

2012-06-20 Bih 80

37

2012-04-23 Bih 39

2012-01-30 Bih 1

Diarienummer 280/003.313-07



Landskrona stad

Detaljplan för, Nyhamn 1, Jönsaplan, Landskrona stad

P L A N B E S K R I V N I N G



2011-11-22

ANTAGANDEHANDLING

Landskrona stad
Stadsbyggnadsförvaltningen
261 80 Landskrona
Besöksadress Drottninggatan 7

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

Bankgiro 868-6123
Postgiro 12345-5
Org.nr 212000-1140

HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Centrumanalys, Jönsaplans plats i staden
- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredovisning

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att uppföra bebyggelse för både bostäder och mindre verksamheter inom planområdet då Ventrafiken fått en ny placering. Med mindre verksamheter avses caféer, restauranger eller liknande som kan möblera de offentliga ytorna på ett attraktivt sätt. Planen syftar även till att säkerställa den för allmänheten så viktiga vattenkontakten samt att skapa en vacker offentlig miljö i en mycket central del av Landskrona stad.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Planområdet ligger centralt beläget i Landskrona stad med vattenkontakt i både norr och väster. På andra sidan hamnbassängen i norr ligger Stadshuset och i väster ligger det nybyggda Nyhamnområdet. I öster ligger Sofia Albertina kyrka och i söder gränsar planområdet till bostadsbebyggelsen i kvarteren Havsörnen och Kungsörnen. Området utgör cirka 2 hektar och omfattar delar av fastigheterna Citadellstaden 1:1 samt Nyhamn 1.



Översiktskarta

Markanvändning

Inom området finns idag Ventrafikens tidigare terminalbyggnader vilka inte används mer. Här finns även parkering och en mindre grönyta. Den södra delen som sträcker sig ner längs Hamngatan används idag för biltrafik samt mindre byggnader som tillhört färjetrafiken. Vattenområdet och kajerna används idag i liten utsträckning. Norr om planområdet ligger Kassakroken som innefattar båtplatser för småbåtar vilka övervägande tillhör kolonisterna på Gråen. En omvandling av de inre kanalsystemen håller på att genomföras utifrån detaljplan för Nyhamn. En småbåtshamn och nya bryggor anläggs längs vattenrummet samt en öppningsbar bro i förlängningen av Södra Långgatan.

Markägoförhållanden

Kommunen äger all mark inom planområdet.

Geoteknik

Hela planområdet är uppbyggt av fyllnadsmaterial.

Under våren 2010 har SWECO Infrastructure AB genomfört en geoteknisk undersökning inom planområdet, då i huvudsak i anslutning till kajkanterna men även några sonderingar i Hamngatan samt intill Köpenhamnsterminalen. Resultaten är i huvudsak de samma som tidigare undersökningar i kvarteret Havsörnen visat. Utfyllnaden består i största utsträckning av sand och grus med varierande djup, med efterföljt jordlager av lermorän. Fast berg finner man mycket långt under dessa lager i vissa fall upp till 30 meter.

Under 1991 genomfördes en geoteknisk undersökning för kvarteret Havsörnen som gränsar till planområdet i söder. I den geotekniska utredningen fastslås att det är lämpligt att nya hus förses med källare eftersom man ändå blir tvungen att ta bort gamla fyllnadsmassor samt dy och sand. Ny bebyggelse som tillkommit inom kvarteren Svanen och Kungsörnen under senare år har grundlagts på plintar som nedförts till fast lagrad sand ca 2,5 meter under marken.

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för kulturmiljövården

Området berörs av riksintresseområdet Landskrona (M:K26) enligt 3 kap 6§ miljöbalken, se tidigare Konsekvensbeskrivning Centrum – Jönsaplan.

Riksintresse för kustzon

Hela planområdet ligger inom riksintresse för kustzon. Intresset utgör dock inget hinder för utveckling av befintliga tätorter.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Gällande översiktsplan behandlar inte själva planområdet på något speciellt sätt. Planförslaget stämmer dock överens med översiktsplanens målsättningar och strategier för boende i Landskrona.

Detaljplaner

För huvuddelen av området gäller stadsplan för kv. Nyhamn inom Landskrona (12-LAN-392) lagakraftvunnen 1960-01-26. Planen tillåter Allmänt ändamål samt mark som ej får bebyggas avsedd för fordonstrafik och plantering. Den södra delen av planområdet som går ner längs Hamngatan berörs av delar av gällande detaljplaner för kv. Havsörnen och Svanen, lagakraftvunnen 1992 (1282-P115) samt Landskrona stadsplan från 1902 (12-LAN-617). För delar av vattenrummet gäller ändring av stadsplan för Västra Nyhamnskajen m.m. i Landskrona (12-LAN-181) lagakraftvunnen 1974-08-13 samt ändring och utvidgning av stadsplanen för Kv. Tången m.m. i Landskrona (12-LAN-491) båda medger vattenområde.

ANTAGANDEHANDLING

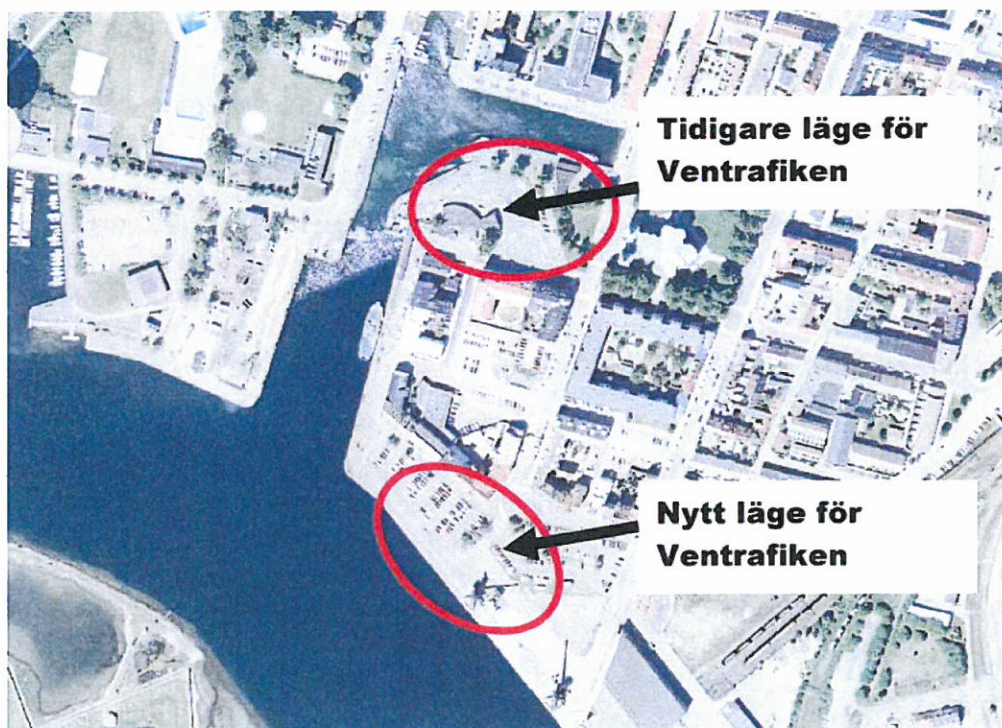
Detaljplan för, Nyhamn 1, Jönsaplan,
Landskrona stad

2011-11-22

Flytt av Ventrafiken

Efter att ha planlagt Nyhamnsområdet med förutsättningarna att skapa en småbåtshamn i de inre hamnbassängerna påbörjades en diskussion om en eventuell flytt av Ventrafiken och dess verksamhet. Under 2005 och 2006 har inom kommunen olika alternativa systemlösningar för ett genomförande av projektet sökts och analyserats inför beslutet.

Kommunfullmäktige i Landskrona kommun har den 23 oktober 2006, § 153, beslutat att förordna Skeppsbroläget vid genomförande av förflyttningen av Ventrafiken. Förflyttningen är idag genomförd.



Ventrafikens gamla och nya läge

Region Skåne har under år 2004 fastsällt en RTI-plan (*regionala transportinfrastruktur*) för perioden 2004 - 2015 där projektet har lagts in för genomförande under åren 2007- 2010.

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för, Nyhamn 1, Jönsaplan,
Landskrona stad

2011-11-22

Kulturmiljö och arkeologi

Historik

Se tidigare Konsekvensbedömning Centrum – Jönsaplan.

Terminalsbyggnaderna

Under maj 2008 har Kulturmiljökonsult Daniel Melchert på God Bostad tagit fram en antikvarisk förundersökning för terminalsbyggnaderna inom planområdet.

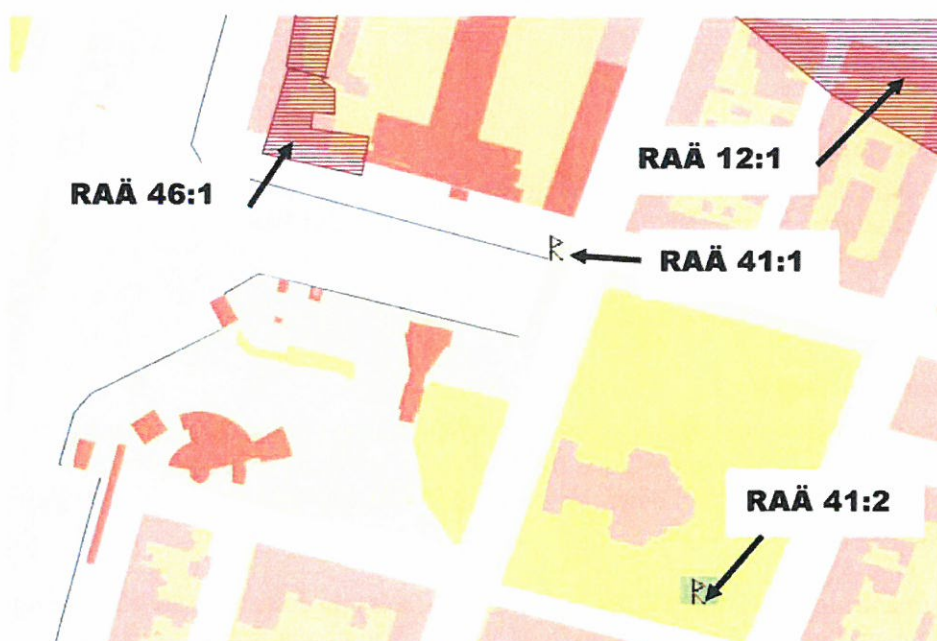
I förundersökningen har man kommit fram till följande angående de båda terminalerna:

”Venterminalen (byggnad som ligger i norra delen av planområdet och vetter mot vattenrummet och Stadshuset, planarkitektens notering) är en förhållandevis ny byggnad och är svår att bedöma i ett historiskt perspektiv. Den kommer därför inte att behandlas vidare. Anläggningen har dock ett kompletterande värde och förstärker platsens identitet - den man nu arbetar för att ändra.

Köpenhamnsterminalen (byggnaden som senast användes av Ventrafiken, planarkitektens notering) är en unik arkitektonisk skapelse och ingår i en mycket speciell byggnadskategori, som det bara finns ett fåtal av i Sverige. I Skåne finns/har det funnits färjeterminaler (förutom Landskrona) i Helsingborg, Malmö, Limhamn, Trelleborg, Ystad och Simrishamn – ingen jämförbar.”

Arkeologi

Den planerade exploateringen berör inga kända fornlämningar. Det finns ett antal registrerade lämningar i angränsande områden. *RAÄ 46:1* är ett byggnadsminne som gäller Tranchellskahuset uppfört 1890-94. *RAÄ 12:1* är registrering för den medeltida stadens kulturlager. Registrering *RAÄ 41:2* gäller en minnesplatta uppsatt på kyrkans norra korsarm. *RAÄ 41:1* är en minnesplakett över Stadshusets uppförande.



Registrerade fornlämningar intill planområdet

Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Natur

Mark och vegetation

Idag består planområdet till stor del av plan öppen asfaltsyta. Mitt emot Sofia Albertina kyrka finns en halvmåneformad gräsyta med en grusgång och blomsterplantering med anueller (*sommarblommor*). Runt gräsytan växer ett antal popplar vilka skärmar av grönytan från terminalkomplexet. I övrigt finns det ett antal gamla lindar som är rester av tidigare planteringar inom planområdet.

Service

Skola och förskola

Närmsta förskola är Lundegårds förskola som ligger i kvarteret Nordenskjöld intill Stadsparken. Dammhagsskolan är närmsta grundskola med verksamhet från förskoleklass till årskurs nio.

Handel

Planområdet är centralt beläget och har därför mycket nära till all handel i de centrala delarna av Landskrona stad så som gågatorna och dess utbud, City Gross, Apoteket, Systembolaget m. m.

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för, Nyhamn 1, Jönsaplan,
Landskrona stad

2011-11-22

Tillgänglighet

Tillgängligheten inom planområdet är idag begränsad på grund av Venterminalens tidigare avgränsningar. De östra parkdelarna är allmänt tillgängliga samt vägarna runt planområdet.

Gator och Trafik

Södra Långgatan samt Hamngatan ingår i detaljplanen. Södra Långgatan ligger i södra kanten av planområdet med tillfart från Kungsgatan som ligger mellan planområdet och kyrkan i öster. Hamngatan är en förlängning av Södra Långgatan ner längs kajkanten i söder.

Gatorna kring Jönsaplan är idag endast lätt trafikerade, detta trots att platsen ligger mitt i centrala Landskrona. Tidigare då Ventrafiken utgick från platsen fanns ett högre antal bilrörelser i området då även en del tyngre fordon. De tyngre fordonen kan idag anses vara försumbara.

Södra Långgatans vägbredd varierar på grund av att Ventrafikens gamla infart ligger längs med en del av vägens norra del och bildar en öppen yta norrut. Utmed denna del finns det därmed endast en 3 meter bred gångyta på den södra sidan av vägen. Den västra delen av vägen har en köryta på cirka 9 meter och cirka 3 meters gångbanor längs vägens båda sidor.

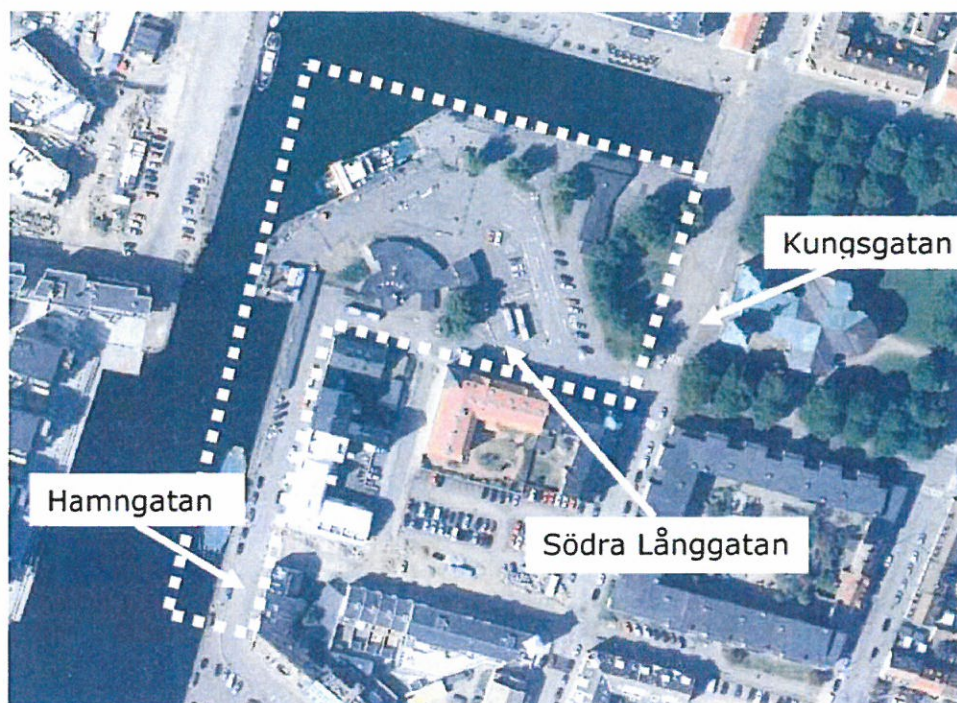
Längs den delen av Kungsgatan som passerar planområdet är vägytan cirka 12 meter bred. På sträckan är parkering tillåtet på båda sidorna av vägen vilket medför att körytan endast blir cirka 8 meter bred. Gångytorna längs båda sidorna av vägen är cirka 2,7 meter breda.

Hamngatans vägbredd ligger på cirka 11 meter och cirka 3 meters gångbana på östra sidan, på västra sidan av vägen varierar brädden på kajkanten beroende på olika mindre byggnader.

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för, Nyhamn 1, Jönsaplan,
Landskrona stad

2011-11-22



Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger öster om Sofia Albertina kyrka på Storgatan. Här passerar stadsbuss 1 (Borstahuseten – Centrum – Kopparhögarna) vilken går cirka 4 gånger i timmen på vardagar, stadsbuss 2 (Västra Fäladen – Centrum – Guldängen) som också går cirka fyra gånger i timmen samt stadsbuss 3 (Stationen – Centrum) vilken går cirka fem gånger i timmen på vardagar. Regionbussarna stannar cirka 100 meter från planområdet på Skeppsbokajen intill det nya resecentret. Här stannar linje 132 (Landskrona – Löddeköpinge – Bjärred – Lomma – Malmö), 217 (Landskrona – Härslöv – Tågarps – Svalöv), 218 (Landskrona – Saxtorp – Annelöv), 219 (Höganäs – Domsten – Helsingborg – Rydebäck – Landskrona), 220 (Höganäs – Helsingborg – Landskrona), 240 (Landskrona – Svalöv) och 241 (Landskrona – Teckomatorp – Eslöv).

Störningar

Inga störningar finns i området.

Teknisk försörjning

Kommunalt vatten- och avloppsnät finns i angränsande bostadsområden söder om planområdet samt till Terminalbyggnaderna. Ledningarna har kapacitet att försörja den tilltänkta utbyggnaden.

Befintliga fjärrvärmeledningar inom planområdet har kapacitet att försörja tillkommande bebyggelse.

Möjligheter till bredbandsutbyggnad är goda.

KVALITETSPROGRAM

Mål, syfte och status

Kvalitetsprogrammets mål är;

- att säkra en bestämd kvalitet i både det offentliga rummet och i den bebyggda miljön i alla de avseende som inte framgår av övriga handlingar.
- att skapa en gemensam bild av kvalitetskraven på den tilltänkta stadsmiljön för alla medverkande i utvecklingen av Jönsaplan.

Syftet är att kvalitetsprogrammet också skall vara underlag för överenskommelser om vilka kvalitetskrav som gäller för bebyggelse och den offentliga miljön och hur dessa skall uppnås.

Kvalitetsprogrammets formella status bestäms på flera sätt.

- Det utgör en del av planhandlingarna och är ett villkor för utnyttjande av de rättigheter som detaljplanen ger.
- Det utgör en kontraktshandling som del av kommande avtal.
- Det reglerar allmänt sett rättigheter och skyldigheter vad avser allmänna ytor för alla parter – enskilda såväl som allmänna.

Jönsaplan

Karaktär

Jönsaplan är en naturlig del av det tydliga stadsmönster som ger Landskrona stad sin stadsmässiga karaktär. Samtidigt som platsen är en del av rutnätet som kvarterstaden är uppbyggt av tillhör den även vattenrummet och dess mer öppna och ytkrävande karaktär. Jönsaplan har två tydliga sidor och många attraktiva komponenter. Flytten av Ventrafiken har gett Landskrona stad en unik möjlighet att utveckla en central, attraktiv och vattennära del av staden. En möjlighet som är få städer förunnat.



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för, Nyhamn 1, Jönsaplan,
Landskrona stad

2011-11-22

Ny användning

Utgångspunkten att platsen skall rymma både boende och icke störande verksamheter är grundläggande. Dagens användning av Jönsaplan stänger av förklarliga skäl ute alla icke behöriga från en stor central yta i staden. En ny användning och tillgång till Jönsaplan skapar otroliga möjligheter men det kräver även en hög kvalitet och medvetenhet för att skapa något attraktivt. Tillgängligheten och den offentliga karaktären skall präglade platsen i dess nya skepnad.

Bebyggelse och offentliga rum

Kvalitetsprogrammet anger de krav som ställs på utformningen av byggnader samt på det offentliga rummet. Med det offentliga rummet menas alla de ytor som en besökare i stadsdelen kan vistas på utan att uppleva att man befinner sig på privat mark.

Gestaltningen av det offentliga rummet behöver säkras som en tillgång för hela stadsdelen. Det offentliga rummet är avgörande för den sociala miljön i en stad. Möjligheten att mötas på ett sätt som skapar kontakter och samtal skapas av rummets dimensioner, utformning, utrustning och placering i strukturen.

Bebyggelsen

Den urbana karaktären är grundläggande för Jönsaplan. Platsens offentliga karaktär och placering i staden ställer höga krav på den bebyggelse som placeras här.

Mått, material och utformning

En central och urban plats som Jönsaplan kräver en hel del av den tilltänkta exploateringen. Fasadmaterialet i de sydsvenska samhällena är vanligtvis i tegel eller puts, vilket är önskvärt även på Jönsaplan. Bottenvåningarnas entréer och öppningar är mycket viktiga för den omkringliggande offentliga miljön som de alla kommer att vända sig emot. Entréerna till verksamheterna bidrar i stor utsträckning till livet runt och mellan byggnaderna och utformningen av dessa är om möjligt ännu viktigare. Utan dessa kan bottenvåningens fasader uppfattas som döda vilket inte på något sätt bidrar till en behaglig och trygg miljö.

- Fasadmaterial skall i huvudsak vara tegel eller puts, glaspartier får förekomma.
- Bottenvåningen skall ha en höjd på 4,5 meter till takbjälklag mot allmänplatsmark för att göra det möjligt för lokaler.
- Golvbjälklag för bostäder får inte underskrida en plushöjd på 3,0 meter.
- Ventilationstrummor samt hiss skall rymmas inom översta våningsplanet.
- Stor vikt skall läggas på mötet mellan de privata huskropparna och det offentliga rummet. Entréer och privat/halvprivata delar runt byggnaderna skall ha ett öppet och tilltalande uttryck.



Det offentliga rummet

Det offentliga rummets kvalitet är avgörande för hela stadsdelens kvalitet och den del som tydligast är föremål för en gemensam omsorg. Rummet formas av dess väggar och golv – bebyggelsen och markbehandlingen – och av hur det används. En samstämmighet skall finnas mellan utformning och användning så att utformningen stöder den tilltänkta användningen. Stadsrummets sociala funktion är lika viktig som dess praktiska.

Rummets sociala betydelse

Ett av de huvudsakliga syftena med stadsplanering är att skapa förutsättningar för ett välbefinnande hos stadens invånare och besökare. Det sociala klimatet, det vill säga upplevelsen av att staden hjälper till att skapa goda kontakter mellan människor är lika viktigt som att man bygger vackra hus och säker trafikmiljö. I stadsplaneringen kan man skapa bättre eller sämre förutsättningar för det sociala livet (vilket dock alltid måste byggas på andra förutsättningar). Det finns många olika innebörder som man kan lägga på begreppet offentligt rum och det finns en tydlig koppling mellan dessa. Vissa typer av utformning ger tydligt bättre stöd till det sociala samspelet i staden än andra. Den danska arkitekten Jan Gehl har under lång tid forskat inom just detta område och visar på klara belägg för hur avgörande den fysiska miljön är för människors sociala beteende i det offentliga rummet.

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för, Nyhamn 1, Jönsaplan,
Landskrona stad

2011-11-22

En viktig aspekt är måtten och oftast de små måtten. Man måste skapa intimitet i det offentliga stadsrummet, exempelvis får det inte skapas för stora avstånd mellan människor. Ett avstånd där man inte kan läsa av varandras ansiktsuttryck skapar otrygghet. Rummet som två människor skall mötas i får inte vara för öppet för att "mötet" verkligen ska ske och ett socialt spel ska uppstå. Möjligheten att kunna överblicka områden och det offentliga rummet skapar trygghet och en känsla av säkerhet. Att skapa intressanta och spännande vyer, siktlinjer som inte bryts av är en mycket positiv faktor.

För att det sociala livet ska fungera i ett offentligt rum krävs att det inte är för hög ljudnivå eller att rummet störs av intilliggande områden. Det är viktigt att man kan föra samtal i en normal ton och att man även kan höra andras samtal. Det sociala samspelet mellan människor gynnas av möjligheten till fysisk aktivitet och underhållning men lika viktigt är även att man känner att platsen kan användas året om och alla tider på dygnet.

Det finns med andra ord ett viktigt samspel mellan de "mjuka" och de "hårda" faktorerna i gestaltungsdelens av ett offentligt rum.

- Rummen inom det offentliga rummet skall ha en skala som uppmuntrar till möten.
- Det skall tillskapas obrutna vyer och siktlinjer mot intressanta blickpunkter.
- Det offentliga rummet skall utformas så att en behaglig ljudnivå skapas.
- Det offentliga rummet skall uppmuntra till vistelse under hela året och under stora delar av dygnet.



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för, Nyhamn 1, Jönsaplan,
Landskrona stad

2011-11-22

Trygghet och säkerhet

Vissa typer av offentliga rum upplevs som tryggare än andra, både i hur man upplever dem men även ur faktiskt säkerhetsaspekt. Ett öppet gatunät med tydliga gränser och rum skapar trygghet och säkerhet till skillnad mot vägar som inte leder någonstans eller om det finns många restytor med otydlig användning.

Andra faktorer som skapar en känsla av trygghet kan vara, en god omsorg och detaljering i den offentliga miljön, vilket visar på ett engagemang och att den som sköter det offentliga rummet faktiskt bryr sig om det.

Biltrafik kan vara orsak till en känsla av otrygghet därför bör man sträva efter att den offentliga miljön blir så bilfri som möjligt. Detta går att åstadkomma både fysiskt och visuellt. Dock ingår trafiken i den urbana miljön som en naturlig faktor.

Ett varierat utbud av bostäder verksamheter och människor som rör sig i miljön skapar trygghet. När man får uppfattningen av att folk rör sig i ett område, att det finns folk som bor där och tittar ner på gatan, människor som rör sig in och ut i verksamhetslokaler skapar trygghet.

För att skapa en attraktiv offentlig miljö krävs inte enbart skydd mot olyckor eller kriminalitet utan det krävs att man skapar skydd mot väder och vind. Sittplatser och andra vistelseytor som man vill att människor skall vilja vistas i är väldigt känsliga för just väderförhållande. Ingen vill sitta på en bänk där vinden viner runt ett hörn eller i norrläge med en slagskugga från en byggnad. Man bör orientera vistelseytorna i ett syd/sydvästligt läge. I vindutsatta lägen bör man arbeta med skydd på ett eller annat sätt. Träd kan ge en skön och lagom svalkande skugga under sommarhalvåret samt skydd vid regn samtidigt som de ger väldigt lite skugga under vinterhalvåret då man söker sol i högre grad.

- Rörelsestråk skall vara tydliga och lättlästa.
- Det offentliga rummet skall ha en mänsklig skala.
- Stor vikt skall läggas på att skapa väderskyddade och behagliga platser för vistelse och upplevelse.



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för, Nyhamn 1, Jönsaplan,
Landskrona stad

2011-11-22

En plats för alla

Stadsrummet är till för alla och måste därmed vara tillgängligt för alla. Det är inte enbart en rättighet utan även en förutsättning för att få ett så bra socialt stadsliv som möjligt med möjlighet till möten.

Tillgängligheten för alla är en stor del i att skapa en attraktiv stad. Personer med nedsatt rörelse eller orienteringsförmåga är en självklar grupp vilkas behov oftast säkras genom bestämmelser. Man bör dock ha en given ambition i utarbetandet av den offentliga miljön att säkerställa deras behov och medvetet gestalta rummet utifrån detta. Tillgängligheten för alla åldersgrupper är viktigt, äldre har fysiskt och socialt sett speciella behov, som till stor del innebär en förstärkning av de krav som även ställs av andra. Barn och ungdomar har sina behov vilka är mer skiftande beroende på ålder.

- Det offentliga rummet skall ha en medveten gestaltning med tanke på personer med nedsatt rörelse eller orienteringsförmåga.
- Sittytor med både ryggstöd och armstöd skall finnas med jämna mellanrum över hela den offentliga ytan.



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för, Nyhamn 1, Jönsaplan,
Landskrona stad

2011-11-22

Trafiken

Trafikmiljön är en viktig del i den urbana miljön, och har höga krav på sig att vara säker för de oskyddade trafikanterna samtidigt som den skall vara lättläst och förståelig för de bilburna trafikanterna. I den urbana miljön är önskan att skapa förutsättningar för låg hastighet och säker miljö.

Standarden på gaturummet i stadsdelen är hög och bör fortsättningsvis vara hög och man bör arbeta med inslag av naturmaterial.

Parkering kommer huvudsak att ske under mark i anslutning till bebyggelsen men det skall även skapas parkering längs vägarna.

- Vägsektioner skall följas så som anvisas i planhandlingarna, se sidan 27 samt 28.
- Boendeparkering skall lösas under mark i anslutning till bebyggelsen.



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för, Nyhamn 1, Jönsaplan,
Landskrona stad

2011-11-22

Mått, material och utformning

Som nämnts tidigare är skalan i en offentlig miljö viktig, en huvudregel som är användbar är att använda sig av den mänskliga skalan. Överblickbarhet och siktlinjer kan vara vilda medan rummen bör ha en mindre skala där man kan läsa av människors ansikten, höra och föra samtal. Även rummets väggar, i många fall byggnader, bör ha en mänsklig skala, det vill säga man ska anstränga sig för att göra vackra och intressanta fasader och då framför allt i den första våningen. Människan rör sig mycket oftare längs fasader än tvärs över öppna ytor.

Material är en faktor som ger signaler om omsorg. Använder man sig av vackra material som valts ger det avtryck i hur människor använder rummet. Vid materialval är det viktigt att inte bara tänka på färg och kvalitet på materialet utan även på hur det kan te sig på de ytor som skall kläs. Textur i ytan ger signaler till var man är tänkt att gå eller röra sig, detta är viktigt att tänka på ur tillgänglighetssynpunkt.

Naturmaterial har många fördelar framför fabriksgjorda. Både trä och natursten lagrar solvärme som de sen sakta släpper ifrån sig långt efter det att solen gått ner vilket skapar ett behagligt mikroklimat. Ytan på naturmaterial ger inte bara en färg och skönhetsvariation utan även en yta som mot handen eller foten känns mycket behaglig. Dessutom är naturmaterial hållbart vilket innebär en lägre underhållskostnad.

- Materialvalet skall ske med omsorg och med ett gemensamt grepp.
- Naturmaterial skall användas i så stor utsträckning som det är möjligt.



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för, Nyhamn 1, Jönsaplan,
Landskrona stad

2011-11-22

Grönska

När man talar om grönska är det lätt att referera till gräsmattor och träd eller natur i största allmänhet. Men i den urbana miljön är det rätt sorts grönska som ska till för att skapa en attraktiv miljö. Även när det gäller grönska krävs en medvetenhet vid gestaltningen precis som när man skapar en stadsmässig bebyggelse. Grönskan, både plantering och val av arter, bidrar i hög grad till den karaktär man vill skapa i det offentliga rummet. I många fall ser man träd som träd och inte så mycket mer men det är en avsevärd skillnad i både form, färg, täthet, ljus, växtsätt som måste anpassas till platsen de är tänkta att stå. Naturligtvis måste även en avvägning när det gäller växtbetingelser också göras för att skapa de optimala förutsättningarna för grönskan.

Den estetiska attraktiviteten skapas lika mycket av växtligheten i det offentliga rummet som kvalitén på ytorna och byggnaderna runt omkring. Precis som naturmaterial i markytor bidrar växtlighet till ett ökat välbefinnande och ett behagligare mikroklimat.

- Växterna i det offentliga rummet skall väljas med omsorg.
- De skall vara tåliga för väder och vind men även för ett högt slitage från många människor.
- Växtvalet skall vara varierat och skapa olika uttryck när det gäller, färg, form, ljus, lukt och beröring.
- Växtmaterialet skall väljas så att de speglar årstidernas växling.



2012-04-23 Bih 39

2012-01-30 Bih 1

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för, Nyhamn 1, Jönsaplan,
Landskrona stad

2011-11-22

Möblering

Ett offentligt rum är en komplex yta, det skapas inte enbart av markytan som golv och byggnader som väggar utan även av den utrustning som placeras i den.

Bänkar, papperskorgar, skyltar och så vidare har en stor betydelse för rummets kvalitet. Det krävs att den tekniska utformningen går ihop med resten av rummet. Materialet måste vara hållbart men får inte vara så robust att det stör den urbana känslan. Det krävs en måttlighet i dimensioneringen och vackra och goda detaljer.

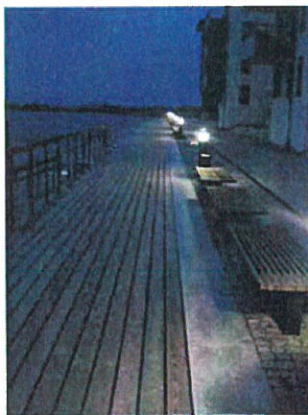
En strävan bör göras för att skapa olika typer av möjligheter till vila både stående och sittande. Det bör finnas både primära sittytor så som bänkar med arm och ryggstöd men även sekundära så som murar, sargar runt upphöjda växtbäddar, fontänkanter och så vidare. En bänk för vila eller observation av det offentliga rummet bör vara placerad så att man har skydd i ryggen av byggnader, grönska eller liknande.

- Möbleringen i det offentliga rummet skall vara av hög kvalitet.
- De skall ha en genomtänkt placering.
- Möbleringen i det offentliga rummet får gärna uppmuntra till olika typer av aktiviteter.



Belysning

Belysning spelar stor roll för attraktiviteten i staden, den har många funktioner men kan anses ha fyra primära funktioner, göra en plats orienterbar, trafiksäker, trygg och estetiskt vacker. Landskrona kommun har tagit fram en belysningspolicy som skall användas vid belysning av Jönsaplan.



Vatten och offentlig konst

Stora delar av Landskrona stad präglas av det vattennära läget. Vatten är ett vackert inslag och har berättigande även i det offentliga rummet, det behöver inte alltid bestå av stora vattenytor eller den öppna horisonten ut mot havet. Även det mindre stadsrummet får en ökad attraktivitet med inslag av vatten i miljön.

Konst i den offentliga miljön ger ett intryck av platsvärde, det ger en känsla av att platsen har ett värde och en vikt som är så hög att man valt att placera extra utsmyckning. Konstverk eller skulpturer behöver inte bara vara vackra att titta på utan kan även bidra till aktiviteter då framförallt för barn. Lekskulpturer är ett attraktivt och positivt inslag i den offentliga miljön.

- Vattenspeglar, vattenspel, fontäner eller liknande får gärna möblera det offentliga rummet.
- Offentlig konst, lekskulpturer får gärna möblera det offentliga rummet.



2012-04-23 Bih 39

2012-01-30 Bih 1

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för, Nyhamn 1, Jönsaplan,
Landskrona stad

2011-11-22

Markelement

Trappor och murar kan ibland vara nödvändiga för att ta upp höjdskillnader i, murar kan även användas för att skapa rum i det större offentliga rummet. Här precis som i markbeläggningen gagnas miljön av att man använder naturmaterial. Beröring av en varm stenmur skapar stora kvaliteter.

Tillgången och tillgängligheten till vattnet är oerhört viktigt.

- Kajlinjen runt hela vattenrummet skall vara tillgänglig och ha ett sammanhållet uttryck.
- Kajpromenaden skall ha samma utseende som kajerna i Nyhamnsområdet för att fullfölja kajpromenaden.
- Markelement skall utföras i naturmaterial i så stor utsträckning som det är möjligt.



PLANFÖRSLAG

Områdets gestaltning och disposition

Huvudidén med planen är att skapa attraktivt boende kombinerat med mindre icke störande verksamheter samt att skapa ett offentlig och tillgänglig rum för boende och besökande. Bebyggelsen och de offentliga rummen skall baseras på kvalitetsprogrammet.

Föreslagna åtgärder

Planförslagets syfte är att:

- Skapa attraktivt boende nära vattnet
- Skapa möjlighet för mindre icke störande verksamheter
- Skapa en vacker och offentlig plats för stadens invånare och besökare
- Fullfölja kajpromenaden runt vattenrummet

Bebyggelse

Bostäder

Planförslaget innefattar 82 lägenheter inom föreslagen kvartersarea fördelat kring 7 trapphus. Med några få undantag är bostäderna genomgående mellan gård och gata. Bebyggelsen är i fem plan ovan mark, den femte våningen är indragen, och ett parkeringsplan halvt under mark. Markplanet har bostäder mot väster och norr samt två "bokaler" (en kombination av bostad och lokal för mindre verksamhet) mot öst. Kvarteret karakteriseras av en stor variation av bostäder vilket är synligt i gatufasaderna som har såväl franska balkonger, öppna och inglasade balkonger samt indragna terrasser. Byggnadens fasader utförs i tegel som slmmas.



Illustrationsperspektiv från väster

2012-04-23 Bih 39

2012-01-30 Bih 1

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för, Nyhamn 1, Jönsaplan,
Landskrona stad

2011-11-22



Fotomontage, fasad mot öst

Bostadsgården som blir privat är nära nog kvadratisk och har Venezianska kvaliteter. Kännetecknande för gården är att den öppnas mot vattnet i väster och att detta vatten når in på gården i en kanal som mynnar vid en trappa i det nordöstra hörnet. Som boende skulle man kunna angöra sin bostad från vattnet med en mindre båt.



Planskiss

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för, Nyhamn 1, Jönsaplan,
Landskrona stad

2011-11-22

Verksamheter och handel

I kvarteret ligger lokaler i strategiska, attraktiva lägen. I det attraktiva läget utmed kajen på husets nordvästra sida ligger lokaler lämpliga för exempelvis en restaurang som blir väl synlig från korsningen Kungsgatan – Drottninggatan samt närbelägen till småbåtshamnen utmed bryggorna. Sommartid finns möjligheter för uteservering på den tilltänkta bryggplatsen i Jönsaplans nordvästra hörn i anslutning till den gamla båtklacken. I bottenvåningen i kvarterets östra sida finns två attraktiva hörnlokaler, samt två mindre Bolokaler.



Attraktiva lokaler i bottenplan för exempelvis restaurang

Kultuhistoriskt värdefull bebyggelse

Som nämnts tidigare har en kultuhistorisk förundersökning gjorts över terminalsbyggnaderna inom planområdet. Köpenhamnsterminalen som tidigare används av Ventrafiken anses i förundersökningen vara en värdefull kultuhistorisk byggnad. Byggnaden är ritad av Aina Berggren.

2012-04-23 Bih 39

2012-01-30 Bih 1

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för, Nyhamn 1, Jönsaplan,
Landskrona stad

2011-11-22



Köpenhamnsterminalen (Foto: Daniel Melchert)

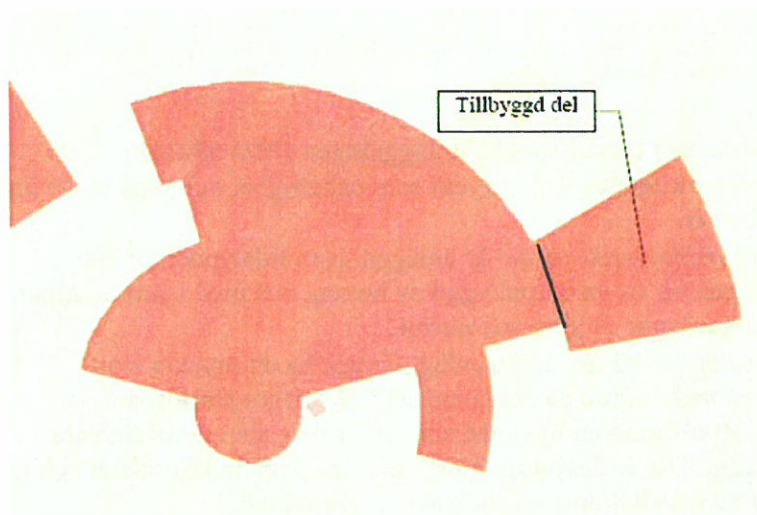
- *Byggnadshistoriskt värde*; speglar anläggningen 1950-60-talets modernistiska arkitekturideal uttryckt som enhetlighet och rena enkla linjer och grundformer.
- *Byggnadsteknikhistoriskt värde*; är anläggningen tidstypisk för sin tillkomsttid genom att vara uppbyggd av betong och med stora fasadpartier av utfackningsväggar av glas och eternit.
- *Arkitekturhistoriskt värde*; anses anläggningen ha ett mycket stort arkitekturhistoriskt värde då det knappast finns några jämförbara byggnader; att utforma en byggnad som ett cirkelsegment måste vara ytterst ovanligt. Det är dessutom gjort med tanke på funktionalitet och inte som ett sätt att åstadkomma en spektakulär arkitektur.
- *Samhällsbyggnadshistoriskt värde*; åskådliggör anläggningen efterkrigstidens välbefinnande med ökat resande och inte minst den explosionsartade ökningen av privatbilar.
- *Socialhistoriskt värde*; Kring 1960 fanns få kvinnliga arkitekter i Sverige, särskilt med eget kontor. Det krävdes säkert både genuin yrkeskunskap och en god portion vilja och självförtroende av en kvinna att rita en i allra högsta grad funktionell byggnad för kollektivtrafik och vara insatt i såväl trafiklösningar som modern byggnadsteknik i en allt igenom manlig omgivning.

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för, Nyhamn 1, Jönsaplan,
Landskrona stad

2011-11-22

- *Arkitektoniskt värde;* Det arkitektoniska värdet ligger framför allt i den starka och ovanliga planformen, som är baserad på funktionalitet, men också i hur enskilda detaljer utformats. Byggnaden hör tydligt hemma i den modernism som har sina rötter i den riktning som i Sverige kom att heta funkis. Störst släktskap finns dock med Arne Jacobsens och Flemming Lassens cirkulära Fremtidens Hus. Aina Berggren kände säkert till dessa men ritade inte en cirkulär byggnad utan använde denna grundform för att rita en solfjäderformad byggnad som beskriver ett cirkelsegment.
- *Miljöskapande värde;* Färjeterminalen är inte byggd för att i första hand tillföra platsen något mervärde, annat än det rent trafiktekniska. En av byggnadens största förtjänster är faktiskt att den inte pockar på uppmärksamhet.
- *Identitetsvärde;* Det är inte en byggnad man uppmärksammar eller funderar över, men som förmodligen skulle märkas/saknas om den var borta. Färjeterminalen definierar platsens identitet, men skulle kunna få ny funktion i en marina för fritidsbåtar och på så vis ha kvar sin koppling till båtar och hamn.
- *Sällsynthet – representativitet;* Någon liknande färjeterminal finns sannolikt inte i Sverige.



Situationsskiss som visar på den tillbyggda delen som tillkom på 1990-talet.

(Antikvarisk förundersökning, Köpenhamns- och Venterminalen Jönsaplan, Landskrona, God Bostad Kulturmiljökonsult, Daniel Melchert)

Byggnadens arkitektoniska värde kan göra den värd att bevara. Dock finner den inte en funktion i den placering den har idag vilket medför ett behov av förflyttning till ett mer lämpligt läge där den även kan få en funktion.

2012-04-23 Bih 39

2012-01-30 Bih 1

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för, Nyhamn 1, Jönsaplan,
Landskrona stad

2011-11-22

Grönstruktur och parker

Planen skall innefatta grönska som understöder den offentliga miljön och dess attraktivitet. Den allmänna platsmarken skall ha en tydlig offentlig karaktär. Platsens besökare skall helt naturligt känna sig välkomna och känna att det är rätt att passera platsen och njuta av vattenkontakten. Kajpromenaden som sträcker sig runt stora delar av stadens vattenkant ger en unik möjlighet att följa stadens vattenkontur. Det generösa park/torgrummet som bildas framför kyrkan skapar en närvaro för kyrkan i det statsrum som den sätter sin prägel på. Platsens skall tillsammans med kajpromenaderna projekteras och planeras utifrån kvalitetsprogrammet.



Viktiga stråk och siktlinjer inom planområdet

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för, Nyhamn 1, Jönsaplan,
Landskrona stad

2011-11-22

Trafik*Biltrafik*

Inom planen kommer det att finnas två vägar för biltrafik, Södra Långgatan och Hamngatan.

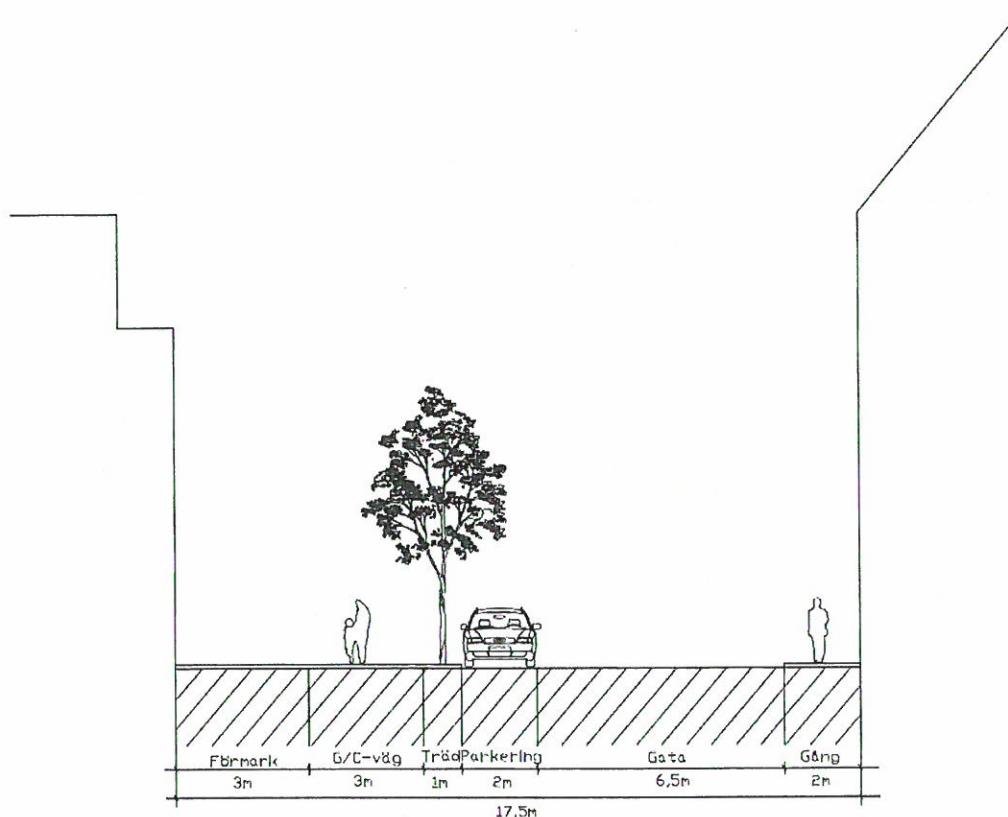
Gång- och cykeltrafik

Inom planen kommer man att separera gång- och cykeltrafiken längs Södra Långgatan. På Hamngatan kan cykeltrafik ske på ytan avsedd för biltrafik.

Den allmänna platsmarken skall vara tillgänglig för gångtrafikanter.

Utformning av gator

Södra Långgatan kommer att ha en köryta på 6,5 meter med en parkeringsyta längs med vägens norra sida på 2 meter samt trottoarer på södra sidan på 2 meter samt en separerad gång- och cykelväg på den norra sidan. Trädplantering sker i mellan parkeringsytan och gång- och cykelvägen på norra sidan.



Sektion Södra Långgatan

2012-04-23 Bih 39

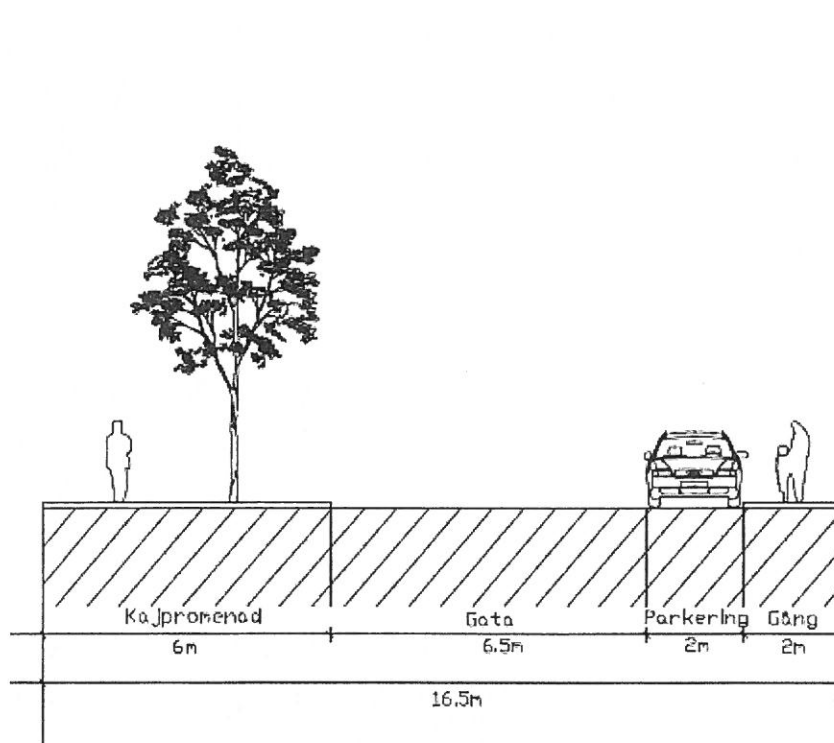
2012-01-30 Bih 1

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för, Nyhamn 1, Jönsaplan,
Landskrona stad

2011-11-22

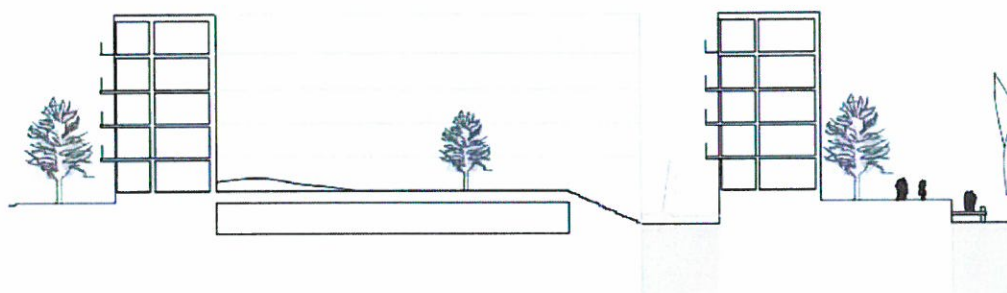
Hamngatan kommer att ha en köryta på 6,5 meter med parkering längs vägens östra sida på 2 meter samt trottoar längs bebyggelsen på 2 meter. Kajpromenaden ges 6 meter för trädplantering och möblering.

*Sektion Hamngatan*

I samband med att planen genomförs bör man studera den del av Kungsgatan som ligger mellan Jönsaplan och Sofia Albertina för att ge en säkrare och mer tilltalande miljö för kyrkans gäster.

Boendeparkering

Gatuparkering kommer att finnas längs Södra Långgatan och Hamngatan. Bostadsparkering löses under bostadskvarteret med infart från Södra Långgatan. För att minimera rampens längd ligger garaget relativt ytligt. Garaget rymmer 60 bilplatser. Garaget är dagsljusbelyst med öppningar bland annat mot kanalen på gården.



Sektion på byggnad och garage

Geoteknik

Markkonstruktioner för byggnader, garage, kajkanter skall genomföras i bygg och markprojekteringen inför byggstart.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning samt vatten och avlopp

Befintligt vatten och avloppsnät har kapacitet att ta emot den tilltänkta utökningen av bebyggelse inom planområdet. Även fjärrvärmeanslutning finns idag inom planområdet. Vattenburna uppvärmningssystem som ger flexibilitet rekommenderas om enskild uppvärmning erfordras.

Dagvattenhantering

Befintliga ledningar i området har kapacitet att ta emot det dagvatten som planområdet kommer att generera.

IT

Möjlighet till bredbandsutbyggnad är god.

Renhållning

Inom planområdet finns vanlig sophantering.

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.

Vid den behovsbedömning som utförts har följande ställningstagande gjorts efter samråd med länsstyrelsen:

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.

Mark, luft och vatten

Geoteknik

Som nämnts tidigare består planområdet av utfyllnadsmassor och då i huvudsak av sand och grus. Ytterligare geotekniska utredningar med radonmätning och markföroreningsutredning skall genomföras inför byggnation i bygg- och markprojekteringen för att fastställa bärighet och hållfasthet.

Klimatförändringar och eventuell havsnivåhöjning

En ökad medvetenhet om de klimatförändringar jorden genomgår har lett till en ökad säkerhet kring bestämningen av den observerade globala uppvärmningen och dess orsaker.

Planens plushöjder för bostädernas golvbjälklag får ej underskrida +3,0 meter enligt Länsstyrelsens rekommendationer. Befintliga ledningssystem skall klara en ökad exploatering i området utifrån de beräkningar på 20 års regn som Landskrona stad baserar sina beräkningar på. Markförhållanden och stabilitet skall beräknas och värderas i bygg- och projekteringsskedet för att säkerställa byggnadernas säkerhet och hållfasthet under dess livslängd.

Luftföroreningar

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10).

Enligt miljöförvaltningens uppgifter överskrids inte miljö kvalitetsnormerna inom Landskrona stad. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för, Nyhamn 1, Jönsaplan,
Landskrona stad

2011-11-22

planområdet. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

Markradon

Baserat på de översiktliga radonmätningar som utförts av J&W AB, Jacobsson & Wildmark, 1993 över hela kommunen 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. Trots detta skall en noggrann radonmätning genomföras i samband med den geotekniska undersökningen i byggskedet, då området består av utfyllnadsmassor.

Markföroreningar

Marken består av utfyllnadsmassor och har under lång tid använts för färjeverksamheten. Det går ej att utesluta risk för markföroreningar. Kompletterande markundersökningar och eventuellt erforderlig marksanering skall utföras innan området tas i anspråk för ny bebyggelse.

Hälsa och säkerhet

Vägrafikbuller

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

Bostäder, vård- och undervisningslokaler

ekvivalentnivå	ute frifältsvärde	55 dBA
	inne	30 dBA
maxnivå	ute frifältsvärde	70 dBA (vid uteplats)
	inne	45 dBA (nattetid)

Nuläge – trafiksituation

Gatorna kring Jönsaplan är idag endast lätt trafikerade, trafikmängden har minskat då Ventrafiken förflyttats. Trafikräkningar genomfördes i mars 2010 på Södra Långgatan och på Kungsgatan (både norr och söder om korsningen Södra Långgatan).

På Södra Långgatan är trafikflödet idag ca 145 f/d, varav ca 6 % är tunga fordon, utmed Kungsgatan (norr om Södra Långgatan) är flödet ca 695 f/d, varav 7,5 % är tunga fordon och utmed Kungsgatan (söder om Södra Långgatan) är flödet 674 f/d och 7,7 % är tunga fordon.

Södra Långgatans vägbredd varierar på grund av färjetrafikens infartslösningar längs östra del. Utmed denna del finns en 3 meter bred gångyta på den södra sidan av gatan. Den västra delen av gatan har en köryta på cirka 9 meter och cirka 3 meter breda gångbanor längs gatans båda sidor.

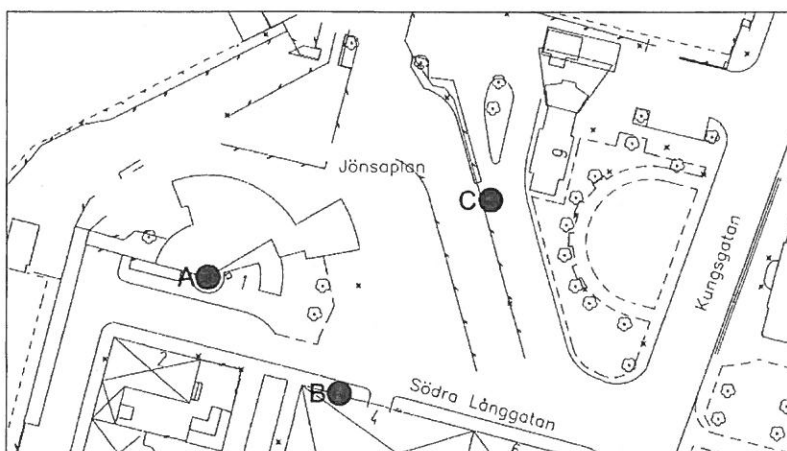
ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för, Nyhamn 1, Jönsaplan,
Landskrona stad

2011-11-22

Längs den delen av Kungsgatan som passerar planområdet är vägbredden cirka 12 meter. På sträckan är parkering tillåtet på båda sidorna av gatan vilket medför att körbredden endast blir cirka 8 meter. Gångytorna längs båda sidorna av gatan är cirka 2,7 meter.

Beräkningar av dagens bullernivåer utmed gatorna ger följande resultat. Naturvårdsverkets bullerriktvärden som gäller för nybyggnation och som i beräkningarna överskrids är gråmarkerade.



Figur 2. Beräkningspunkter

Punkt A

Södra Långgatan – Bullernivåer med fönster som dämpar 30 dBA				
	Inomhus		Utomhus (frifältsvärde)	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
1 vån	15 dBA	51 dBA	46 dBA	82 dBA
2 vån	15 dBA	51 dBA	46 dBA	82 dBA

Tabell 3.

Punkt B

Södra Långgatan – Bullernivåer med fönster som dämpar 30 dBA				
	Inomhus		Utomhus (frifältsvärde)	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
1 vån	17 dBA	56 dBA	50 dBA	89 dBA
2 vån	15 dBA	53 dBA	49 dBA	87 dBA

Tabell 4.

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för, Nyhamn 1, Jönsaplan,
Landskrona stad

2011-11-22

Punkt C

Kungsgatan – Bullernivåer med fönster som dämpar 30 dBA				
	Inomhus		Utomhus (frifältsvärde)	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
1 vån	12 dBA	37 dBA	44 dBA	69 dBA
2 vån	12 dBA	37 dBA	44 dBA	69 dBA

Tabell 5.

Efter ny bebyggelse

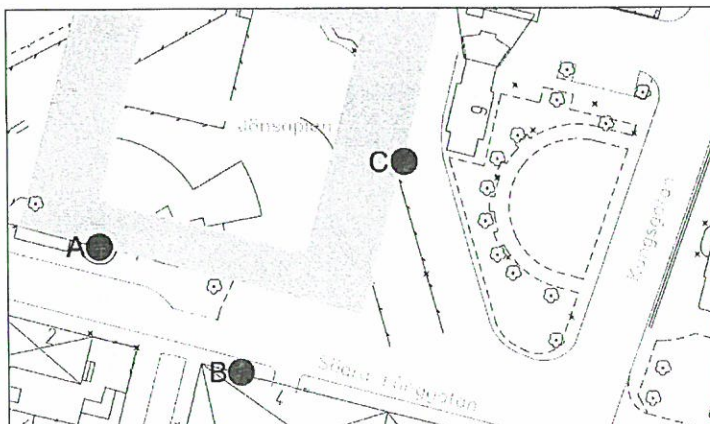
Under förutsättning att det byggs drygt 80 nya lägenheter som i genomsnitt är treor till fyror har områdets trafikallstring från de boende beräknats. En uppskattning av trafikflödet för år 2020 beräknas också genom att trafikökningen per år bedöms vara ca 1,5 %.

Den totala arean för bostäderna beräknas bli ca 6900 kvm. Trafikallstringen från de boende till området beräknas till $4 \cdot 6900 / 100 = 276$ trafikrörelser per dygn. Dessa beräknas att fördela sig 60 % norrut och 40 % söderut på Kungsgatan.

Gata	VMD idag	VMD idag + boende	Tung trafik	VMD 2020
Södra Långgatan	145 f/d	421 f/d	6 %	490 f/d
Kungsgatan (norr)	695 f/d	860 f/d	7,5 %	1000 f/d
Kungsgatan (söder)	674 f/d	784 f/d	7,7 %	910 f/d

Tabell 1

Beräkningar av bullervärden för år 2020 då ny bebyggelse är placerad tätt längs Södra Långgatan. Naturvårdsverkets bullerriktvärde för nybyggnation som överskrider är gråmarkerade.



Figur 3. Beräkningspunkter

2012-04-23 Bih 39

2012-01-30 Bih 1

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för, Nyhamn 1, Jönsaplan,
Landskrona stad

2011-11-22

Punkt A

Södra Långgatan – Bullernivåer med fönster som dämpar 30 dBA				
	Inomhus		Utomhus (frifältsvärde)	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
1 vån	20 dBA	51 dBA	51 dBA	82 dBA
2 vån	20 dBA	51 dBA	51 dBA	82 dBA

Tabell 6.

Punkt B

Södra Långgatan – Bullernivåer med fönster som dämpar 30 dBA				
	Inomhus		Utomhus (frifältsvärde)	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
1 vån	22 dBA	56 dBA	53 dBA	87 dBA
2 vån	21 dBA	53 dBA	52 dBA	84 dBA

Tabell 7.

Punkt C

Kungsgatan – Bullernivåer med fönster som dämpar 30 dBA				
	Inomhus		Utomhus (frifältsvärde)	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
1 vån	14 dBA	37 dBA	46 dBA	69 dBA
2 vån	14 dBA	37 dBA	46 dBA	69 dBA

Tabell 8.

De riktvärden som överstigs är de maximala värdena i punkt A och B. Dessa värden uppstår då tunga fordon passerar utmed gatorna. Det maximala bullervärdet blir lika högt vare sig det passerar ett eller flera tunga fordon. Då antalet tunga fordon utmed gatorna i antal är väldigt lågt innebär detta att det maximala bullervärdet endast överstigs vid ett fåtal tillfällen under dygnet. Trafikflödet utmed gatorna är relativt litet för att vara en centralt belägen plats i staden. Den nya bebyggelsen skapar en tyst sida på innergården vilket gör att boendemiljön för de boende är god ur bullersynpunkt. En sida med något högre bullervärden bör vara acceptabelt i centrala delarna av staden.

Södra Långgatan får med den nya bebyggelsen ett ökat trafikflöde från 145 fordon/dygn idag till ca 420 fordon/dygn. Detta bidrar till att befintlig bebyggelse utmed gatans södra sida får en mindre ökning i bullernivå. Bullerökningen är för maximalnivå (2 dBA) och sker på första våningsplanet.

2012-04-23 Bih 39

2012-01-30 Bih 1

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för, Nyhamn 1, Jönsaplan,
Landskrona stad

2011-11-22

Risker (farligt gods m m)

Området avses nyttjas för bostadsbebyggelse samt offentlig plats, vilket inte innebär någon störning eller risk för miljö, hälsa och säkerhet.

De trafikleder som rekommenderas för transporter av farligt gods ligger på ett så långt avstånd från planområdet att det inte innebär någon risk.

Befintliga brandposter skall beaktas vid exploatering och bebyggelse skall anpassas så att räddningstjänstens fordon lätt kan komma till för att utföra räddningsåtgärder.

Natur- och kulturmiljö*Naturmiljö och biologisk mångfald*

Eftersom planområdet i dagsläge består av öppen asfaltsyta finns det inte någon naturmiljö att tala om inom planområdet.

Kulturmiljö

Påverkan på kulturmiljön och riksintresset, se tidigare Konsekvensbeskrivning Centrum – Jönsaplan

Sociala konsekvenser*Befolkning*

Planområdet kommer att innefatta 82 lägenheter vilket medför en befolkningsökning på cirka 245 individer, om man räknar med 3 individer/hushåll.

Vid en flytt av Venbåtarna och de tillhörande markbundna verksamheterna öppnades en central plats upp med enorma möjligheter. Noggrant och mycket arbete kommer att läggas vid att göra platsen tillgänglig för allmänheten vilket medför möjligheter för stadens invånare att mötas på ett spontant vis. Idag är platsen ödslig och svårtillgänglig.

Barnperspektivet

Vid utarbetandet av detaljplanen utökas sträckningarna av gång- och cykelvägarna vilket underlättar för stadens yngre medborgare att på ett säkert sätt ta sig fram i staden. De stora offentliga ytorna som skapas inom planen gagnar även de yngre medborgarna genom att attraktiva och bilfria ytor skapas. Vattenkontakten kan uppfattas som en risk för barns lek vilket är en befogad rädsla. Landskrona stad är dock uppbyggd vid havet och har ett historiskt arv som kopplar staden till havet och kusten och allt vad det innebär.

2012-04-23 Bih 39

2012-01-30 Bih 1

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för, Nyhamn 1, Jönsaplan,
Landskrona stad

2011-11-22

Tillgänglighet

Vid utarbetande av planförslaget kommer kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § BVF (byggnader) samt 2 kap 6 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovprövning och bygganmälan.

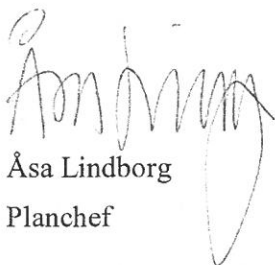
Säkerhet och trygghet

Planförslaget kommer inte att påverka säkerheten och tryggheten på ett negativt sätt inom området.

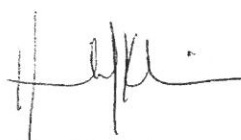
Det är eftersträvänsvärt att försöka få en så jämn aktivitet under dygnets timmar som möjligt, aktivitet som pågår stora delar av dygnet skapar en trygg miljö. Därför är det viktigt att blanda verksamheter, bostäder och offentliga miljöer. Människor som rör sig naturligt genom eller i ett område skapar trygghet.

Medverkande

I planarbetet har planchef Åsa Lindborg, SB, stadsbyggnadschef Per Fredrik von Platen, SB, f.d. stadsarkitekt Annika Cronsioe, TSB, f.d. planchef Cecilia Bergström, TSB, f.d. planarkitekt Aziza Holm, TSB, planarkitekt Harald Klein, SB, f.d. planarkitekt Daniel Eklund, TSB, planarkitekt Lisa Lindekrantz, SB, stadsantikvarie Lena Hektor, SB, trafikplanerare Emilia Löfgren, SB, f.d. mark och exploateringschef Anders Folkar, TSB, f.d. landskapsarkitekt Curt Jansson, TSB, ledningsplanerare Olle Johannessen, NSVA, f.d. Värmechef Bobby Odenhag, TSB och Daniel Melchert, God Bostad Kulturmiljökonsult medverkat.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Åsa Lindborg
Planchef



Harald Klein
Planarkitekt



Detaljplan för Nyhamn 1, Jönsaplan, Landskrona stad

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

2011-11-22

ANTAGANDEHANDLING

2012-04-23 Bih 39

2012-01-30 Bih 1

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Nyhamn 1, Jönsaplan,
Landskrona stad

2011-11-22

ORGANISATORISKA FRÅGOR**Tidsplan**

Detaljplanen beräknas vinna laga kraft under 2012.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Allmän plats m. m.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Kvartersmark

Exploatören är huvudman för kvartersmark.

Avtal*Optionsavtal*

Det finns ett optionsavtal upprättat mellan Landskrona kommun och exploatören.

Exploatören står för kostnaderna för utarbetandet av erforderlig detaljplan vilken utarbetas av kommunen. Tillträdesdag för optionsområdet är den första dagen i månaden efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Exploatören skall tillsammans med kommunen på egen bekostnad låta utarbeta idéförslag från minst tre oberoende arkitektbyråer, vilka exploatören i samråd med kommunen utser, varefter exploatören i samråd med kommunen utarbetar slutligt förslag till bebyggelse.

Kommunen förbinder sig enligt optionsavtalet att ha anlagt blivande allmänplatsmark som gränsar till optionsområdet samtidigt som exploatören utfört sina anläggningar inom optionsområdet, dock skall exploatören, om området enligt i blivande detaljplan blir utlagd som allmänplatsmark, utföra och bekosta anläggningarna ovanpå och i anslutning till garaget, varefter kommunen övertar anläggningarna efter godkänd slutbesiktning.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**Fastighetsbildning**

De blivande byggrätten skall avstyckas till särskild fastighet.

Fastighetsplan

Fastighetsplan behövs ej för planens genomförande.

Ledningsrätter

Exploatören står för eventuella kostnader för flytt av ledningsrätter inom kvartersmark.

2012-04-23 Bih 39

2012-01-30 Bih 1

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Nyhamn 1, Jönsaplan,
Landskrona stad

2011-11-22

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Följande kostnadsposter står exploatören för:

- Eventuell rivning av befintliga byggnader
- Anläggning av källargarage, samt ovanliggande ytor
- Uppförande av bebyggelse
- Geoteknisk utredning
- Markförorenings utredning
- Radonutredning
- Markteknisk utredning
- Omläggning av befintliga ledningar
- Anläggning av nya ledningar

Följande kostnadsposter står Landskrona kommun för:

- Anläggning av nya gång- och cykelvägar
- Anläggning av det offentliga rummet/torgytorna
- Anläggning av gästparkering samt trädplantering längs Hamngatan och Södra Långgatan
- Anläggning av kajpromenad
- Anläggning av småbåtshamn

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Inför anläggning och bebyggelse skall geoteknisk-, markförorenings- och radonundersökning genomföras.

ANTAGANDEHANDLING

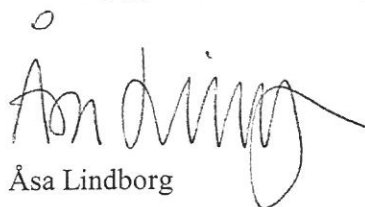
Detaljplan för Nyhamn 1, Jönsaplan,
Landskrona stad

2011-11-22

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

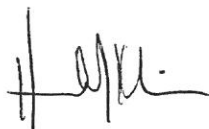
Denna genomförandebeskrivning har upprättats av; planchef Åsa Lindborg, SB, stadsbyggnadschef Per Fredrik von Platen, SB, f.d. planarkitekt Aziza Holm, TSB, f.d. planarkitekt Daniel Eklund, TSB, planarkitekt Lisa Lindekrantz, SB, f.d. planchef Cecilia Bergström, TSB samt f.d. mark- och exploateringschef Anders Folkar.

Stadsbyggnadsförvaltningen



Åsa Lindborg

Planchef



Harald Klein

Planarkitekt