

## ANTAGANDEHANDLING

### DETALJPLAN FÖR KVARTERET HAVSÖRNEN, Landskrona

Upprättad 2001-05-11, reviderad 2001-07-17 samt 2001-08-07





# DETALJPLAN FÖR KVARTERET HAVSÖRNEN, LANDSKRONA

Upprättad av stadsbyggnadskontoret, Landskrona kommun 2001-05-11, reviderad 2001-07-17 samt 2001-08-07

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

Planförslaget består av följande handlingar:

Program för Nyhamnsområdet, Stadsbyggnadskontoret mars 1997

Planbeskrivning

Plankarta med planbestämmelser

Genomförandebeskrivning

Samrådsredogörelse

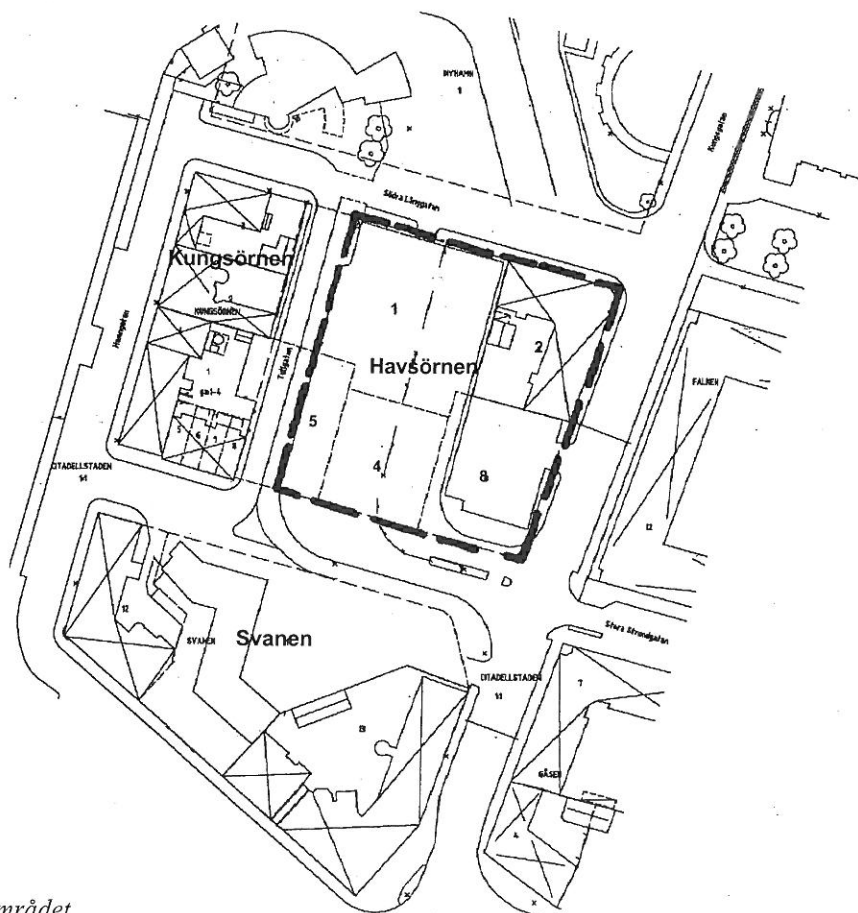
Utlåtande

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att möjliggöra byggandet av bostäder, bland annat för äldre, i kvarteret Havsörnen i Landskrona.

### PLANDATA

Planområdet ligger i centrala Landskrona, i Nyhamnsområdet, och omfattar det område som undantogs från detaljplan för kvarteren Havsörnen och Svanen, antagen av kommunfullmäktige den 2 november 1992. Det undantagna området omfattade dåvarande kvarteret Havsörnens östra del och avgränsades av Södra Långgatan, Kungsgatan, Stora Strandgatan och Tullgatan. Den västra delen av kvarteret Havsörnen har numera namnet kv. Kungsörnen och ingår ej i nu aktuellt planområde. Planområdet omfattar ca 4200m<sup>2</sup> och utgörs av fastigheterna Havsörnen 1,2,4,5 och 8. Kommunen äger all mark inom planområdet förutom fastigheten Havsörnen 2, som är privatägd.



Planområdet

## AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget är utarbetat i enlighet med hushållningsbestämmelserna i Miljöbalken.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

Enligt samrådsförslaget för ÖP 2000 utgör kvarteret Havsörnen område för kompletteringsbebyggelse.

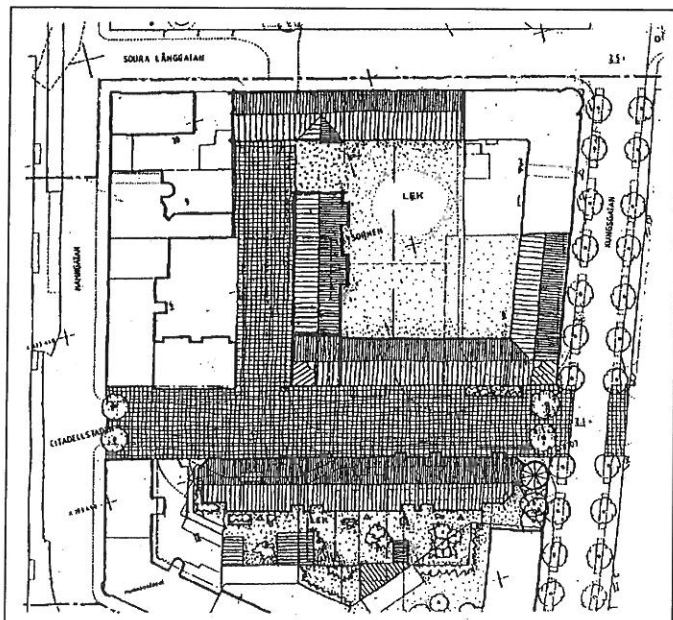
### Detaljplan

Området har tidigare varit aktuellt för planläggning, men undantogs i slutskedet av planprocessen (planen antogs 1992-11-02). I enlighet med 128§ i 1931 års byggnadsstadga har Kungl Maj:t utfärdat provisoriska byggnadsföreskrifter för området. Området omfattas även av en stadsplan från 1904. Således gäller dessa äldre planbestämmelser för kvarteret Havsörnen. Bestämmelserna saknar i dagsläget aktualitet och kvarteret kan därför sägas vara utan detaljplan. Anledning till att området undantogs från antagandet 1992 var att man beförde störningar från biltrafiken till och från Danmarksfärjan. Under våren 1996 konstaterade kommunen dock att det inte fanns några förutsättningar för att återuppta bilfärjetrafiken till Danmark. Därefter tog man bort påfartsrampen och förändrade terminalbyggnaden och tilläggsplatsen. Förutsättningarna för bostadsbebyggelse i kvarteret Havsörnen är därmed goda.

I tidigare förslag till detaljplan var det tänkt att området skulle inrymma bostäder i flerbilshus. Några av lägenheterna skulle anpassas för äldre personer. Ca 65-70 lägenheter beräknades få plats. I de nya husen mot Södra Långgatan och Kungsgatan tilläts även hantverks- och handelsändamål. Hushöjderna varierade mellan två och fem våningar. Ett underjordiskt parkeringsgarage var tänkt att fungera för kvarteret Havsörnen samt omgivande kvarter. (se karta s. 3)

### Planprogram

Ett program finns för planering i Nyhamnsområdet och detta program omfattar även kvarteret Havsörnen. Programmet utarbetades av stadsbyggnadskontoret i mars 1997. Detta program bedöms kunna ligga till grund för nu aktuellt planarbete. I planprogrammet presenteras en alternativ skiss till utformning av kvarteret Havsörnen där kvarteret i större utsträckning slutar mot Jönsaplan. Detta är att föredra ur antikvarisk synpunkt då kvarteret Havsörnen ursprungligen var tänkt att slutas mot Jönsaplan. Dock är detta möjligt endast om Tullgatan överbyggs med en portal så att de VA-ledningar och fjärrvärmeledningar som finns i gatan förblir åtkomliga. I dagsläget bedöms denna lösning medföra allt för stora byggkostnader.



*Alternativ utformning av kv. Havsörnen där Tullgatan överbyggs med en portal. Illustrationen är hämtad ur programmet för Nyhamnsområdet från 1997.*

# BETECKNINGAR

TRAKTGRÄNS  
FASTIGHETSGRÄNS  
REGISTERNUMMER FÖR FASTIGHET

BYGGNAD

STAKET

STEMMUR

TRÄD

POLYDOPUNKT

RUTNATSPUNKT

DETAJLPLANGRÄNS BELÄGEN 3 METER UTANFÖR OMRÅDET

OMRÅDSGRÄNS

AVSEDD ATT UTGÅ

FÖRESLAGEN OMRÅDSGRÄNS

AVSEDD ATT UTGÅ

FÖRESLAGEN BESTÄMMELSEGRÄNS

UTFARTSFÖRBU

PARKGRÄNS, ANTAGES EJ

LOKAL TRAFIK

BOSTÄDER

BOSTÄDER, HANDEL, MANTVERK OCH DYLIKT I GATUPLAN

KONTOR

HANDELSMÅL

MARK SOM ENDAST UNDANTAGSVIS FÅR BEITIGAS

UNDERBYGGD GÅRD

GATUDEL MED SÄRSKILD UTFORMNING

PLANTERADE TRÄD

GATUPLANTERING

MARK SOM INTE FÅR BEITIGAS

LÄGNET SKALL HA MINST ETT SVORUM MOT GÅRDEN

VÄRDEFULL HILLJÖ

BYGGNADSHÖJD

BRUTTOARE

FÖRESLAGEN GATUHÖJD

GATUHÖJD

OMRÅDE SOM FÖRESLÅS

UNDANTAGS FRÅN PLANFÖRSLAGET

## DETALJPLAN FÖR KVARTEREN HAVSÖRNEN OCH SVANEN I LANDSKRONA

UPPRÄTTAT PÅ STADSSTYRELSEKONTORET  
LANDSKRONA DEN 9 OKTOBER 1991

STADSSTYRELSEKONTORET  
STADSSTYRELSEKONTORET  
ARKITEKT SÄR

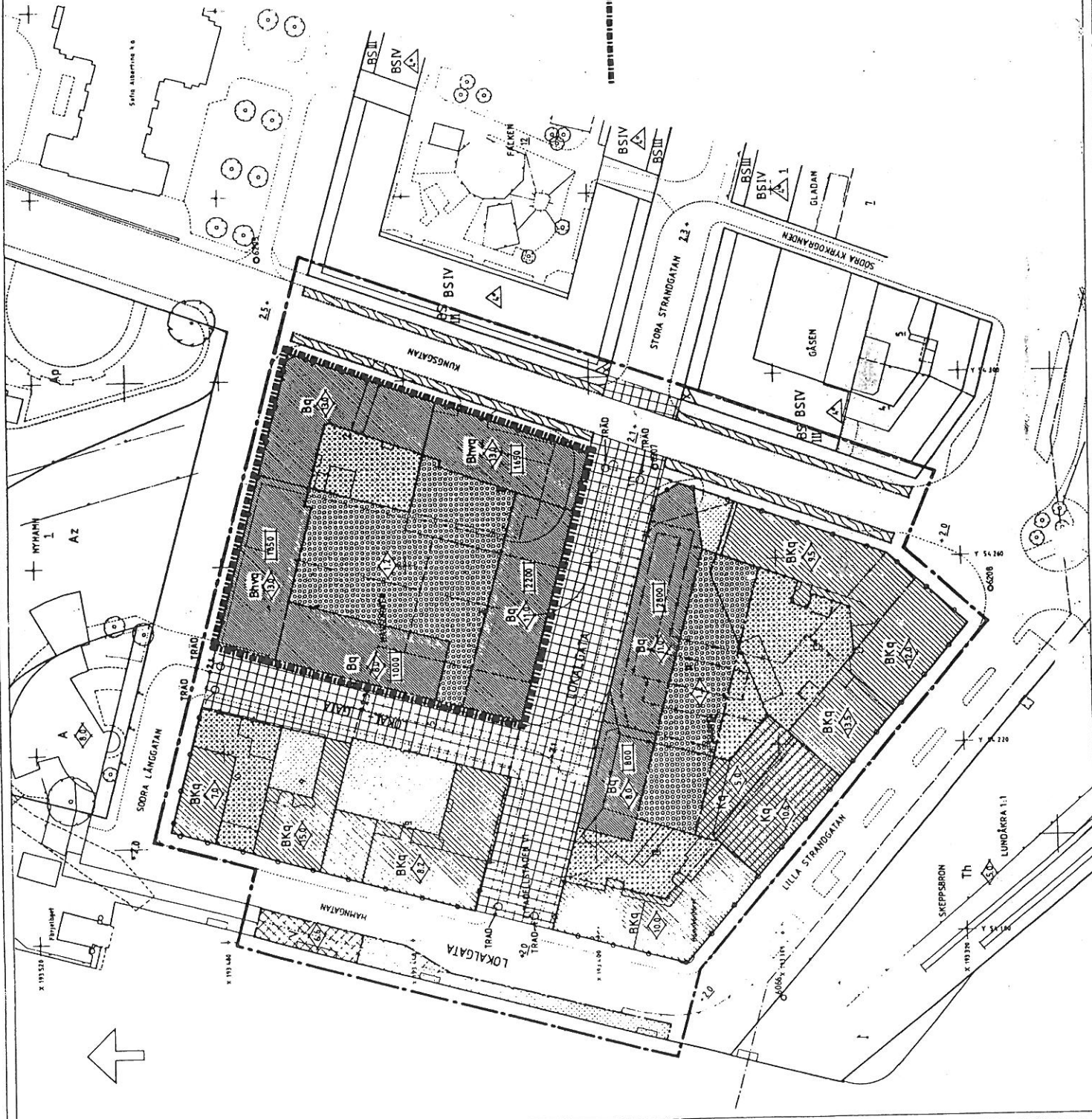
GRUNDKARTANS RIKTIGHET BESTYRKES  
AV STADSSTYRELSEN

LANDTÄGARE  
STADSSTYRELSEKONTORET LANDSKRONA

GRUNDKARTAN UPPGJORD VID  
STADSSTYRELSEKONTORET LANDSKRONA

PROJEKTANT: PER-ANDERS PERSSON  
ARTISER: PER-ANDERS PERSSON  
LADA KRAFT: 2.11.1992  
GENOMFÖRANDE: SLUTAR 31 DECEMBER 2002

10 0 10 20 30 40 50 METRER



## Riksintresse

Planområdet ligger i centrala Landskrona och ingår i riksintresseområde för kulturmiljövård bland annat p.g.a. stadens intressanta stadsplanemönster som är en kombination av en medeltida stadsplan, 1500- och 1600-talens befästningsstad och 1700-talets omfattande stadsutvidgning på utfylld mark.

Länsstyrelsen utarbetar för närvarande ett förslag till riksintresseområde för hamnverksamheten i Landskrona, d.v.s. ett riksintresseområde som skall ta tillvara sjöfartens och handelshamnens intresse. Ännu finns inget beslut på avgränsning och restriktioner.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Historik, stadsplan och befintlig bebyggelse

Kvarteret Havsörnen planlagdes i 1749 års stadsplan. Först 1805 tomtregleras kvarteret. Vid denna tidpunkt stod kvarteret fortfarande under vatten eftersom området inte var utfyllt helt och hållet. Bebyggandet kom därför inte igång förrän i mitten av 1800-talet.

Enligt 1755-års stadsplan, skulle Jönsaplan, dåvarande Östra Tårget ligga omgivet av större byggnader, kanaler samt kyrkan Sofia Albertina. Kvarteret Havsörnen var ända till slutet av 1800-talet avsett att hysa en större, publik byggnad. Södra Långgatan var ursprungligen en av de viktigaste transportlederna i stadsmönstret, men den har under senare tid delats upp i kortare etapper med olika utseende. Ur antikvarisk synpunkt bör gatan få en mer sammanhängande karaktär för att göra stadsplanemönstret avläsbart. Enligt bevaringsplanen från 1979 klassas Kungsgatans gatumiljö som värdefull.

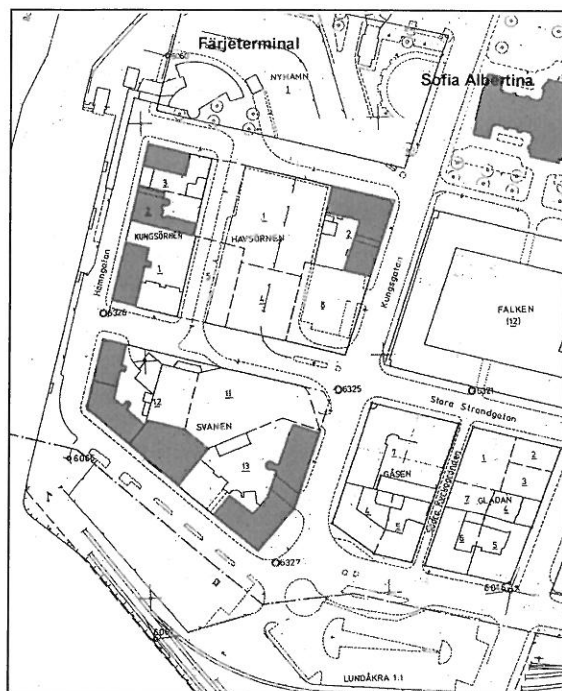
Gatorna i 1700-talsplanen hade en sträng hierarki ur statussynpunkt vilket avspeglar sig i husens utseende vid kvartereshörnen. Fasaderna skulle synas i sin fulla längd längs den finare gatan, d.v.s. utan ”torn” i kvartereshörnen. Det är därför vi fortfarande i kvarterens hörn ser husgavlar mot gatan med lägre status. Den finaste gatan var Kungsgatan, närmast Drottninggatan o.s.v. Det fanns fyra statusnivåer varav gränden var den lägsta nivån.

I planområdets nordöstra hörn (Havsörnen 2) ligger en klassicistisk byggnad med fasader i grå slätputsad mursten. Huset byggdes 1884-85 och är kulturhistoriskt intressant. Kvarteret Havsörnen innehöll tidigare fler byggnader, men dessa har rivits bl.a. för att ge plats åt trafiken till färjorna. En antikvarisk målsättning för kvarteret Havsörnen är att sluta bebyggelsen mot Jönsaplan med en byggnad av ungefär samma volym som huset på Havsörnen 2.



*Byggnaden på  
Havsörnen 2 sedd  
från Kungsgatan.*

I kvarteret Kungsörnen, väster om planområdet finns tre äldre hus och två moderna. Av de äldre husen är två från 1800-talets mitt och ett är byggt 1901. Alla husen är kulturhistoriskt intressanta. Kvarteret Falken som ligger öster om kvarteret Havsörnen utgörs till största del av ett stort hus från 1970-talet. Kvarteret Svanen, söder om kvarteret Havsörnen är delvis avrivet och består i övrigt av både äldre hus, äldre tillbyggda hus och modernare hus. Även här är de äldre byggnaderna intressanta ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Norr om planområdet har färjorna till Danmark och Ven sin anläggning och nordost om kvarteret ligger Sofia Albertina kyrka.



*Bebyggelse i kvarteret Kungsörnen.*

■ Äldre byggnader inom och i närheten av planområdet.

## Mark och vegetation etc.

Kvarteret Havsörnen utgörs i dag till största del av parkeringsytor som är belagda med asfalt och grus. Inom kvarteret finns en miljöstation för sortering av hushållssopor. Det finns inga träd eller buskar på parkeringsytorna. Vid båtterminalen intill växer dock två stora träd som bidrar med lite grönska i området. Dessa har ingått i den dubbelrad av träd som tidigare avgränsade Jönsaplan mot söder. I samband med exploateringen av kvarteret Havsörnen bör utformningen av Södra Långatan diskuteras och trädraden bör i möjligaste mån återupprättas.

## Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning från 1991 finns för kvarteret Havsörnen. Det översta jordlagret består av fyllning av varierande slag så som sand, grus, kolaska och tegel. Den naturliga jorden under fyllningen består av sand till ett djup mellan 2,4 och 3,6 meter under markytan. Under sandlagret utgörs jorden av lermorän. Eftersom det har funnits äldre tung bebyggelse i kvarteret Havsörnen är det troligt att det förekommer omfattande rester av grundmurar och fundament under marken. I den geotekniska utredningen fastslås att det är lämpligt att nya hus förses med källare eftersom man ändå blir tvungen att ta bort gamla fyllnadsmassor samt dy och sand. Källaren bör dock utföras som en vattentät konstruktion vid källargolvnivåer under +1,10. Detta medför extra kostnader och behovet av att anlägga ett underjordiskt garage under kvarteret bör vägas mot kostnaden. Ny bebyggelse som tillkommit inom kvarteren Svanen och Kungsörnen under senare år har grundlagts på plintar som nedförts till fast lagrad sand ca 2,5 meter under marken. Detta bör vara lämpligt även i inom kvarteret Havsörnen. Då planområdet består av äldre utfyllnadsmark krävs grundundersökning för varje delobjekt.

## Fornlämningar

Hela centrala Landskrona ingår i område med sannolik förekomst av fasta fornlämningar. För markingrepp erfordras länsstyrelsens tillstånd enligt 6§ lagen om kulturminnen.

## Gator och trafik

### Kollektivtrafik

Området är väl försörjt med kollektivtrafik. Det är ca 400 meter till Landskrona busstation där regionbussarna utgår ifrån. På Storgatan finns en busshållplats där Stationspendeln samt övriga av Landskronas stadsbussar stannar. Båten till Ven liksom Flygbåten till Köpenhamn angör vid kajkanten alldeles intill kvarteret Havsörnen.

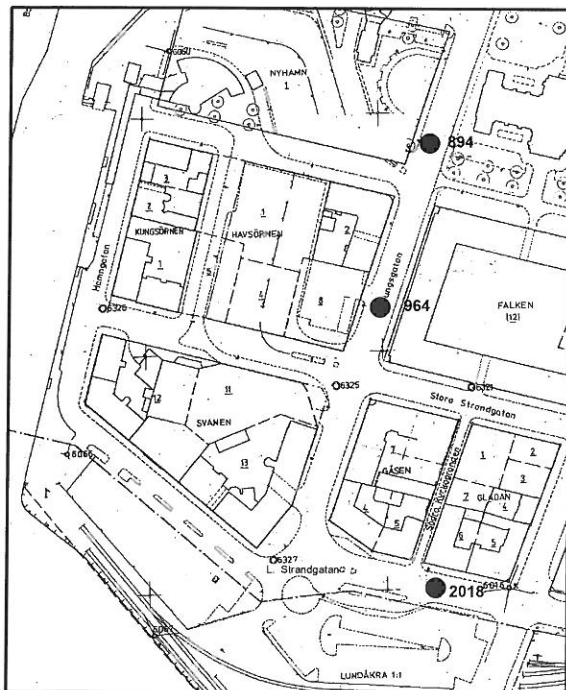
### Gång- och cykeltrafik

Storgatan utgör en länk i Landskronas huvudnät för cykelvägar och denna är lätt att nå från planområdet. Separat cykelbana finns dock inte förrän längre norrut på Storgatan. Det är även enkelt att nå det så kallade "säkra stråket" som börjar i korsningen Fiskaregränd / Södra Långgatan och fortsätter åt nordost. Detta stråk är tänkt att fungera som en säker väg för gående och cyklister.

### Biltrafik

En trafikräkning genomfördes 1993. Denna finns redovisad i programmet för Nyhamnsområdet. På Kungsgatan uppmättes vid denna tidpunkt 2056 fordon per årsmedeldygn. För övriga gator som omgärdar kvarteret Havsörnen finns inga mätningar. År 1993 var Danmarksfärjan fortfarande en bilfärja, men numera är trafiken mindre intensiv. Mätningar utförda under maj månad 2001 visar att på Kungsgatan, mellan Södra Långgatan och Stora Strandgatan, går ca 960 fordon per dygn. Under sommarmånaderna kan trafiken tänkas öka p.g.a. Venresenärer / Danmarksresenärer.

I programmet för Nyhamnsområdet beräknades tillskottet från nybebyggelsen i kvarteren Havsörnen och Svanen till ca 400 fordonsrörelser / dygn. Det är troligt att ett äldreboende alstrar mindre trafik än vanliga bostäder och därför bedöms inte det tillskott som planen medför påverka trafiksituationen i centrumområdet särskilt mycket.



Trafikmätning år 2001. Antal fordon per dygn.

Naturvårdsverket har föreslagit följande bullerriktvärden för bostäder: Ekvivalent bullernivå bör ej överstiga 55dBA vid uteplatser och 30dBA inomhus. Maximal nivå nattetid inomhus bör ej överstiga 45 dBA. Utomhus bör maxnivån ej överstiga 70dBA.

Bullernivån längs Kungsgatan har beräknats. I dagsläget överskrids ej ekvivalentnivåerna, men i och med att kvarteret exploateras tillkommer mer trafik. På Kungsgatan beräknas gå ca 1400 bilar /dygn när både kvarteret Havsörnen och Svanen bebyggs (enligt programmet för Nyhamnsområdet). Detta ger följande värden:

| (dBA)   | ekvivalentnivå | maxnivå |
|---------|----------------|---------|
| utomhus | 59             | 93      |
| inomhus | 34             | 68      |

Med treglasfönster, ljudrutor eller anpassning av fönsterstorlekar kan bullernivåerna sänkas så att riktvärdena inte överskrids.

Bullerberäkning har även utförts för gårdssidan av kvarteret. Här blir ekvivalentnivån 18dBA och maxnivån 48 dBA. Bullernivåerna ligger således under rekommenderade riktvärden.

### Parkering

I dag finns ca 120 p-platser inom kvarteret Havsörnen. Dessa används mest av båtresenärer under sommarhalvåret. Inom kvarteret finns även en cykelparkering. I kvarteret Svanens norra del finns en avriven tomt som också används för parkering. Även på Skeppsbrokajen finns en väl utnyttjad parkeringsplats med 133 platser. Vid exploatering av kvarteret Havsörnen försvinner den markparkering som idag betjänar färjetrafiken. Även cykelparkeringen flyttas. Både bil- och cykelparkering måste ersättas någonstans i närområdet när kvarteret Havsörnen bebyggs.

En parkeringsutredning för centrala Landskrona utfördes av VBB konsult AB i juni 1990. I denna rapport föreslår man att det skall finnas 9 parkeringsplatser / 1000m<sup>2</sup> våningsyta i den södra centrumdelen av staden år 2000. Fullmäktige antog 1979 en p-norm för Landskrona. Denna anger att år 1990 bör det finnas 8,5 bilplatser / 1000m<sup>2</sup> våningsyta i centrum. Dessa parkeringsnormer gäller för bostäder. För kontor och butiker behövs ytterligare parkeringsplatser. I dagsläget är bilinnehavet lägre än vad man räknade med i VBB's utredning år 1990, varför normen förmodligen kan justeras nedåt. Av miljömässiga skäl är det angeläget att antalet parkeringsplatser i centrala Landskrona hålls ned.

Vård och omsorgsförvaltningen har tagit fram ett program som används vid byggande av äldre bostäder. För ett vårdboende med 40 lägenheter beräknar man att det behövs 20 parkeringsplatser samt 5 handikappplatser för personal, boende och besökande. I kvarteren Pallas och Albano finns relativt nybyggda lägenheter för äldre. Vart och ett av kvarteren rymmer ca 40 lägenheter och det finns 3 respektive 15 parkeringsplatser i kvarteren.

I planen från 1992 tänkte man sig att bygga ett parkeringsgarage under kvarteret Havsörnen. Detta beräknades rymma ca 100 bilar. Ett sådant garage bedömdes täcka behovet inom kvarteret och skulle även i viss mån betjäna omgivande kvarter samt södra centrum.

Om man istället väljer att satsa på markparkering får man ett mindre antal p-platser i området, vilket kan vara rimligt med tanke på att kommunen vill främja miljövänliga transporter. Anläggningskostnaden blir dessutom lägre. Eftersom parkeringsplatserna inom kvarteret Havsörnen är sparsamt utnyttjade under vinterhalvåret behövs det framförallt parkering för båtresenärer under sommaren. Totalt behövs ca 300-350 parkeringsplatser för båttrafiken under högsäsong. Enligt översiktsplanen 2001 är det önskvärt att Stationspendeln får en klar koppling till andra stadsbusslinjer och till båttrafiken så att det blir enklare att åka kollektivt till färjeterminalen. En flyttning av Venbåtarna till Skeppsbrokajen har diskuterats på längre sikt och Nyhamn skulle då omvandlas till hamn för fritidsbåtar. Sett ur detta perspektiv kan det vara lämpligt att anlägga en

större parkeringsplats för sommartrafiken på det tidigare bangårdsområdet vid Kolgatan. Gångavståndet till nuvarande färjeterminal bedöms som rimligt och när angöringen flyttas till Skeppsbrokajen kommer dessa parkeringsplatser att ligga nära båtarna. Möjligen kan Stationspendeln bidra till att biltrafiken minskas något. Cykelparkering bör inrymmas inom nuvarande terminalområde fram tills dess att en flyttning av båttrafiken blir aktuell.

För boende och verksamma i kvarteret Havsörnen behövs parkering och denna bör så långt det är möjligt lösas inom kvarteret och i andra hand på omgivande lokalgator. Stora Strandgatan och Tullgatan bör kunna rymma ett 20-tal parkeringsplatser. Gatorna är tänkta att vara "miljöanpassade gator" s.k. Wonerfgator – se planförslag från 1992.

## **Miljö, hälsa och säkerhet**

### **Hamnen**

En stor säkerhetsrisk i Landskrona var tidigare Hydro Supra AB:s transporter av ammoniak. Dessa transporter har i dagsläget försvunnit i samband med att Hydro flyttat sin verksamhet. En stor riskfaktor i staden har därmed eliminerats. Enligt kommunens räddningstjänst finns det i dagsläget inga riskfaktorer att ta särskild hänsyn till i närområdet.

Färjan till Ven går för närvarande från Landskrona mellan 06.00 på morgonen och 21.30 på kvällen. Under sommaren utgår 10 turer från Landskrona och i motsatt riktning går 11 turer. Under vinterhalvåret minskar turtätheten något. Trafiken utgörs av passagerare till fots samt av fordon och gods. Med fordon avses både personbilar, lätta lastbilar och tunga lastbilar. Av dessa kan 10% räknas som tung trafik. Vissa transporter med farligt gods så som bensin, gasol, diesel, färg, lösningsmedel etc. förekommer. Dessa transporter kan ur säkerhetssynpunkt jämföras med transporter som sker på stadens gator och kräver ingen särskild hänsyn. Ca 30 000 fordon transporteras med färjan till och från Ven varje år. Högst beläggning har man i juli med ca 3200 fordon på en månad. April till oktober ligger beläggningen på ca 2000 fordon under en månad. Under vintermånaderna är trafiken lägre.

I direkt anslutning till Södra Långgatan stannar bussar för att lämna av passagerare, främst vid gruppresor i maj/juni samt i augusti/september månad. För ändamålet finns tre bussparkeringsfickor. Året om med kraftig betoning maj-augusti, transporterar rederiet konferensgäster, dagturister m.m. till Ven. Merparten kommer i egen bil och utnyttjar primärt nuvarande parkering i kvarteret Havsörnen, sekundärt gratisparkeringen vid Skeppsbrokajen. Antalet passagerare med Ven-Trafikens färjor i månaderna maj-augusti är 165 000-185 000 varje år beroende på sommarvärdet.

Samtliga Venbåtar drivs med diesel med låg svavelhalt (0,1%). Inom rederiets område, norr om kvarteret Havsörnen, finns en verkstad för reparation och underhåll av fartyg/maskiner. Viss störande verksamhet förekommer.

Flygbåtar går mellan 08.00 och 24.00 och har endast persontrafik. Fem turer går från Landskrona till Köpenhamn. I andra riktningen finns sju avgångar. Under maj till augusti reser ca 60 000-80 000 personer med flygbåtarna.

Båttrafiken kan befaras medföra bullerstörningar och luftföroreningar, men enligt kommunens miljöförvaltning finns inga mätningar gjorda för buller och luftkvalitet i området. Några klagomål från de närboende har dock inte förekommit.

Enligt en miljökonsekvensbeskrivning till följd av detaljplaneändring i Nyhamnsområdet för kv. Havsörnen och kv. Tången m.fl. (Sundell landskapsarkitekter AB i Malmö 1998-08-07, reviderad 1999-11-10) medför Ventrafiken bullerstörningar och luftföroreningar vilket i sin tur medför hälsorisker för de boende i området. I miljökonsekvensbeskrivningen fastslås att riskerna dock inte kan anses som så stora att det är olämpligt att bygga bostäder inom området.

För att på sikt kunna omvandla Nyhamnsområdet till bostadsområde med gästhamn är det lämpligt att färjetrafiken flyttas. I samband med planläggningen av kvarteret Havsörnen bedöms dock en flyttning av färjorna ej vara nödvändig.

#### **Havsnivåhöjning p.g.a. växthuseffekten**

Det finns risk för en höjning av havsnivåytan till följd av utsläppen av växthusgaser i atmosfären. Effekterna av en sådan höjning är något som skulle få konsekvenser för stora delar av Landskrona och som bör behandlas i en övergripande riskanalys för hela staden. Risken för kvarteret Havsörnen är inte annorlunda än för övriga innerstadsområden och bör bedömas därefter.

#### **Skyddsrum**

Området ingår i skyddsrumsort varvid bygglovprövningen skall föregås av skyddsrumsbesked. Enligt preliminära uppgifter kommer inga skyddsrum att krävas i området.

#### **Radon**

En översiktlig radonriskkartering för kommunen gjordes av J&W Bygg- och anläggning 1993-04-20. Av denna framgår att den norra delen av kommunen bedöms som lågriskområde och den södra delen som normalriskområde. Inom staden kan lågriskområden såväl som normalriskområden förekomma beroende på vilka typer av fyllnadsmassor som använts. Då tidigare genomförd grundundersökning ej omfattade radonfrågan skall mätning av radon utföras inom kvarteret innan kvarteret exploateras.

#### **Teknisk försörjning**

Nybebyggelsen kan anslutas till befintligt allmänt ledningsnät för VA, el, tele och fjärrvärme. Detta utesluter inte att alternativa kretsloppsanpassade lösningar prövas. Befintliga ledningar för VA går i Tullgatan. En fjärrvärmeledning skär genom nordvästra hörnet av kvarteret Havsörnen. Det finns även några elledningar som försörjer parkeringsautomater och belysningsstolpar inom kvarteret. Telia har ledningar i Kungsgatan och Stora Strandgatan, samt ett kabelskåp som står på trottoaren vid Havsörnen 8.

#### **Service**

Planområdet ligger på gångavstånd från Landskronas centrum där både offentlig och kommersiell service finns. Jourbutik finns på närmre håll i angränsande kvarter. Inom 1 km finns förskola och skola från åk. 1 t.o.m. åk. 9. För närvarande är det dock mycket ont om förskoleplatser i centrum, men ett intensivt arbete pågår för att förbättra situationen. Närmaste sjukvårdsmottagning ligger ca 150 meter norr om planområdet.

#### **Fritid och rekreation**

Liksom i andra delar av innerstaden är det ont om grönska. Då närmaste större sammanhängande grönområde ligger endast 400 meter från planområdet får detta ändå anses som acceptabelt som närrekreationsområde. I Slottsparken och däromkring finns tillgång till friluftsbad, bangolf, kanot och segelsport. Det finns även möjlighet att fiska. Inom Nyhamnsområdet finns möjlighet att anlägga en lekplats i anslutning till Citadellbadet.

## FÖRÄNDRINGAR

### Bebyggelse och utemiljö

I nu aktuellt planförslag föreslås kvarteret Havsörnen inrymma dels gruppbeståder för äldre, dels vanliga lägenheter. Lägenheterna för äldre kommer först och främst att lokaliseras till en huslänga vid Södra Långgatan, som kommer att rymma ca 40 lägenheter. Hushöjden anpassas efter befintlig byggnad på Havsörnen 2. Övrig ny bebyggelse i kvarteret är tänkt att inrymma vanliga bostadslägenheter. Detaljplanen medger även att handels- och kontorsverksamheter får förekomma i bottenvåningarna på husen.

I enlighet med programmet för Nyhamn skall fasaden som vänder sig mot Jönsaplan ägnas stor uppmärksamhet eftersom kvarteret Havsörnen ursprungligen var vikt för ett extra ståtligt hus. Fasaden måste anpassas efter omgivande byggnaders karaktär och bör slätputsas, alternativt kan ljust tegel användas. Takmaterialet bör vara slät falsad plåt eller tegelpannor. Inga utskjutande balkonger får förekomma mot Jönsaplan. Fönster skall ge intryck av att vara stående, d.v.s. de skall var längre på höjden än på bredden. Dessa planbestämmelser gäller även för nya fasader mot Kungsgatan. För alla nya byggnader i kvarteret gäller att de, enligt PBL 3:1, skall anpassas till platsen när det gäller färg, form och karaktär.

Tullgatan är en gränd, enligt 1700-tals planens gatuhierarki och fasaderna här bör därför vara enklare än de mot Södra Långgatan (mot Jönsaplan), vilka i sin tur bör vara enklare än de fasader som kommer att vända sig mot Kungsgatan.

Byggnadsmaterial och tekniska lösningar bör miljöanpassas. Befintligt bostadshus får i detaljplanen en varsamhetsbestämmelse som anger att vid reparations- och underhållsarbeten skall färger, material och övriga åtgärder överrensstämmas med husets ursprungliga utseende.

För de boende skall det ges möjlighet till utevistelse på gårdarna och dessa bör således planteras. Huskroppen i den sydvästra delen av kvarteret skall vara en våning lägre än övriga byggnader med tanke på solinfallet. Eventuell inglasning av balkonger bör göras i samband med projekteringen. I samband med projekteringen är det också viktigt att brottsförebyggande aspekter beaktas. Exempel på åtgärder som minskar utsattheten för brott och ökar tryggheten i våra bostäder är ett effektivt skalskydd (t.ex. grindar och porttelefoner), en miljö som inbjuder till social samvaro, tvättstugor i markplan i stället för i mörka källare, förrådsutrymmen indelade i mindre enheter och väl synliga och upplysta entréer.

### Tillgänglighet

Kommunens basanpassningsprogram för ökad tillgänglighet skall tillämpas vid utformningen av bebyggelsen. Det är extra viktigt att tillgängligheten för personer med nedsatt rörelseförmåga är god eftersom boendet i området delvis riktar sig till äldre personer. Möjlighet att angöra med bil för hämtning och lämning skall finnas vid parkeringsfickor på Södra Långgatan. Även handikapplatser skall anläggas här. Det skall även finnas möjlighet till lastning och lossning av varor till äldreboendet. Markbeläggningen inom kvarteret och på omgivande trottoarer bör vara anpassad för personer med funktionshinder.

### Trafik, parkering & buller

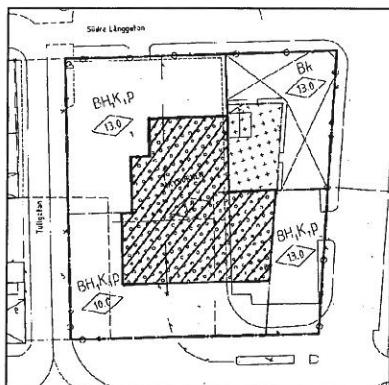
Den nuvarande färjeparkeringen i kvarteret försvinner. Ersättningsparkeringen avses anvisas på annan plats i närheten varvid det tidigare bangårdsområdet vid Kolgatan samt tomten med silobyggnaden diskuterats. Parkeringen i ordningställs efterhand som kvarteret Havsörnen exploateras. Cykelparkering för båttrafiken föreslås inrymmas inom nuvarande terminalområde fram till dess att färjetrafiken flyttas. Stora Strandgatan mellan Hamngatan och Kungsgatan samt Tullgatan anpassas till den föreslagna bebyggelsen så att trafiken kan fungera på bästa sätt.

Totalt parkeringsbehov för kvarteret Havsörnen har beräknats till 55-60 platser, enligt gällande p-norm. Äldreboendet beräknas behöva 5-10 av dessa platser. Nattetid bedöms behovet av par-

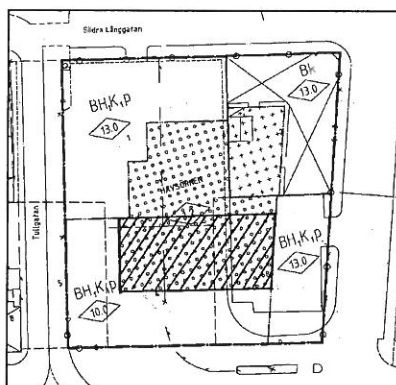
keringsplatser för personal och besökande till äldreboendet vara något lägre än dagtid. Sam-  
utnyttjande av parkeringsplatserna bör därför vara möjligt. Parkeringsnormen som använts vid  
framräknandet av det antal parkeringsplatser som behövs för att försörja kvarteret är något  
otidsenlig (beräknad år 1990). Parkeringsbehovet i kvarteret bör därför studeras mer ingående i  
projekteringsskedet.

Boendeparkeringen löses inom kvarteret Havsörnen genom att antingen markparkering anläggs  
eller att ett underjordiskt p-garage byggs. Detaljplanen medger att ett parkeringsgarage under mark  
får byggas. Garaget får vara 1,20 meter högt över markplan. Ett 20-tal bilar bedöms få plats på  
lokalgatorna Stora Strandgatan och Tullgatan. Dessa platser kan reserveras för boende i kvarteret  
Havsörnen, Kungsörnen och Svanen, men bör även kunna fungera som besöksparkering.

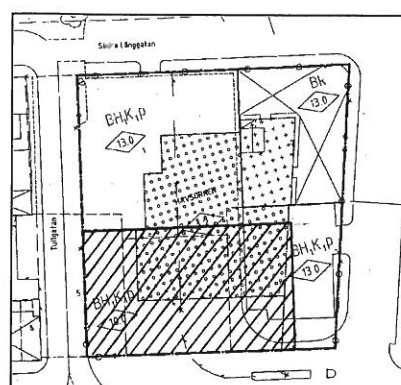
Om hela innergården under kvarteret Havsörnen utnyttjas som parkeringsgarage kan ca 45 bilar  
rymmas. Om endast den södra gårdsdelen (ej gården för äldreboendet) används för parkering ryms  
ca 25 bilar. För att 60 bilar skall få plats måste man utnyttja även källarutrymmen under husen. Se  
exempel nedan. Om hela kvarteret Havsörnen förutom fastigheten Havsörnen 2, skulle användas  
för parkeringsgarage kan ca 130 bilplatser inrymmas.



Garage för ca 45 bilar.



Garage för ca 25 bilar.



Garage för ca 60 bilar

I planbestämmelserna införs krav på skydd mot bullerstörningar. Denna bestämmelse anger att  
skyddsåtgärder skall anordnas för ny bebyggelse så att riktvärdena enligt prop. 1996/97:53 för  
vägtrafikbuller inomhus och utomhus, ekvivalent och maxnivå kan hållas.

Nya utfarter för biltrafik från kvarteret får ej anläggas mot Södra Långgatan och Kungsgatan.  
Detta regleras med en bestämmelse om utfartsförbud.

### Teknisk försörjning

En befintlig fjärrvärmeledning som går över kvartersmark i kvarteret Havsörnens nordvästra hörn  
kommer att flyttas till följd av exploateringen. Bebyggelsen kommer att anslutas till befintligt  
ledningsnät. Befintliga elledningar som försörjer parkeringsautomater och belysningsstolpar  
flyttas. Det samma gäller miljöstationen. Telias ledningar påverkas ej.

### KONSEKVENSER

Exploateringen av kvarteret Havsörnen bedöms inte medföra några negativa miljökonsekvenser  
för omgivningen förutom buller och transporter under byggtiden. Trafikalstringen från det nya  
området bedöms bli av sådan ringa omfattning att förändringen av bullernivåerna i närområdet inte  
kommer att vara märkbar.

Färjetrafiken kan vara störande för de boende i kvarteret Havsörnen. Dock har inga klagomål  
förekommit. På sikt kommer färjetrafiken att flyttas.

Miljö kvalitetsnormer enligt Miljöbalken 5 kap 3§ skall beaktas i all planering. Hittills har miljö-  
kvalitetsnormer fastställts avseende halter i utomhusluften av kvävedioxid, svaveldioxid och bly.

Enligt kommunens miljöförvaltning ligger halterna i dag i staden som helhet långt under fastställd nivå. Tillskottet i trafikmängden i planområdet bedöms bli så begränsad att det inte medför över-skridande av miljökvalitetsnormerna för svaveldioxid, kvävedioxid eller bly.

Kvarteret Havsörnen utgörs av redan ianspråktagen mark som nu får en ny användning. Kvarteret är dessutom väl försörjt med kollektivtrafik och utbyggnaden bedöms därför vara lämplig med tanke på hushållning med naturresurser. Planen innebär också att Landskrona får ett attraktivt, centralt och havsnära beläget bostadskvarter. Staden får även möjlighet att erbjuda äldre invånare ett attraktivt boende. Bebyggandet av kvarteret Havsörnen medför att nya bostäder och arbetsplatser lokaliseras till denna del av staden och detta i sin tur ger mer liv och rörelse i området. Stadsbilden förbättras då kvarteret bebyggs och Jönsaplan får en sydlig vägg. Därmed bildas ett tydligare stadsrum i enlighet med ursprungstanken för Jönsaplan.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planområdet kommer att byggas ut i enlighet med exploateringsavtal som upprättas mellan Landskrona kommun och blivande byggherrar. Genomförandetiden är 10 år från det att planen vinner laga kraft.

Följande fastighetsplaner upphör att gälla i samband med att detaljplanen för kvarteret Havsörnen vinner laga kraft:

- Fastighetsplan 1811-02-28 akt 1282k-1/26 upphör att gälla för Havsörnen 2 och 5
- Fastighetsplan 1885-10-15 akt 1282k-1/179 upphör att gälla för Havsörnen 8
- Fastighetsplan 1942-06-30 akt 1282k-1/636 upphör att gälla för Havsörnen 1 och 4

## STADSBYGGNADSKONTORET



Lars Kvist  
planchef



Lisa Lindekranz  
planhandläggare