

FÖRSLAG TILL STADSPLAN FÖR
VARVSUDDEN
I LANDSKRONA



FÖRSLAG TILL STADSPLAN FÖR
VARVSUDDEN
I LANDSKRONA

Upprättat den 18 maj 1983

BESKRIVNING

Till förslaget hör följande handlingar:

- . stadsplanekarta i ett blad i skala 1:1000
- . illustrationskarta i ett blad i skala 1:1000
- . stadsplanebestämmelser
- . denna beskrivning med bifogad samrådsredogörelse.

Förslaget har utarbetats vid stadsarkitektkontoret i Landskrona i samarbete med en arbetsgrupp inom VBB, Malmö under ledning av arkitekt SAR Gustav Kunnos.

Plandata

Planområdet omfattar Öresundsvarvets tidigare areal inom Västra Industriområdet samt Södra Hamnbassängen. Området gränsar i norr till Södra Kajgatan, i nordost till kvarteret Bulten, i sydväst och söder till Lundåkrabassängen och i väster till Stora Hamnbassängen mot Gråen. Planområdets totala areal är 44,7 ha och omfattar stg 57 (del av), 57 J, 57 N, 572, 589, 602, 603, 618, 630, 641 och 672. I planområdet ingående vattenområden inkluderas ej i här angiven areal.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Översiktliga planer

Enligt kommunens översiktliga planering (kommunöversikt, dispositionsplan för kustzonen) skall området användas för industriändamål.

Detaljplaner

Varvsudden och Södra Hamnbassängen är ej tidigare planlagda. För angränsande områden gäller stadsplaner med följande fastställelsesdata:

- länsstyrelsen 1969-09-01 (kvarteret Bulten)
 - länsstyrelsen 1971-11-12 (Stora Hamnbassängen)
 - länsstyrelsen 1973-03-26 (kv Fosfaten, Varvsvägen o S Kajgatan)
 - länsstyrelsen 1978-04-21 (del av Stora Hamnbassängen).
- Övriga angränsande områden är ej stadsplanlagda.

Kommunala ställningstaganden

Planarbetet sker i enlighet med beslut i byggnadsnämnden den 14 september 1982 § 185 och den 18 januari 1983 § 10.

Befintliga förhållanden, markens användbarhet

Markförhållanden

Området är plant på höjden ca + 2,0 meter.

Området är beläget på utfylld mark. Utfyllnadsmassorna beräknas vara konsoliderade inom en period på 5-10 år. Under utfyllnaden av sand och dy uppträder på 2,2 - 3,0 meters djup naturligt lagrad sand med en mäktighet av 2 - 3 meter. Hela området underlagras av moränlera, som är fast till mycket fast.

Grundundersökning har utförts i huvudsak inom det område som utfyllts efter 1968 (i sydväst).

Området är i huvudsak hårdgjort. Enstaka träd och mindre grönytor förekommer dels vid kontorshusen i norr samt några enstaka träd i sydvästra delen. Dessa utgör ett värdefullt inslag i miljön och avses att bevaras.

Bebyggelse

Inom området finns ett 80-tal byggnader med mycket varierande ålder och kvalitet. Flertalet byggnader är avsedda för produktion och huvudsakligen koncentrerade till norra och västra delen.

Området domineras av den ca 26 meter höga f d skrovhallen.

Byggnaderna är till större delen ianspråktagna av nyetablerade verksamheter för industri, handel mm.

Gator, trafik

Området ansluter till det externa vägnätet via Varvsvägen i norr. Hela området sammanbindes av gatunät för interna transporter. Detta kommunikationsnät är i gott skick. Någon separering av biltrafik och gång-cykeltrafik förekommer ej.

Järnvägstrafik

Området är norrifrån anslutet till det externa järnvägsnätet. Tåg till området rangeras på SJ:s bangård. Spårnätet har normal spårvidd och är godkänt av SJ.

Kajer

Inom området finns tre kajer: Norra, Västra samt Södra Varvs-kajen. Vattendjupet vid kaj varierar mellan 5 och 9 meter.

Norra kajen byggdes 1918 och har använts i mindre utsträckning och därför har underhållet blivit eftersatt. Längs denna kaj är en flytdocka av permanent karaktär placerad. Längst in i hamnbassängen finns en pråmbaserad mottagningsanläggning för barlastvatten.

Västra kajen byggdes 1946 och renoverades 1975-76. Lastnings- och lossningszonen är ca 20 meter bred.

Södra kajen byggdes 1956. Lastnings- och lossningszonen är 25 meter bred. Parallellt med denna kaj finns ett järnvägs-spår.

Teknisk försörjning

Inom området finns ledningar för va-, el, tele, fjärrvärme mm.

En inventering av alla tekniska försörjningssystem har utförts under vårvintern 1983.

Ägoförhållanden

Huvuddelen av området äges av Landskrona Finans AB. Stadsäga 57 vid Norra Varvskajen äges av Landskrona kommun.

PLANFÖRSLAG

Syfte

Planarbetet har aktualiserats genom den formella avvecklingen av Öresundsvarvets verksamhet den 1 april 1983. Planen skall ange framtida markanvändning och reglering för såväl redan etablerade som nya verksamheter inom området. Förslaget bygger på befintliga förhållanden samt krav och synpunkter som framkommit vid kontakter med inom området etablerade företag. Förslaget har anpassats till gällande avtal mellan dessa företag och Landskrona Finans AB resp Landskrona kommun.

Ett enkelt och lättöverskådligt planmönster med största möjliga utnyttjande av befintliga infrastrukturella anläggningar har eftersträfvats.

Allmänt

Varvsudden indelas i två områdestyper.

Huvuddelen av Varvsudden utgöres av vanliga industritomter som är anslutna till område för allmän gatutrafik.

I västra delen är produktionsförutsättningar och områdeskaraktär av sådan art att allmän körtrafik bedöms vara olämplig. Här sammanhålles delområdena av en gemensam trafikyta inom kvartersmark avsedd endast för behörig trafik.

För en förbättrad tillgänglighet till området från överordnat vägnät föreslås att en ytterligare anslutning förläggs i den sydöstra delen av området. Denna anslutning avses på sikt kunna sammanlänkas med Stuverigatan, som i dag slutar nordost om stg 681.

Bebyggelse

Planförslaget har utformats med hänsyn till befintlig bebyggelse. Västra delen är huvudsakligen bebyggd och under användning. Förutom kompletteringar i denna del kan nyetableringar ske i den östra delen.

Trafikområden

Huvudinfart sker som nu via Varvsvägen. Denna vinklas österut parallellt med områdets östra plangräns för att ge lämpliga industritomter samt ett klart trafiksystem. I sydväst ges en anslutningsmöjlighet mot kvarteret Bulten. Som nämnts tidigare kan denna anslutning med fördel förlängas över den sydöstliga delen av nämnda kvarter för att sammanlänkas med Stuverigatan och därmed åstadkomma ytterligare en tillfart till Varvsudden och angränsande områden nordöst därom. Byggnadsnämnden har den 18 januari 1983 § 12 beslutat att stadsarkitektkontoret skall uppgöra förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Bulten för åstadkommande av nämnda förändring.

Från Varvsvägens avvinklade förlängning utgår två industrigator vilka matar områdets nordvästra resp sydvästra del. Den norra går längs skrovhallen fram till en vändplats strax söder om panncentralen (vid en befintlig oljecistern). Härifrån når man ett för västra delen gemensamt trafikområde avsett endast för behörig trafik och beläget inom kvartersmark.

Kvarteren nordväst om skrovhallen nås via ett gatusystem som ansluter till den norra matargatan.

Den södra industrigatan leder ut på Södra Varvskajen samt fram till verkstadskontoret där det också finns en vändplats.

I stort sett utnyttjas befintliga körbanesträckningar. En viss revidering av det preliminära förslaget har genomförts med anledning av, vid samrådet, framförda synpunkter.

Parkering

En gemensam parkeringsplats föreslås inom kvartersmark vid områdets norra infart. Verksamheter invid gator upplåtna för allmän trafik avses kunna lösa sina egna parkeringsproblem inom egen tomt. Parkering inom den västra delens gemensamma tillfartsområde bör ej tillåtas.

Gång- och cykelvägar

Längs vissa huvudgator föreslås separata gång- och cykelvägar.

Järnvägstrafik

Järnvägsspår kommer i stort att ligga kvar. I södra delen finns möjlighet till ytterligare spåranslutningar. Det östligaste spåret föreslås borttaget. Vidare föreslås att mindre anslutningar vid nuvarande infart också borttages.

Kajer

Södra Varvskajen föreslås som specialområde för hamnändamål. Norra och Västra Kajen föreslås ingå i kvartersmark.

Teknisk försörjning

Befintliga och nytillkommande byggnader anslutes till befintliga eller utbyggda nät för va, el, tele och fjärrvärme. Den tidigare nämnda inventeringen av de olika tekniska försörjningssystemen kommer att ligga till grund för framtida förändringar av dessa. För vissa gemensamma allmänna ledningar över kvartersmark föreslås s k u-områden medan andra - som på längre sikt avses flyttade till allmän platsmark - under en övergångs-

period få kvarligga på kvartersmark och skyddas meddelst servitutsbestämmelser. (Detta senare gäller i huvudsak el och tele-ledningar).

Skyddszoner

Den centrala delen av området omgärdas av en ca 40 meter bred frizon inom kvartersmark. Detta område får inte bebyggas men kan innehålla kommunikationsytor, teknisk service, parkering mm.

Skyddsrum

Enligt skyddsrumspanen finns 2.386 utnyttjade skyddsrumspplatser mot ett dagbehov om 2.836 platser vilket innebär ett dimensionerande nybyggnadsbehov om minst 450 platser. Behovet baserar sig emellertid på antalet sysselsatta inom skeppsvarvet och kan inte anses gälla med nuvarande förutsättningar.

Beroende på den begränsade flyttningssträckan (50-150 meter) vid den korta förvarningstid (2 minuter) som gäller för Landskrona är det tänkbart att nya skyddsrum behöver tillkomma i samband med nyetableringar speciellt i områdets nordöstra del. Det exakta behovet kan beräknas först i samband med områdets utbyggnad.

Övrigt

Av planområdets totala markareal 44,7 ha utgöres ca 36,8 ha av kvartersmark och ca 7,9 ha av allmän plats och specialområde.

PLANGENOMFÖRANDE

Allmänt

Stadsplanen avses genomföras av markägaren, Landskrona Finans AB, i enlighet med exploateringsavtal med Landskrona kommun. Underlag för sådant avtal har överlämnats av finansbolaget och slutligt förslag till avtal kommer att utarbetas genom fastighetskontoret och underställas kommunfullmäktige. Stadsplanen avses följas av tomtindelning och fastighetsbildning.

Områdets uppbyggnad

Planområdets markareal föreslås indelad i nio byggnadskvarter för industriändamål och ett specialområde för hamnändamål (betecknade A-J på illustrationskartan). Samtliga byggnadskvarter har anslutning till gata - för del av område F dock via gemensamhetsanläggning. Längs huvudvägnätet föreslås separata gång- och cykelstråk samt gatuplanteringar inom parkmark.

Industrispår föreslås huvudsakligen ligga inom allmän plats där lokala trafikföreskrifter förutsättes reglera förekomsten av motorfordonstrafik inom spårområde. För vissa, från stamspåret avgrenande, industrispår föreslås gemensamhetsanläggningar (betecknade gs och gt på plankartan).

Fastighetsbildning

Efter tomtindelning föreslås varje kvarter indelas i det antal

fastigheter som föranledes av tomtindelningen. Upplåtelseformer avgöres av markägaren.

Delägare i gemensamhetsanläggningar för tillfart och/eller spårtrafik (betecknade gt och gs på plankartan) är dels de blivande fastigheter inom område F som nyttjar spåren dels den blivande fastigheten inom samma område som nyttjar ifrågasvarande markareal för trafik med specialfordon.

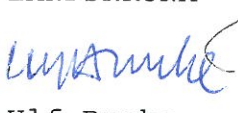
För industrispår som nyttjas av endast en blivande fastighet men går över mark som tillhör annan blivande fastighet samt för nedläggning och underhåll av allmänna ledningar över kvartersmark bildas servitut.

SAMRÅD

Under planarbetet har samråtts med berörda myndigheter, organisationer och enskilda enligt särskild redogörelse daterad den 10 januari 1983. De revideringar som föranletts av framförda synpunkter vid samrådet har tillkommit efter ytterligare muntliga överläggningar med berörda.

STADSARKITEKTKONTORET
LANDSKRONA

VBB AB
MALMÖ

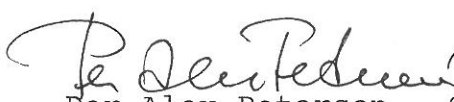
 
Ulf Bunke Per Alex Petersen
Stadsarkitekt Stadsplanarkitekt


Gustav Kunnos
Arkitekt SAR

Tillhör förslag reviderat den 17 augusti 1983. Revideringen innebär att ca 3 x 70 meter mark av stg 572 utefter norra gatan strax söder om stg 57 (Norra Varvskajen) som ursprungligen utlagts som parkmark i stället blir kvartersmark som ej får bebyggas.

STADSARKITEKTKONTORET
LANDSKRONA

VBB AB
MALMÖ

  
Ulf Bunke Per Alex Petersen Gustav Kunnos
Stadsarkitekt Stadsplanarkitekt Arkitekt SAR

Den 23 september 1985, § 141, blev förestående beskrivning över förslag till stadsplan för Varvsudden i Landskrona antagen av kommunfullmäktige, betygar Landskrona den 8 oktober 1985
In fidem:


Claes Kronström
Stadsjurist

Tillhör länsstyrelsens i Malmöhus län beslut

1986-01-27



