

This is a detailed black and white map of a section of Stockholm, Sweden, specifically the Helgebröten area. The map shows a dense network of streets, building footprints, and various landmarks. Key areas labeled include 'NORRA' at the top, 'HELGEBRÖTEN' in the center, 'S.T. OLOVS VÅNG' below it, 'LÅNGELYSKAN' to the right, and 'DAMMHAGEN' at the bottom. The map also shows various parks, schools, and public facilities. The area is characterized by a dense network of streets and buildings, with some larger open spaces like 'SANDVÅNGSPARKEN' and 'ANDVÅNGSPARKEN'. The map includes numerous street names, building footprints, and landmarks. Key areas labeled include 'NORRA', 'HELGEBRÖTEN', 'S.T. OLOVS VÅNG', 'LÅNGELYSKAN', and 'DAMMHAGEN'. The map also shows various parks, schools, and public facilities. The area is characterized by a dense network of streets and buildings, with some larger open spaces like 'SANDVÅNGSPARKEN' and 'ANDVÅNGSPARKEN'.

Detaljplan för
SEMINARIEKVARTERET
i Landskrona

Upprättad på stadsbyggnadskontoret
Landskrona den 1 augusti 1989

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av följande handlingar:

- * plankarta
- * planbeskrivning
- * planbestämmelser
- * genomförandebeskrivning
- * illustrationsskisser

PLANENS SYFTE

Enligt gällande detaljplan är kvarteret avsett för allmänt ändamål samt högspänningsledning. Inom kvarteret finns skola, transformatorstation, ställverk och vattentorn med tillhörande pumphus, bassänger och personalbostäder. Vidare har kommunens parkförvaltning arbets- och personallokaler liksom garage och växthus i kvarterets norra del. I kvarterets sydvästra del finns 6 kolonilotter.

Elverkets norra fördelningsstation är omodern och ställverksbyggnaden kommer att rivas. Ny byggnad för ställverket har uppförts omedelbart norr om befintliga transformatorer.

Vattentornet med tillhörande teknikbyggnader används ej mer för sitt ändamål. Enligt kommunens bevaringsprogram är vattentornet närmast omistligt för stadsbilden. Även seminarieskolans gymnastikbyggnad anses ha byggnadsantikvariskt intresse. Skoltomten har bedömts vara för stor i förhållande till skolans storlek och elevantal och kan därför minskas.

Kommunen har beslutat upplåta ej nödvändig mark - drygt 3 ha - till AB Landskronahem att där uppföra bostäder genom om- och nybyggnader i området. Därvid föreslås att vattentornet med tillhörande byggnader ändras till gemensamhetslokaler och bostäder, alternativt barnstuga. Gymnastikbyggnaden avses ingå som gemensamhetslokal för bostadsbebyggelsen, men skall även framgent kunna användas i skolans gymnastikundervisning. Befintliga kolonistugor mm inom exploateringsområdet kommer att rivas.

Planförslaget ansluter till pågående projekteringsarbeten för bostadsbebyggelse enligt förslag som utarbetats av Ulf Roos Arkitektkontor.

Detaljplanens huvudsakliga syfte blir således att ändra nuvarande bestämmelser så att den föreslagna exploateringen kan genomföras. Planområdets disposition framgår av fig. 1.

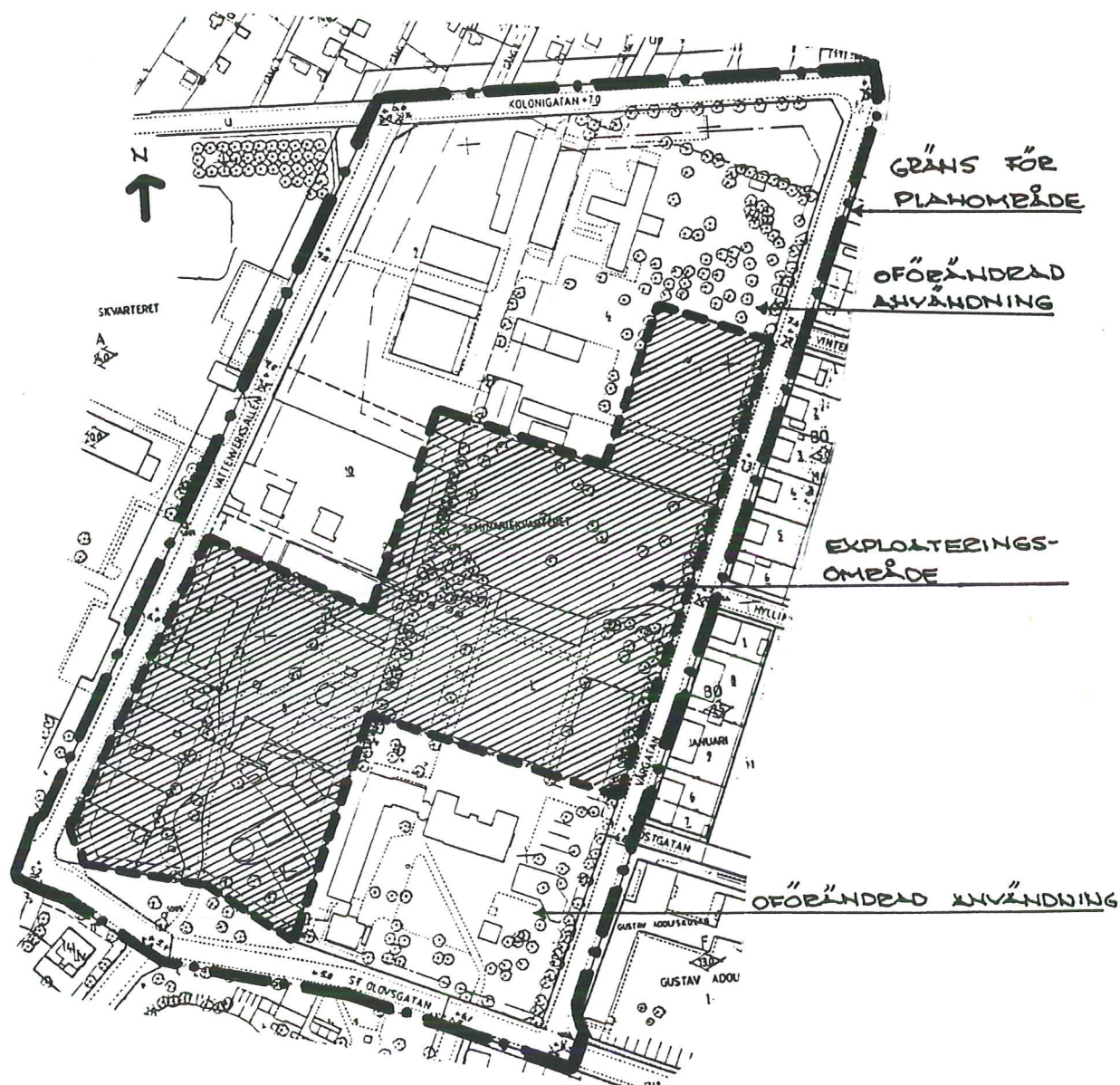


FIGURE 1.

PLANDATA

Seminariekvarteret är beläget inom stadsdelen Hyllinge-lyckan och begränsas av Kolonigatan, Vårgatan, S:t Olovsgatan och Vattenverksallén. Planområdet omfattar kvarteret med omgivande gatumark. Planområdets areal är ca 8,6 ha varav drygt 1,5 ha är allmän plats. Exploateringsområdet för nya bostäder är drygt 3 ha. All mark är i kommunal ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller detaljplan nr 213 - fastställd den 2 augusti 1957 (Seminariekvarteret), nr 14 - fastställd den 28 augusti 1919 (S:t Olovsgatan), nr 80 - fastställd den 20 juli 1937 (Vårgatan) och nr 281 - fastställd den 19 januari 1968 (Vattenverksallén).

För angränsande områden gäller detaljplaner med följande fastställelsesdata:

28 augusti 1919	(nr 14, S:t Olovs sjö)
16 november 1936	(nr 58, kv Fingal)
6 juli 1945	(nr 111, kv Gustav Vasa)
8 augusti 1946	(nr 127, kv Gustav Adolf)
1 mars 1954	(nr 177, kv Januari, Maj och September)
13 januari 1968	(nr 281, Sjukhuskvarteret och S:t Olovs vång).

Kommunfullmäktige i Landskrona beslöt den 25 januari 1988 § 5 att godkänna ett exploateringsavtal med AB Landskronahem avseende marköverlåtelse och uppförande av bostäder mm i området. Projektet omfattas av kommunens bostadsförsörjningsprogram med planerad byggstart 1989-90.

Beslutet anger bl a att området skall byggas ut med ca 70 lägenheter samt att det gamla vattentornet med angränsande byggnader skall bevaras.

Planarbetet som med vissa avbrott pågått sedan 1987 har successivt redovisats för byggnadsnämnden.

Planläggningen sker i överensstämmelse med ovan redovisade beslut.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och vegetation

Området är beväxt med tämligen riklig trädvegetation, huvudsakligen i kvarters- och fastighetsgränser. Inom fastigheten nr 1 (skoltomten) finns rester av den trädgård som användes i den praktiska botanikundervis-

ningen vid seklets början då Seminarieskolan var utbildningsantalt för kvinnliga folkskollärare. Träden på skoltomten har tidigare inventerats och redovisas i skriften "Landskrona träd och parker" utgiven av Tekniska kontorets parkavdelning 1986.

Övriga träd och annan värdefull vegetation har inventerats i samband med planarbetet varefter kommunen låtit borttaga icke värdefulla träd.

I detaljplanen föreslås bestämmelse om förbud att fälla träd utan byggnadsnämndens särskilda medgivande.

Geotekniska förhållanden

Enligt jordartskartan för Landskrona består marken av grovmo med mer än 2,5 meters djup ned till moränlera. Geoteknisk undersökning av kvarterets sydvästra, låglänta del har utförts under hösten 1988 och visar att det är möjligt att bygga på föreslaget sätt. Här måste dock tas hänsyn till förekomst av okontrollerade fyllnadsmassor (sannolikt från tiden då vattenverkets byggdes) samt relativt hög grundvattennivå. Även för andra delar av exploateringsområdet kommer geoteknisk utredning att föregå byggandet.

Fornlämningar

I området norr om S:t Olovs sjö har påträffats skelettgravar i samband med schaktningar. Det kan på goda grunder antas att ytterligare fornlämningar utan synligt märke ovan mark kan förekomma i området. Exploateringen skall föregås av arkeologisk förundersökning.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Landskronas gamla vattentorn med tillhörande f d vattenmästarbostad och filterhus uppfördes 1903-04 efter ritningar av Fredrik Sundbärg. Vattentornet är representativt för Sundbärgs arkitektur och ett typiskt exempel på vilken vikt man tillmätte den kommunala tekniken vid sekelskiftet. Byggnaderna har getts en medeltidsinspirerad form som understrykes av ett utsökt murningsarbete och vattentornet anses omistligt för stadsbilden. Föreslagen planbestämmelse anger kulturreservat och innebär att den kulturhistoriska bebyggelsen skall bevaras. Bestämmelsen innebär att användningen i övrigt är fri till bostäder, allmänt ändamål, handel, fritidsändamål mm Den enda begränsningen är att användningen inte får motverka syftet att bevara byggnaderna och att det inte uppkommer betydande olägenheter för omgivningen. Planen ger rätt till viss komplettering i anslutning till den äldre bebyggelsen.

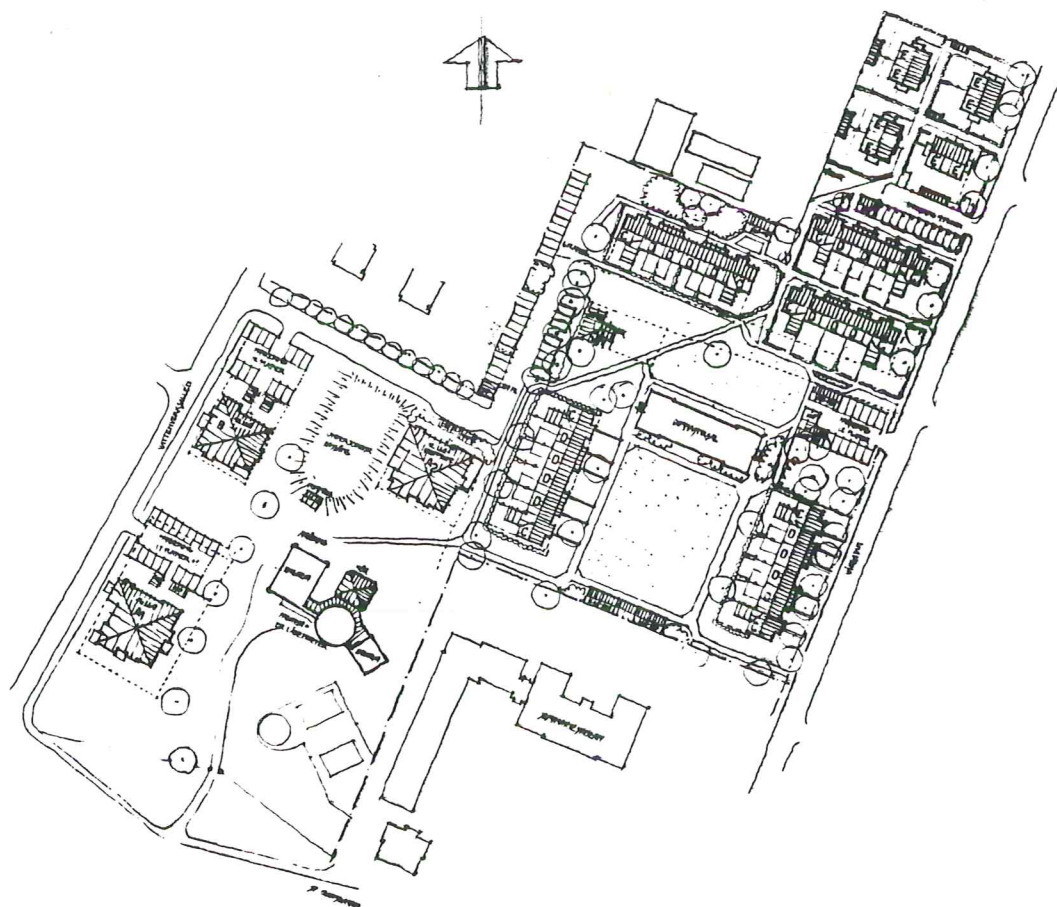
Samma bestämmelse föreslås för seminarieskolans gymnastiksal, som enligt avtalet skall omfattas av

exploateringen och användas som fritidslokal samtidigt som den kan uthyras till skolan för gymnastikundervisningen. Gymnastiksalen ingår inte i bevaringsplanen, men har ändå bedömts ha sådant värde för miljön att den bör bevaras.

Nya bostäder

Enligt föreliggande förslag skall uppföras ca 75-80 lägenheter om max 9000 kvadratmeter bruttoarea (BTA) motsvarande 360 rumsenheter (re).

I områdets sydvästra del föreslås 40 lägenheter samt en sk omsorgsgrupp (4 lägenheter) i 3 styck 4-vånings "punkthus" och i dess nordöstra del 4 parhus med totalt 8 lägenheter. I övrigt föreslås bebyggelse i form av en- och tvåvånings radhus (28 lägenheter). Eventuellt kan ytterligare några lägenheter tillkomma i vattentornet om det är tekniskt-ekonomiskt möjligt.



FIGUR 2. ILLUSTRATIONSSKISS

Bostadskomplement

På mark, som enligt detaljplanebestämmelse ej får bebyggas, (s k prickad mark) får byggnadsnämnden dock medgiva mindre kompletteringar i form av uteplatser, balkonger, inglasningar o d om detta bedömes lämpligt och förenligt med detaljplanens syfte.

Övrig bebyggelse

Seminarie-skolan som ursprungligen uppfördes som folkskole-seminarium användes som låg- och mellanstadieskola och avses även fortsättningsvis få denna användning.

Centralt i området utefter Vattenverksallén ligger Tekniska verkens norra fördelningsstation med tranformatorer och ställverk. Nuvarande ställverksbyggnad kommer att rivas och ny byggnad har uppförts norr om befintliga transformatorer.

Den norra delen av området inhyser Tekniska verkens parkavdelning, som där har lokaler för sin verksamhet (kontor, personalutrymmen, växthus, garage mm) samt viss "plantskoleverksamhet". Denna verksamhet avses även fortsättningsvis kunna vara kvar i området.

Service

Den nya bebyggelsens behov av offentlig och kommersiell service tillgodoses i huvudsak i området eller inom gångavstånd i dess närhet. Barnstuga och omsorgslägenheter föreslås ingå som komplement till bostadsbebyggelsen genom om- och tillbyggnader vid vattentornet. Föreslagen bestämmelse "skola" inkluderar alla slag av undervisningslokaler (således även barnstuga eftersom en sådan har samma funktionella betingelser som skolan).

Tillgänglighet

Bebyggelse (såväl tillkommande ny som ombyggnad av befintlig) jämte markbehandling skall utföras på sådant sätt att området blir tillgängligt för människor med nedsatt rörelseförmåga.

Skyddsrum

Området ligger inom skyddsrumsortens s k SÖ-område, vilket innebär att skyddsrumsförslaget skall prövas särskilt från fall till fall. I skolbyggnaden finns skyddsrum vilket dock inte täcker behovet. Kommande bygglov skall föregås av skyddsrumsbesked. Enligt preliminära förhandlingar med länsstyrelsen kommer skyddsrum sannolikt ej att krävas.

Friytor

Lek- och rekreationsområden för tillkommande bebyggelse anordnas på kvartersmark, där bl a befintlig bollplan kommer att iordningsställas och bibehållas som flexibelt användbar grönyta. Utanför planområdet omedelbart öster om kvarteret Januari finns ca 7500 kvadratmeter gräsyta inom allmän plats. Arealen har iordningsställts och användes som Gustav Adolfsskolans bollplan men är i övrigt upplåten för allmänheten.

Norr om planområdet finns koloniområdet S:t Olovs vång och i söder ligger parkområdet S:t Olovs sjö.

Trafik

Seminariekvarteret gränsar till gator med i huvudsak lokalt alstrad biltrafik. Viss genomfartstrafik förekommer på S:t Olovsgatan (ÅDT ca 2700 1988).

Lasarettets huvudentré och ambulansinfart är lokaliserad till Vattenverksallén.

Den södra delen av Vårgatan är f n endast upplåten för gång- och cykeltrafik (lokal trafikföreskrift). Då det har visat sig att nuvarande förbud för trafik med motorfordon medför påtagliga nackdelar för lokalnätet bör "gatan" i stället förse s k miljöprioriterande och hastighetsdämpande anordningar t ex förhöjd körbana, avvikande beläggning o d samt åter upplåtas för allmän trafik.

Enligt denna detaljplan föreslås att S:t Olovsgatan övergår från gata till park mellan Harjagersgatan och Vattenverksallén varvid genomfartstrafiken kommer att försvinna.

Kollektiv trafik

Området försörjes med kollektiv lokaltrafik (4 busslinjer) med flera hållplatser inom 300 meters gångavstånd mätt från kvarterets mittpunkt. Området har även nära anslutning till regional busstrafik i Föreningsgatan och S:t Olovsgatan-Stenorsvägen.

Parkering, angöring, utfart

Parkeringsbehov för bostäder, skola, parkförvaltning och ställverk skall tillgodoses på resp inhägnade fastighet.

Tillkommande bostadsbebyggelse har bedömts alstra ett totalt biluppställningsbehov motsvarande en bilplats per lägenhet. Skissförslaget redovisar 85 biluppställningsplatser varav ca hälften under tak. Med tanke på tillgänglighetskravet ligger de flesta platserna mindre än 50 meter från bostadsentré. Utfarter föreslås mot

Vattenverksallén (2 utfarter, 60 pl) resp Vårgatan (2 utfarter, 25 pl). Parkavdelningens tillfart sker som idag från Kolonigatan och berörs inte av exploateringen. Ställverkets tillfart flyttas något norrut på Vattenverksallén.

Störningar

Befintliga transformatorer 130/10 kv avger ljud av lågfrekvent karaktär.

I skriftserien "plats för arbete" utgiven av Socialstyrelsen, Naturvårdsverket och Planverket redovisas i meddelande 4/82 (rapport 60 del 5 "omgivningspåverkan") allmänna råd om miljöskydd vid planering av nya arbetsområden. Enligt rapporten redovisas transformatorer som tillhörande grupp III (miljöstörande anläggning med skyddsavstånd normalt 50-200 meter). Här anges även att bullret är dimensionerande skyddsavstånd.

Bullermätning har utförts av AB Kommunhälsan den 7 juli 1987 kl 22.00-23.00. Mätningen har utförts för 2 belastningsfall med 4 olika placeringar av mätapparaturen. Resultatet visade att om båda transformatorerna gick för full effekt med tillslagna kylfläktar skulle rekommenderade riktvärden utomhus för natt (45 dB(A) enl Statens naturvårdsverk: externt industribuller/allmänna råd tabell 2:2) överskridas marginellt 36 meter från närmsta transformator medan riktvärden för dag- och kvällstid (07.00-22.00) uppfylldes vid varje läge.

Då avståndet till närmsta bostadshus är större än 36 meter och vanligtvis endast en transformator är inkopplad nattetid och då är lågt belastad - d v s med frånkopplad kylfläkt - bedömes någon bullerstörning från transformatorerna ej uppstå. Sannolikt är bakgrundsljudet inomhus från bostadens egna fläktventilation dominerande nattetid (fasaddämpning ca 30 dB(A) med "normala" treglasfönster). Husens uteplatser är orienterade åt söder - i skydd av respektive byggnad.

Exploateringstomtens nordöstra del gränsar till parkförvaltningens område, där det vardagar kan förekomma störningar från ca 6-7 arbetsfordon (huvudsakligen traktorer) strax före kl 7 om morgonen och vid 16-tiden om eftermiddagen. Detta buller är av sådan art att det inte kan anges som ekvivalent dygnsvärde med tanke på den korta tid som bullerexponeringen förekommer, utan här måste man vid bullerberäkningen utgå från maximalnivå (90 dB(A)). Mot söder utgör befintliga garagebyggnader ett effektivt skydd som föreslås kompletteras med ett två meter högt, tätt bullerplank ca 10 meter från körytan i gräns mot exploateringstomten där skärmbebyggelse ej finns (huvudsakligen mot öster). Detta ger en dämpning med ca 15 dB(A).

Fasaddämpning om minst 35 dB(A) föreslås i form av planbestämmelse för byggnaderna närmast öster om parkförvaltningens garagegård. Dämpningen innebär en maximal innenvå om ca 40 db(A) vid störningstillfället i bottenvåning och 55 dB(A) i övervåning, vilket med tanke på dess momentana uppträdande bör kunna accepteras. Hänsyn härtill skall tas vid husprojekteringen.

I anslutning till snöröjning vid exceptionella väderleksförhållanden kan dessa störningar ske när som helst under dygnet. Då de uppträder vid tidpunkter då boende normalt inte vistas på bostadens uteplats bör även de höga utevärdena vid dessa tillfällen kunna tolereras.

Störning från avgaser från 6-7 traktorer under kort tid på dygnet bedöms ej heller vara annat än marginell. Kommunen har maximerat tiden för tomgångskörning till 1 minut. I miljöprogrammet föreslås bl a motorvärmare för kommunens arbetsfordon.

Teknisk försörjning

Tillkommande bebyggelse ansluter till befintliga nät för vatten, avlopp, el, tele och fjärrvärme. Avfallshämtning sker i kommunal regi. Skissförslaget redovisar plats för grovsoprum i anslutning till varje bebyggelsegrupp.

Skydd mm

Områden som kräver skydd för befintliga allmänna ledningar (sk u-områden) har inlagts på plankartan. Särskild skyddsbestämmelse föreslås för befintliga underjordiska vattenreservoarer, som inte får utsättas för större rörlig last på cisterntaken. Detta skydd finns även inskrivet i form av servitutsavtal mellan AB Landskronahem och kommunen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Byggnadsnämnden har upphävt tidigare fastighetsplaner för kvarteret. Ny fastighetsplan behövs ej.

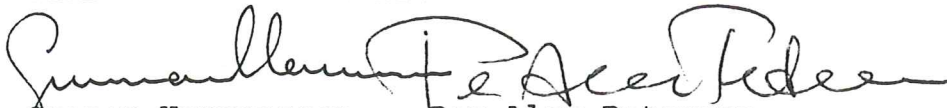
Genomförandetiden utgår 31 december 1995.

ÖVRIGT

Under planarbetets inledande skede har kontinuerligt förhandlats med länsstyrelsen och berörda kommunala förvaltningar samt AB Landskronahem och dess konsulter. Under och efter remissomgången sker kontinuerliga samråd

mellan AB Landskronahem och berörda kommunala organ i form av projekteringsmöten. Medverkande tjänstemän vid planavdelningen är byråingenjör Håkan Henriksson och kartingenjör Doris Drivmo.

STADSBYGGNADSKONTORET



Gunnar Hermansson Per Alex Petersen
Stadsarkitekt Stadsplanearkitekt