

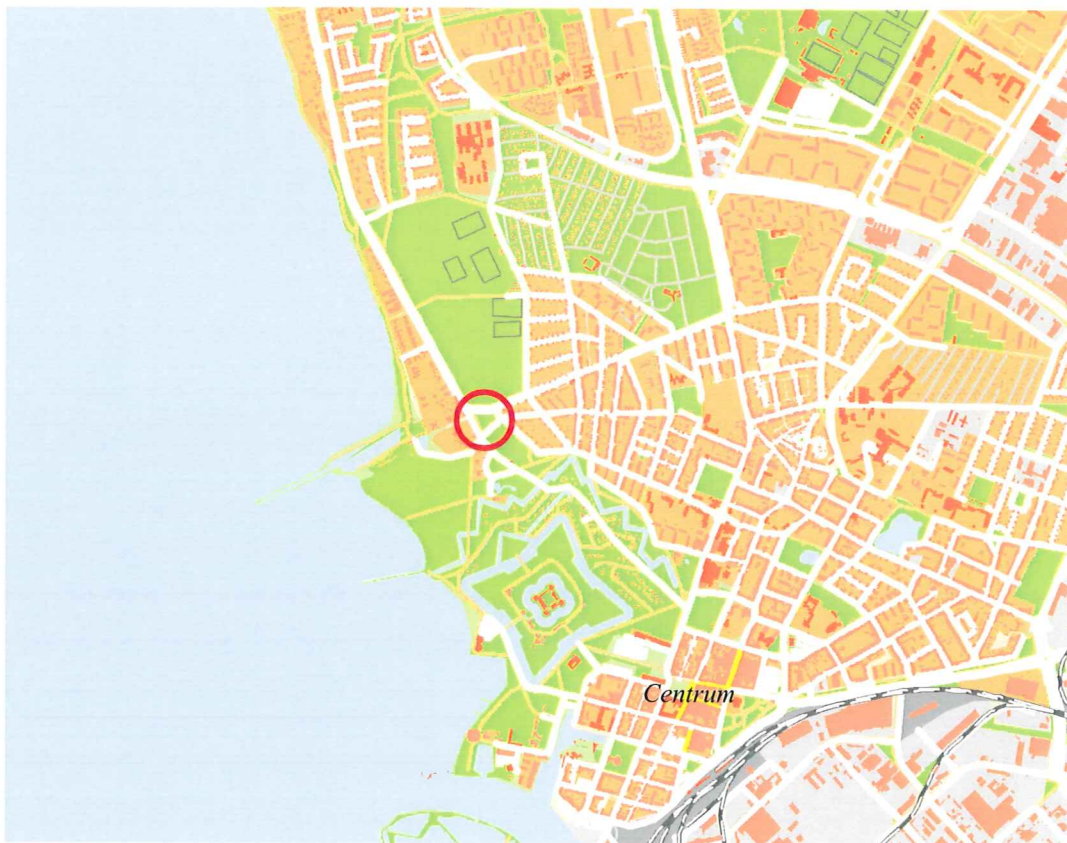


Landskrona stad

Diarienummer 293/08

Detaljplan för del av Citadellstaden 3:1, Lägerplatsen, Landskrona stad

PLANBESKRIVNING



UPPRÄTTAD 2009-04-27, rev 2010-06-08,

ANTAGANDEHANDLING

Landskrona stad
Teknik- och stadsbyggnadsförvaltningen
261 80 Landskrona
Besöksadress Drottninggatan 7

Tfn 0418-47 00 00
Fax 0418-47 35 76
tsb@landskrona.se
www.landskrona.se

INNEHÅLL – Detaljplan för del av Citadellstaden 3:1, Lägerplatsen

Handlingar.....	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Planens läge och avgränsning	2
Tidigare ställningstagande	3
Detaljplan	4
Restriktioner och rekommendationer.....	4
Planeringsförutsättningar	6
Analys av tidigare ställningstagande och planeringsförutsättningar	12
PLANFÖRSLAG	14
Områdets gestaltning och disposition	14
Bebyggelse	14
Grönstruktur	16
Trafik.....	17
Tillgänglighet	19
Förslag till ny fastighetsindelning.....	20
Arkeologi	20
Geotekniska förhållanden	20
Teknisk försörjning.....	21
Administrativa frågor.....	21
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN.....	21
MILJÖBEDÖMNING ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN	21
KONSEKVENSER	21
Riksintresse och andra restriktioner.....	21
Omgivande bebyggelse	22
Trafik.....	22
Hälsa och säkerhet	22
Geoteknik.....	24
Teknisk försörjning.....	25
Klimatförändringar	25
Grönytor och rekreation	25
Fornlämningar	25
Miljömål.....	25
Sociala frågor	25
Nollalternativ	26
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	26

DETALJPLAN FÖR DEL AV CITADELLSTADEN 3:1, LÄGERPLATSEN

Handlingar

Planen består av följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling inkl. bilagor)
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse (inkl. minnesanteckningar från samrådsmöte)
- Plankarta med bestämmelser och illustrationskarta

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att pröva möjligheten att uppföra 4 flerfamiljshus inom Lägerplatsen i Landskrona. Husen skall ligga fritt och upplevas som "hus i park". Husen är tänkta att utformas som s.k. 55+ boende.

Planens läge och avgränsning

Planområdet ligger knappt 1,5 km norr om centrala Landskrona och utgör en del av fastigheten Citadellstaden 3:1. Lägerplatsen omges av Carl XI: väg, Artillerigatan, Strandvägen samt Öresundsgatan. Söder om området ligger Granet som är ett skogsområde. I norr ligger naturreservatet Exercisfältet som också är ett grönområde. I öster och väster finns bostadsbebyggelse.



Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

I Landskrona kommuns gällande översiktsplan, översiktsplan 2000+, ligger Lägerplatsen inom ett område där det anges att ”gröna samband bör stärkas och rekreation och fritid bör prioriteras”. Detta stråk går i nordsydlig riktning längs kusten genom hela kommunen och dess avgränsning är inte exakt. Lägerplatsen ligger även inom ett område redovisat som område bestående av befintlig bebyggelse (bostäder, verksamheter, centrumfunktioner m.m.)

I Landskrona kommuns samrådsförslag till översiktsplan 2009-09-09 finns Lägerplatsen utpekat som ett område för planerad bostadsbebyggelse (bostäder, service inkl skolor och förskolor, icke störande verksamheter och grönområden för rekreation och dagvattenhantering).



Fig 2. Planområdet utgör en viktig länk i stadens gröstruktur.

Detaljplan

Gällande detaljplan "Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Oxeln, Aspen m.m. inom Landskrona, antagen 28 april 1958" anger att Lägerplatsen liksom Granet skall användas som park. Det betonas att Granet kommer att utgöra en länk mellan Citadellets grönområden och Exercisfältet. I intilliggande detaljplan "förslag till ändring av stadsplanen för Exercisfältet i Landskrona, laga kraft 3 juli 1980" fastställs även att Exercisfältet till stora delar skall utgöras av parkmark.

Restriktioner och rekommendationer

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresset för kustzon enligt Miljöbalken 4 kap. Riksintresset är bl.a. till för att säkra allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdet. Riksintresset utgör dock inget hinder för utveckling av befintliga tätorter, det lokala näringslivet eller för utförande av anläggningar som behövs för totalförsvaret.

Planområdet ligger till viss del inom riksintresseområde för kulturmiljövård. Riksintresset berör framförallt de centrala delarna av Landskrona och beskrivs på följande sätt:

Motivering:

Befästningsstad, som under 16-1700-talet planerades och byggdes ut för att bli huvudort i Skåne. Staden bevarar i planmönster och bebyggelse, spår från medeltidens av kungen anlagda befästa stad, 15-1600-talens slottsanläggning med allt mer förstärkta befästningar och den omfattande utvidgningen på utfylld mark efter 1700-talets mitt samt förändringar efter att fästningen lagts ner.

Uttryck för riksintresset:

Rester av den ovanligt regelbundna medeltida stadsplanen. Slottet, påbörjat 1549, med successivt utbyggda befästningssystem årtiondena kring 1600-talets mitt och under 1700-talet. Den nya staden som uppfördes på utfyllnadsmark efter beslut 1749, med inre hamnkanal och en rutnätplan med svagt radierande långgator, kasernbyggnader och samlad, av 1700-talet präglad stenhusbebyggelse, samt befästningsanläggningar på grundet Gråen. Den tidigare befästningszonen som efter nedläggningen på ett karaktäristiskt sätt fick ge plats åt ett bälte av offentliga byggnader och parker.

Koloniträdgårdsområdet som visar ett sätt att nyttiggöra den statliga marken när den inte längre behövdes för försvarsändamål. De under 1800-talets senare del framvuxna stadsområdena runt den gamla stadskärnan, som tvärt emot gängse principer fick ett oregelbundet gatunät, uppbyggt kring de gamla infartsvägarna och en oplanerad bebyggelse utmed dessa. Bebyggelse som speglar det sena 1800-talet, det tidiga 1900-talets villa- och verksamhetsområden och den äldre stadens funktionella och sociala skiktning. I området ingår även Saxåns submarina fåra mellan Gråen och staden, med flera 1600-talsvrak och andra marinekologiska lämningar på havsbotten.

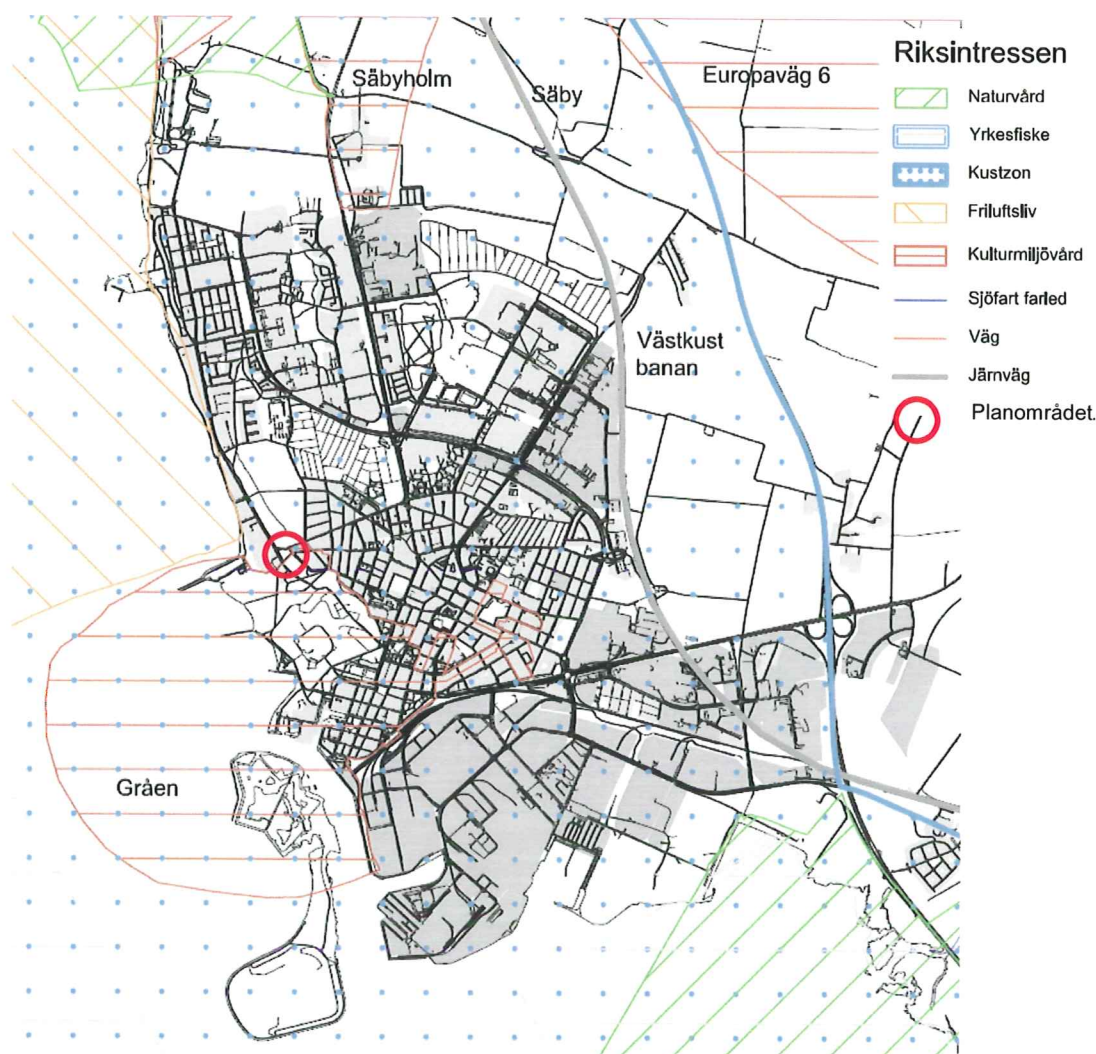


Fig 3. Rikssintresseområde

Byggnadsminne

Landskrona Citadell är byggnadsminne och förvaltas av Statens fastighetsverk. Verkets uppgift är att bevara byggnadernas själ och karaktär, men samtidigt anpassa dem efter dagens behov och användning. Christian III av Danmark lät bygga citadellet 1549-1559. Det har använts för militära ändamål och som fängelse. I dag används Citadellsområdet för olika evenemang, konferenser, visningar m.m.

Kommunalt naturreservat

Exercisfältet är avsatt som naturreservat genom beslut av kommunfullmäktige 2005-10-24. Fältet är den sista resten av Landskrona norra fälad, d.v.s betesmark i tillhörande staden. Vegetationen utgörs av ogödslad ängsvegetation. Delar av området betas. Området är geologiskt värdefullt genom den markerade strandvall från Litorinatiden (en period för ca 7000 år sedan då havsnivån var högre), som löper i den västra delen. Namnet Exercisfältet har området fått eftersom det utnyttjades som övningsfält för de militära enheter som fanns stationerade i

Landskrona. Exercisfältet har ett betydande kulturhistoriskt värde samtidigt som det är av mycket stor betydelse som närrekreationsområde.

Några gånger om året används den södra delen av Exercisfältet som cirkusplats då gästande cirkusar kommer till staden.



Fig. 4. Avgränsning av naturreservatet samt redovisning av kända fornlämningar.

Planeringsförutsättningar

Historik

Lägerplatsen ligger mitt emellan Exercisfältet och Granet och Lägerplatsen utgjorde tidigare en del av Exercisfältet. I samband med planläggning runt förra sekelskiftet bildades det kvarter som idag heter Lägerplatsen, namnet anspelar på den militära kopplingen till Exercisfältet.

Granet

Granet har en brokig historia. Området har använts som begravningsplats och avrättningsplats. Den sista avrättningen ägde rum 1872. Parken kom till 1887-1888 då gran och tall planterades i området. Mellan 1893 och 1927 låg ett epidemisjukhus inom Granet. Epidemisjukhuset stängdes 1927 och i stället flyttades sjukhusets BB-avdelning hit. Snart därefter flyttade dock BB-avdelningen till Lasarettet. Byggnaden omvandlades då till vandrarhem, men revs 1973. Granet har därefter utvecklats som grönområde/park. Under 2008 genomfördes en upprustning av lekplatsen i området.

Exercisfältet

Redan under 1700-talets mitt fungerade Exercisfältet som militär övningsplats men först på 1880-talet tog militären över platsen. Exercisfältet användes sedan som militärt övningsfält fram till 1920-talet. Under flygets pionjärtid i Sverige fungerade Exercisfältet 1911 – 13 som flygfält för provflygningar med plan från Thulins flygplansfabrik. 1929 kom fältets i stadens ägo och det anlades en golfbana. På 50-talet anlades en motocrossbana i dess norra del. Därefter har området använts för friluftsliv och som idrottsplats. Under den tid Exercisfältet var militärt benämndes hela område även för Lägerplatsen.



Fig. 5. Karta från 1918. Planområdet är markerat med en röd ring. Epidemisjukhuset syns söder om planområdet.



Fig. 6. Karta från 1951. Planområdet är markerat med en röd ring. Epidemisjukhuset har blivit vandrarhem.

Fornlämningar

Planområdet berörs inte av några kända fasta fornlämningar som är registrerade i Riksantikvarieämbetets fornlämningsregister. Inom Exercisfältet finns dock ett antal fornlämningar bestående av bronsåldershögar och sten- och bronsålders boplatser. (RAÄ- nummer Landskrona 21:1 och Landskrona 21:2, Landskrona 22:1, Landskrona 23:1, Landskrona 24:1, Landskrona 26:1)

Inom Granet finns resterna av en begravningsplats från medeltid/nyaretid. (RAÄ-nummer Landskrona 25:1.). Se figur 4.

Mark, vegetation och vatten

Lägerplatsen utgörs i dag av en gräsyta samt ett antal träd. Det finns en stor poppel i områdets västra del. Övriga träd som är något mindre utgörs av björk och lind m.m. I kanten av Granet mot Lägerplatsen finns ett antal större träd bl.a. oxel. Inom Lägerplatsen finns inga spår av den gamla strandvallen kvar.

Lägerplatsen hyser inte någon biologiskt intressant natur och är inte heller en yta som används för rekreation, men den utgör en viktig länk mellan Granet och Exercisfältet då den fungerar som spridningskorridor för djur och växter. Lägerplatsen är även en öppen yta i staden som ger området en luftighet och som avgränsar de olika bebyggelseområdena ifrån varandra. På Öresundsgatan fanns tidigare en sopsorteringsstation. Numera utnyttjas ytan som parkering. De som parkerar här är troligen närboende samt besökare till strandpromenaden, Exercisfältet, Linds hamn m.m.



Fig 7. Befintlig poppel på Lägerplatsen.



Fig. 8. Parkerade bilar och befintliga oxlar invid Granet.

Markägoförhållande

Fastigheten Citadellstaden 3:1 ägs av Landskrona stad. Lägerplatsen utgör en del av denna fastighet.

Omgivande bebyggelse

Bostadsbebyggelsen runt Lägerplatsen består av byggnader från flera tidsepoker med helt olika arkitektur. Gemensam nämnare är dock byggnadsmaterialet som är tegel eller puts. Hushöjderna varierar mellan 1½ våning och 2 ½ våning och byggnadernas höjd upp till taknock varierar mellan 6 och 12 meter.

I kvarteren Bagaren, Bryggaren och Fiskaren finns exempel på hus ritade av Frans Ekelund, stadsarkitekt i Landskrona 1913-1949. Dessa tre kvarter finns med i "Bevaringsplan del II Landskrona 1800 och 1900-talets bebyggelseutveckling" och är utpekade som område som utgör sådan värdefull miljö att särskild hänsyn ska tas till dess egenart. Villorna i kvarteret Bagaren och i kvarteret Bryggaren bildar en utomordentligt fin miljö som står så gott som oförändrad sedan byggnadstiden. Den väl genomförda variationen av husens yttre är typiskt för Ekelunds byggande. Trädgårdarna förhöjer kvarterens kulturhistoriska och miljömässiga kvaliteter.



*Fig 9, 10, 11. Husen i kvarteret Bagaren. Lägg märke till de varierade gavelpartierna.
Foto: Örjan Ekström*

Som kontrast står 30-tals kvarteret Fiskaren som med sina funkisvillor visar på den totala stilbrytning som funktionalismens genombrott innebar. Mellan Strandvägen och havet finns några storslagna patriciervillor. Norr om dessa längs Strandvägen ligger äldre gathus och moderna radhus.



Fig 12, 13. Funkishus i kvarteret Fiskaren samt nyare radhusbebyggelse längs Strandvägen.

Trafik och kommunikationer

Lägerplatsen är omgärdad av gatorna Strandvägen, Carl XI:s väg, Öresundsgatan samt Artillerigatan. Gatorna med mest trafik i direkt angränsning till planområdet är Carl XI:s väg med ca 3300 fordon/dygn och Artillerigatan med ca 2200 fordon/dygn.

Den del av Öresundsgatan som passerar Lägerplatsen har i dagsläget ingen funktion för det övergripande biltrafiken utan används endast som angöringsgata till befintliga parkeringsplatser. Öresundsgatan utgör däremot ett viktigt stråk för gående och cyklister som rör sig från bostadskvarteren i öster via Sjögången till strandpromenaden. Teknik- och stadsbyggnadsförvaltningen genomför just nu ett projekt för "Väster" – det vill säga för området avgränsat av Artillerigatan, Norra Infartsgatan och Carl XI: väg. Syftet med projektet är att rusta upp gatu- och parkmiljön inom stadsdelen. Öresundsgatans funktion som stråk mot havet har då

uppmärksammas och meningen är att detta stråk skall förstärkas och få en sammanhållen gestaltning genom hela stadsdelen.

Gång- och cykelväg i nord-sydlig riktning finns i planområdets västra del.

Busshållplats för stadsbusstrafiken finns på Strandvägen. Busslinje 1 trafikerar denna sträcka och går till centrum via Borstahusen.

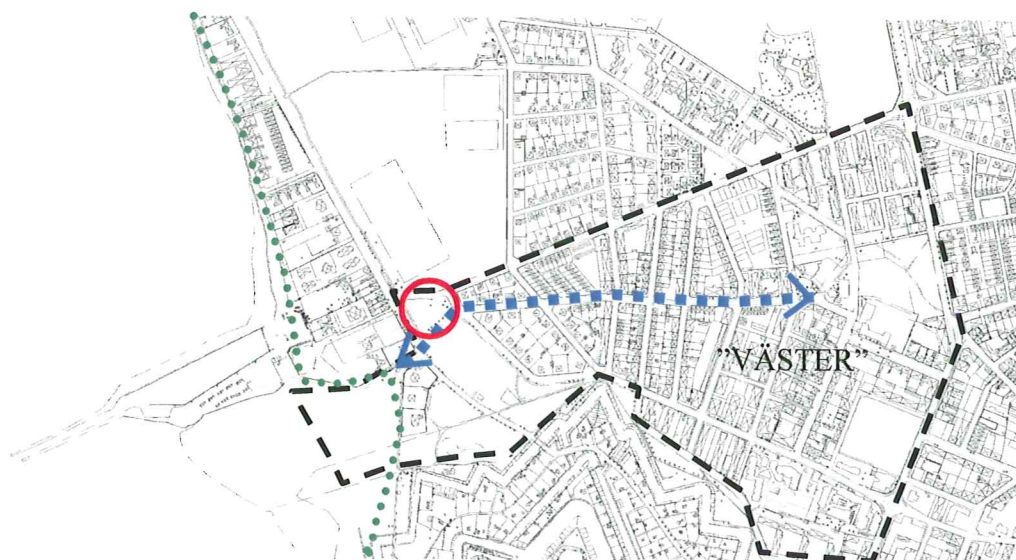


Fig 14. Planerad koppling via Öresundsgatan från stadsdelen Väster mot havet och strandpromenaden. Planområdet är markerat med en röd ring.

Hälsa och säkerhet

Buller

För vägtrafikbuller vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur gäller riktvärden antagna av riksdagen (Infrastrukturpropositionen 1996/97:53).

Ekvivalentnivån är genomsnittet av bullernivån under ett dygn, maximalnivå är den högsta nivå som inträffar under en kort tidsperiod, exempelvis när ett tungt fordon passerar.

Gällande riktvärden för vägbuller för bostäder

Inomhus	30 dbA ekvivalent nivå	45 dBA maximal nivå (nattetid)
Utomhus vid fasad	55 dBA ekvivalent nivå	-
Utomhus på uteplats	-	70 dBA maximal nivå

Luftföroreningar

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft enligt Miljöbalken 5 kap gäller för kvävedioxid, partiklar (PM10), svaveldioxid, kolmonoxid och bly (bensen och ozon år 2010). Mätningar görs i centrala Landskrona. Några mätningar av luftkvaliteten har i

närområdet har inte genomförts. Halterna av föroreningar antas inte överskrida gällande riktvärden.

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för markradon enligt en översiktlig radonriskkartering för Landskrona kommun utförd av J&W Bygg och anläggning AB, 1993. I denna rapport rekommenderas vid byggande i normalriskområde att byggnader utförs radonskyddade. Det kan vara en kombination av ett konstruktionssätt som inte har uppenbara otätheter mot mark, tätning vid rör-genomföringar i husets bottenplatta, samt åtgärder som förhindrar att sprickor uppstår i golv och källarytterväggar pga. sättningar eller andra rörelser.

Geotekniska förhållanden och markföroreningar

Någon geoteknisk utredning för planområdet finns ej. Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

Teknisk försörjning

Ledningsnät för vatten- och avlopp, eldistribution och fjärrvärme finns inom och intill Lägerplatsen. Nya byggnader bör placeras 3 meter ifrån ledningarna.



Fig 15. Ledningar inom och i närheten av Lägerplatsen

Grönytor och rekreation

I närheten av planområdet finns strandpromenaden, småbåtshamn (Lindshamn), grönområdena på Citadellet, Granet och Exercisfältet.

Service

Skola och förskola finns i närområdet. Ett visst utbud av butiker etc. samt en restaurang finns längs Artillerigatan. Övrig service finns i centrala Landskrona.

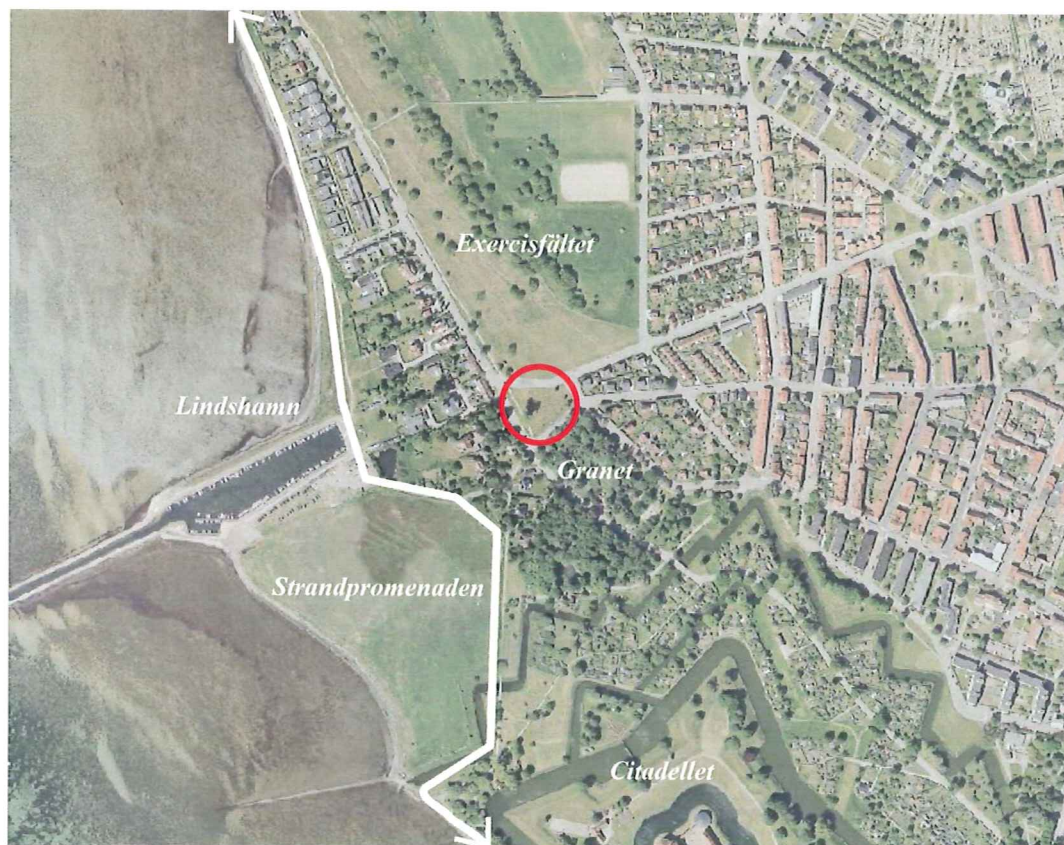


Fig 16. Rekreatiomsområden kring Lägerplatsen.

Analys av tidigare ställningstagande och planeringsförutsättningar

Teknik- och stadsbyggnadsförvaltningen har ett politiskt uppdrag att finna attraktiva bostadsmiljöer inom Landskrona stad. Lägerplatsen har ett havsnära och relativt centralt läge i staden, vilket gör området till en attraktiv plats att bo på. I närområdet finns stora kvalitéer så som strandpromenad, hamn och grönområden.

Lägerplatsen utgör en del av ett grönt stråk som går i nordsydlig riktning genom staden och som kopplar ihop Exercisfältet med Granet. I gällande översiktsplan finns ett stråk i nord sydlig riktning som anger att gröna samband bör stärkas och fritid och rekreation prioriteras längs kommunens kust. Lägerplatsen ligger även inom ett område redovisat som ”område bestående av befintlig bebyggelse”. En ny

översiktsplan är under utarbetande och i samrådsförslaget föreslås Lägerplatsen att bebyggas. Det kan konstateras att på Lägerplatsen finns två parametrar att ta hänsyn till – viljan att bygga och viljan att värna befintligt grönt stråk. Hänsyn måste tas till båda när ny bebyggelse planeras på Lägerplatsen.

Det är därför av största vikt att en grön länk får finnas kvar samtidigt som delar av ytan exploateras. Lägerplatsen är i dag inte speciellt välutnyttjad som område för rekreation. Parkytan är inte heller atrik. Genom att koncentrera och förädla det gröna till en grön zon i en del av området kan denna nya yta utvecklas och få en högre kvalitet än vad hela ytan har i dag. Denna del av Landskrona har en god tillgång till grönytor och Lägerplatsen är inte avgörande för människors möjlighet till rekreation i närområdet. I denna del av staden kan det däremot vara befogat att förtäta stadsstrukturen då här finns många kvaliteter som de boende kan ta del av. Det kan också vara motiverat med en något högre exploateringsgrad än i omgivande kvarter eftersom Lägerplatsen har ett så exklusivt läge. Genom att bygga på platsen länkas bebyggelsen på Strandvägen ihop med bebyggelsen på Väster. På så vis knyts två stadsdelar ihop och urbaniteten stärks. Granet och Exercisfältet har som grönområden helt olika karaktär – Granet är skogslikt och ganska vildvuxet medan Exercisfältet utgörs av ett öppet ängslandskap där den högre vegetationen är sparsam. Lägerplatsen ligger mitt emellan och den nya bebyggelsen kommer att avgränsa och i viss mån förtydliga dessa båda parkrum samt utgöra en övergång mellan skogen och det öppna ängslandskapet. Att Lägerplatsen bebyggs kan också ge en ökad trygghetskänsla för dem som rör sig i området under dygnets mörka timmar. Samtidigt medför byggandet att den gröna länk som finns i dag minskas till ytan och att den luftighet som finns i stadsstrukturen försvinner. Platsens funktion som spridningskorridor för växt- och djurliv förändras också. Historiskt sett har Lägerplatsen varit en yta som utgjort en länk mellan staden och dess tidigare utmark samt därefter dess militära övningsområde. Platsens historik kommer inte att kunna utläsas lika tydligt när området bebyggs.

Att bygga på Lägerplatsen innebär en förtätning i ett läge där infrastruktur i form av gator, kollektivtrafik, ledningar m.m. finns och genom att bygga här undviker man att ta i anspråk jungfrulig mark utanför staden. I närområdet t.ex. längs Strandvägen och på Väster finns relativt mycket villabebyggelse. Genom att bygga lägenheter för en äldre kundgrupp i den stadsdel där de bor kan en ökad omflyttning främjas. Äldre personer kan lämna sitt villaboende i närheten av Lägerplatsen och en yngre generation kan flytta in och på så sätt skapas flyttkedjor som kan gagna stadens utveckling.

Utbyggnaden på Lägerplatsen bör således utgöra en sammanvägning av de två parametrarna - önskemålet om att bygga och viljan att värna stadens gröna struktur. I detaljplanen samt i framtida mark- och byggprojektering bör därför kvalitetskrav ställas på hur den gröna zonen inom kvarteret utformas samtidigt som urbaniteten i området stärks.

PLANFÖRSLAG

Områdets gestaltning och disposition

Planförslaget omfattar både allmänplatsmark och kvartersmark. Den allmänna platsmarken utgörs av gatumark och parkmark och kvartersmarken skall användas för bostadsändamål.

Planförslaget omfattar:

- Byggnad av 4 stadsvillor i form av hus i park, 31 lägenheter.
- Upprustning och omgestaltning av omgivande gator och parkmark.



Fig 17. Fågelperspektiv från sydväst över föreslagen bebyggelse. Illustration: Tema arkitekter

Bebyggelse

Planbestämmelser för bebyggelsen

Inom kvarteret ges möjlighet att uppföra byggnadskroppar längs Carl den XI: väg, Artillerigatan och Öresundgatan. Byggnaderna får vara i tre våningar med en indragen fjärde våning. Den fjärde våningen får omfatta 75 % av byggnadsarean. Den totala höjden för byggnaderna sätts till 14 meter. 30% av fastighetens totala area får bebyggas varav maximalt 25% får utgöra huvudbyggnader. För att förebygga problem med inträngande vatten föreskrivs i detaljplanen att källare som uppförs under en plushöjd + 3.0 skall utföras vattentät. Befintlig markyta inom kvarteret ligger över plushöjden +3,0.

I kvarterets mitt ges en byggrätt för uthus, garage och gemensamhetslokal i en våning. Längs kvarteret ytterkanter läggs en zon med prickad mark med en bredd på 2 meter för att byggnaderna inte skall placeras alldeles intill trottoarerna.

Bebyggelsen kan med dessa planbestämmelser utformas som visas i illustrationsplanen med 4 byggnadskroppar med olika storlek samt ett miljöhus. Med denna utformning kommer 31 lägenheter att rymmas inom kvarteret. Lägenheterna kommer att vara i varierande storlek från 1 rum och kök till 4 rum och kök.



15

Det är tänkt att tre av husen skall vända sina entréer mot Carl XI:s väg och Artillerigatan. Det fjärde huset har entré från gården. Alla lägenheter har uteplatser eller balkonger åt söder eller väster. Byggnaderna utmed Carl XI: väg föreslås ha källarvåning. I de hus som får källare kommer gemensamhetslokaler att inrymmas. Även förråd och teknikutrymme kommer att finnas här.

Husen inramar en samlande grönyta i mitten som öppnar sig mot väster. Här planeras för gräsytor, sittmöjligheter, odlingslotter och t.ex. bouleplaner för de boende. Ett miljöhus för sopsortering skall också finnas på gården.

Husen föreslås få ett nutida formspråk med stensockel och fasader i puts och/eller tegel. Parkeringen placeras i tomtens sydvästra del och utmed Öresundsgatan.

Grönstruktur

Då den gröna kopplingen mellan Granet och Exercisfältet är viktig att bevara föreslås Strandvägen få en ny utformning förbi Lägerplatsen. Körytan, som i dag är onödigt bred, smalnas av och på den östra sidan anläggs parkeringsplatser med träd i mellan. Träden kan i viss mån utgöra en grön länk mellan Granet och Exercisfältet för växt- och djurliv. En liten yta i Lägerplatsens nordvästra del avsätts som parkmark för att det gröna stråket skall breddas och öppna upp sig mot Exercisfältet.

För att ytterligare stärka det gröna sambandet kommer bostadskvarterets västra del också att utgöra en del av det gröna stråket genom att låga vallar bevuxna med ängs- och strandvegetation såsom vass, gräs av olika slag och strandtrift anläggs. Dessa kommer att fungera som avskärmare mot hus och parkering. Vallarna påminner också förbipasserande och boende om närheten till havet. Planteringarna anläggs både på kvartersmark och på den lilla parkytan i nordväst. Vid detaljprojekteringen av det gröna stråket skall en hög kvalitet eftersträvas. Stor hänsyn måste också tas till skötseln så att kvalitéerna kan bibehållas över tid. Vid projektering av vallar och växtlighet skall även trygghetsaspekten vägas in, så att goda siktförhållande främjas.

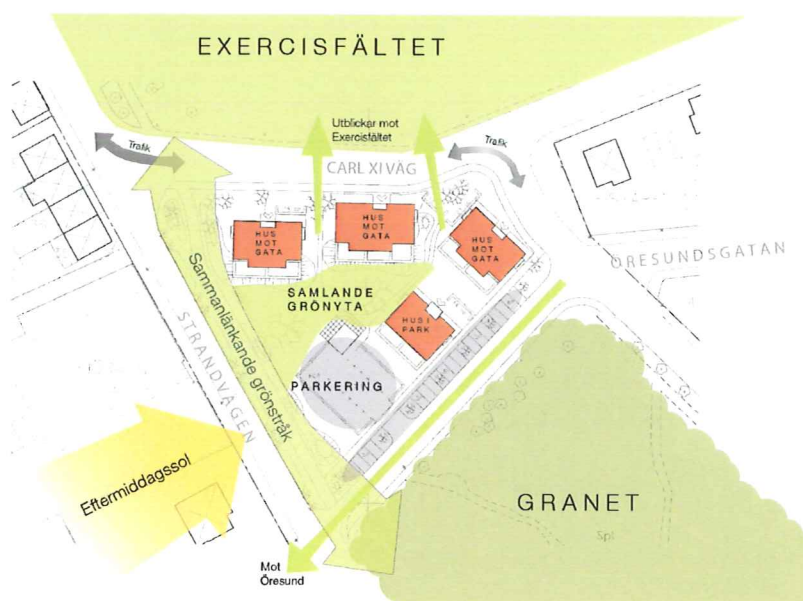


Fig 19. Gröna samband kring Lägerplatsen. Illustration: Tema arkitekter



Fig 20. Exempel på gröna mjukt formade vallar.
Foto: Tema arkitekter



Fig 21. Exempel på strand- och ängsvegetation.
Foto: Tema arkitekter

Befintlig poppel inom kvarteret skall bevaras om trädets kvalitet tillåter detta. Detta bör undersökas i samband med att marken i kvarteret detaljprojekteras.

Ambitionen är att tomten skall vara grönskande och ha tydliga kopplingar till omgivande grönområden. En planbestämmelse som reglerar att plantering som sammanbinder Granet och Exercisfältet skall finnas har därför lagts i den västra delen av tomtmarken.

Öresundsgatan som fortsätter i en gång- och cykelväg ner till Öresund och småbåtshamnen kommer också att få ett grönt inslag då parkeringar med trädplantering i mellan anordnas.

Trafik

Biltrafik

Infarten till kvarteret sker från Öresundsgatan. Utfartsförbud läggs mot Carl XI:s väg, Artillerigatan och Strandvägen samt i viss mån på Öresundsgatan.

Gång- och cykeltrafik

Befintlig gång- och cykelväg som passerar den västra delen av planområdet förflyttas något åt väster för att ge mer utrymme inom kvarteret.

Längs planområdets norra, östra och södra sidor i anslutning till angränsande gator anläggs trottoarer. Gångytan utmed Öresundsgatan kommer att ligga på kvartersmark och i detaljplanen finns en bestämmelse som anger att gångväg skall finnas. En gångbana anläggs också på andra sidan utmed Granet och denna ligger på allmänplats mark. Cykeltrafikanter hänvisas till körytan och delar därmed utrymmet med bilarna.

Utformning av gator

Öresundsgatan föreslås utformas som dubbelriktad gata med blandtrafik. Gatan får en körbana på 7 meter. Utmed Öresundsgatan läggs 18 parkeringsplatser som skall utnyttjas av de boende i kvarteret. På jämna avstånd mellan parkeringarna

planteras träd. Det är viktigt att gatan upplevs som ett offentligt och trivsamt stråk eftersom den utgör en länk i stråket från stadsdelen Väster ned till havet.

Öresundsgatan får i planförslaget en något förändrad sträckning för att bättre möta Sjögången som leder ned till Strandpromenaden. Gatan vrids således mot Sjögången. Detta innebär att själva Lägerplatsen blir något större än i dagsläget. Det innebär även att 2 av de befintliga oxlarna i Granets norra del måste tas ned.

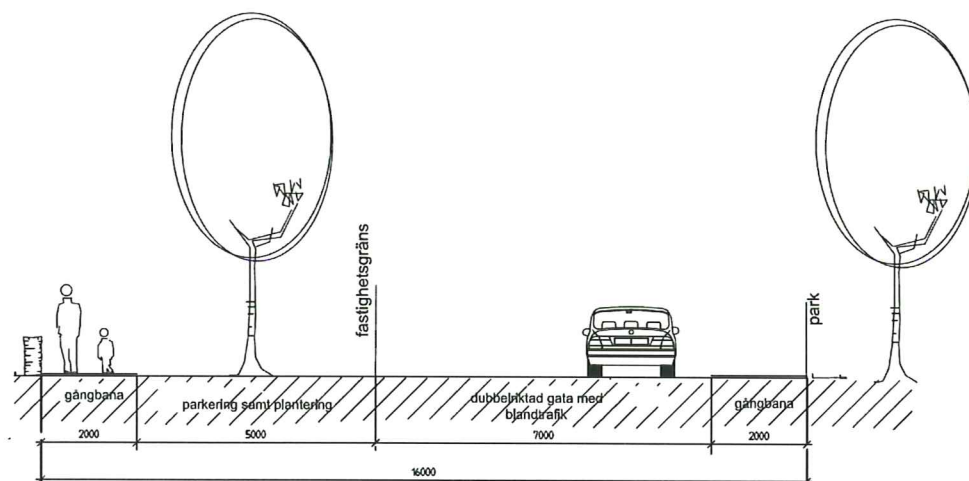


Fig 22. Gatusektion Öresundsgatan.

I höjd med planområdet smalnar Strandvägen av till 6,5 meter. Utmed gatan anläggs på den östra sidan längsgående parkering med trädplanering samt utmed n 2 meter bred gångyta och en 3 meter bred cykelbana. På den västra sidan behålls den befintliga gångbanan.

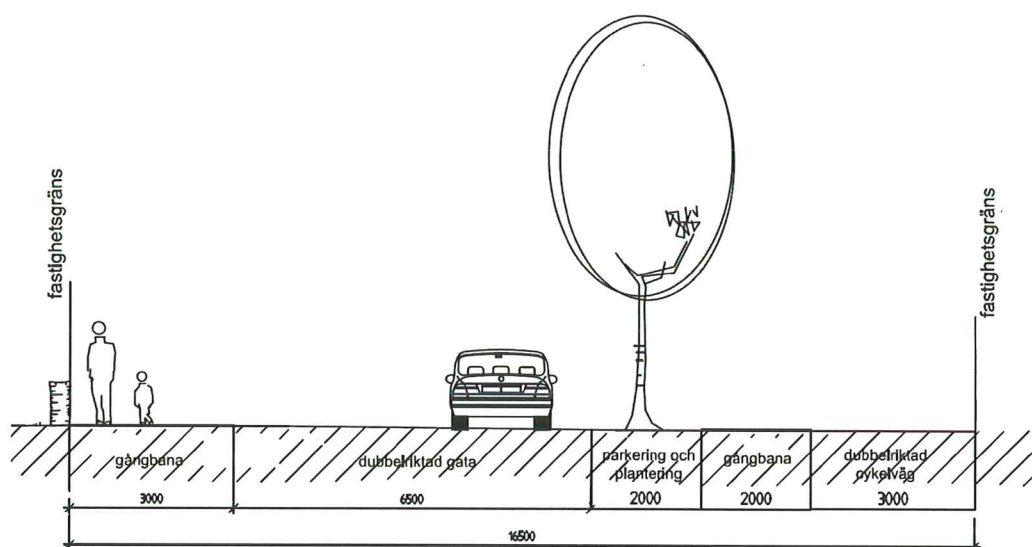


Fig 23. Gatusektion Strandvägen

Räddningsfordon

Räddningsvägar för räddningstjänstens fordon kan komma att behövas inom kvarteret. Hur och var dessa vägar skall placeras är beroende av husens slutgiltiga placering, om lägenheterna är genomgående eller ej, placering av fönster m.m. Behovet av räddningsvägar skall beaktas vid mark- och byggprojekteringen.

Parkering

Den parkering som behövs för de boende skall inrymmas inom fastigheten. Planbestämmelser som reglerar parkeringsplatsernas placering finns. En parkeringsplats/lägenhet skall finnas. Det bedöms enligt Landskrona stads parkeringsnorm behövas 0,2 besöksparkeringar per lägenhet. Besöksparkeringen avses lösas på gatumark genom att en del av Strandvägen smalnas av och iordningsställs för kantstensparkering. Bilparkeringen för kvarteret placeras dels utmed Öresundsgatan och dels inne i kvarteret. Längs Öresundsgatan ryms 18 platser och inom kvarteret ryms 13. Parkeringsytorna regleras i detaljplanen. Inom kvarteret ger planen möjlighet att uppföra carportar eller garage, medan parkeringsytan utmed Öresundsgatan inte får bebyggas. Parkeringen inom kvarteret skall inramas av grönska i form av gabioner (moderna stenmurar med växtlighet) och häckar för att ansluta till det gröna stråket i väster. Cykelparkering planeras också inom tomten och 2 platser per lägenhet bedöms behövas.

Öresundsgatan används i dagsläget som parkeringsplats främst under sommartid. Längs Citadellvägen och Strandvägen är det i dagsläget möjligt att parkera. Då denna möjlighet inte utnyttjas så frekvent i nuläget bedöms dessa gator kunna lösa parkeringsbehovet för besökare till Granet, Strandpromenaden och Lindshamn.



Fig 24. Exempel på parkeringsplats med grönt inslag. Foto: Tema arkitekter

Tillgänglighet

Då Lägerplatsen planeras rymma lägenheter för 55+-boende bör tillgängligheten till området för personer med funktionshinder beaktas extra noga. Landskrona stad utarbetade år 2005 en tillgänglighetsplan. I denna analyserades olika stråk i staden. Carl den XI: väg utmed Lägerplatsen är klassificerat som ett viktigt stråk att förbättra när det gäller tillgängligheten – se fig. 25. Bland de åtgärder som nämns för området är att rusta upp eller byta beläggning på trottoarer, skapa bättre länkar till busshållplatser och förbättra för synsvaga genom att tillföra taktillmärkning,

pollare etc. Närbelägna busshållplatser saknar i dagsläget väderskydd och sittmöjligheter. Det är Skånetrafiken som avgör om en busshållplats skall få väderskydd och detta är beroende av hur många resande som använder hållplatsen. I samband med att tillgänglighetsplanen genomförs bör frågan diskuteras vidare med Skånetrafiken.

Nordvästra Landskrona

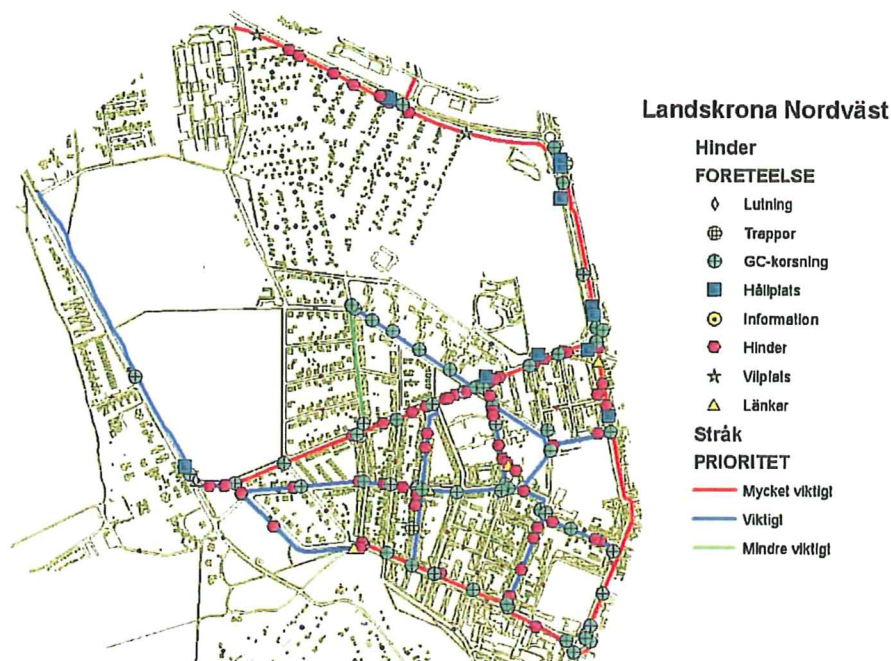


Fig 25. Utdrag ur tillgänglighetsplanen.

Förslag till ny fastighetsindelning

En ny fastighet avstyckas från Citadellstaden 3:1 i enlighet med gränsen för bostadsändamål på plankartan. Fastigheten blir ca 4400 m² stor.

Arkeologi

Påträffas fast fornlämning under byggskedet skall anläggningsarbeten avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas enligt kulturminneslagen 2 kap 10 § lagen om kulturminnen m.m.

Geotekniska förhållanden

Byggherren ansvarar för att en geoteknisk utredning tas fram inför bygg- och markprojekteringen. Radonundersökning skall göras inför byggskedet.

Teknisk försörjning

Vatten-, el-, tele- och fjärrvärmeledningar finns framdraget till fastigheten. Ny bostadsbebyggelse kan kopplas till det befintliga ledningsnätet. Sopor sorteras i ett miljöhus på gården och tas sedan om hand av renhållningsbolaget.

I kvarterets västra samt södra del finns VA-ledningar. Dessa kommer i och med planförslaget att ligga på kvartersmark och detta regleras genom att marken ovanför ledningarna prickas, vilket innebär att inget får byggas här, samt att en planbestämmelse om att området skall vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar införs. Ledningsrätten kommer även att regleras genom servitut. Befintlig fjärrvärmeledning ligger inom parkmarken i planområdets nordvästra del. En befintlig spillvattenledning som skär kvarterets nordvästra hörn kommer att flyttas.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget är förenlig med Miljöbalkens krav om hushållning med naturresurser i kapitel 3, 4 och 5.

MILJÖBEDÖMNING ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN

Enligt 5 kap 18 § PBL ska de bestämmelser om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar av planer och program som finns i 6 kap 11-18 och 22 §§ miljöbalken tillämpas, om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning ska göras enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningen, bilaga 4.

Genomförandet av denna detaljplan bedöms inte ha sådan miljöpåverkan som avses i 5 kap 18 § PBL respektive 6 kap 11 § miljöbalken eftersom planen inte medför någon betydande påverkan på t.ex. trafiksystemet, kulturmiljön eller hälsa och säkerhet.

KONSEKVENSER

Riksintresse och andra restriktioner

Planområdet omfattas av riksintresset för kustzonen enligt Miljöbalken kap 4. Då utbyggnaden ligger inom befintlig bebyggelse och inte påverkar allmänhetens möjlighet att röra sig i kustzonen bedöms planförslaget inte ha någon negativ effekt på detta. Möjligheten för boende i närområdet att ta sig till kusten finns kvar och kan stärkas då stråket från stadsdelen Väster får en tydligare utformning.

Riksintresset för kulturmiljövård omfattar bl.a. Citadellet som även är byggnadsminne och grönområdena kring detta, 1700-talsstaden och Gråen.

Lägerplatsen gränsar till riksintresseområdets norra del och är i dagsläget inte synlig från dess kärnområden då träden inom Granet finns emellan. Då den nya bebyggelsen kommer att få en totalhöjd på 14 meter (4 våningar) bedöms ingen visuell störning uppstå.

Öresundsgatans ändrade riktning innebär en förändring inom området för riksintresse för kulturmiljövård. Gatan förskjuts ca 4 meter åt söder i gatans västra del. Detta innebär en marginell förändring inom riksintresseområdet.

Kvarteren Bagaren och Fiskaren ingår också i området för riksintresse för kulturmiljövård. Det är därför viktigt att den nya bebyggelsen samspelar med den äldre. Bebyggelse med nutida arkitektur bör kunna infogas på platsen så länge denna harmoniserar med befintlig kulturhistoriskt intressant bebyggelse. En planbestämmelse som reglerar att bebyggelsen skall utformas med tegel eller puts som huvudsakligt fasadmateriäl har därför införts.

Historiskt sett har Lägerplatsen varit en yta som utgjort en länk mellan staden och dess tidigare utmark samt därefter dess militära övningsområde. Platsens historik kommer inte att kunna utläsas lika tydligt när området bebyggs.

Omgivande bebyggelse

Funkisvillorna i kvarteret Fiskaren öster om Lägerplatsen får förändrad utsikt och solförhållanden jämfört med dagsläget. De nya husen på Lägerplatsen får en total höjd på 14 meter vilket är dubbelt så högt som funkishusen, men ungefär lika högt som 20-tals villorna i kvarteret Bagaren och patriciervillorna längs Strandvägen. Perspektiv som visar solförhållanden för Lägerplatsen och omgivande bebyggelse under olika årstider har tagits fram – se bilagor.

Trafik

Planen medför ingen betydande trafikökning på omgivande gator och ger därmed inte upphov till ökat trafikbuller eller luftföroreningar. Utfart från den nya fastigheten tillkommer mot Öresundsgatan.

Hälsa och säkerhet

Planen innebär inga försämringar för människors hälsa och säkerhet i området.

Radonundersökning skall utföras. Planbestämmelse reglerar att de nya byggnaderna skall uppföras radonskyddade.

Vägtrafikbuller

Beräkningen av buller utmed närliggande gator ger följande resultat:

Alla beräkningar består av ett utomhusvärde samt ett inomhusvärde. Punkterna 1, 2 och 5 är placerade i direkt anslutning till planerad bebyggelse. Punkterna 3 och 4 är placerade fritt inom området. De framräknade värdena anger både det ekvivalenta samt det maximala bullervärdet. Beräkningar är genomförda för dagens trafikmängder samt för framräknade trafikmängder för år 2025.

Inomhus	30 dbA ekvivalent nivå	45 dBA maximal nivå (nattetid)
Utomhus vid fasad	55 dBA ekvivalent nivå	-
Utomhus på uteplats	-	70 dBA maximal nivå

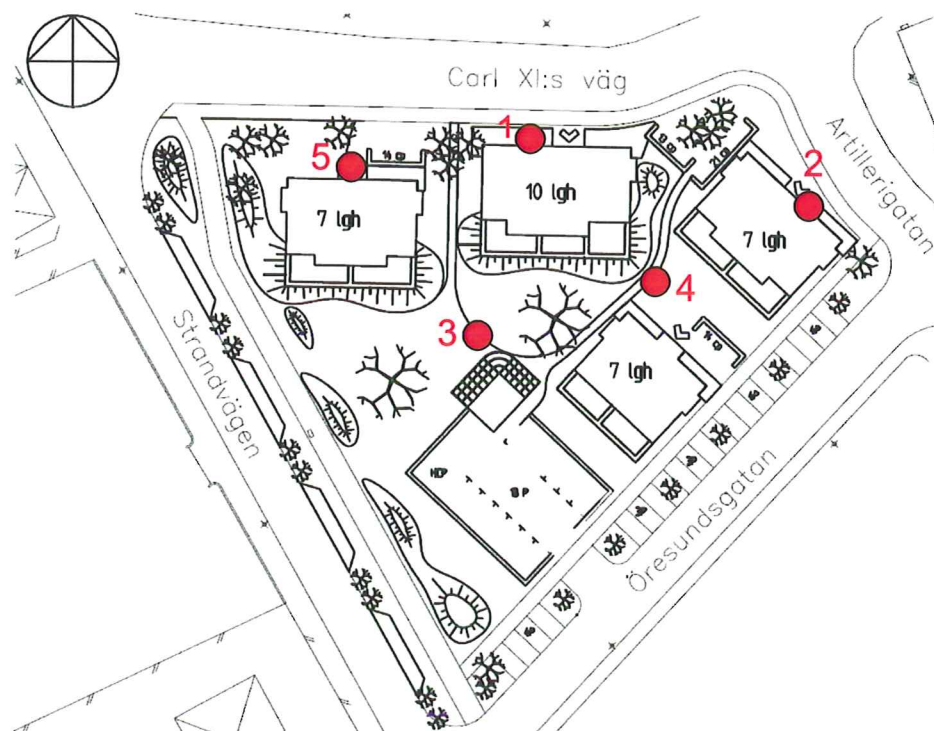


Fig 26. Översikt av punkter där bullerberäkningar har genomförts

		Mottagar- höjd	Inne _{ekv} (RA=40)	Inne _{max} (RA=40)	Ute _{ekv}	Ute _{max}
Punkt 1	Idag	2 m	18	44	59	83
		5 m	17	42	58	82
	2025	2 m	19	44	60	85
		5 m	18	42	59	83
Punkt 2	Idag	2 m	17	43	58	84
		5 m	17	42	58	83
	2025	2 m	18	43	59	84
		5 m	17	42	58	83
Punkt 3	Idag	2 m	0	27	41	68
	2025	2 m	1	27	42	68
Punkt 4	Idag	2 m	8	32	49	73
	2025	2 m	9	32	50	73
Punkt 5	Idag	2 m	14	37	55	78
		5 m	14	37	55	78
	2025	2 m	15	37	56	78
		5 m	15	37	56	78

Fig 27. Bullervärden för punkterna 1-4. Gråmarkerade värde överstiger gällande riktvärden vid nybyggnation.

Bullerberäkningarna som genomförts visar att utomhus överstigs de ekvivalenta bullervärdena i punkterna 1, 2 och 5 och de maximala bullervärdena i punkterna 1, 2, 4 och 5. De maximala värden som överstigs uppstår på grund av att det passerar tunga fordon utmed gatorna. Dessa bullervärden blir lika höga vare sig det passerar ett eller flera tunga fordon. Carl XI: väg och Artillerigatan trafikeras idag med ca 3,3 respektive 7,5 % tunga fordon per dygn. Under natten (22:00-06:00) passerar bara något enstaka tungt fordon vilket medför att de maximala bullernivåerna under denna period endast överstigs då.

Som beräkningarna visar klarar alla inomhusvärdena gällande riktlinjer med fönster RA, tr-värde = 40. I punkterna 3 och 4, som är placerade inne i området, klarar bullervärdena nästan alla riktvärdena.

Riktvärdena som överstigs är utomhusvärde och beror på att bebyggelsen är placerad nära de angränsande gatorna. Inne i kvarteret är utomhusvärdena låga och de maximala värdena överskrids endast i punkt 4. Den ekvivalenta ljudnivån i punkt tre är under 45 dBA vilket medför att kvarterets bullermiljö kan bedömas som god.

Nattetid överskrids ej bullervärdena i någon större omfattning men det är ändå att rekommendera att sovrum inte placeras utmed Carl XI:s väg eller Artillerigatan och att uteplatser / balkonger placeras in mot gården.

Geoteknik

En geoteknisk utredning skall utföras inför bygg- och markprojekteringen.

Teknisk försörjning

Befintligt nät för vatten- och avlopp, dagvatten, fjärrvärme och tele har tillräcklig kapacitet för utbyggnaden.

Klimatförändringar

Området ligger över + 3 meter. Källare skall utföras vattentät.

Grönytor och rekreation

Lägerplatsen utgör i dag en grön länk mellan Granet och Exercisfältet och denna kommer att brytas både visuellt och fysiskt när området tas i anspråk för bebyggelse. För att uppväga detta planteras träd längs Strandvägen och planteringar görs inne i kvarteret. Förhoppningen är att detta skall fungera som spridningskorridor för växt- och djurliv. En planbestämmelse som reglerar att planteringar skall finnas i bostadskvarterets västra del finns i detaljplanen. Dock kommer kommunen i framtiden ej kunna styra över hur dessa planteringar ser ut eller hur de sköts då detta kommer att bli upp till bostadsrättsföreningen.

Omgivande grönytor eller allmänhetens möjlighet till rekreation påverkas inte negativt av planen. Två uppvuxna oxlar inom Granet måste dock tas ned när Öresundsgatans sträckning förändras. Dessa träd kompenseras genom att både Strandvägen och Öresundsgatan får nya trädplanteringar.

Fornlämningar

Planen bedöms inte ha någon negativ inverkan på kända fornlämningar norr och söder om planområdet.

Miljömål

Detaljplaneområdet är en redan ianspråktagen miljö och förtätningar som inte stör befintlig bebyggelsestruktur är därför positiv. En förtätning innebär att befintlig infrastruktur (gator, VA, kollektivtrafik m.m.) kan utnyttjas. Planen innebär en måttlig trafikökning på omgivande gatunät. Planförslaget bedöms utifrån dessa aspekter vara förenligt med riksdagens 16 miljömål.

Med tanke på klimatförändringarna kan Landskrona i ett längre perspektiv dock drabbas av stigande havsnivå vilket i så fall kan komma att påverka planområdet. Planområdet ligger dock mer än tre meter över havet.

Sociala frågor

Befolkning

Detaljplanen ger möjlighet att uppföra ca 30 lägenheter inom området. Då projektet vänder sig till personer över 55 år kommer det troligen att bo 1- 2 personer i varje lägenhet. Detta innebär en befolkningsökning på 30- 60 personer. Att projektet vänder sig till äldre målgrupp kan innebära att en flyttkedja kan starta då de som flyttar till Lägerplatsen gör sig av med en bostad på en annan plats i staden.

Barnperspektivet

De boende inom Lägerplatsen kommer att ha närhet till omgivande rekreatiomsområden. Inom Granet finns lekplats och i närområdet finns skolor och förskolor. Vid iordningställande av Öresundsgatan förbättras och förtydligas stråket mot havet från stadsdelen Väster vilket underlättar för stadens invånare att nå strandpromenaden, vilket också är positivt för barn.

Säkerhet och trygghet

Då Lägerplatsen bebyggs kan området upplevas som mer trygg under dygnets mörka timmar än i dagsläget. Insynen in i Granet ökar då en del lägenheter har fönster mot parken.

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.

Nollalternativ

Konsekvenserna av ett nollalternativ, d.v.s. att planen inte genomförs innebär att ingen ny bygggrätt tillskapas. Lägerplatsen kommer att fortsätta att vara en grönyta som kan utvecklas med nya planteringar etc.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har Cecilia Bergström planchef, Lisa Lindekranz planarkitekt, Annika Cronsioe stadsarkitekt, Emilia Löfgren trafikplanerare, Curt Jansson landskapsarkitekt, Örjan Ekström stadsantikvarie, Olle Johannesson NSVA, Anders Folkar mark- och exploateringschef samt Per Fredrik von Platen stadsarkitekt medverkat. Från Tema arkitekter har Kjell Sandquist arkitekt SAR/MSA och Elin Abrahamsson landskapsarkitekt MSA m.fl. medverkat.

Lisa Lindekranz

Planarkitekt

Per Fredrik von Platen

Stadsarkitekt