

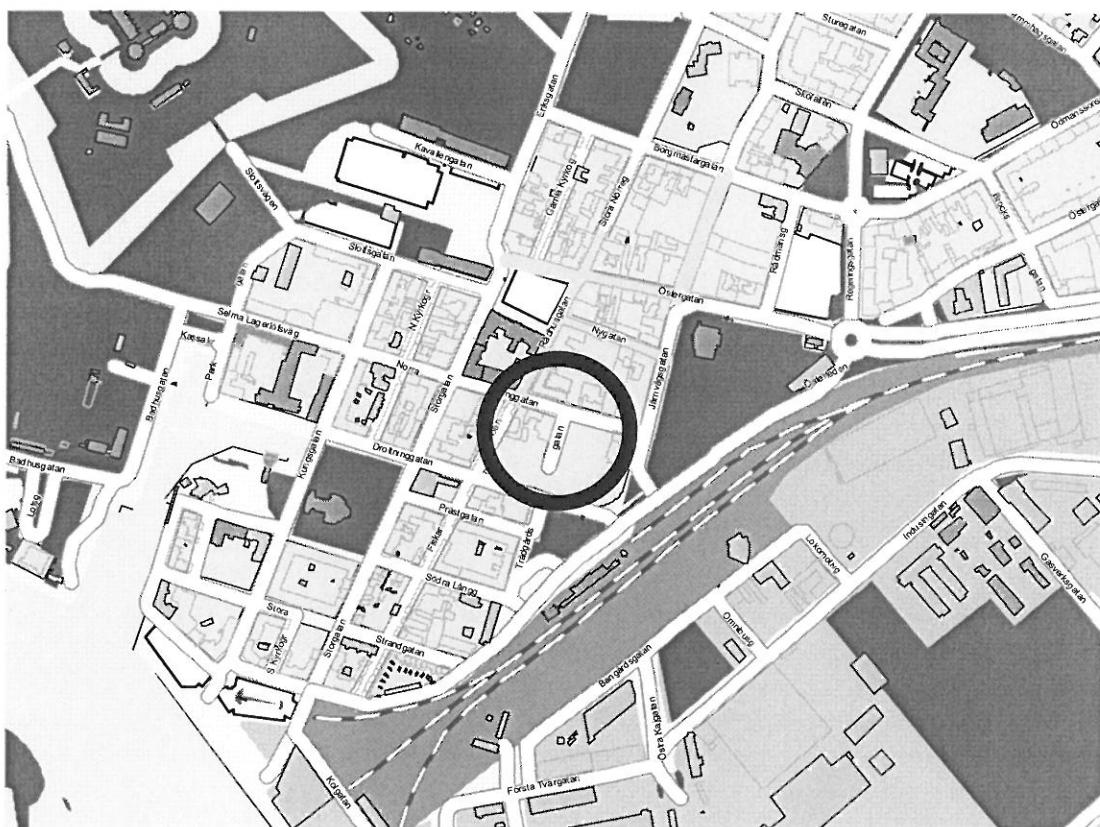


Landskrona
kommun

Diarienumr 213/003.313-04
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för del av Gräset 19 m.fl., Landskrona

Upprättad av Stadsbyggnadskontoret 2004-04-14, rev. 2004-06-04,
rev. 2004-08-02



Detaljplan för del av Gräset 19 m.fl.

Diarienummer 213/003.313-04

Planhandlingar

- Denna planbeskrivning
- Plankarta
- Illustrationsplan
- Perspektivbilder
- Förstudie kv. Gräset – park, parkering, gata och trafik (Nova Plan, Malmö)
- Genomförandebeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggande av ett nytt varuhus för livsmedel inom kv. Gräset 19 som ersättning för den byggnad som inrymde Åhléns och Hemköp, vilken brann ner 2002. Vidare föreslås bostäder och kontor alt. biograf ovanpå handelsbyggnaden. Ytterligare användningar, t.ex. vissa vårdfunktioner kan vara aktuella. Tidigare har endast handel varit tillåtet i gällande plan. Planens syfte är vidare att genom skyddsbestämmelse, q skydda de värdefulla bostadshusen inom fastigheten Gräset 14. Planen anses förenlig med 3,4,5 kap. MB om hushållning med mark- och vattenområden.

Plandata

Läge

Området ligger centralt i Landskrona intill Drottninggatan och Järnvägsparken vid gamla stationsområdet.

Markägoförhållande

Området ägs Stimfinken HB som är ett dotterbolag till det börsnoterade Brinova som i sin tur tillhör Peabs ägarfamilj.

Tidigare ställningstaganden

Översiktplaner

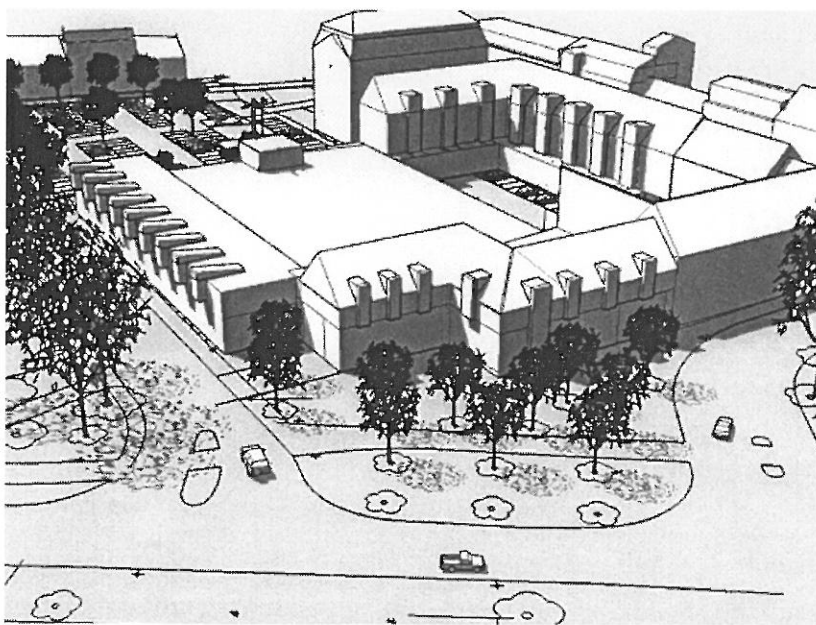
Området finns inte särskilt redovisat i den kommunomfattande översiktsplanen, Översiktsplan 2000+, antagen av kommunfullmäktige 2002-04-29. Däremot uttrycks ambitioner om att stärka Landskrona som centralort i kommunen samt att förbättra handelssituationen i centrum.

Detaljplaner, Tomtindelningar

För planområdet gäller följande detaljplan: förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Gräset och Gamla stranden i Landskrona laga kraft 1977-12-12, aktebeteckning 12 – LAN – 485. Detaljplanen medger handelsändamål med en byggnadshöjd på 7 meter för Gräset 19. Vidare medges bostadsändamål och handel för Gräset 14, sammanbyggda hus med en byggnadshöjd på 12 m resp. 10 m. Vidare möjliggörs i planen en ramp över Trädgårdsgatan i gällande plan. u- och x-bestämmelse gäller för den del av Trädgårdsgatan som ligger på kvartersmark för att säkra plats för allmänna underjordiska ledningar och allmän GC-trafik. Resterande delar av gällande detaljplan, som inte innefattas av föreliggande planförslag innehåller handel och garage med en byggnadshöjd på 7 m och bostäder, sammanbyggda, II vån mot Lilla Fiskargränd. För kv.Gräset gäller tomtindelning 1980-06-12, 1282K-1/1442 för planområdet. Denna avses upphöra inom aktuellt planområde då detaljplaneförslaget vunnit laga kraft.

Planprogram, projektet "levande centrum", miljökonsekvenser

I kommunen pågår ett förvaltningsövergripande projekt bl.a. i samverkan med näringslivet som heter "Levande centrum". Detta syftar till att förbättra centrum utifrån flera aspekter. Detta projekt är ett viktigt led i detta arbete. Detta detaljplaneförslag har ej föregåtts av ett planprogram eftersom det aktuella planområdet redan idag omfattas av bestämmelsen handel. Programförutsättningar och tidigare lokaliseringalternativ redovisas dock sammanfattat här. I ett inledande skede studerades olika varianter av placeringen ny handel. En del av dessa har fallit bort under arbetets gång p.g.a. att handelsytan c:a 3000 m² är dimensionerande. Förslaget med en placering med långsidan mot Drottninggatan innebär dessutom att fler bostäder eller liknande verksamheter än vad som nu är aktuellt måste inrymmas för att bebyggelsen skall komma upp i höjd. En del kundparkering måste dessutom förläggas mot Norra Långgatan vilket kan innebära olägenheter för de som bor i närheten. Konsekvenser av planförslaget redovisas under rubriken konsekvenser. Planförslaget anses inte inte medföra "Betydande miljöpåverkan", varför separat miljökonsekvensbeskrivning enl. Plan- och bygglagen (PBL) ej upprättats.



En av tidigare idéskisser för Gräset. Byggnad placerad mot Drottninggatan. Perspektivbild, Magasin A arkitekter, Landskrona



Systembolaget. Foto Lisa Lindekrantz.



Järnvägsparken och Järnvägsstationen. Foto Lisa Lindekrantz.



Norra Långgatan. Foto Lisa Lindekrantz.



Trädgårdsgatan. Foto Lisa Lindekranz.

Riksintressen

Planområdet, som ligger inom Landskrona stadskärna, innefattas av riksintresset för Landskrona (M:K26). Motiveringen till riksintresset är att staden är en befästningsstad som under 1600-1700-talet planerades och byggdes ut för att bli huvudort i Skåne. Staden bevarar, i planmönster och bebyggelse spår från medeltiden av kungen anlagda och befästa stad. 1500-1600-talets slottsanläggning med alltmer förstärkta befästningar och den omfattande utvidgningen på utfylld mark efter 1700-talets mitt samt förändringar efter att fästningen lagts ner. Planområdet ligger i den del av staden som omfattas av den s.k. "Nya staden" som började uppföras efter beslut 1749, med inre hamnkanal och en rutnätsplan med svagt radierande långgator, kasernbyggnader och samlad, av 1700-talet präglad stenhusbebyggelse och Gråen med sina befästningsanläggningar.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser



Den avrivna fastigheten Gräset 19 sedd från Drottninggatan med gamla posthuset och rådhusornet i bakgrunden t.v. Foto Mattias Bjellvi.

Geotekniska förhållanden

Ytan som avses bebyggas har tidigare varit bebyggd med varuhusbyggnad med parkering på taket varför geoteknisk utredning inte anses erfordras under planskedet. Kompletterande geotekniska undersökning krävs dock under projekterings-/byggskedet eftersom byggnaden kommer att uppföras i flera våningar.

Fornlämningar

Planområdet ligger i utkanten på Landskronas medeltida stadskärna. Området finns markerat i riksantikvarieämbetets fornlämningsregister. Området har till nyligen varit bebyggt varför arkeologisk undersökning inte anses erfordras i planskedet. Påträffas fast fornlämning i byggskedet skall byggarbetena omedelbart avbrytas och länsstyrelsen skall kontaktas (enligt kulturminneslagen).

Bostäder och arbetsplatser

Ovanpå den planerade varuhusbyggnaden planeras bostäder om c:a 2500 m² totalt, c:a 28 lgh. Som alternativ till bostäder planeras en biograf ovanpå varuhuset. Ytterligare verksamheter, t.ex. vissa vårdfunktioner kan vara aktuella. Varuhuset omfattar c:a 3000 m², vilket är ung.

hälften mot tidigare handelsyta inom kvarteret. Ca 500 m² kontor planeras. Planområdet ligger mycket centralt i Landskrona med närhet till övrig service m.m.

Tillgänglighet

Ett kommunalt bostadsanpassningsprogram för funktionshindrade finns utarbetat i kommunen. Detta behandlar såväl bostädernas inre utformning som utemiljö. Det är rimligt att detta följes när det gäller utformning av gator, parkeringsplatser etc. oavsett om dessa avses ligga inom kvartersmark eller på allmän platsmark. Detsamma gäller planerade bostäder.

Byggnadskultur och gestaltning

Historik m.m.

Kv. Gräset låg i ytterkanten av den medeltida stadsutbredningen och innefattas av "Nya staden", 1740-talets stadsplan. Kv. Gräset var dock inte bebyggt så sent som 1805. Den äldsta bebyggelsen i kvarteret är från 1850-60-talet. Intressanta byggnader är Gräset 16 och 23, som dock inte innefattas av planområdet. Gräset 16 är ursprungligen en klassicistisk byggnad från 1883, med större förändringar gjorda 1897 och 1946 (ombyggnad av bottenvåningen). Gräset 23 är f.d. post- och telegraf ritad av stadsarkitekt Fredrik Sundbärg i nyrenässans/nybarock 1909. Större del av det område som det nedbrunna Åhléns/Hemköp låg inom var bebyggt med fabrikslokaler som tillhörde Landsverk. 1961 uppfördes Tempovaruhuset och byggdes till med ytterligare handelsyta i slutet på 1970-talet.

Intilliggande Järnvägsparken fick sin form i och med stadsplan från 1805. Själva parken anlades i samband med att järnvägsbyggandet i Sverige tog fart under det sena 1800-talet, dels för att vara välkomnande för resenärerna, dels för att skydda städerna mot ånglokens gnistbildning. Ursprungligen delades den 3-kantiga parken mitt i av en gata. På traditionellt sätt planterades parken med en del exotiska träd i "romantisk anda". Järnvägsparkens utformning har ändrats i flera omgångar. Rester av 1940-50-talets utformning syns bl.a. i en del markmaterial och skulpturen "Gosse med snäcka" av Ivar Jonsson (1948). Anläggandet av bussterminalen och breddning av Österleden naggat parken i kanterna under 1970-90-talen. Järnvägsstationen i gult tegel ritades på 1860-talet. Där systembolaget nu ligger inom kv. Erik Dahlberg låg järnväghotellet, Hotell Bristol.



*Järnvägsparken, Hotell Bristol mot kv. Gräset.
Foto Landskrona museum.*



*Järnvägsparken t.v. Järnvägsstationen ej synlig t.h. Landsverks fabrikslokaler syns t.v.
Foto Landskrona museum.*

Bevarandebestämmelser

Planområdet omfattas av bevaringsplan för Landskrona stad del I, Bevarings- och saneringskommittén i Landskrona 1977. Denna bevaringsplan är i flera delar föråldrad. Befintliga bostadsbyggnader inom planområdet innefattas dock av planen. Del av fastigheten Gräset 14 mot Järnvägsgatan har fått beteckningen värdefull bebyggelse. Denna byggnad var ursprungligen i empiristil från 1864, enligt bevaringsplanen. Byggnaden byggdes troligen om på 1920-talet. Den del av fastigheten som vetter mot Norra Långgatan är ritad av Frans Ekelund 1945. Karaktäristika för byggnaden utmed Järnvägsgatan är putsade fasader, tegeltak, burspråk utmed gatan, spröjsade fönster och en tydlig uppdelning, synlig i fasaden, av bottenvåning och ovanvåning. Karaktäristiskt för byggnaden ritad av Frans Ekelund är putsad fasad, tegeltak, ett i fasaden tydligt markerat trapphus (assymetriskt placerat) och för funktionalismen tydlig fönsterutformning/indelning. Båda byggnaderna har ljus färgsättning. Båda byggnaderna anses ha stor betydelse i stadsbilden varför q-bestämmelse föreslås i detaljplanen. q-bestämmelsen innefattar att byggnadernas karaktär vad gäller exteriören i skall bibehållas. Byggnaderna får inte rivas. Bestämmelserna innefattar ursprungliga delar av byggnaderna. Nytilskott skall ske med respekt för byggnadernas karaktärer. Mest väsentligt att bevara är fasaderna utmed gatan eftersom gårdssidan är kraftigt förändrad i olika omgångar.

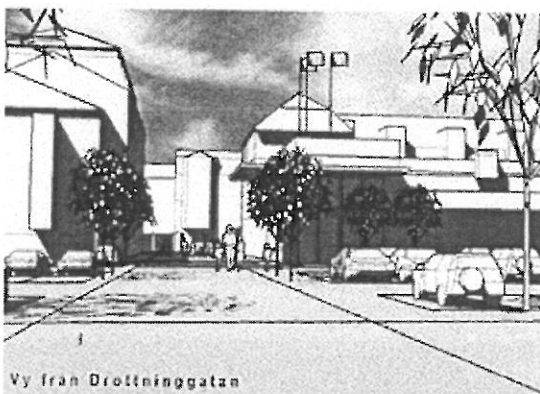
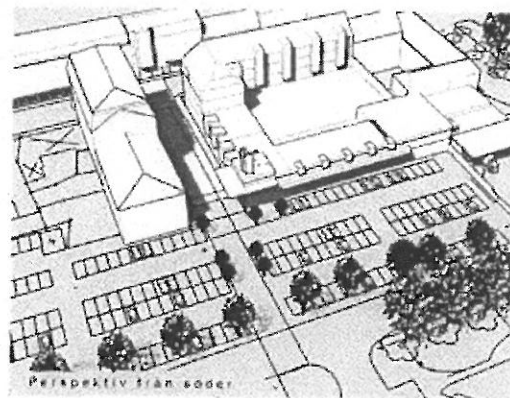
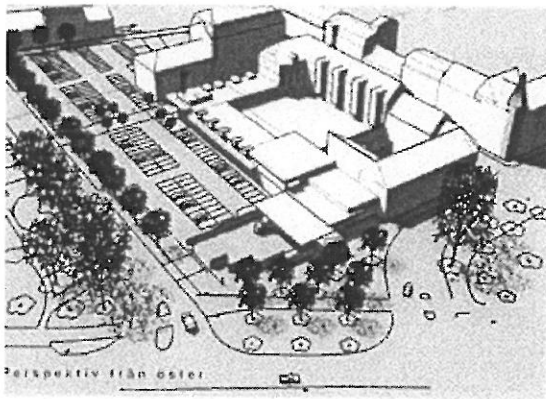
Gestaltning

Att kvarteren skulle vara bebyggda fullt ut med traditionell stadsbebyggelse med bostäder och handel liknande befintlig bebyggelse hade varit önskvärt. För närvarande finns inte ett sådant marknadsintresse. Därför föreslås att byggrätten för bostäder och handel i gällande detaljplan, som innefattar hela kvarteret Gräset ligger kvar för den yta väster om Trädgårdsgatan (Gräset 19, 20 och 24) som avses utnyttjas för parkeringsändamål. Befintlig byggrätt kan utnyttjas/alt. kan detaljplanen ändras för den del av kv. Gräset som ligger väster om Trädgårdsgatan då det finns ett exploateringsintresse. Stimfinken HB har också aviserat att det kan vara intressant att längre fram bebygga fastigheten Gräset 24. Parkeringsbehovet måste dock täckas upp på annan plats, varför detta särskilt utretts i bifogas förstudie för kv. Gräset utarbetad av Nova plan april 2004. Det krävs att delar av järnvägsparken tas i anspråk för parkering. Vid en ev. flyttning av bussterminalen till ett resecentrum vid skeppsbron innebär detta att ytterligare parkyta kan tillskapas, liksom ytterligare parkeringsytor. Den gestaltningsidé som presenterats

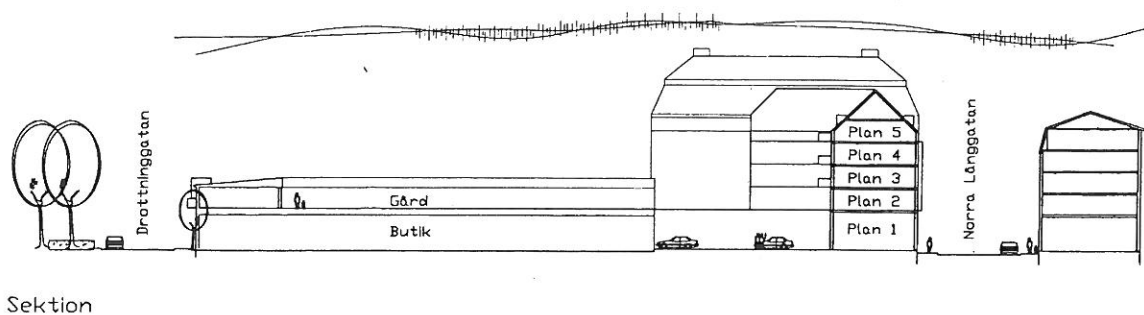
av Nova plan bygger på att ett system att häckar avgränsar olika rum i parker som kan ha olika funktioner. Parkeringsytorna koncentreras till Trädgårdsgatan. Det är också väsentligt att tydligt koppla en ny framtida publik användning i gamla järnvägsstationen med handeln inom kv. Gräset. Det är därför betydelsefullt att ett tydligt, sammanlänkande gångstråk tillskapas i parken. Avsikten är också att den del av Trädgårdsgatan som går igenom kv. Gräset skall få en omsorgsfull utformning enl. bifogat förslag från Nova plan (Följs upp med planbestämmelser). Detta stråk är väsentligt eftersom det förbinder den planerade handeln inom kv. Gräset med Gallerian på andra sidan Norra Långgatan och övriga centrum. Parkeringsytorna inom Gräset måste även dessa ges en god utformning (Även detta följs upp med planbestämmelser). Storleksmässigt är de att jämföra med Rådhusorget, varför de måste avgränsas tydligt och brytas ner i ska med hjälp av vegetation och staket/murar. Den föreslagna byggnaden inom planområdet för handel och kontor samt bostäder alt. biograf/vårdandemål har ritats av Magasin A arkitekter, Landskrona. Tankegången med utformningen är att samla de högre delarna av byggnaden mot Norra Långgatan/Trädgårdsgatan för att ta hänsyn till befintlig bebyggelse såsom gamla post- och telegrafhuset. Dessa är planerade till mellan 3 och 5 våningar (Detaljplanen innehåller en planbestämmelse om detta). Detaljplanen innehåller dessutom planbestämmelser om fasad- och takmaterial.

Byggnadsteknik

Om garage skall utföras under handelsytan krävs god stomljudsisolering. Om bostäder kommer till stånd ovanpå handelsetableringen så bör friskluftsintag inte placeras i närheten av ev. frånluftsutsläppen till ev. garage.

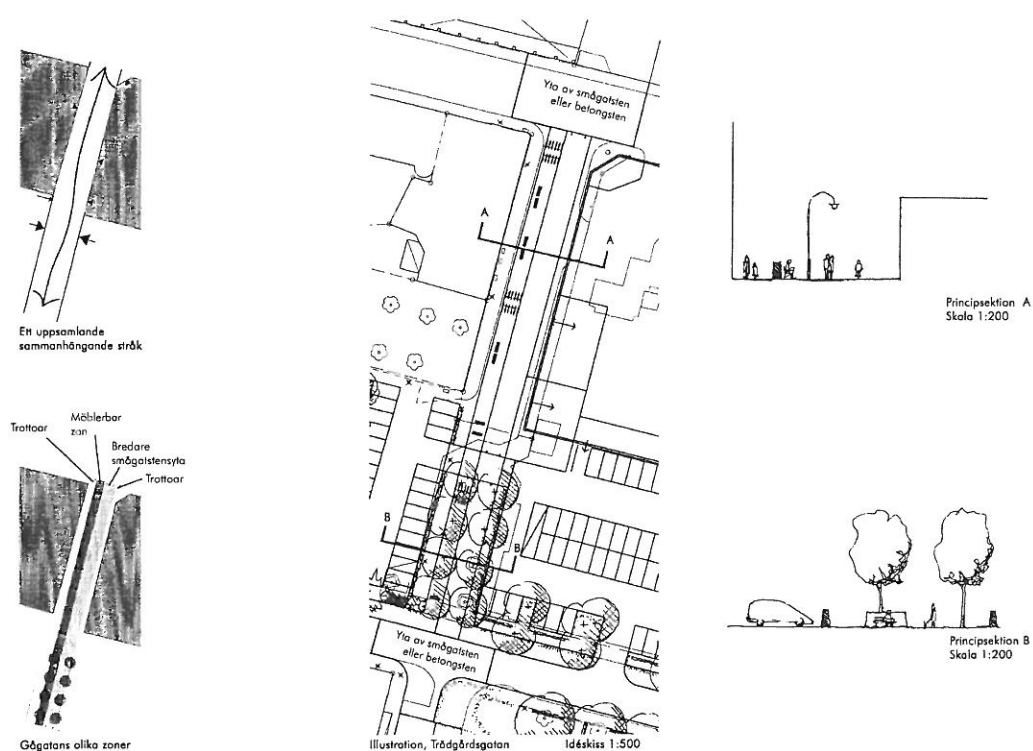


Perspektivbilder – föreslagen byggnad inom kv. Gräset. Illustrationer – Magasin A arkitekter.



Sektion

Sektion, kv. Gräset. Magasin A arkitekter.



Trädgårdsgatan – idéskiss. Nova plan AB, Malmö.



Illustration. parkering Gräset. Nova plan, Malmö

Skyddsrumsort

Landskrona kommun är inte skyddsrumsort. Skyddsrum erfordras därför ej inom planområdet.

Friytor för lek och rekreation

Området ligger mycket nära Teaterparken och övriga stadsnära parker där möjlighet för lek och rekreation finns. I direkt anslutning till planområdet ligger Järnvägsparken. Parken innefattas inte i planområdet, men i studien utarbetad av Nova plan 2004 på uppdrag av Stadsbyggnadskontoret har bl.a. friytorna studerats. Det kan konstateras att järnvägsparken är i upprustningsbehov och att det i högre utsträckning än i nuläget går att utnyttja denna park för rekreation och lek med en annan utformning. Detta bör tillgodose behovet av lek- och rekreationsytor för ev. framtida boende inom kv.Gräset 19.

Gator och trafik

Parkering, biltrafik

Det finns inga trafikmätningar från de berörda gatuavsnitten då handelsverksamheten fortfarande var igång inom kv. Gräset. 27/1 och 28/1 2004 utfördes trafikräkningar för situationen efter det att Åhléns/Hemköp brunnit ner. Fyra platser mättes: A. Drottninggatan, 30-40 m NV Österleden, B. Österleden ungefär mitt emellan Drottninggatan och Järnvägsgatan, C. Österleden, 100-150 m NO Järnvägsgatan, D. Norra Långgatan vid hus nr. 23. De uppmätta dygnsmedelvärdena var: A. 1806 fordon, B. 3617 fordon, C. 4141 fordon, D. 3265 fordon. Dessa mätvärden är de verkligt uppmätta, inte omräknade till årsmedelvärde eller dyl.

Enligt Nova plans förstudie (april 2004) visar beräkningar för liknande handelsetableringar att trafikallsträngen är cirka 1200 resor/dag ($3000 \text{ m}^2 \times 0,4 \text{ resor/m}^2$). Det är att förvänta att det största trafikalltillskottet blir på Drottninggatan eftersom kundparkeringen endast kan nå från denna gata. Antagen parkeringsnorm är för handel 41 bpl/1000 kvm och 1,1 bpl/lgh. Bilplatsbehovet totalt inom Gräset baserat på 28 bostäder och handeln blir 164 st. (inkl. 260 m^2 ytterligare handel inom Gräset 24). Det föreslagna antalet parkeringsplatser inom Gräset (markparkering är 156 st.) samt på sikt 32 parkeringar vid järnvägsparcken (22 stycken finns idag vid systembolaget). Bostadsparkeringen kan ev. lösas via garage under planerad handelsbyggnad med infart från parkeringen vid Drottninggatan. Transporter till och från Gräset kommer att ske med infart från Järnvägsparcken och utfart via Drottninggatan.

I studien av Nova plan förslås bl.a. trafikförbättrande åtgärder på Drottninggatan i form av att minska bredden till 6.5. m och tydliggöra korsningen med Trädgårdsgatan. På sikt förslås även förbättringar på Järnvägsparcken – Drottninggatan - Österleden. Ev. behov av förändringar i Järnvägsparckens och Drottninggatans anslutning till Österleden är först aktuellt då bebyggelse planeras bakom gamla Järnvägsstationen. Två alternativ har presenterats i studien, troligtvis är det mest aktuellt att arbeta vidare med alternativ A. Dessa åtgärder bedöms inte ge några dramatiska effekter på trafikfördelningen i gatusystemet.

Kollektivtrafik

Området är mycket väl beläget i förhållande till kollektivtrafik. I dagsläget ligger bussterminalen där flertalet regionbussar och stadsbussar stannar. Linje 3 stannar som närmsta hållplatser vid Sofia Albertina kyrka och Rådhusparcken. Denna trådbusslinje trafikerar centrum – nya järnvägsstationen och åter med mycket hög turtäthet (10 minuters mellanrum i högttrafik).

Teknisk försörjning

Det finns möjlighet att ansluta den föreslagna bebyggelsen till kommunens vatten- och avloppssystem. Fjärrvärmenätet är väl utbyggt. Avfallshanteringen för handelsverksamheten beräknas ske via planerat lastintag med in – utfart från Järnvägsparcken via Drottninggatan.

Konsekvenser

Nollalternativ

Det finns två tänkbara 0-alternativ. Det ena är att ytan inte blir bebyggd. Det andra är att ytan bebyggs i enlighet med gällande plan, vilket ungefär motsvarar den handelsbyggnad som brann ned. Detta är en attraktiv yta i staden som inte bör ligga obebyggd. Området ger idag ett skräpigt och negativt intryck. Dessutom saknas ett varuhus som säljer livsmedel med goda parkeringsmöjligheter i centrum. Landskrona centrum lider idag av butiksdöd och behöver ytterligare tillskott av handel för att överleva. Det finns inga ytterligare lägen i centrum där en sådan verksamhet skulle kunna ligga. Det är således inte aktuellt att inte ytan bebyggs för detta ändamål, varför 0-alternativet inte är realistiskt. Att ytan bebyggs fullt ut enligt gällande plan är tänkbart på sikt som alternativ. Någon sådan förfrågan har dock inte i dagsläget inkommit till kommunen. Med hänsyn till det stora behovet att få till stånd handel och service i centrum är det inte realistiskt att avvakta ett ev. framtida erbjudande.

Riksintressen, stadsbild

Studier i form av perspektiv och dyl. visar att den föreslagna byggnaden får en stor inverkan på stadsbilden. Byggnaden och de öppna parkeringsytorna, gångstråken m.m. måste få en god utformning för att kompensera att en traditionella kvartersstrukturen bryts. Parkeringsytorna som är mycket stora bryts lämpligen ner i skala genom att delas av med träd och övrig vegetation. Även "väggarna" längs med fastighetsgränsen utmed Lilla Fiskargänd och Drottninggatan måste bearbetas. Gräsen mellan gata och kvarter måste vara tydlig. Trädgårdsgatan som skär igenom kv. Gräset är väsentlig och bör "återupprättas" som gata till sin karaktär. Den bör ges en enhetlig utformning som gångstråk så att den upplevs som ett samlat stråk. Att handelsbyggnaden byggs flera våningsplan med verksamheter eller bostäder är väsentligt för att stadsbilden skall förbättras. Detta innebär en väsentlig förbättring gentemot situationen innan varuhuset Hemköp/Åhléns brann ner. Genomförs dessa åtgärder anses inte riksintresset för kulturminnesvärden lida påtaglig skada.

Störningar – buller och luftföroreningar

Handeln i kv. Gräset innebär ett marginellt tillskott framförallt på Drottninggatan med c:a 1200 resor/dag. Det finns, som tidigare nämnts, inga trafiksiffror som visar hur många fordon/dygn som trafikerade gatunätet innan varuhuset brann ner, men eftersom handelsytan minskat med knappt hälften så är det troligt att trafiksituationen förbättrats avsevärt. Tillkommer sedan trafikmiljöförbättrande åtgärder på Drottninggatan och Järnvägsgatan så är det troligt att situationen förbättras ytterligare.

Bullernivåer anges i dygnsekvivalentnivåer och maximala nivåer. Ekvivalentnivån är genomsnittet av bullernivån under ett dygn, medan maximalnivån är den högsta bullernivån som förekommer under dygnet. Riksdagen har mars 1997 (infrastrukturprop: 1996/97:53) fastställt följande riktvärden avseende ljudemission från vägtrafikbuller i förhållande till nyplanerade bostäder: Utomhus (vid fasad) bör den ekvivalenta bullernivån inte överstiga 55 dB (A) och inomhus bör den ej överskrida 30 dB (A). Maximalnivån bör inte överskrida 45 dB (A) inomhus (sovrum nattetid mellan 22.00-06.00) och maxnivån utomhus bör vara högst 70 dB (A) (Uteplats). Normala tvåglasfönster dämpar bullernivån med c:a 25 dB (A) medan treglasfönster dämpar c:a 30-40 dB (A). Speciella ljudrutor kan dämpa mer än 40 dB(A). Det kan konstateras vid översiktliga bullerberäkningar utförda av Stadsbyggnadskontoret i Landskrona att gällande bullerriktvärden för inomhusnivå inte kan innehållas utan att t.ex. någon form av ljudrutor används i fasad. Trafikmängden nattetid är troligtvis betydligt lägre än angivna trafiktal, men ev. bullerproblem kan avhjälpas med att sovrum placeras inåt gård. Detaljplanen innehåller en planbestämmelse om att bostäder skall utformas så att de av riksdagen fastställda bullerriktvärdena för vägtrafik inomhus ekvivalentnivå och maxnivå dB (A) kan innehållas. Även utomhusvärdena överskrids. Ekvivalentnivån 55 dB (A) är svår att innehålla. Uteplatser och balkonger avses i hög utsträckning placeras ut mot innergård. Byggnadskroppen kan delvis fungera som bullerdämpning, vilket kan underlätta att maxnivåvärdet 70 dB (A) uteplats kan innehållas. Här redovisas resultatet från överslagsberäkningarna: Drottninggatan – 40 meters mottagaravstånd, 6% tung trafik, 1806 fordon, mottagarhöjd på 4 meter, vägbredd 6.5 meter ger 52 dB(A) ekvivalentnivå (ute), 70 dB(A) maxnivå (ute), 27 dB(A) ekvivalentnivå (inne), 45 dB (A) maxnivå (inne). Hänsyn har inte tagits till trafik på parkeringen. 2700 fordon ger i princip samma bullerförhållande. Norra Långgatan – 5 meters mottagaravstånd, 6% tung trafik, 3265 fordon, mottagarhöjd 4 meter, vägbredd 10 meter ger 59 dB (A) ekvivalentnivå (ute), 79 dB(A) maxnivå (ute), 34 dB(A) ekvivalentnivå (inne) och 54 dB(A) maxnivå (inne). Med 4200 fordon blir siffrorna: 64 dB

(A)(ekv. ute), 86 dB (A)(max. ute), 27 dB(A) (ekv. inne), 61 dB(A), (max. inne.) Generellt gäller att trafiksiffrorna troligtvis är betydligt lägre än angivna värden kvälls- och nattetid.

Hänsyn till miljö kvalitetsnormer skall enligt Miljöbalken (MB) 5 kap 3 § ske i all planering. Hittills har miljö kvalitetsnormer för fastställts avseende utomhusluften av kvävedioxid, svaveldioxid, bly, bensen och inandningsbara partiklar (PM₁₀). Landskrona kommun utför regelbundna mätningar av luftföroreningar på ett par platser i staden. I närheten av kv. Gräset pågår mätningar på polishuset. Miljöförvaltningen i Landskrona, anser med utgångspunkt från mätningar och jämförelser gentemot miljö kvalitetsnormerna vid mätpunkten på Eriksgatan 154 att det inte är sannolikt att miljö kvalitetsnormerna överskrivs för kv. Gräset. Trafikmängderna är betydligt lägre runt aktuellt planområde än vid Eriksgatan.

Planområdet är beläget inne i stadsmiljö med blandat kontor, bostäder, icke miljöstörande verksamheter, handel m.m. Intill planområdet, öster om österleden ligger västra, östra och södra industriområdet och gamla bangårdsområdet. Gamla bangårdsområdet avses på sikt omvandlas för att bebyggas med bostäder, kontor, service, utbildningslokaler etc. Risk- och miljösituationen i området avses studeras på en övergripande nivå inom ramen för arbetet med fördjupad översiktsplan för Västra och Östra industriområdet. Ev. miljöpåverkan/risker för stadskärnan måste studeras på ett strukturellt plan och kan inte lösas inom ramen för föreliggande detaljplanearbete.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Tomtindelning 1980-06-12, 1282K-1/1442 upphör att gälla inom planområdet från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Medverkande tjänstemän

I arbetet med att ta fram föreliggande detaljplan har följande förvaltningar och tjänstemän bidragit med information och synpunkter: Tekniska verken. Göran Haglund, Susanne Fälth, Curt Jansson, Olle Johannesson, Peter Ardby, Bobby Odenhag. Kulturförvaltningen: Örjan Ekström, Räddningstjänsten: Eva Lövbom.

Revideringar

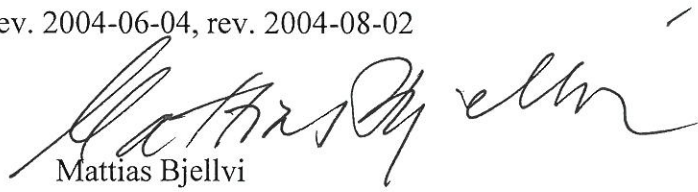
Lydelsen för skyddsbestämmelsen q har ändrats till: Byggnadens karaktär vad gäller exteriören skall bibehållas. Byggnaden får inte rivas. Planbeskrivningen har uppdaterats vad gäller karaktäristika för de byggnader som avses få skyddsbestämmelse. Vårdändamål har tillkommit som föreslagna användning i planbestämmelserna. Byggrätten för byggnadskroppen har utökats något mot Drottninggatan. Utfartsförbudet har utökats något i omfattning. Zonen med kryssmarkeringen inom kvartersmarken som möjliggör byggande av cykelskjul, skjul för kundvagnar och dyl.har utökats. Planbeskrivningen har uppdaterats vad gäller beskrivning av omgivande miljöstörande verksamheter. I övrigt har redaktionella ändringar utförts.

Efter utställning så har planbeskrivningen kompletterats med ett avsnitt om byggnadsteknik. Vidare har planbestämmelsen om takvinklar tagits bort från planförslaget för att ge ökad frihet i den arkitektoniska gestaltningen. Kvartersmarken har "dragits in" något i det sydöstra hörnet på planområdet för att tillgodose Tekniska verkens synpunkter om framkomlighet för gång- och cykeltrafikanter. I övrigt har förändringar av redaktionell karaktär utförts.

STADSBYGGNADSKONTORET 2004-04-14, rev. 2004-06-04, rev. 2004-08-02



Jörgen Bergvall
Stadsbyggnadschef



Mattias Bjellvi
Planchef