadellstaden 1:1.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Förslag till bostadsförsörjningsprogram för Landskrona 1993-97 anger för kv Norra Förstaden uppförande av 10 lägenheter 1994 och 35 lägenheter 1995.

För planområdet gäller detaljplanen "Ändring av stadsplanen för kvarteret Norra Förstaden i Landskrona", fastställd 1978.03.17. Denna visar att området skall användas för handels-, samlings- och föreningsändamål samt för gatumark (del av Säbygatan).

För kv Norra Förstaden gäller tomtindelning av 1970.03.11, som anger att delar av Citadellstaden 1:1 utmed Skolallén skall utgöra nya fastigheter tillsammans med tidigare bildade tomter inom kv Norra Förstaden.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kv Norra Förstaden har sedan lång tid tillbaka varit intensivt utnyttjat för bebyggelse i sin västra del, utmed Eriksgatan. Dess östra del präglas däremot av öppenhet och grönska och är endast bebyggd med en f d offentlig byggnad, dess sidobyggnader samt en transformatorstation.

Utmed Eriksgatan ligger längst i norr Folkets Hus från början av 1970-talet i vilket inryms arbetsförmedling, Arbetarrörelsens Arkiv samt lokaler för bildningsförbund. Folkets Hus' stora samlingssal med omfattande biutrymmen ligger indragen i kvarteret med huvudingång från Säbygatan. Till Folkets Hus-komplexet har fogats ett nytt och två äldre bostads- och affärshus utmed Eriksgatan i vilka bl a kommunens huvudbibliotek inrymts. Kvarterets fasad mot Eriksgatan avslutas i söder av Betelkyrkan, metodisternas församlingskyrka, uppförd år 1891. Snett bakom kyrkan och med entré mot Skollallén ligger Villa Fridhill, uppförd 1906-07 efter ritningar av dåvarande stadsarkitekten Fredrik Sundbärg.

I kvarterets östra del ligger f d Alléskolan uppförd 1877 såsom sjukhus för kroppsligt icke-epidemiskt sjuka. Efter att Landskrona vid sekelskiftet fått ett länslasarett har den gamla sjukhusbyggnaden använts såsom yrkesskola för att under senare år upplåtas åt studieförbund för musikverksamhet. Den ståtliga byggnaden är rik på detaljer, utgör ett i Landskrona ovanligt exempel på nyklassicism från slutet av 1800-talet och är väl värd att bevara. Norr om Alléskolan ligger två till denna hörande samtida mindre byggnader, ett uthus som bl a använts som smedja samt vid Stora Norregatan en f d vaktmästarebostad. Nära Säbygatan ligger en ganska ny transformatorstation.

Östra delen av kvarteret präglas särskilt i sin södra del av riklig vegetation med bl a flera höga stamträd och en häck utmed Stora Norregatan. Bland träden märks en mycket stor pil och två stora blodbogar.

Stora delar av marken mellan Alléskolan och dels Säbygatan dels Stora Norregatan utgörs av grusade parkeringsytor, med en gemensam tillfart från Säbygatan. Parkeringen närmast Säbygatan är upplåten för allmänheten. Mellan Folkets Hus' baksida och Alléskolan sker inlastning likaså med tillfart från Säbygatan.

De omgivande gatorna är alla tillåtna för biltrafik. Eriksgatan trafikeras dessutom av såväl stadsbussar som regionala bussar. Stora Norregatan i öster ingår i stadens huvudnät för gång- och cykeltrafik och Säbygatan är avstängd för biltrafik mot denna gata.

Från en anslutningspunkt i Säbygatan leds en matarledning för fjärrvärme in i kvarterets norra del. En mindre dagvattenledning finns strax öster om Folkets Hus-komplexet med anslutning i Skollallén. Dessa ledningar kan hänföras till serviceledningar, varför u-områden inte är aktuella.

De geotekniska förhållandena för planerad bebyggelse inom planområdet redovisas i ett utlåtande 1993.02.08 från Georådgivning AB. Undersökningen är översiktlig och bör kompletteras senare med detaljundersökningar. I utlåtandet konstateras att i söder finns en äldre utfylld vallgrav. I övrigt förekommer fyllnadsjord. Därför bör särskilda åtgärder vidtas vid grundläggning, t ex urgrävning varvid källarutförande blir lämpligt eller grundläggning på pålar eller grundläggning på borrlintar. Betr radonhalten kan antas att marken utgörs av normalradonmark, men detta bör kontrolleras innan detaljprojektering utförs.

Planområdet ingår i fornlämning nr 12 "Landskrona medeltida stad". Speciella förhållanden vad beträffar kulturminnen gäller inom kvarterets sydligaste del, där vallgravar från 1700-talets befästningsbyggen fylldes igen under 1800-talets sista decennier. För

alla markingrepp inom planområdet erfordras länsstyrelsens tillstånd enligt 2 kap KML. Större delen av planområdet ingår i den del av Landskrona innerstad som är av riksintresse för kulturminnesvården. Området har också utpekats som bevarandevärd miljö i "Bevaringsplan del 2 för Landskrona".

Fastigheten Norra Förstaden 37 ägs av Folkets Hus och Norra Förstaden 29 av metodistförsamlingen. Övriga fastigheter ägs av kommunen.

PLANFÖRSLAGET

Planförslaget innebär att kvarterets västra hälft och dessutom mark öster om Alléskolan utläggs för bostäder och/eller centrumverksamhet samt tillhörande parkering. I bottenvåningen mot Eriksgatan tillåts inte bostäder. En mindre del i det nordöstra hörnet reserveras för enbart bostäder med tillhörande parkering. Mark för transformatorstation utläggs för befintlig station vid Säbygatan. Alléskolan och dess förplats söder därom reserveras för enbart centrumverksamhet. Kvarterets sydöstra hörn utläggs som park. Vidare utläggs östra delen av Säbygatan som gatumark förutom närmast Stora Norregatan, där park reserveras. Även mot Eriksgatan utläggs redan genomförda hörnavskärningar som gata.

I väster längs Eriksgatan planeras befintligt hus med stadsbibliotek bli ersatt av ett flerbostadshus för seniorboende om och när biblioteksverksamheten flyttas till annat läge i staden. Det nya huset kommer att uppföras i fyra våningar med en indragen femte våning. Sammanbyggt i vinkel med detta hus och byggt mot Folkets Hus-komplexet planeras ett smalt hus i tre våningar med enkelsidiga lägenheter också för seniorboende. Huset avslutas i öster med pergola och förråd i en våning. Mot Skolallén och öster om Betelkyrkan planeras ett fritt liggande flerbostadshus likaså för seniorboende i fyra våningar med en indragen femte våning. Huset avses ersätta Villa Fridhill. Sammantaget blir det ca 35 lägenheter för äldre i de nya husen. Förutom gemensamma lokaler i de nya husen, företrädesvis i bottenvåningen, kan även vissa lokaler i Folkets Hus-komplexet användas av de boende. Planen medger dock att såväl befintligt hus med stadsbibliotek som Villa Fridhill kan ligga kvar.

Entrén till Folkets Hus avses bli förändrad genom en tillbyggnad inklusive ett stort skärmtak. Även platsen framför entrén och den närliggande parkeringen kommer att ändras. Projektering pågår inom ramen för gällande plan.

Kvarterets nordöstra del planeras för 10 sammanbyggda markbostäder, "radhus", med entré från gatusidan och uteplats åt motsatt håll. Det blir en längre husrad längs Säbygatan med vinkelhus i en våning med inredd vind och en kortare rad längs Stora Norregatan med hus utan vinkel i en våning med inredd vind. Den senare husraden avslutas och sammanbyggs med den befintliga f d vaktmästarebostaden, som byggs om och utökas åt väster. Den gamla smedjan i kvarterets inre skall utnyttjas som förråd. Markbostäderna avses bli upplåtna med bostadsrätt.

Befintlig transformatorstation förses med tak och fasad som anpassas till övrig bebyggelse. Stationen skall ligga fritt och dess fasader skall vara åtkomliga från alla håll. Dock avses taket förlängas åt öster och byggas ihop med närmsta radhus vid Stora Norregatan.

Den ståtliga nyklassicistiska Alléskolan bedöms vara särskilt värdefull ur kulturhistorisk och miljömässig synpunkt. Byggnaden föreslås därför bli q-märkt, vilket innebär att en särskild planbestämmelse införs att byggnaden inte får rivas och att ursprungliga exteriördetaljer skall bevaras. Förplatsen med entrétrappa utgör en integrerad del av byggnadens närmiljö. Pågående musikverksamhet i studieförbundens regi förutsätts bestå.

Kvarterets sydöstra hörn utläggs som park. Här finns vackra träd, mjuka gräsytor och en grusad gång fram till Alléskolan. Den parklika miljön samspelar på ett fint sätt med såväl Stadsparken på andra sidan Skolallén som med Alléskolan. De vackra träden liksom några fler träd längre norrut har fått en särskild planbestämmelse. Denna innebär att de skall bevaras och inte får fällas utan byggnadsnämndens prövning.

Nuvarande parkering inom kvarteret består av 92 platser som bedöms motsvara dagens behov för befintliga verksamheter. De nya bostädernas parkeringsbehov uppskattas till 37 platser, varav 10 förutsätts bli reserverade för boende i markbostäderna. Flyttningen av biblioteket bedöms minska behovet med ca 20 platser. Behovet är sannolikt som störst under kontorstid. Uppskattningsvis är samtidigt ca hälften av bostädernas parkering, dvs ca 15 platser, då tom, sedan markbostädernas reserverade platser räknats bort. Totalt uppskattas parkeringsbehovet alltså bli ca 95 platser. Det kan tilläggas att befintlig allmän parkering på knappt 50 platser vid Skolallén utanför planområdet utgör en parkeringsresurs för kvarteret både idag och i framtiden.

Intill Folkets Hus-entrén redovisas en parkering på 18 platser med separat tillfart från Säbygatan. Enligt avtal mellan kommunen och HSB skall denna parkering även upplåtas för allmänheten. All övrig biltillfart sker från en punkt ungefär mitt på Säbygatan. Den befintliga inlastningsytan mellan Folkets Hus' baksida och Alléskolan bibehålls. Här ordnas också 6 bilplatser. Övrig parkering nås via en smal körväg mellan Alléskolan och den gamla smedjan. Utrymmet är trångt och tillåter bara att en bil i taget passerar. Öster om smedjan blir det 8 bilplatser för markbostäderna. Slutligen modifieras den stora befintliga parkeringsanläggningen mellan Alléskolan och Stora Norregatan så att det blir plats för 54 bilar. Vidare finns i kv Saturnus drygt 200 m nordost om planområdet parkeringsmöjlighet för 9 bilar. Totalt finns alltså 95 bilplatser till förfogande, dvs lika många som behovet uppskattas bli.

Markbostädernas 8 bilplatser ligger på kvartersmark för enbart bostäder. De övriga 78 bilplatserna ligger liksom inlastningen och körvägen på kvartersmark för bostäder och centrumverksamhet och kommer att ingå i en gemensamhetsanläggning.

En mur eller en konstruktion med motsvarande skärmeffekt avses bli uppförd som bullerskydd för markbostäderna i det nordöstra hörnet. Den placeras i bostädernas gräns mot den gemensamma körvägen på kvartersmark från en punkt ca 6 m från Säbygatan till den f d smedjan. Därefter följer muren gränsen mot bostädernas garage och vidare gränsen mot den gemensamma parkeringen för att sluta ca 8 m från Stora Norregatan. Krav på mur eller liknande har tagits med som en planbestämmelse liksom krav på utformningen av bostadshus med avseende på trafikbullret. Vidare tillåts inte bostäder i bottenvåningen mot Eriksgatan.

Bostäderna avses bli anslutna till det kommunala fjärrvärmenätet.

Skyddsrumsbesked anger att skyddsrum skall anläggas för den planerade bebyggelsens behov och för att avhjälpa bristen på skyddsrumspatser i omgivningen.

Östra delen av Säbygatan ingår i planområdet. Den utläggs som gatumark utom i mynningen mot Stora Norregatan. Här bibehålls nuvarande avstängning genom att park med gång- och cykelväg utläggs. Biltrafiken på Säbygatan framför markbostäderna är minimal och inskränker sig till trafik orsakad av tre befintliga bostadsfastigheter norr om gatan.

Planförslaget har utarbetats i samarbete med stadsbyggnadskontoret i Landskrona.

REVIDERINGAR

Planbestämmelserna har vid revideringen 1993-09-07 kompletterats med ett tillägg att bostäder ej tillåts i bottenvåningen mot Eriksgatan. Bestämmelsen att befintliga träd som markerats med kryss i cirkel skall bevaras eller ersättas har ändrats och "eller ersättas" har utgått. Den administrativa bestämmelsen om tomtindelning har utökats något. Vidare har genomförandebeskrivningen reviderats beträffande de fastighetsrättsliga åtgärderna och de ekonomiska konsekvenserna för Norra Förstaden 29. Dessutom har illustrationskartan och planbeskrivningen kompletterats beträffande transformatorstationens utformning. Redaktionella ändringar av mindre omfattning har även utförts.

Plankartan har reviderats 1993-11-03, varvid byggrätten inom zonerna med byggnadshöjderna 5,0 resp 8,0 m och med beteckningen BC har ändrats till enbart C (centrumverksamhet). Vidare har byggnadshöjden sänkts från 6,5 till 3,5 m inom zonen med rätt att bygga bostäder längs Säbygatan. Dessutom har ett tillägg gjorts i planbestämmelserna om utökad rätt att anordna takkupor och frontespiser mot gårdssidan inom hela planområdet. Redaktionella ändringar av mindre omfattning har även utförts.

STEFAN ROMARES ARKITEKTKONTOR
Lund



Stefan Romare Christer Jarnlo
Arkitekter SAR

ULF ROOS ARKITEKTGRUPP
Landskrona



Ulf Roos
Arkitekt SAR