

DETALJPLAN FÖR SJUKHUSKVARTERET 18, 19 SAMT DEL AV 15

PLANBESKRIVNING



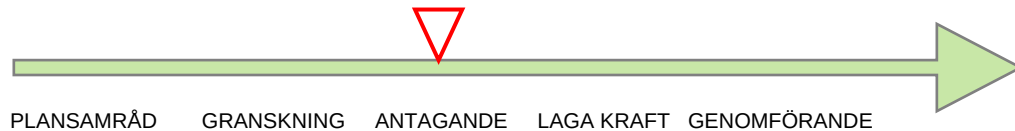
2018-01-08 ANTAGANDE

LAGAKRAFT HANDLING

ANTAGEN SBN: 2018-01-23

LAGAKRAFT: 2018-04-06

Ett planuppdrag för denna detaljplan beslutades av stadsbyggnadsnämnden 2016-04-12. Denna detaljplan handläggs med *utökat planförfarande* i enlighet med 5 kap PBL. Det innebär att en kungörelse ska ske innan samrådet och att underrättelse ska ske innan förslaget ställs ut för granskning. Förslaget kan sedan antas i kommunfullmäktige.



Denna handling har status antagande.

HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser 2018-01-08
- Illustrationsplan 2018-01-08
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling) 2018-01-08
- Samrådsredogörelse 2017-07-10
- Granskningsutlåtande 2018-01-08
- Fastighetsförteckning 2017-08-18

Följande utredningar har tagits fram under planprocessen:

- Bullerutredning för Södra Sjukhuskvarteret i Landskrona, slutrapport 2016-11-30, Ramböll
- Trafikutredning för Södra Sjukhuskvarteret i Landskrona, slutrapport Ramböll 2016-09-27
- Dagvattenutredning för Sjukhuskvarteret 18 och 19, Structor 2017-01-18_rev 2017-07-04
- Markteknisk undersökningsrapport, Sjukhuskvarteret 18 och 19, Landskrona", Sigma Civil AB, 2017-06-30
- Planeringsunderlag geoteknik, 2017-07-02, Sigma Civil AB
- Flyghinderanalys gällande uppförande av bostadshus samt pylonskylt i Landskrona kommun – Jäntan, Sjukhuskvarteret samt Oatly, Landskrona stad, 2017-08-22, LFV – Air navigation services of Sweden

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att möjliggöra bostäder samt skola, förskola, centrum och vård inom planområdet med gestaltning anpassat till den befintliga miljön. Planförslaget syftar också till att planlägga för skydds- och varsamhetsbestämmelser för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse samt säkra dagvattenfördröjningsmöjligheter.

Planen syftar även till att vidare säkerställa den allmänna tillgången till området samt att göra området mer tillgängligt för gående och cyklister genom att omstrukturera infarter till och inom planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Planområdet ligger i Landskronas nordöstra del, i nära anslutning till Landskrona centrum och Landskrona järnvägsstation. Området, som är cirka 1,8 ha stort, är beläget i de södra delarna av sjukhusområdet och består av Sjukhuskvarteret 18, 19 och delar av 15.



Översiktskarta som markerar planområdets lokalisering i Landskrona

Markanvändning

Områdets användning idag är yttre miljö till sjukhusverksamheten inkluderande allmän gång- och cykeltrafik samt angöring till sjukhusets infart till akuten via Gösta Lundhs väg. Inom området finns också bostäder, ett mindre flerbostadshus och en före detta överläkarvilla.

Markägförhållanden

Landskrona Stadsutveckling AB äger Sjukhuskvarteret 18 och 19. Region Skåne äger Sjukhuskvarteret 15. Endast en mindre del av Sjukhuskvarteret 15 ingår i planområdet.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning har utförts för de delar av planområdet som planläggs för bostäder. Enligt utförda undersökningar består marken av fyllning på mulljord med underliggande lera, sand och lermorän. Fyllningen består av mulljord, sand, lera och tegelrester. Mäktigheten på fyllningen varierar mellan 1,7 och 2,4 meter över området. Ställvis, inom Sjukhuskvarteret 19, under fyllning påträffas mulljord mellan 1,7 och 2,4 meters djup och har en mäktighet mellan 0,4 och 0,5 meter. Under fyllning och mulljord påträffas lera, sandig lera, sand, finsand och lermorän i lager med varierande lagerföljd. Naturligt lagrade jordlager påträffas mellan 1,7 och 3,2 meter under markytan. Lermäktigheterna inom undersökningsområdet uppgår till mellan 0,2 och 1,4 meter. Denna påträffas mellan 1,8 och 4,5 meter under markytan. Lermoränen påträffas mellan 1,7 och 4,9 meters djup och har en varierande mäktighet mellan 0,5 och 1,3 meter. Den odränerade skjuvhållfastheten för lermorän under fyllning är utvärderad till 100 kPa på 2 meters djup och ökar med 10 kPa/m.

Sanden påträffas som tunnare lager i leran och lermoränen med varierande mäktighet mellan 0,1 och 0,8 meter. Denna förekommer ställvis som en finsand och ställvis som en siltig finsand. Ställvis i undersökningspunkt 1706 påträffas en finsandig silt med en uppmätt mäktighet på 1,3 meter och i undersökningspunkt 1704 med en mäktighet på 0,4 meter.



Karta med mätpunkter från Markteknisk undersökning, Sigma Civil AB.

Stabilitet och sättningar

Naturligt lagrad jord är relativt stabil med god bärighet. Befintliga jordlager av lera och lermorän har en generellt hög odränerad skjuvhållfasthet, vilket tyder på goda förutsättningar för grundläggning. Vid anläggning av högre byggnader bör en vidare utredning av sättningar för respektive objekt utföras.

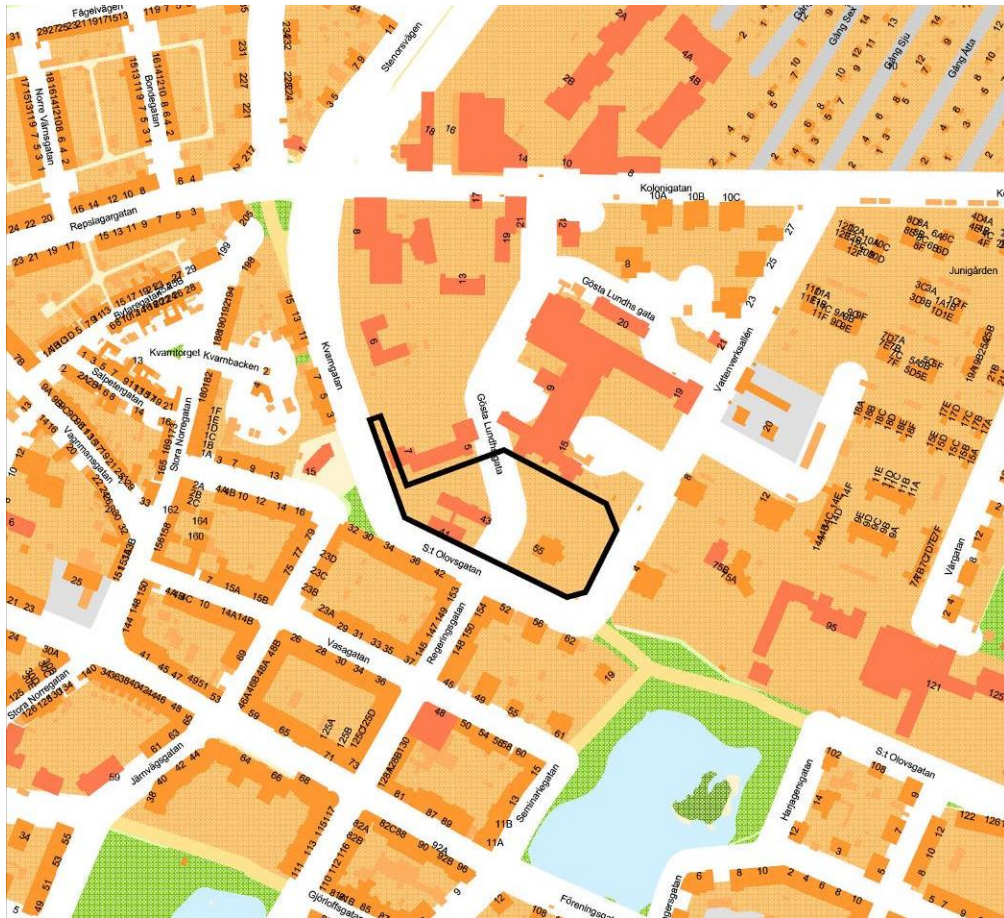
Djup till grundvattnet har mätts i 3 installerade grundvattenrör vid 1 tillfälle och varierar mellan 1,9 och 3,7 meter under markytan vilket motsvarar nivåer mellan +2,2 och +3,1. Fri vattenyta i utförda skruvprovtagningshål har lokaliserats i 3 undersökningspunkter och varierar mellan 2 och 4,8 meter under markytan vilket motsvarar nivåer mellan +1,3 och +3,6. Det ska observeras att grundvattennivån varierar med årstid och nederbörd och kan återfinnas på andra nivåer än de ovan angivna.

De geotekniska förhållandena för grundläggning inom området är inte optimalt för grundläggning av nya byggnader. All organisk jord och fyllning ska utskiftas innan grundläggning kan utföras. Vid grundläggning med källare/underjordiskt garage ska dessa utföras vattentäta. Planerat höghus i västra delen av området måste troligen utföras med förstärkt grundläggning. En mer detaljerad studie måste göras innan grundläggningsmetod väljs.

Markföroreningar

Kvarteret Sjukhuskvarteret är utpekad som mark med potentiell risk för förorening i fördjupad översiktsplan för Landskrona tätort, antagen 2014-06-18.

Miljöförvaltningen har inga uppgifter om föroreningar inom planområdet. Den potentiella risk för förorening inom kvarteret Sjukhuskvarteret härrör sannolikt från en panncentral eller hetvattencentral inom kvarteret.



Karta med planområdet markerat.

Översvämningsrisk

Då delar av planområdet är lägre beläget än intilliggande vägnät (Kvarngatan, St Olovsgatan samt Vattenverksallén) och delar av Sjukhusområdet norr om planområdet finns vid kraftiga regn och skyfall utpekad risk för översvämnningar inom planområdet.

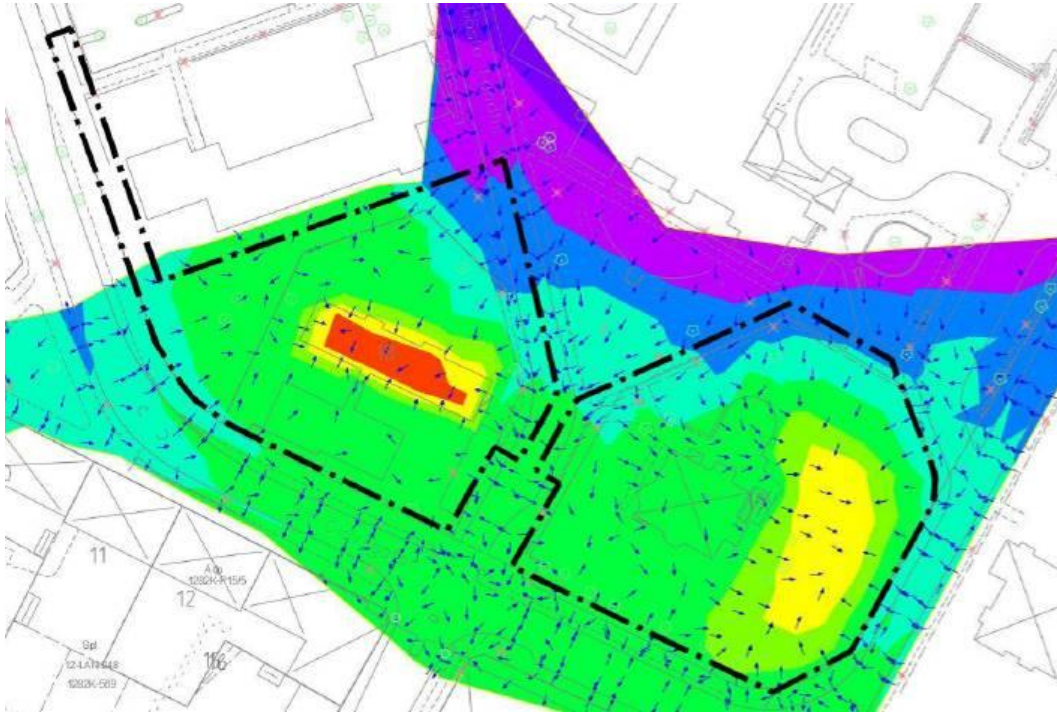
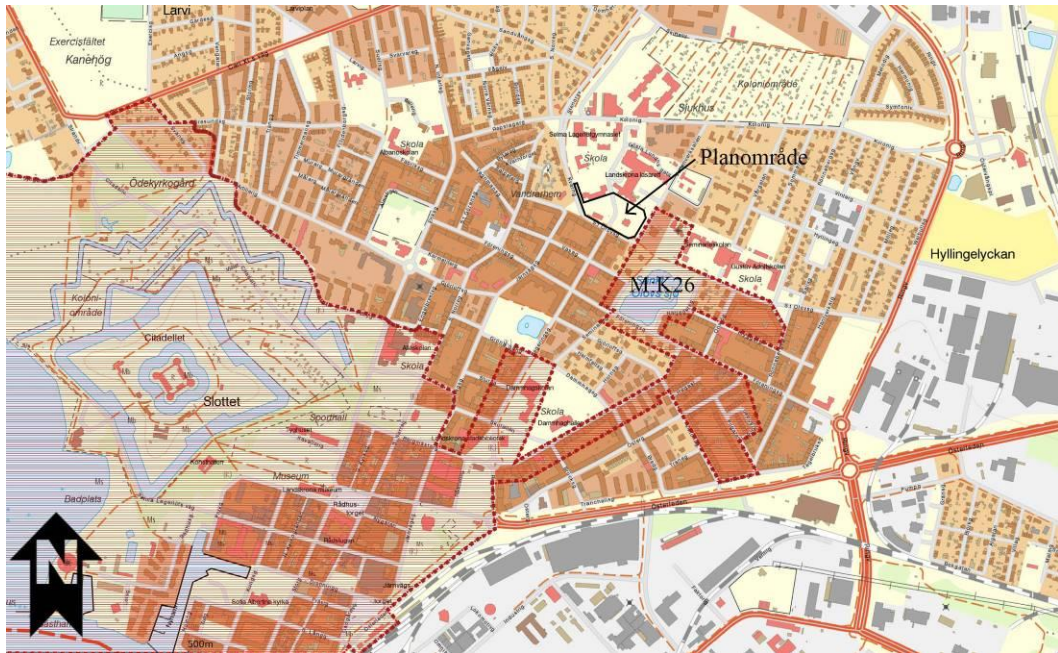


Illustration från dagvattenutredning, Dagvattenutredning för Sjukhuskvarteret 18 och 19, Structor 2017-01-18_rev 2017-07-04. Gula och röda områden är de lägst belägna inom planområdet.

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för kulturmiljövården

Området ligger ej inom riksintresse för kulturmiljövård men berörs av riksintresseområdet Landskrona (M: K26) enligt 3 kap 6§ Miljöbalken. Stora delar av Landskrona centralort ingår i riksintresset som har motiveringen; Befästningsstad, som under 1600–1700-talet planerades och byggdes ut för att bli huvudort i Skåne. Staden bevarar i planmönster och bebyggelse, spår från medeltidens av kungen anlagda och befästa stad, 1500–1600-talets slottsanläggning med allt mer förstärkta befästningar och den omfattande utvidgningen på utfylld mark efter 1700-talets mitt samt förändringar efter att fästningen lagts ner.



Karta från Länsstyrelsens webbGIS, karta där planområdet samt riksintresse för kulturmiljövård M:K26 är markerat.

Riksintresse för kustzon

Hela planområdet liksom hela Landskrona stad ligger inom riksintresse för kustzon. Detta innefattar ett 3–5 km brett område längs Skånes kust, inom vilket prövning enligt Miljöbalken 4 kap 1 och 4 § skall ske. Riksintresset är bl a till för att säkra allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena samt för att skydda befintliga natur- och kulturvärden. Intresset utgör dock inget hinder för utveckling av befintliga tätorter enligt undantagsbestämmelser i Miljöbalken.

Strandskydd

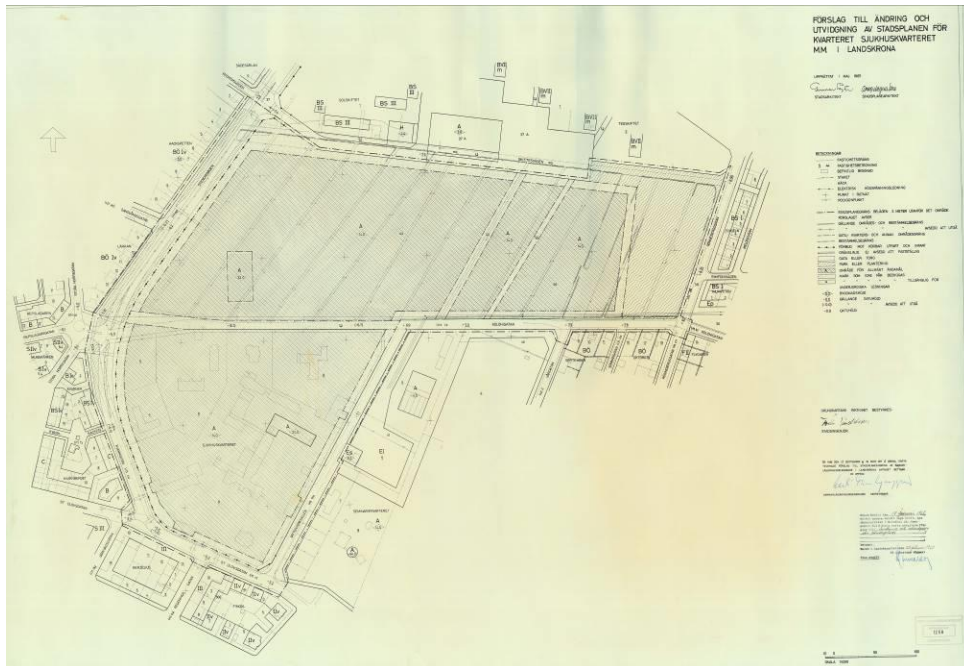
Området berörs inte av strandskydd.

Tidigare ställningstaganden

Området är i Översiktsplan 2030, antagen 2016-02-29, markerad som befintlig bebyggelse.

I Fördjupad översiktsplan för Landskrona tätort (FÖP) antagen 2014-06-18 anges ”befintlig markanvändning avses fortgå.”

Gällande detaljplan för området, Sjukhuskvarteret Landskrona, vann laga kraft 27 september 1966. Detaljplanen föreskriver markanvändningen **Allmänt ändamål**. Dock finns bostäder i befintliga byggnader inom planområdet i dagsläget.



Gällande detaljplan för Sjukhuskvarteren Landskrona från 1966.

Historik

Planområdet började bebyggas år 1897, efter långa diskussioner om att införa ett länssjukhus i Landskrona. Innan lasarettet byggdes var marken obebyggd. År 1900 tog lasarettet emot sina första patienter och staden var generellt stolta över sitt nya lasarett. Vid denna tidpunkt var planområdet dock betraktad som placerad på ”ödemark”, i stadens utkant.

På grund av en stadigt växande befolkning har sjukhusområdet expanderats i takt med stadens tillväxt. Sedan järnvägen anlades på 1800 talet kom Landskrona att fortsätta växa mot nordöst i första hand, vilket inneburit att planområdet idag ligger väldigt centralt beläget i Landskronas byggnadsstruktur.

Vid första tillbyggnaden år 1926 omstrukturerades sjukhusverksamheten inom planområdet, och den tidigare huvudentrén mot St Olovsgatan flyttades till det nya block B. Sjukhuset fortsatte sedan att expandera, mer fler vårdplatser och avdelningar. I samband med ändring och utvidgning av sjukhuskvarteret under 1960-talet upprättades ny detaljplan år 1966, vilken idag är gällande detaljplan för området. Planens syfte var att sjukhusområdet nu skulle bli ett kvarter för huvudsakligen sjukhusverksamhet.

Mellan åren 1981–1983 byggdes den gamla huvudentrén, belägen inom planområdet, in och entrén gjordes om till café.

St Olofs park

Angränsande till planområdet i öst ligger St Olofs sjö och park. Parken anlades år 1910 samtidigt som flertalet andra parker i staden uppfördes. Området är idag utpekat som riksintresse för kulturmiljövård.

Vattentornet

Öster om planområdet ligger även Landskronas gamla vattentorn. Gamla vattentornet ritades av arkitekt Fredrik Sundbärg och byggdes 1904 på stadens då högst belägna plats, 6 m över havet. År 1992 byggdes vattentornet interiört om till bostäder. Vattentornet utgör ett viktigt landmärke i Landskrona idag och är av betydelse för Landskronas siluett. Vattentornet är 66 m högt och är utpekat som riksintresse för kulturmiljövård, samt som kulturskyddad bebyggelse.



Landskrona kommun, Historisk karta över Landskrona från 1920 där det gamla vattentornet är markerat.

Bevaringsplan

Planområdet ingår ej i bevaringsplan för Landskrona.

Arkeologi

Den planerade exploateringen (planområdet) berör inga kända fornlämningar. I närheten av planområdet ligger dock fornlämningen för S:t Olofs kapell och kyrkogård. De centrala delarna av kyrkogården kan ligga inom kvarteret Fingal, strax söder om det aktuella planområdet, men det går inte utesluta att det även finns gravar eller andra medeltida lämningar inom det aktuella planområdet. Enligt Länsstyrelsens bedömning är sannolikheten stor för att det ska finnas

ytterligare under mark dolda fornlämningar, idag ej kända, inom den sydöstra delen av planområdet. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Möte där fornlämningssituationen diskuterats har skett med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet 2017-05-11. Klartecken gavs 2017-06-26 att gå vidare med projektet i enlighet med nuvarande markanvändningskarta. Se vidare bemötande i tillhörande samrådsredogörelse.

Kulturhistoriska värden

Hela planområdet är del av kulturmiljöstråket "Per Albin linjen" samt del av särskilt värdefull kulturmiljö för Landskrona. Sjukhusområdet ligger precis utanför den del av centrala Landskrona som utgörs av kvartersstad. Sjukhusets huvudbyggnad är strategiskt placerad i fonden på den långa raka Regeringsgatan som går från centrala Landskrona (börjar vid Stadsbiblioteket och vid läget för det gamla vallgravssystemet). I vyn in från centrum flankeras sjukhuset av överläkarvillan inbäddad i grönska på den ena sidan och ett tvåvånings flerbostadshus mot St Olovsgatan på den andra sidan. Sjukhuset som fondbyggnad och kvarterets öppna och gröna struktur bör tas tillvara vid en utveckling av området för att bibehålla den tydliga gränsen mot kvartersstaden och sjukhusbyggnadens fondmotiv. Cirka 200 meter öster om planområdet står det gamla vattentornet. Det syns som landmärke i vy från stationen mot staden. Vattentornet sträcker sig över angränsande trädtoppar och byggnader. Samtliga byggnader inom planområdet bedöms som kulturhistoriskt värdefulla. I Sjukhuskvarteret 19 ligger Överläkarvillan från 1909 är ritad av dåvarande stadsarkitekt i Landskrona, Fredrik Sundbärg, som även är arkitekt till det närliggande vattentornet från 1904. Villan är uppförd i 1 ½ plan. Byggnaden är uppförd i en nationalromantisk stil med kvadratisk grundplan och burspråk på tre fasader. Fasaderna är i rött tegel med gesimser i formtegel och blinderingar vid gavelpartierna. Entrén till bostaden har en murad förstukvist där entrédörren är bevarad. Taket är brant och högt och klätt med rött, enkupigt tegel.



Överläkarvillan från 1909, sett från söder

*Sjukhuset från 1902**Det gamla vattentornet från 1904**Foton från planområdet som visar, befintlig karaktär, byggnadernas placering i park samt planerad ny infart (höger botten)*

Utmed St Olovsgatan i Sjukhuskvarteret 18 ligger bostadshus för läkare från 1949 ritat av arkitekt Hans Westman. Byggnaden är ett fristående lamellhus med två volymer som är förskjutna i sidled. Sockel är klädd i mörkgrå klinker. Fasaderna har rött horisontellt draget tegel i olika utförande. Bränningen på teglet skiftar från ljus rött till brunrött. Byggnaden har genomgått en del förändringar men har trots det kvar sin ursprungliga karaktär.

*Foton från planområdet som visar flerbostadshus från 1949, befintlig karaktär samt fasaddetalj*

Angränsande till området i öster ligger Landskronas kulturskyddade gamla vattentorn, byggt år 1904. Vattentornet är 66 meter högt och utgör idag ett betydelsefullt landmärke i staden samt är ett viktigt inslag i stadens siluett. Vattentornet är liksom Läkarvillan, ritad av arkitekt Fredrik Sundbärg.

Sydöst om planområdet, i förlängningen av St Olovsgatan, ligger St Olofs sjö och rekreationsområde. Området är utpekad som fornminne och är av stor kulturhistorisk betydelse.

Natur

Mark och vegetation

Byggnaderna inom planområdet ligger idag placerade i park, området består av stor andel grönytor. Grönyterna består idag främst av gräsytor med stora träd med häckar längs befintliga gaturum. Framför sjukhusets gamla huvudentré mot St Olovsgatan finns en grönyta med grusgång, planteringar placerade med skulpturen ”mor och barn” av Harald Isenstein i mitten.



Exempel på grönytor inom planområdet

Service

Skola och förskola

Förskolor i närheten är Kvarngårdens förskola som ligger i direkt anslutning till planområdet i öster, Vattentornets förskola samt St Olofs sjö förskola i väst. Närmaste grundskola är Seminarieskolan F-9 strax väster om planområdet. Gymnasieskolan Selma Lagerlöf är närmaste gymnasieskola, beläget nära planområdet i norr.

Handel

Planområdet ligger placerat i nära anslutning till de centrala delarna av Landskrona stad så som gågatorna och dess utbud, City Gross, Apoteket, Systembolaget m.m. Planområdet ligger i övrigt även nära mindre handelsområden i östra och norra delarna av Landskrona, så som stationsområdet, Coop-området och Artellerigatan.

Tillgänglighet

Områdets tillgänglighet

Området är idag tillgängligt för allmänheten, dock finns brister i framkomligheten för både gång-, cykel- och biltrafik inom området idag och det relativt slutna Sjukhuskvarteret beskrivs som en barriär i förhållande till sin omgivning.

Gator och Trafik

Gösta Lundhs gata ingår i detaljplanen och går igenom planområdets mitt. Gösta Lundhs gata är enda infarten till planområdet idag och ansluter i söder till Kvarngatan (utanför planområdet) och St Olovsgatan.

Inom planområdet finns en mindre markparkering vilken tillsammans med intilliggande parkering i norr och väst försörjer planområdet och övriga Sjukhuskvarteret samt förskolor/skolor och boende i området med parkering.

Gatorna kring Sjukhuskvarteret är idag relativt lätt trafikerade, dock utgörs stora delar av trafiken av bussar.

Kring planområdet finns ett väl kopplat gång- och cykelvägnät vilket kopplar planområdet till övriga Landskrona. Cykelvägnätet brister dock inom planområdet, och cykeltrafiken leds idag runt planområdet.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger strax norr om planområdet, vid lasarettets huvudentré. Här passerar buss 2 (Koppargården – Västra Fäladen) vilken går cirka fyra gånger i timmen på vardagar. Från samma hållplats passerar även regionbuss 240 (Landskrona-Svalöv) och 250 (Bjuv-Tågarp-Landskrona) cirka fyra gånger i timmen på vardagar. Norr om planområdet längs Kolonigatan går dessutom stationspendeln, linje 3 (Stationen – Centrum) vilken går var sjätte minut i rusningstid på vardagar och övrig tid på vardagar cirka fem gånger i timmen.

Teknisk försörjning

Fibernät som ger anslutningsmöjlighet till Landskrona stads öppna stadsnät finns utbyggt längs Kvarngatan/St Olovsgatan.

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

PLANFÖRSLAG

Områdets gestaltning och disposition

Planförslagets huvudidé är att möjliggöra uppförande av ny bostadsbebyggelse med bevarande av planområdets gröna karaktär och befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse. Med tanke på kvarterets nuvarande institutionskaraktär med skola, förskola och sjukhus samt platsens centrala läge föreslås även att det i den nya bebyggelsestrukturen möjliggörs för andra funktioner såsom centrumverksamheter, vård och skola. Genom att bygga ett högre hus med ett litet fotavtryck möjliggör planförslaget ett större antal bostäder och bevarande av gröna ytor i kvarteret. Befintlig gata, Gösta Lundhs gata, för angöring till sjukhuset, förskolan och parkering föreslås flyttas från korsningen Regeringsgatan/St Olovsgatan till Kvarngatan.



Illustrationsplan

Föreslagna åtgärder

Planförslaget innefattar:

- Ett nytt punkthus i 16 våningar
- Nya byggrätter i två våningar - radhus
- Varsamhets- och skyddsbestämmelser för befintlig före detta överläkarvilla
- Varsamhetsbestämmelser för befintligt flerbostadshus i två våningar
- Möjlighet till underjordisk parkering i en mindre del av området
- Parkmark och en avgränsad markbit för torg
- Borttagande av utfartsförbud mot Kvarngatan
- Möjlig byggrätt för transformatorstation
- Bestämmelser för fördröjning av dagvatten

Bebbyggelse

Bostäder

Planförslaget innefattar cirka 60 bostäder inom ca 7534 kvm föreslagen kvartersmark fördelat på 8 radhus, cirka 42 lägenheter i ett 16 våningar högt punkthus, 6 lägenheter i ett befintligt och två våningar högt flerbostadshus och en omvandling av en läkarvilla till cirka 4 lägenheter. Radhus placeras kring läkarvillan och mot Vattenverksallén för att utforma gårdar mot söder och väster samt skapa både en innemiljö skyddad från buller och ett aktivt gaturum med bostadsentréer mot gatan.



Foton inspirationsbilder Mathias Persson Jais arkitekter

På rekommendation av trafikutredningen, *Trafikutredning för Södra sjukhuskvarteret i Landskrona* av Ramböll 2016-09-27 är parkeringarnas in- och utfart placerat vid planområdets entré mot korsningen Regeringsgatan/St Olovsgatan. Detta stödjer också den ursprungliga gestaltningsidén med sjukhusbyggnaden i fonden på Regeringsgatan.

Huvudentrén föreslås gestaltas som en torgyta – av typen shared space - som används av olika trafikanter, cyklister och bilister.

Radhus får uppföras i maximalt två våningar med högsta byggnadshöjd sju meter. Planen reglerar att radhusen ska ha sadeltak. Ny bebyggelse bör uppföras i tegel eller puts i en färgskala som ansluter till befintlig bebyggelse med dova kulörer. Mättade nyanser och en varm färgskala i rött, orange, brun kan bli ett komplement till de befintliga husens röda tegel. Avvikande fasadmateriäl får förekomma i mindre utsträckning.



Illustration Jais arkitekter

Verksamheter och handel

Planen möjliggör användningen centrum. Inom centrum ryms all verksamhet som bör ligga centralt och lättillgängligt för många människor. Möjliga användningar är handel, biograf, restaurang, kyrka, kontor samt lättare typ av vård som till exempel fotvård och tandläkare.

Offentliga byggnader

Planen möjliggör även användningen vård och skola. Skola innefattar alla typer av skolor och undervisningslokaler samt förskola. Vid en disponering av kvarteret för förskola bör hänsyn tas till behovet av utemiljö. Den östra fastigheten Sjukhuskvarteret 19 kan disponeras med en förskola i den gamla villan med en gård på cirka 600 kvm för cirka 30 barn, baserat på ett friytebehov på 20–25 kvm per förskolebarn. I det fall hela fastigheten disponeras som en förskola kan förskolegården bli cirka 2800 kvm, vilket möjliggör en större förskola med cirka

80–100 barn. Andra möjliga funktioner inom ramen för vård är öppenvård och äldreomsorg. Kriminalvård och slutenvård tillåts ej.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Överläkarvillan och befintligt flerbostadshus utgör sådana särskilt värdefulla byggnader som avses i 8 kap 13§ plan- och bygglagen.

Överläkarvillan har därför åsatts varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud och flerbostadshuset har åsatts med varsamhetsbestämmelser i enlighet med 8 kap 14 och 17 § plan- och bygglagen.

Grönstruktur och parker

Genom planförslaget föreslås fastigheterna Sjukhuskvarteret 18 och 19 få nya avgränsningar och en tydligare utformning som bostadsgårdar/förskolegårdar avskild från det centrala parkstråket med häckar. Inom kvartersmarken finns goda möjligheter att skapa bra utemiljöer till bostäder alternativt förskolegård/ skolgård. Framför allt bör marken i direkt anslutning till den gamla överläkarvillan ha en bibehållen trädgårdskaraktär.



Foto inspirationsbild Mathias Persson Jais arkitekter

Föreslagen park utgörs idag av en plantering i fonden på Regeringsgatan med sjukhuset som bakgrund. Gösta Lundhs gata föreslås tas bort och göras om till en gång- och cykelväg anpassat till parken.

Trafik

Biltrafik

I samband med planarbetet framställde Ramböll utredningen *Trafikutredning för Södra sjukhuskvarteret i Landskrona* 2016-09-27 i vilken kvarterets angöringsmöjligheter och trafikföring utretts. Då gång- och cykelbana sträcker sig förbi alla föreslagna anslutningspunkter inom planområdet bör antalet korsningspunkter minimeras för att upprätthålla god trafiksäkerhet. Sjukhuskvarteret 18 och 19 får sin huvudsakliga angöring via ny gånggata mellan

fastigheterna. Sjukhuskvarteret 19 föreslås även få en ny in-/ utfartsmöjlighet mot Vattenverksallén. Detta kan möjliggöra en uppdelad parkeringslösning inom Sjukhuskvarteret 19 eller som fungera som en alternativ in-/ utfart. Angöring för hämtfordon för avfallshantering bör vara möjligt i St Olovsgatan och Vattenverksallén för att undvika att dimensionera gårdsutformning för framkomlighet för större fordon.

Gång- och cykeltrafik

Befintlig gång- och cykelvägnät i anslutning till kvarteret behålls. Del av befintlig cykelbana utmed St Olovsgatan ligger idag på kvartersmark och därför föreslås gränsen för Sjukhuskvarteret 18 flyttas något norrut så att befintlig cykelbana kan behållas i sin nuvarande bredd. Inom område för park, PARK₁, föreslås en gång- och cykelväg för att förbinda målpunkter inom Sjukhuskvarteret med målpunkter söder om kvarteret. På så vis kan gång- och cykelvägnätet stödja ett naturligt rörelsemönster i en del av Landskrona med många målpunkter. För god framkomlighet för transporter till sjukhuset via ny infart från Kvarngatan föreslås att befintlig gångbana breddas för att rymma även cykeltrafik. Se även under *Utformning av gator*.

Kollektivtrafik

Ingen förändring av kollektivtrafiken föreslås i planförslaget.

Utformning av gator

Torgytan mellan Sjukhuskvarteret 18 och 19 bör utformas med en beläggning som stödjer att flera trafikslag ska samsas i korsande rörelser. Närheten till kulturmiljö bör även beaktas vid gestaltningen. Den nya infarten till Sjukhuskvarteret 15 bör enligt trafikutredningen utformas med tyngdpunkt på god komfort för utryckningsfordon samtidigt som gång- och cykeltrafik längs Kvarngatan har en fortsatt god framkomlighet och trafiksäkerhet, exempelvis genom avvikande material på gång- och cykelöverfarten. Vidare rekommenderas även att cykeltrafik separeras från utryckningstrafik, förslagsvis genom att utvidga den befintliga gångbanan. För att uppfylla siktkraven på platsen kan även viss växtlighet, mur och staket behöva tas bort. De befintliga korttidsparkeringarna längs Kvarngatan bör också tas bort, alternativt flyttas för att uppfylla siktkraven.

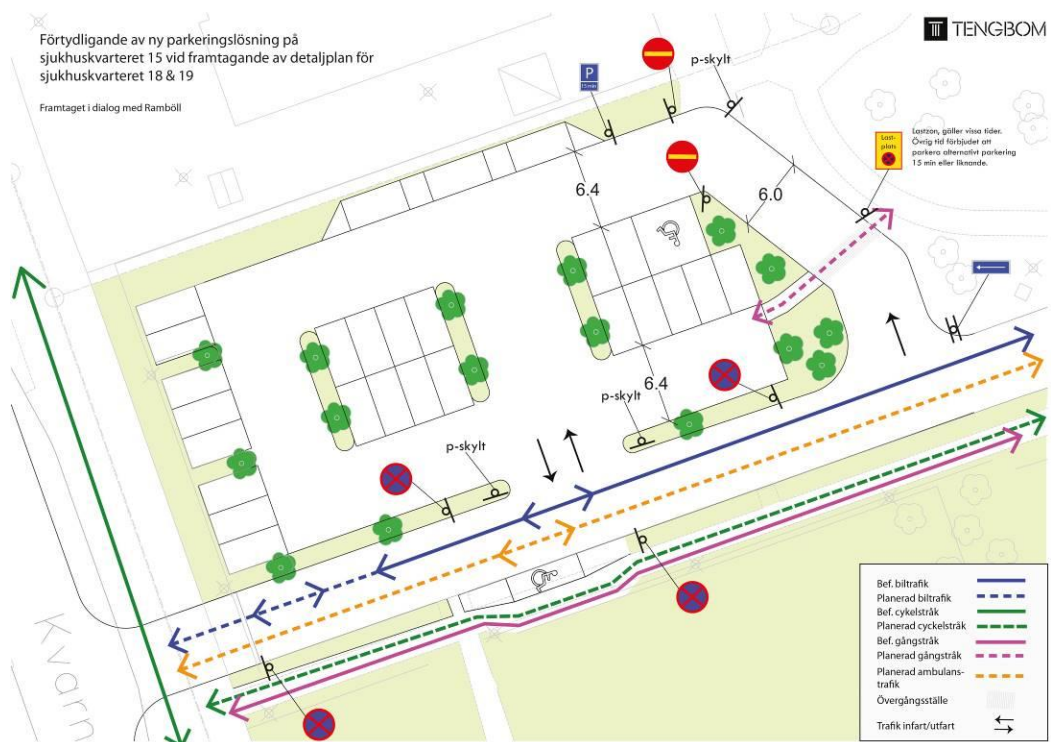
Vidare skulle utrymme för lastplats samt av- och påstigning kunna lösas på den nya infartsgatans östra sida tillsammans med parkering för rörelseförhindrade. Det är dock viktigt att ambulans trafik inte påverkas av uppställda fordon. Det krävs även att den befintliga gatan mellan gynekologmottagning och förskola höjjusteras och anpassas efter Kvarngatan.

Parkering

Planen möjliggör uppförande av underjordiskt garage under samt i anslutning till och väster om punkthuset. Planen tillåter markparkering inom kvartersmark för bostäder undantaget en del i nordväst. Detta regleras med n, parkering är ej tillåten. Enligt parkeringsnorm för Landskrona stad maj 2016 tillhör kvarteret zon B. Enligt

normen ska det finnas 0,9 parkeringsplatser per lägenhet i flerbostadshus varav 0,1 för besökande. Då kvarteret ligger centralt och kollektivtrafiknära kan det vara lämpligt att exploatören tittar på möjligheten att utnyttja flexibla parkeringstal. Ur parkeringsnormen (antagen 2016):

Flexibla parkeringstal innebär att byggherrar kan påverka bilplatsbehovet genom att genomföra mobilitetsåtgärder för att reducera parkeringsbehovet. Parkeringsbehovet bedöms mer projekt specifikt utifrån läge i staden, närhet till kollektivtrafik och service samt vilka åtgärder som görs för att främja gång, cykel- och kollektivtrafik. Byggherrar kan därmed själva till stor del påverka antalet parkeringsplatser som behöver byggas. Exempel på åtgärder som kan minska parkeringsbehovet kan t.ex. vara att erbjuda bilpool, lastcykelpool, anordna cykelparkeringar som är lättillgängliga, låsbara och väderskyddade, erbjuda särskilda förmåner för kollektivtrafikresenärer eller anordna särskilda postfack/förvaringsmöjligheter i fastigheten för att underlätta varuleveranser vid e-handel. Hur mycket parkeringstalet kan minskas beror på platsens förutsättningar och vilka åtgärder som genomförs. En kombination av ovanstående åtgärder kan ge en möjlig minskning av parkeringstalen på ca 20–30 %. Det krävs dock att byggherren kan visa på att åtgärderna är långsiktiga och kan styrka detta genom avtal eller liknande.



Möjlig parkeringslösning i anslutning till Kvarngatan, Ramböll och Tengbom.

Bullerskyddsåtgärder

Bullerutredningen visar att planen till stor del får en god miljö genom bebyggelsens placering. I bullerutredningen föreslås dock att uteplats i anslutning

till de yttre radhusen lägst i öster respektive söder avskärmas med murar för en god utemiljö. Föreslagen höjd för mur är 1,4 respektive 1,8 meter för god avskärmning. Detta regleras i planbestämmelse m.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele samt vatten och avlopp

Befintligt vatten- och avloppsnät har kapacitet att ta emot den tilltänkta utökningen av bebyggelse inom planområdet. Intern tryckstegring kommer troligen att behövas till 16-våningshuset och bekostas i så fall av fastighetsägaren. Om sprinklers ska finnas inom fastigheterna måste en separat vattentank för detta finnas, vilken bekostas av fastighetsägaren.

Även fjärrvärmeanslutning finns idag inom planområdet. En ny nätstation kan komma att behövas beroende på effektbehovet i kvarteret. Ledningar fram till föreslagen nätstation tillåts inom u-område, markreservat för ledningar.

I St Olofsgatan finns en vattenledning som har ett skyddsavstånd på 8 m på varje sida om ledningen. Skyddsavståndet berör en remsa zon på 5 m av planområdets södra del. Inom skyddsavståndet får inga byggnader uppföras och inför övriga arbeten eller installationer inom skyddsavståndet ska NSVA informeras.

Dagvattenhantering

Inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten ansvarar den enskilde fastighetsägaren för avvattning av dagvatten som uppkommer på den egna fastigheten. Det dagvatten som inte infiltrerar till mark på egen fastighet ska genom fastighetsägarens ansvar avvattnas till förbindelsepunkt anvisad av verksamhetsområdets huvudman.

Hantering av dagvatten i området bör utgå från den dagvattenutredning som gjorts i samband med planarbetet. Beräkningar av fördröjning av dagvatten för området visar att det är möjligt att lösa inom planområdet med NSVA:s utsläppskrav på 1,5 l/s och ha. En föreslagen lösning är underjordiska dagvattenkassettmagasin under torget. Torgytan i planområdets södra del ges planbestämmelse fördröjning, vilket tillåter fördröjningsmagasin för dagvatten. Inom område PARK₁ tillåts fördröjningsmagasin. För att minimera skador vid 100-årsregn bör höjdsättningen av området planeras och projekteras så att inga instängda ytor bildas. Detta regleras genom planbestämmelse om markens höjd över angivet nollplan. Lågpunkter bör höjas för att möjliggöra avrinning vid skyfall från fastigheten till omgivande gator. Jordarten har hög permeabilitet vilket underlättar infiltration om grundvattennivåer inte är för höga. Om grundvattennivåer är låga kommer infiltration att ske även i dagvattenkassettmagasinet vilket medför mindre belastning på NSVA:s dagvattensystem.

Dagvatten från takytor kan avledas via ledningssystem till dagvattenkassett-magasin för fördröjning av flöde innan det leds vidare till befintligt ledningssystem tillhörande NSVA.

Inom området föreslås underjordiskt garage. Höjdsättning vid garageinfart bör utformas så att dagvatten inte tar sig ner i garaget från omkringliggande mark. Den dimensionerade framtida havsvattennivån vid 100-års återkomsttid är beräknad till +3,40 m enligt analys av DHI daterad 2012-10-10. Ledningsnivåer bör beaktas vid planering av ledningssystem och underjordiskt garage då dagvatten kan stiga upp till +3,40 m i ledningssystemet vid en havsnivåhöjning vilket kan leda till att dagvatten trycks upp från ledningssystem till fastigheterna. Enligt dagvattenutredningen 2017-01-18-rev 2017-07-04 av Structor kan en bakventil installeras i systemet för att förhindra detta. Vidare har dagvattenutredningen konstaterat att inga öppna avloppsinstallationer får finnas under + 3,5 m. Detta innebär att vatten från golvbrunnar och eventuella spillvatteninstallationer måste pumpas upp från garaget.

Renhållning

Planförslaget möjliggör friliggande miljöhus i anslutning till korsningen Regeringsgatan/ St Olovsgatan. Renhållningsfordon angör i St Olovsgatan och Vattenverksallén. Enligt Landskrona stads avfallsförordning får avstånd mellan hämtnings- och tömningsplats inte överstiga 30 meter för hämtning vid flerbostadshus. Torget är dimensionerat för angöring för renhållningsfordon.

Lovplikt

Bygglov

Enligt 5 kap 26 § PBL ska de överväganden som ligger till grund för omfattningen av kravet på bygglov redovisas i planbeskrivningen.

Någon minskning av bygglovplikten föreslås ej.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas att bli antagen under februari 2018 enligt följande process:

Samråd	februari 2017
Granskning	september 2017
Godkännande SBN	januari 2018
Antagande KF	mars 2018

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fyra veckor efter antagandet.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås vara 5 år från det datum då planen vinner laga kraft. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas. (4 kap 40 § PBL).

Ansvarsfördelning

Allmän plats m.m.

Landskrona stad är huvudman för allmän plats.

Kvartersmark

Kvartersmark inom Sjukhuskvarteret 18 och 19 ägs av Landskrona stadsutveckling AB.

Avtal

Exploateringsavtal

Planavtal är tecknat mellan fastighetsägaren och Landskrona stad. Avtal för framtagande av detaljplanhandling är tecknat mellan fastighetsägaren och Tengbom.

Landskrona stad avser teckna ett exploateringsavtal med exploatören för Sjukhuskvarteret 18 och 19 för att reglera kostnader för ombyggnad och nybyggnad av allmän platsmark samt erforderliga marköverlåtelse för den samma inför antagande. Landskrona stad utför allmän platsmark och exploatören bekostar.

Avtal behöver också tecknas mellan Landskrona stadsutveckling AB och Region Skåne för reglering av mark mellan Sjukhuskvarteret 18, 19 och 15.

För planens genomförande krävs att ny anslutningspunkt för trafik till och från Sjukhuskvarteret 15 iordningställs. Då detta är föranlett av exploateringen bör kostnaden för ombyggnaden av anslutningen mot Kvarngatan säkerställas genom avtal mellan Region Skåne och Landskrona stadsutveckling AB.

Landskrona Energi ansvarar för att kopplingspunkter till fjärrvärmenät läggs fram till kvartersmark i det fall området ska försörjas med fjärrvärme. Landskrona Energi ansvarar för att nätstationer uppförs enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter och allmänna råd ELSÄK-FS 2010:1. Anslutningsavgifter enligt gällande taxa.

NSVA ansvarar för allmänna vatten- och avloppsledningar. Anslutningsavgifter enligt gällande taxa.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planområdet omfattar hela Sjukhuskvarteret 18 och 19 samt delar av Sjukhuskvarteret 15. Området är idag planlagt för allmänt ändamål. Planbestämmelserna medger fastighetsregleringar mellan Sjukhuskvarteret 15, 18 och 19 för att bilda i första hand två fastigheter med ändamål bostad/centrum/skola/vård. Beroende på ägarform kan fastigheterna även delas upp i flera fastigheter. En del av Sjukhuskvarteret 15 planläggs som kvartersmark för vårdändamål, området överförs inte till annan fastighet. Resterande del av planområdet planläggs för allmän platsmark, vilket överförs till kommunal gatufastighet, lämpligen Citadellstaden 1:1. Planen medger möjlighet till *att olika verksamheter ska använda byggnaderna*. Fastighetsregleringarna genomförs i första hand genom överenskommelse om fastighetsreglering mellan berörda fastighetsägare. I överenskommelsen regleras även ersättningsfrågan. Ansökan om fastighetsbildning görs till Lantmäterimyndigheten i Landskrona och initieras och bekostas av fastighetsägaren till Sjukhuskvarteret 18 och 19.

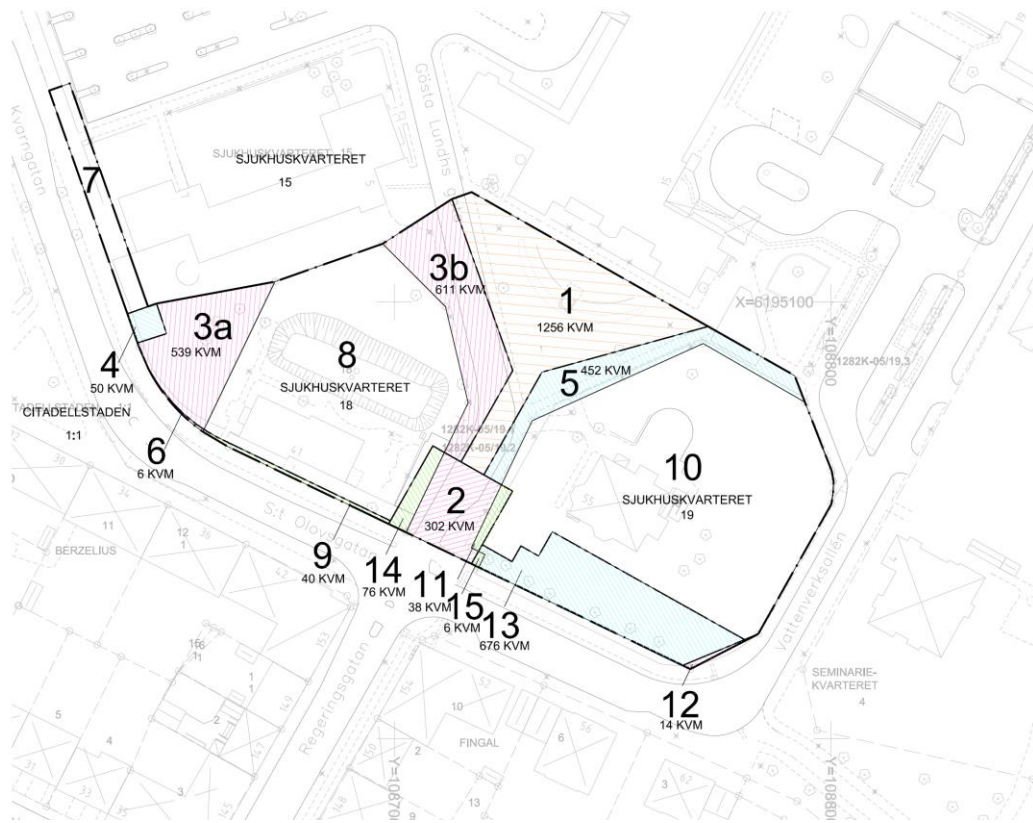
Fastighetskonsekvensbeskrivning

I kartan och tabellen nedan redovisas detaljplanens konsekvenser som i dagsläget kan bedömas för planområdet vad avser markens indelning i fastigheter och

fastighetsrättsliga aspekter. Beskrivningen är gjord i enlighet med förslag till detaljplan och innebär inget ställningstagande från lantmäterimyndighetens sida. I den nya detaljplanen föreslås delar av Sjukhuskvarteret 15, 18 och 19 bli kvartersmark för bostad/centrum/skola/vård (område 3–5, 8 och 10), totalt ca 7322 m². Område 4 kan även bli kvartersmark för transformatorstation på ca 50 m². Delar av Sjukhuskvarteret 15 planläggs som kvartersmark för vårdändamål (område 7), ca 271 m². Resterande område planläggs för allmän plats, delar av Sjukhuskvarteret 15 och 19 för park (område 1,13 och 15), ca 1938 m² delar av Sjukhuskvarteret 15, 18 och 19 för torg (området 2, 11 och 14), ca 416 m² samt delar av Sjukhuskvarteret 15 och 18 för gata (område 6, 9 och 12), ca 60 m². För att genomföra detaljplanen i syfte att skapa fastigheter vars användning överensstämmer med detaljplanen krävs följande fastighetsbildning (angivna arealer är preliminära och fastställs först vid lagakraftvunnen lantmäteriförrättning):

Sjukhuskvarteret 15			
område	åtgärd	areal (m²)	planläggning
1	Överförs till Citadellstaden 1:1	1256	allmän plats park
2	Överförs till Citadellstaden 1:1	302	allmän plats torg
3a	Överförs till Sjukhuskvarteret 18	539	kvartersmark bostad/centrum/skola/ vård
3b	Överförs till Sjukhuskvarteret 18	611	kvartersmark bostad/centrum/skola/ vård
4	Överförs till Sjukhuskvarteret 18	50	kvartersmark bostad/centrum/skola/ vård/transformatorstation
5	Överförs till Sjukhuskvarteret 19	452	kvartersmark bostad/centrum/skola
6	Överförs till Citadellstaden 1:1	6	allmän plats gata
7	Behålls inom Sjukhuskvarteret 15	271	kvartersmark vård
15	Överförs till Citadellstaden 1:1	6	allmän plats park

Sjukhuskvarteret 18			
område	Åtgärd	areal (m²)	planläggning
3a	Överförs från Sjukhuskvarteret 15	539	kvartersmark bostad/centrum/skola/ vård
3b	Överförs från Sjukhuskvarteret 15	611	kvartersmark bostad/centrum/skola/ vård
4	Överförs från Sjukhuskvarteret 15	50	kvartersmark bostad/centrum/skola/ vård/transformatorstation
8	Behålls inom Sjukhuskvarteret 18	2393	kvartersmark bostad/centrum/skola/ vård
9	Överförs till Citadellstaden 1:1	40	allmän plats gata
14	Överförs till Citadellstaden 1:1	76	allmän plats torg
Sjukhuskvarteret 19			
område	åtgärd	areal (m²)	planläggning
5	Överförs från Sjukhuskvarteret 15	452	kvartersmark bostad/centrum/skola/ vård
10	Behålls inom Sjukhuskvarteret 19	3277	kvartersmark bostad/centrum/skola vård
11	Överförs till Citadellstaden 1:1	38	allmän plats torg
12	Överförs till Citadellstaden 1:1	14	allmän plats gata
13	Överförs till Citadellstaden 1:1	676	allmän plats park
Citadellstaden 1:1			
område	åtgärd	areal (m²)	planläggning
1	Överförs från Sjukhuskvarteret 15	1256	allmän plats park
2	Överförs från Sjukhuskvarteret 15	302	allmän plats torg
6	Överförs från Sjukhuskvarteret 15	6	allmän plats gata
9	Överförs från Sjukhuskvarteret 18	40	allmän plats gata
11	Överförs från Sjukhuskvarteret 19	38	allmän plats torg
12	Överförs från Sjukhuskvarteret 19	14	allmän plats gata
13	Överförs från Sjukhuskvarteret 19	676	allmän plats park
14	Överförs från Sjukhuskvarteret 18	76	allmän plats torg
15	Överförs från Sjukhuskvarteret 15	6	allmän plats park



Fastighetskonsekvenskarta

Servitut och ledningsrätter

Sjukhuskvarteret 15 belastas av två servitut för väg till förmån för Sjukhuskvarteret 18 respektive 19, akt 1282K-05/19.1 resp. 1282K-05/19.2. Delar av det upplåtna servitutsområdet planläggs som allmän plats torg och park, vilket gör att servituten inte längre kommer att behövas. Servituten behöver därför upphävas. Ansökan om upphävande av servitut görs till Lantmäterimyndigheten i Landskrona och initieras och bekostas av fastighetsägaren till Sjukhuskvarteret 18 och 19. Till förmån för Sjukhuskvarteret 19 finns ett servitut för infart över Sjukhuskvarteret 15 utanför planområdets nordöstra gräns. Eftersom fastighetens tillfart i planförslaget säkras via allmän plats bör servitutet kunna upphävas.

Inom planområdet finns ett område som medger placering av nätstation inom kvartersmark, BSCD₁E₁. Rätt till området kan säkerställas genom ledningsrätt eller servitutsavtal. Om Fastighet för nätstation inte bildas kan området ingå i område för bostäder/skola/centrum/vård, BSCD₁. Markreservat för ledningar till nätstationen regleras med administrativ bestämmelse u.

Gemensamhetsanläggning, samfälligheter

I det fall de två områdena planlagda som kvartersmark delas upp i flera mindre fastigheter bör gemensamhetsanläggningar bildas för att säkerställa skötsel och

drift av gemensamma ytor såsom tillfart och parkering. Bestämmelsen g är en administrativ bestämmelse för att säkra markreservat för gemensamhetsanläggning inom planområdet. Den administrativa bestämmelsen g följer användningsgränsen för BSCD₁.

Samfällighet kan bildas för samordning av vattenförsörjning inom Sjukhuskvarteret 18 och 19.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Följande kostnadsposter uppstår:

- Ombyggnad av del av Sjukhuskvarteret 15 till park
- Ombyggnad av del av Sjukhuskvarteret 19 till park
- Ombyggnad av del av Sjukhuskvarteret 15, 18 och 19 till torg
- Ombyggnad av anslutningspunkt mot Kvarngatan från Sjukhuskvarteret 15
- Eventuellt nyanläggning av transformatorstation

Driftskostnader för de av Landskrona stad ägda ytor inom planen kommer uppstå för driftsenheten. Anläggning av VA inom kvartersmark och anslutningsavgifter för fastigheten bekostas av exploatören. Flytt och omläggning av ledningar inom planområdet som föranleds av exploateringen bekostas av exploatören. Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Ledningar för energiförsörjning, tele samt vatten och avlopp

Eventuell omläggning av befintliga ledningar för vatten och spillvatten görs i samråd med ledningsinnehavare och bekostas av exploatören. Nyanläggning av vatten- och avloppsledningar inom kvartersmark ska ske i samråd med Landskrona stad och NSVA. Intern tryckstegring kommer troligen att behövas till 16-våningshuset och bekostas i så fall av fastighetsägaren. Om sprinklers ska finnas inom fastigheterna måste en separat vattentank för detta finnas vilken bekostas av fastighetsägaren.

Räddningstjänst

Närmsta brandpost i Sjukhuskvarteret 15 ingår inte i det kommunala brandpostsystemet och måste säkerställas att den fungerar enligt gällande krav

annars behöver ytterligare en brandpost anläggas i närheten av punkthusets nordöstra sida. Brandvattenförsörjningen måste också dimensioneras så att det klarar av ett eventuellt internt släcksystem (sprinkler) i punkthuset.

Dagvatten

Exploatören förbinder sig att följa Landskrona Stads dagvattenpolicy gällande dagvattenhantering. Innan byggnation påbörjas ska samråd ske med NSVA för att finna lämpliga åtgärder och lösningar på dagvattenhanteringen. Alla dagvattenlösningar ska godkännas av NSVA. Dagvattenanläggningar inom kvartersmark bekostas av exploatören.

Arkeologi

Ett område i sydöst planläggs som park. Inom detta område bedöms fornlämningar kunna finnas och det har därför undantagits från exploateringsområdet. Grävning för t ex dagvattenfördröjning är därför inte tillåtet inom detta område. Skulle under marken dolda lämningar påträffas i samband med markarbeten omfattas dessa av anmälningsplikt enligt fornminneslagen (KML) 2kap. §5. Åtgärder som föranleds av arkeologiska hänsynstaganden i samband detaljplanens genomförande ska betalas av fastighetsägare. Möte där fornlämningssituationen diskuterats har skett med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet 2017-05-11. Klartecken gavs 2017-06-26 att gå vidare med projektet i enlighet med nuvarande markanvändningskarta. Se vidare bemötande i tillhörande samrådsredogörelse.

KONSEKVENSER

Miljöbedömning enligt plan- och bygglagen

Bestämmelserna i plan- och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Detaljplaner ska miljöbedömas och MKB upprättas, om man vid en behovsbedömning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

Följande ställningstagande har gjorts:

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11 – 18 §§ Miljöbalken och i 4 kap 34§ plan- och bygglagen. Behovet av miljöhänsyn vid genomförande av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap Miljöbalken.

Sammantaget bedöms planen bidra till att uppfylla det nationella miljömålet God bebyggd miljö genom skydd av kulturvärden i detaljplan. Planförslagets förbättringar av vägnät för gående och cyklister och fler bostäder i kollektivtrafiknära läge kan ge en positiv inverkan på miljön genom en utveckling mot en högre andel hållbara transporter och därmed bidrag till att uppfylla de nationella miljömålen Begränsad klimatpåverkan och Bara naturlig försurning.

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet ingår ej i något riksintresseområde. Området berör dock riksintresseområdet (M: K26) enligt 3 kap 6§ Miljöbalken. Värden som utgör uttryck för riksintresset: det gamla vattentornet och kvarteretsstaden ligger nära angränsande till planområdet. Övriga värden som utgör uttryck för riksintresset: stadens uppbyggnad med spår från befästningsstaden under 1600–1700-talet och 1500–1600-talets slottsanläggning och befästningar ligger en bit utanför planområdet. Se bild på sidan 6.

Vid genomförande av planförslaget görs inga ingrepp inom riksintresseområdet och planförslaget bedöms inte skada något av de värden som utgör riksintresse då de värden som utgör uttryck för riksintresset kvarstår och inte bedöms påverkas av planförslaget.

Staden har kontinuerligt utvecklats med nya tillägg bibehållande ursprungliga värden och kompletterande med ny bebyggelse som utgör representation för vår tids behov och arkitektur. Ny bebyggelsestruktur ska inplaceras i kvarteret med respekt för befintliga värden. Sjukhuskvarterets institutionskaraktär och en stor del av kvarterets gröna karaktär kan behållas och utvecklas vid ett genomförande av planförslaget.

Ny bebyggelse föreslås i huvudsak i en låg skala i upp till 7 meters byggnadshöjd. Ett högre hus föreslås i 16 våningar och 50 meters totalhöjd, vilket är 16 meter lägre än det gamla vattentornet. Punkthuset blir underordnat vattentornet och vattentornets siluett kvarstår. Utbredningen av punkthuset begränsas i planförslaget så att dess fotavtryck anpassas till befintlig struktur. Kvarteretsstaden är fortfarande avläsbar och överläkarvilla skyddas från rivning och ett större område runt om villan bevaras obebyggt. På så vis är det fortsatt avläsbart i sin ursprungliga parkliknande trädgårdskontext. Siktlinjen från Regeringsgatan mot sjukhuset behålls och genom nya målpunkter förstärker axeln som ett rörelsestråk. Ny bebyggelse sidoskärms i förhållande till huvudaxeln från Sjukhuset ner till centrum, vilket gör att denna vy behålls.

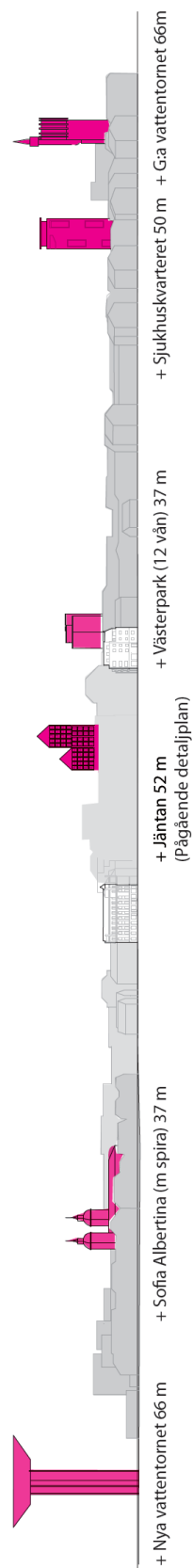
Stadsbilden bli något påverkad genom uppförande av punkthuset. Det föreslagna punkthuset kommer avteckna sig i stadens siluett, men är placerat så att det inte inkräktar på det gamla vattentornet som fondmotiv och landmärke sett från stationen. Det föreslagna punkthuset har ett litet fotavtryck och är placerat sidoskärms så att vyn från stationen mot det gamla vattentornet behålls. Siktlinjer från stationen mot vattentornet kvarstår. I samband med den pågående utvecklingen av Landskrona med större utbyggnader mot söder och norr kan nya högre byggnader bidra till läsbarhet och förstärkning av siktlinjer i den växande staden. Genom sin gestaltning blir det tydligt avläsbart vad som är de gamla respektive de nya byggnaderna men färgmässigt hålls området samman genom krav i detaljplanen på fasad i tegel eller puts i dämpade kulörer.

Länsstyrelsen har inte haft några erinringar avseende påverkan på angränsande riksintresse eller stadsbilden enligt samrådsyttrande 2017-03-22, ej heller vid möte på Länsstyrelsen 2017-05-11 då frågan inom den fördjupade översiktsplanen diskuterades.

Sammanfattning:

- Kompletterande byggnader görs i första hand i en lägre skala underordnat överläkarvillan
- Komplettering med punkthus är utformat med respekt för institutionskvarterets karaktär så att grönstruktur kan behållas
- Placering av nya byggnader bevarar ett större område runt överläkarvillan som grönstruktur, vilket bevarar kvarterets institutionskaraktär och avgränsning till kvartersstaden söder om St Olovsgatan
- Ingen historiskt viktig funktion eller struktur tas bort
- Kulturmiljövärden säkras genom skydd- och varsamhetsbestämmelse för överläkarvillan och varsamhetsbestämmelser för det befintliga flerbostadshuset.
- Läsbarheten i den historiska strukturen behålls med avgränsning av kvartersstaden, siktlinjer och vyer mot det gamla vattentornet.

Sammantaget är slutsatsen att planförslaget för Sjukhuskvarteret 18 och 19 samt del av 15 inte medför påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljö enligt 3 kap 6§.



Sammanställning av byggnadshöjder – Sjukhuskvarteret och befintliga byggnader samt även föreslagen ny bebyggelse i kvarteret Jäntan, Landskrona stad

Mark, luft och vatten

Geoteknik

Geoteknik har utretts för planområdet, se vidare under Förutsättningar, Geoteknik.

De geotekniska förhållandena för grundläggning inom området är inte optimalt för grundläggning av nya byggnader. All organisk jord och fyllning ska utskiftas innan grundläggning kan utföras. Vid grundläggning med källare/underjordiskt garage ska dessa utföras vattentäta. Planerat höghus i västra delen av området måste troligen utföras med förstärkt grundläggning. En mer detaljerad studie av detta måste göras innan grundläggningsmetod väljs. Vid anläggning av högre byggnader bör en vidare utredning av sättningar utföras.

Luft- och vattenföroreningar

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap Miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10).

Enligt miljöförvaltningens uppgifter överskrids inte miljökvalitetsnormerna inom Landskrona kommun. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

Miljökvalitetsnormer för ytvatten- och grundvattenförekomster enligt 5 kap Miljöbalken gäller för tillförsel av kväve och fosfor, ekologisk status, och tillförsel av farliga ämnen, kemisk status.

Dagvattnet från planområdet rinner till N m Öresunds kustvatten. N m Öresund är påverkat av både övergödande ämnen och kemikalier.

N m Öresund har måttlig ekologisk status med kvalitetskravet att uppnå god ekologisk status 2027. N m Öresund uppnår ej god kemisk status för industriella föroreningar och tungmetaller, men uppnår god kemisk status för övriga föroreningar och flouranten. Då planförslaget inte omfattar jordbruksmark eller verksamheter som orsakar utsläpp av farliga kemiska ämnen så bedöms inte planförslaget ge en negativpåverkan på N m Öresunds ekologiska eller kemiska status.

Grundvattenförekomsten SV Skånes kalkstenar har god kvantitativ status och god kemisk grundvattenstatus.

Dagvatten

Planens genomförande innebär en möjlighet att inom planområdet utveckla lokalt omhändertagande av dagvatten och på så sätt minska risken för översvämningar samt därmed även förorening av vattendrag både idag och i framtiden. Instängda områden säkras genom planbestämmelse för höjdsättning av marken.

Markradon

Baserat på genomförda radonmätningar klassificeras planområdet som lågriskområde. (Lågriskmark 0-10 kBq/m³, normalriskmark 10-50 kBq/m³ och högriskmark >50 kBq/m³.)

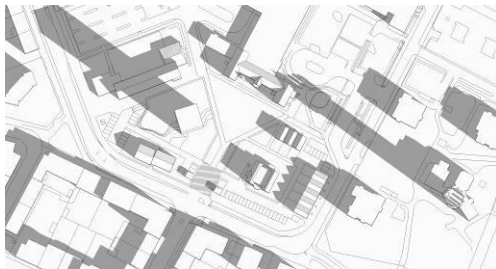
Lågriskmark innebär att inga speciella åtgärder mot markradon krävs. Vid normalriskmark ska byggnader utföras radonskyddade.

Markföroreningar

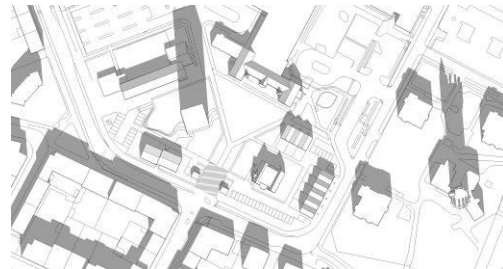
Det finns ingen uppgift om föroreningar på platsen.

Skuggning

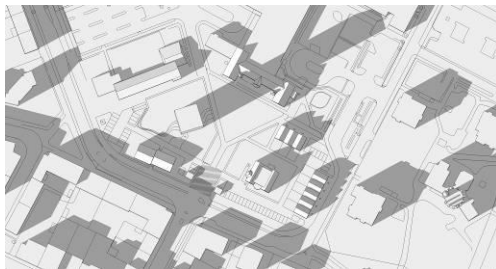
Den föreslagna bebyggelsens skuggning har studerats. Studierna visar vid vårdagjämning 21 mars kl 9, 12 och 16 samt sommarsolståndet 21 juni kl 9, 12 och 16. Skuggbildningen visar att den planerade bebyggelsen ger begränsad skuggning av grannfastigheterna inom sjukhuskvarteret, förutom det planerade punkthuset som kastar en lång skugga. De privata bostadsfastigheterna söder om kvarteret påverkas ej av skuggning.



Kl 9:00 21 mars



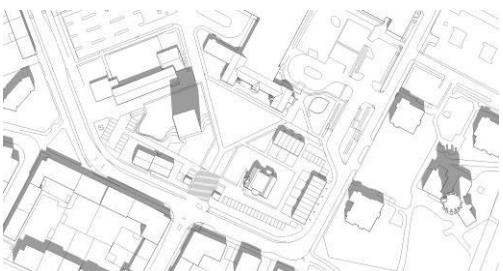
Kl 12:00 21 mars



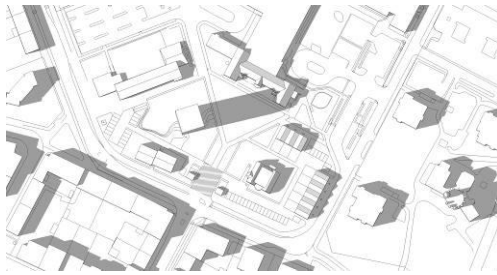
Kl 16:00 21 mars



Kl 9:00 21 juni



Kl 12:00 21 juni



Kl 16:00 21 juni

Hälsa och säkerhet

Vägrafikbuller

Följande riktvärden för trafikbuller utomhus vid nybyggnad av bostäder ligger till grund för planeringen, enligt riksdagens förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande gällande från 1 juli 2017.

bostäder

ekvivalentnivå	ute	frifältsvärde	60 dBA (vid fasad)
	ute	frifältsvärde	50 dBA (vid uteplats)
maxnivå	ute	frifältsvärde	70 dBA (vid uteplats)

Om det finns flera uteplatser till en bostad är det rimligt att riktvärden klaras vid en av uteplatserna. Utomhusvärdena avser frifältsvärden, vilket är värden utan inverkan av fasadreflexer men inkluderande reflexer från omgivande bebyggelse.

I förordningen ges undantag för kravet om 60 dB(A) ekvivalentnivå för bostäder mindre än 35 kvm. För dessa bör den ekvivalenta ljudnivån ej överskrida 65 dB(A). I de fall utomhusriktvärdena inte är tekniskt möjliga att uppnå eller inte är ekonomiskt rimliga ska inriktningen vara att inomhusnivåerna inte överskrider.

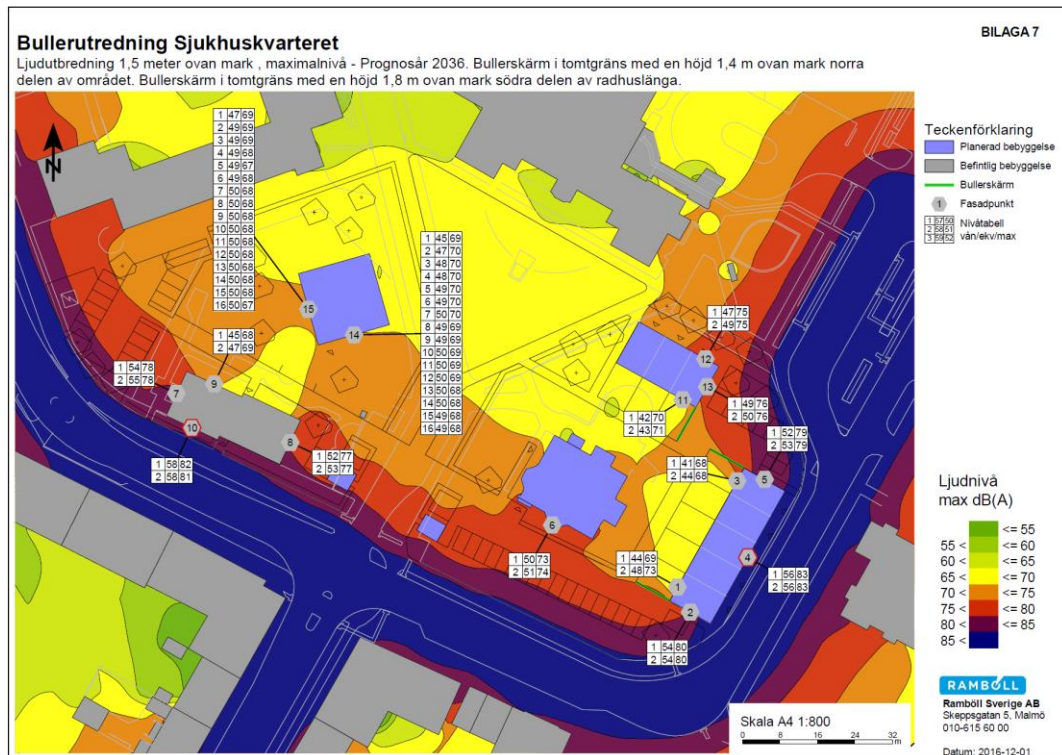
Följande riktvärden för trafikbuller inomhus, enligt regeringens proposition 1996/97:53, ligger till grund för planeringen.

Bostäder, vård- och undervisningslokaler

ekvivalentnivå	Inne	30 dBA
maxnivå	Inne	45 dBA*

**nattetid bostäder, dagtid under lektion för undervisningslokaler*

Utför prognostiserad trafikutveckling har bullerförhållandena beräknats av Ramböll. De beräknade frifältsvärdena vid punkthuset visar på ekvivalentnivå mellan 45 och 50 dB(A) för prognosåret 2036 och 1–2 dB(A) lägre för nulägestrafiken medräknad alstrad trafik inom planområdet. I båda scenarion beräknas maximalnivåerna till högst 70 dB(A). För överläkarvillan beräknas i båda scenarion högst frifältsvärden vid den södra fasaden mot St Olovsgatan med ekvivalentnivå på 51 dB(A) och maximalnivå på 74 dB(A).



Kartbilaga 7 från bullerutredning Rambøll slutrapport, 2016-11-30

För föreslagen ny bebyggelse utmed Vattenverksallén visar beräknade frifältsvärden mot gatan på en ekvivalentnivå på 56 dB(A) för prognostiserad trafik 2036 och 55 dB(A) för nulägestrafik medräknad alstrad trafik inom området. I båda scenarion beräknas maximalnivå till högst 83 dB(A) vid fasad. Bebyggelsens västra fasad beräknas ljudnivån till under 50 dB(A) ekvivalentnivå och som högst 73 dB(A) maximalnivå. Bebyggelsen mot norr beräknas få högst 50 dB(A) ekvivalentnivå och som högst 76 dB(A) maximalnivå vid den östra fasaden.

För bebyggelse där riktvärden för ekvivalentnivå överskrids bör bostäderna planeras så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot en sida där maximal ljudnivå 70 dB(A) inte överskrids mellan kl 22 och kl 6 vid fasad. Endast ett av radhusen längst i söder beräknas få överskridande av detta riktvärde vid samtliga fasader. Genom en veckad fasad med indragen balkong eller burspråk kan en ljuddämpad sida erhållas. Detta studeras i bygglovshandlingarna.

På norra sidan om överläkarvillan och på alla sidor om punkthuset finns möjlighet att anordna utemiljöer med god ljudmiljö och där riktvärdena ej överskrids. Bebyggelsens (radhusen) placering avskärmar till stor del buller på tomtytorna från omgivande vägar så att riktvärden för uteplats ej överskrids. För radhuset längst i öster i den norra längan respektive längst i söder i den östra längan har en mur för skärmning av buller vid enskild uteplats beräknats. Uteplatserna får bullervärden underskridande riktvärdena med en murhöjd på 1,4 respektive 1,8 meter vid uteplatsen i öster respektive söder.

Elektromagnetiska fält

Planförslaget möjliggör en byggrätt för en transformatorstation mot Kvarngatan. Inom 5 meter från byggrätten finns inga andra byggrätter varför det inte bedöms någon negativ påverkan på sin omgivning.

Räddningstjänst

Punkthuset skall vara lättillgängligt för utryckningsfordon. Runt punkthuset skall det finnas uppställningsplatser för Räddningstjänstens fordon så att dessa på ett enkelt vis kan kopplas upp mot t ex stigarledningar och eventuella interna släcksystem. I anslutning till punkthuset behövs uppställningsyta för brandbil med en minimiyta på 5 x 9 meter. Entréer till punkthuset förläggs lämpligast mot söder för samordning av angoringsvägar och brandvägar.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

I planförslaget ingår ingen naturmark eller ekologiskt känslig mark, men en stor del av planområdet är grönyta. Planförslaget innebär att en del av grönytan kan bevaras inklusive befintliga träd. Gällande detaljplan medger bebyggande av större delen av planområdet utom en zon med prickmark mot omgivande gator. Genom planförslaget kommer delar av planområdet inte tillåtas bebyggas genom prickmark och planläggning som park. Med hänsyn till dagvattenhanteringen kommer dock ny höjdsättning av marken främst inom den östra delen Sjukhuskvarteret 19 innebära att en del av den befintliga vegetationen tas bort. I planförslaget ingår en utveckling av en del av planområdet till en mindre park. Enligt beslut från Länsstyrelsen 2016-06-22 omfattas inte trädrader i omedelbar anslutning till bebyggelse av generellt biotopskydd såvida de inte gränsar till jordbruksmark. Trädraden mot St Olovsgatan omfattas därför inte av biotopskydd.

Hushållning med naturresurser

Genom exploatering i anslutning till befintlig gatustruktur, kollektivtrafik och service kan Landskrona utvecklas med fler bostäder inom befintlig tätort i stället för att utvidga staden genom att ta jordbruksmark i anspråk för bebyggelse.

Kulturmiljö

Planens genomförande bedöms ge en positiv påverkan på värdefull kulturmiljö genom säkerställande av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i detaljplan då överläkarvillan beläggs med rivningsförbud. Det befintliga flerbostadshuset har delvis förvanskats och bedöms inte ha så unika kvalitéer att det bör beläggas med rivningsförbud. Byggnaden har ett enkelt uttryck där murverket och de enkla volymerna och har en befintlig funktion som flerbostadshus. För att undvika ytterligare förvanskning vid ombyggnad och underhåll av befintliga byggnader föreslås varsamhetsbestämmelser som stöd vid lovgivning. Genom ny detaljplan med utökade användningsområden för överläkarvillan och nya byggrätter kan förutsättningar för att byggnadernas bevarande genom en ny funktion.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Planens genomförande innebär en ökad exploatering i området genom ökad andel bostäder i området. En sådan utveckling innebär ökad aktivitet i området över hela dygnet. Planens genomförande betyder även ett mer sammanhållet offentligt rum i förlängningen på Regeringsgatan som idag kopplar an området till centrum, samt som en förlängning av St Olofs rekreationsområde.

En utveckling av centrala Landskrona med nya bostäder inom den centrala staden kan rätt utfört bidra till en positiv utveckling av Landskrona tätort som attraktiv bostadsort med spårburen kollektivtrafik.

Barnperspektivet

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits.

Planförslaget möjliggöra nya stora bostäder lämpliga för barnfamiljer och möjlighet till förskola och skola.

Trygghet och säkerhet

Den idag tomställda överläkarvillan, tät vegetation vid parkeringen mot Kvarngatan och i anslutning till överläkarvilla och begränsad belysning gör sammantaget att platsen inte upplevs som otrygg. Stängsel och vegetation begränsar sikt och rörelser genom området. Vid ett genomförande av planförslaget öppnas platsen upp, fler entréer tillförs och platsen kommer befolkas av boende och besökare till kvarterets olika funktioner, vilket kommer bidra till en ökad känsla av trygghet. Nyanläggning och ombyggnad av gångstråk, entré till sjukhusområdet från Kvarngatan kan ges en utformning som ökar orienterbarhet och ökad säkerhet för både gående, cyklister och bilister.

Tillgänglighet

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § BVF (byggnader) samt 3 kap 15 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovprövning och bygganmälan.

Stadsbyggnadskontoret bedömer, med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt, att avsteg från tillgänglighetskravet kan komma att bli aktuella. Avstegen bedöms överensstämma med bestämmelserna i 3 kap 15 § PBL (p 5) och 12 § BVF. Marken är relativt plan och det finns goda förutsättningar överlag för ny bebyggelse och markplanering att uppnå en hög tillgänglighet inom planområdet, men med hänsyn till kulturmiljö kan avsteg eventuellt behöva göras. För eventuell förskola i den gamla läkarvillan bör ett tillägg med hiss vara möjligt om det utförs med varsamhet på platsen och byggnadens kulturvärde. Slutlig bedömning kommer att ske i bygglovprövning.

Medverkande

Planförslaget har upprättats av Tengbom genom Ulrika Lundquist, Rebecka Engvall och Gisele Paiva Nilsson i samråd med planavdelningen genom planchef Johan Nilsson, Landskrona stad. I planarbetet har även trafikingenjör Birthe Bunke, Landskrona stad, exploateringschef Mårten Olsson, Landskrona stad, stadsantikvarie Lena Hector, Landskrona stad och förrättningslantmätare Erika Eek, lantmäteriet medverkat. Detaljplanens gestaltungsförslag baseras på förslag av Jais Arkitekter genom Mats White.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Anette Andersson

Planarkitekt