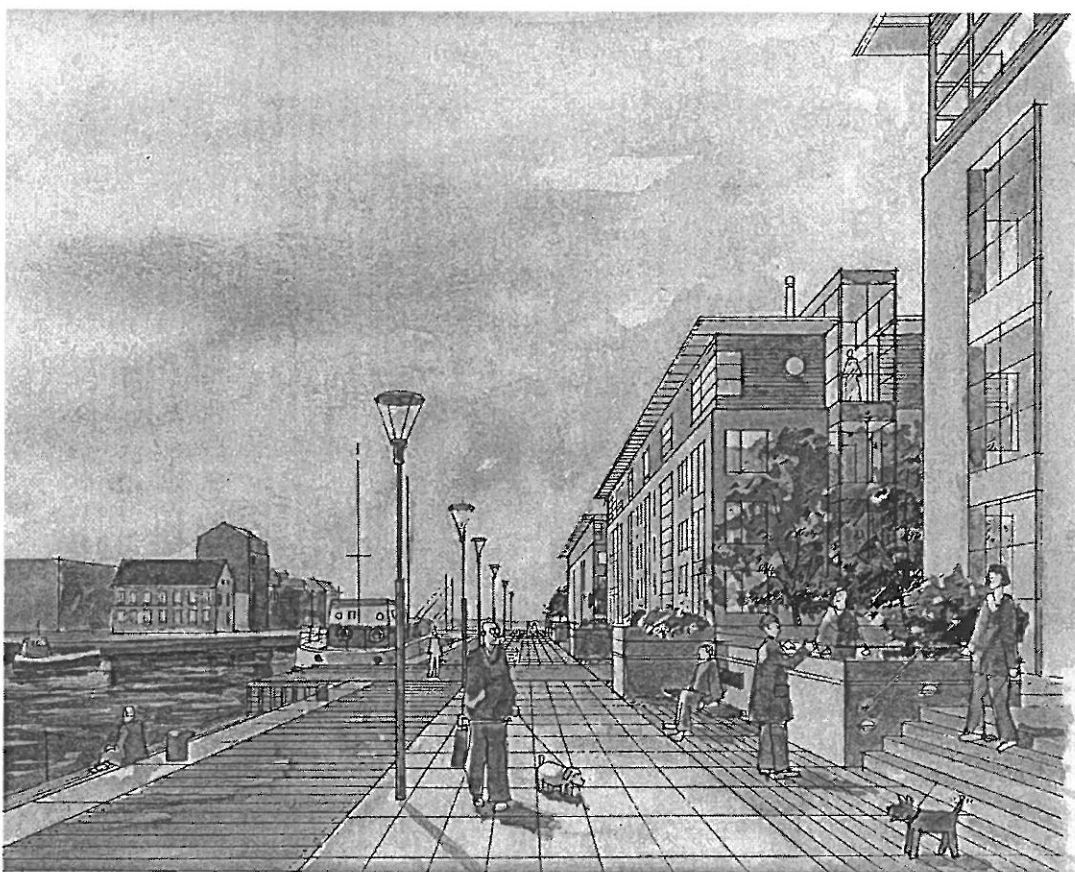


DETALJPLAN FÖR NYHAMNSOMRÅDET, CITADELLSTADEN 1:2 M.F.L., LANDSKRONA

Detaljplaneförslaget är upprättat av Fojab Arkitekter och
Stadsbyggnadskontoret 2003-09-04, reviderad 2003-11-18 och 2004-01-19



Antagandehandling

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för NYHAMNSOMRÅDET, CITADELLSTADEN 1:2 M.FL. Landskrona Dnr 221/003.313-03

Upprättad av FOJAB Arkitekter och Stadsbyggnadskontoret den 9 april 2003,
reviderad 18 november 2003 och 19 januari 2004.

PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

Denna planbeskrivning med bilagor
Plankarta med planbestämmelser
Illustrationsplan
Genomförandebeskrivning
Planprogram
Miljökonsekvensbeskrivning
PM avseende kulturmiljö
Miljöutredning avseende markföroreningar

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att möjliggöra komplettering till de ca 145 bostäder som tidigare planerats i Nyhamnsområdet. I denna plan ryms ca 18 bostäder, placerade i en sexvåningsbyggnad i den sydvästra delen av bebyggelsen.

PLANDATA

Planområdet är 4,8 Ha stort och omfattar den del som berörs av ny bebyggelse samt tillhörande gatumark och kajyta. Planen avgränsas i norr av Badhusgatan, i väster av Lotsgatan samt av staket till intilliggande fastighet. I söder ansluter plangränsen till intilliggande plan i hamnummet och i öster överlappar denna plan tidigare detaljplan i ett ca 20 m brett bälte. Detta för att den parkering som ligger ut med Lotsgatan skall vara kvartersmark för bostadsändamål, att släcka ut användningsbestämmelsen KJ (kontor och icke störande småindustri) i tidigare plan samt att ta bort kraven på skydd av rotsystem vid bebyggelse.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planprogram

Det planprogram som har tagits fram för den tidigare planen för bebyggelse av Nyhamnsområdet, "Program för detaljplan, Nyhamnsområdet, Landskrona" mars 1997, gäller till sin inriktning även för denna plan. I planprogrammet anges inriktningen mot en förtätad stadsmässig bostadsbebyggelse i bl.a. Kv.

Tången. Programmet ger en utförlig redovisning av områdets historia och av bakgrunden till den bebyggelse som föreslås i detaljplanen.

Översiktsplan

Översiktsplanen redovisar såsom ett bärande motiv att öka kommunens befolkningstal. Ett väsentligt bidrag till detta mål är att kommunens läge vid Öresund och dess attraktionsvärden som stadsmiljö utnyttjas väl för t ex nya bostadsmiljöer med hög kvalitet.

Planområdet ingår i område R3 för Landskrona centralort.

Detaljplaner

Öster om planområdet gäller, som nämnts ovan, detaljplan 474 för bostadsbebyggelse som vunnit laga kraft 2002-01-14. För kvarteret Tången norr om Badhusgatan gäller detaljplan 253, fastställd den 23 mars 1964, där östra delen av kvarteret är utlagt som område för allmänt ändamål (gamla varmbadhuset) och övriga delar redovisas som område för friluftsbad samt hamnändamål.

För området söder om Badhusgatan gäller detaljplan 324, fastställd den 13 augusti 1974. Den medger att området används för hamnändamål.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Området karaktäriseras idag främst av öppen mark för industriverksamhet, men kommer i takt med att den planerade bebyggelsen genomförs, att domineras av bostadsbebyggelse samt allmänna gångstråk och uppehållsytor utmed kajerna.

Den nord-sydliga allén som skyddas som parkmark i planen får en visuell förlängning vidare söderut mot kajkanten som avslutas med ett konstverk i fonden. Även om en del av stråket mellan vallen och kajkanten ligger på kvartersmark skall detta hållas tillgängligt för allmän gångtrafik.

Trädraderna består av almar och oxlar. Almarna har angripits av almsjuka och är i så dåligt skick att samtliga på sikt kommer att fällas. Allén kommer därför i framtiden att kompletteras med nya träd.

Geotekniska förhållanden

Marken består av utfyllnad ovan lager med olika bärighet och mäktighet inom olika delar. I norra delen ligger fyllningen på sand och lermorän resp gytta och lermorän, i den södra på mäktiga lager av sand. Detta ger olika grundläggningsförhållanden inom de olika delarna. En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts 1998-02-13 i samband med framtagandet av plan 474. Den visar att bebyggelsen i den södra delen med begränsning av lasterna från större byggnader kan göras på sanden under utfyllnaden. Kompletterande undersökningar förutsätts i samband med projektering för nybebyggelsen.

Kajkonstruktionerna kräver enligt en särskild undersökning 1998-03-18 särskild uppmärksamhet. Undersökningen har angivit villkor för bärigheten hos dessa konstruktioner, vilka legat till grund för dispositionen av bebyggelsen enligt förslaget, bl a avstånden mellan byggnad och kajkant. Enligt Tekniska verken kan kajkanten komma att utföras antingen som spont lika dagens eller som en stenkäddad slänt med lutning 1:1,5.

Kulturmiljö

Flera historiska lager har som nämnts givit området dess karaktär, om än endast spår återstår av flera av dem.

Av tidigare epokers spår återstår endast axeln från bastionen Landskrona och söderut mot Gråen, idag markerad av den tidigare nämnda allén. På 1853 års stadskarta är den markerad som körväg.



Flygbild över området från söder 1955 med Sundbärjs varmbadhus fortfarande kvar (flygbild: Landskrona kommun)

Under arbetet med plan 474 framkom följande synpunkter från Länsstyrelsen;

Området i dess helhet berör försvarsanläggningen från exercisfältet i norr till Gråen i söder, som enligt länsstyrelsen är en omistlig del av det kulturhistoriska riksintresset K 26. Länsstyrelsen framhåller också att kontorshuset i södra delen av området (Hexagon m fl) på sikt bör rivas för att framhäva sambandet mellan Citadellet och Gråen. Denna byggnad ingår i det aktuella planområdet.

Den välvda parapet som finns söder om Lotshuset har delvis rivits i samband med tidigare förändringar i området. När marken rustas upp skall parapeten återställas fram till den nord-sydliga trädraden. Se även särskilt PM avseende konsekvenserna för kulturmiljön.

Fornlämningar

Eftersom marken består av utfyllnader förekommer inga fornlämningar inom området. Planområdet ingår dock i det område i Landskrona innerstad, för vilket fordras länsstyrelsens tillstånd enligt kulturminneslagen till markingrepp.

BEBYGGELSE

Huvuddisposition och bostadsbebyggelse

Planen bygger på ett förslag framtaget av FOJAB Arkitekter Malmö AB och rymmer endast en kompletterande byggnadskropp i områdets sydvästra del. Övriga åtgärder är iordningställande av mark enligt illustrationsplanen. En överordnad strävan i förslaget har varit att skapa en god boendemiljö och samtidigt säkra den allmänna tillgängligheten till såväl kajområden som de tillgångar från rekreationssynpunkt som området rymmer.

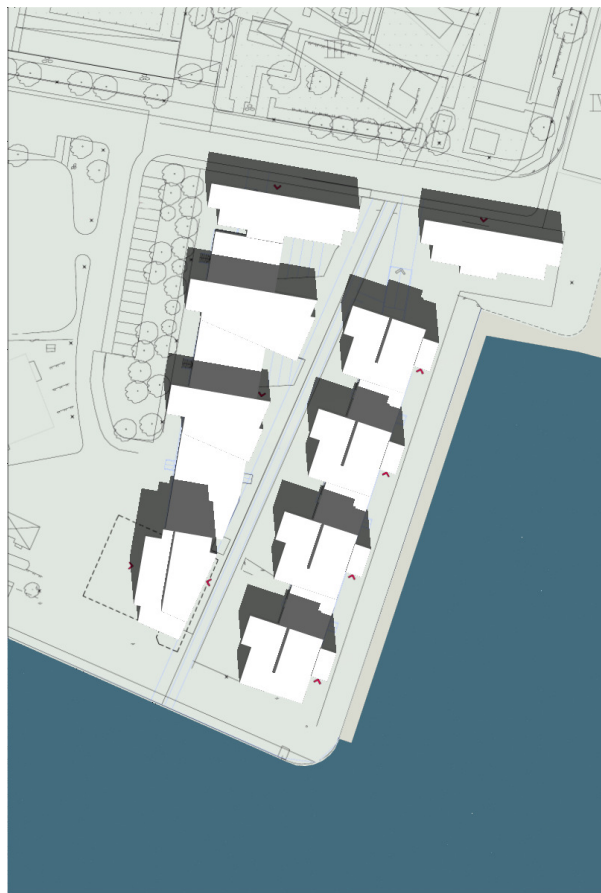


Illustrationsplan som visar den aktuella fastigheten med ett nytt sexvåningshus i sitt sammanhang med tidigare planerad bebyggelse. FOJAB Arkitekter i Malmö.

I området närmast Nyhamn avses den nya bebyggelsen bli en del i den fasta och geometriskt tydliga stadsbebyggelsen runt hamnen. Linjen från allén vid friluftsbadet har fått bilda gräns för bostadsbebyggelsen åt väster och därigenom fått en markerad och framträdande ställning.

Bostadsbebyggelsen inom området är utformad för att tillvarata kvaliteterna i närheten av vattnet utan att områdena närmast detta privatiseras. Den aktuella byggnaden är en smal byggnadskropp i sex våningar med möjlighet att delvis bebygga ytterligare ett våningsplan med maximalt 75 % av byggnadsarean. Byggnadsvolymen följer riktningarna från kajens och de övriga byggnadernas geometri.

Särskilda dagsljusstudier har genomförts.



Modell med dagsljusstudie som visar skuggor kl 09.00 respektive kl 12.00 i juni månad, FOJAB arkitekter i Malmö (byggnadernas utformning har justerats något sedan dessa modeller togs fram)

För att uppnå de ambitioner för bostadsmiljön som redovisas i bebyggelseförslaget krävs att den gröna miljön planeras och utförs med särskild omsorg. Funktion och karaktär av bostäder i parkmiljö med t ex allmänt tillgängliga gångstråk förutsätter att denna karaktär av tillgänglighet balanseras mot behovet av skyddade och mer privata uteplatser. I områdets centrala läge i staden ligger att de senare till omfånget får underordna sig parkkaraktären men att detta måste kompenseras med högre kvalitet.

Det innebär också att miljön mellan husen måste hållas fri från uthus för sopor, förråd etc.

Bestämmelsen för bostadsanvändning medger också verksamheter, som inte är störande, i bottenplan. Detta är en viktig komponent den i blandade stadsbebyggelsen.

Bebyggelsens gestaltning

Den planerade byggnaden skall ges en utformning med variation, inom ramen för en harmonisk helhet, tillsammans med omgivande bostadsbebyggelse. Det innebär bl a tydlig vertikal indelning av längre fasader, ljus puts som fasadmateriäl, lugn och regelbunden fönsterplacering, avsaknad av utanpåliggande balkonger mot hamnkanalen.

Service

Genom det centrala läget har området synnerligen god närhet till innerstadens hela bestånd av service av olika slag. Rådhusstorget ligger endast ca 500 m från planområdet.

Skola och fritidshem finns i Alléskolan (F-5) och Dammhagskolan (F-9). Lundegårdens förskola finns inom ca 800 m avstånd från bostadsbebyggelsen. Förskolorna Jörgensgården och Eriksgården ligger på ytterligare 400 m avstånd.

Tillgänglighet

För allmänheten tillgängliga ytor skall göras tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Vid upprättande av exploateringsavtal bör kommunens basanpassningsprogram skrivas in som ett villkor. Särskilt anpassade handikapplägenheter bör förläggas till hus eller delar av hus som även lätt kan nå från de gemensamma p-platserna.

FRIYTOR

Förutom friytorna närmast huset med deras anknytning direkt till områdets park erbjuder området nära kontakt med Slottsparken och dess möjligheter till även längre promenader. Strandläget är en stor tillgång för dessa områden i likhet med bostadsområdets direkta vattenkontakt vid hamnen. Badet och fritidsbåtshamnen utgör exempel på rekreationsanläggningar med attraktionskraft även för andra än de boende i området.

VATTENOMRÅDEN

Bebyggelsen är belägen vid inloppet till Landskrona hamn. Kaj- och vattenområdet förutsätts delvis ha fortsatt användning för allmän hamnverksamhet. Under överblickbar tid kommer färjetrafiken att utgå från det nuvarande färjeläget vid Jönsaplan.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Tillfart till bostadshuset sker via Lotsgatan som utformas som en lokalgata. Kajpromenaden utformas som allmänt tillgängligt gångstråk.

Parkering

Parkering för de boende förutsätts löst på kvartersmark. I planen ingår även ett område som ingick i planen 474. Planförslaget innebär att parkeringsplatser som i den tidigare planen låg på gatumark nu förläggs till kvartersmark för bostadsändamål.

Kollektivtrafik

Genom närheten till centrum har området god tillgång till kollektivtrafik, bland annat genom Stationspendeln.

STÖRNINGAR, MILJÖ

Den föreslagna nybebyggelsen innebär ingen ny miljöbelastning för omgivande miljö. Dock har särskild miljökonsekvensbeskrivning i enlighet med kommunens MKB-riktlinjer upprättats för bebyggelsen som helhet. Dessa handlingar tillhör tidigare plan nr 474. Sammanfattningsvis kan konstateras att miljöförvaltningens bedömningar pekar på värden på miljöbelastningar i området som väsentligt underskrider aktuella gränsvärden, dessutom att inga miljökvalitetsnormer kommer att överskridas genom utbyggnad enligt planen.

Geoteknisk markundersökning har påvisat förekomst av markföroreningar om överstiger Naturvårdsverkets riktvärden i delar av Nyhamnsområdet. Förhöjda värden påträffades inte inom det aktuella planområdet. Av försiktighetsskäl har ändå en planbestämmelse införts som förbjuder odling av livsmedel, då det främst är via intag av grönsaker som aktuella föroreningar tas upp av människan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Den tekniska försörjningen och återvinningsstationer för hushållen kan samordnas med den övriga planerade bostadsbebyggelsen.

Va-nätet inom området är defekt. Nya ledningar samt upprustning av befintlig avloppspumpstation erfordras. Uppvärmning skall ske med fjärrvärme. Inom det aktuella området finns ett fjärrvärmenät med tillräcklig kapacitet, men det krävs en utbyggnad för att kunna ansluta kvarteret Tången.

Återvinningsstationer skall anordnas så att de harmonierar med bebyggelsen, antingen i anslutning till parkeringsytor eller inbyggda i bostadshusen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden skall vara tio år från det att planen vinner laga kraft.

Bygglovplikten utvidgas till att omfatta även gatumiljön och gatubelysningen. Bakgrunden till detta är de krav på kvalitet på såväl arkitektur som helhetsmiljö som ges av dels närheten till stadens historiska miljö, dels kravet på högt attraktivitetsvärde hos bostäderna, dels också det stora allmänna intresset hos området.

PLANENS UPPRÄTTANDE

Detaljplanen har upprättats av FOJAB arkitekter i Malmö AB med arkitekt SAR/MSA Karin Fagerberg som ansvarig i samverkan med Landskrona kommuns stadsbyggnadskontor. Arkitekt SAR/MSA Klas Brunnberg FOJAB Arkitekter i Lund AB, som var ansvarig för arbetet med plan 474, har deltagit i planarbetet som rådgivare.

FOJAB arkitekter i Malmö AB



Karin Fagerberg
Arkitekt SAR/MSA

*Landskrona kommun
Stadsbyggnadskontoret*



Jörgen Bergvall
Stadsbyggnadschef

Bilagor
Illustrationer över området
PM angående trädallé längs stråket Citadellet-Gråen