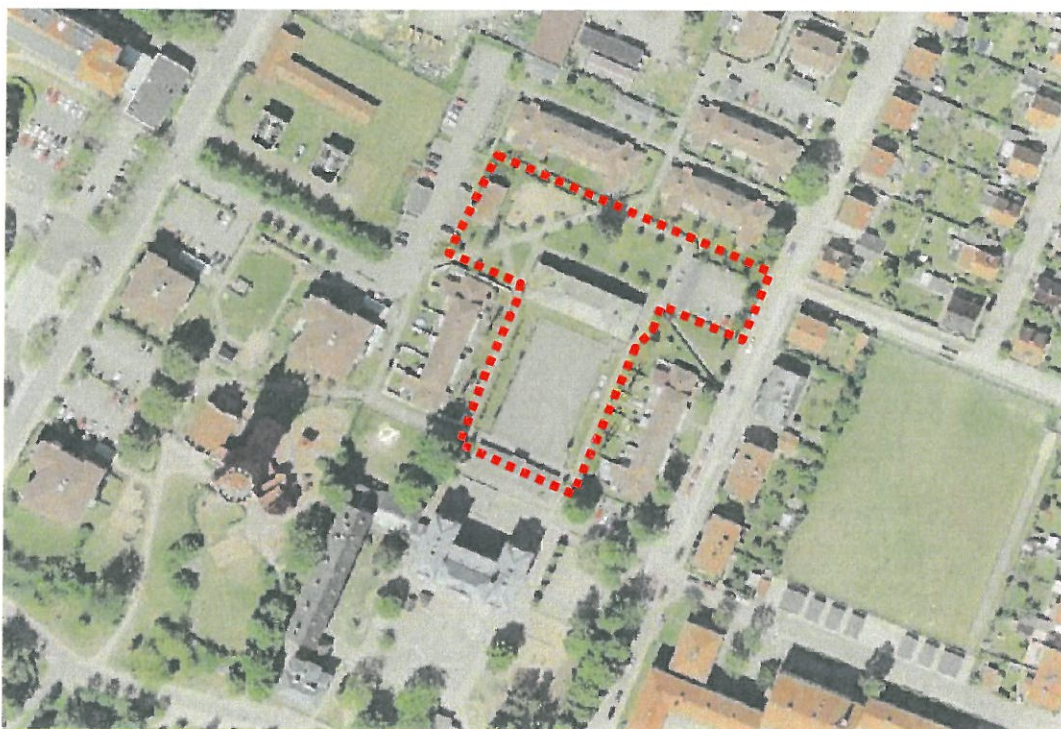


Detaljplan för del av Seminariekvarteret 4, Landskrona kommun

Planbeskrivning



2006-03-12

ANTAGANDEHANDLING

HANDLINGAR

- Detaljplanekarta med planbestämmelser och illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse

BAKGRUND OCH SYFTE

AB Landskronahem har inkommit med begäran om att få riva den befintliga idrottshallen inom Seminariekvarteret 4 för att kunna uppföra 2 radhusenheter med totalt 10 lägenheter.

Planens syfte är att tillgodose Landskronahems önskemål.

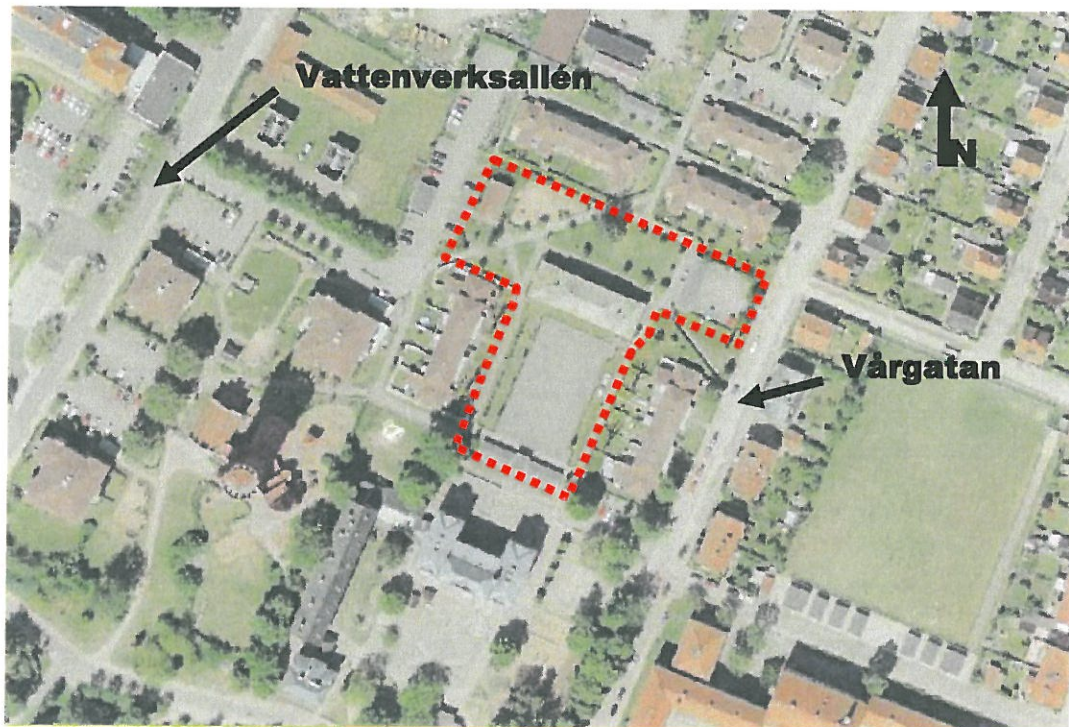
PROGRAM

Det har inte ansetts nödvändigt att upprätta planprogram som grund för detaljplanen på grund av att planområdet ligger inom detaljplanelagt område.

PLANDATA

Läge och omfattning

Planområdet ligger relativt centralt i den östra delen av Landskrona. Väster om planområdet ligger lasarettområdet och det gamla vattentornet. Planområdet gränsar i väster till ett ställverk, i söder till Seminarieskolan och Gustaf Adolf skolan samt i öster och norr till bostadsbebyggelse. Områdets area är ca 7 580 m². All mark inom planområdet ägs av AB Landskronahem.

*Flygbild över planområdet*

BEHOVSBEDÖMNING

Miljökonsekvensbeskrivning 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.

Planområdet har tidigare varit exploaterat och är detaljplanelagt samt bebyggt med en idrottshall. Befintlig idrottshall skall rivas för att kunna uppföra två radhusenheter med totalt tio lägenheter. Befintlig parkeringsplats i öster skall omorganiseras och byggas ut. Befintliga tillfarter till området påverkas inte av utbyggnaden.

Planens konsekvenser redovisas i planbeskrivningen. Inga riktvärden eller miljökvalitetsnormer beräknas överskridas pga. planen.

Sammantaget bedömer teknik- och stadsbyggnadsförvaltningen att genomförande av denna detaljplan inte kan antas medföra sådan miljöpåverkan som avses i 5 kap 18 § PBL respektive 6 kap 11 § miljöbalken.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planer

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

För området gäller "Detaljplan för Seminariekvarteret" (1282-p84). Planen vann laga kraft 1990-03-27. Planens genomförandetid har gått ut. Inom planområdet medger gällande plan bebyggelse för bostäder i två våningar med en högsta byggnadshöjd av 6,0 meter. Planen innehåller även en idrottshall betecknad med Q. Eftersom byggnaden är i dåligt skick och en ny idrottshall har byggts i anslutning till skolorna, har kommunens stadsantikvarie bedömt att byggnaden efter dokumentation kan rivas. Kommunen har beviljat rivningslov för idrottshallen.

Riksintressen och andra restriktioner

Planområdet omfattas av riksintresset för kustzon enligt Miljöbalken 4 kap, Kulturmiljöprogram för Kulturvärde Skåne samt Kulturmiljöprogram Kulturstråk Skåne. Hela Landskrona ligger inom riksintresset för kustzon och Kulturprogram Kulturstråk Skåne. Riksintresset utgör inget hinder för utveckling av befintliga tätorter. Kulturprogram Kulturstråk Skåne avser värnen utmed försvarslinjen Per Albin-linjen. Den planerade utbyggnaden påverkar inte dessa intressen på ett påtagligt sätt.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet utgör en del av ett bostadsområde med fem radhusenheter och ligger i östra delen av Landskrona tätort i anslutning till Seminarieskolan och Gustaf Adolf skola. Boendeformen är hyresrätt.

Inom planområdet finns en idrottshall och en asfalterad bollplan omgärdad av ett högt staket, några förrådsbyggnader och andra uthus samt ett antal parkeringsplatser. Parkmarken bygger på en enkel funktionell plan, med väl fungerande kommunikationer och en lekplats i ett lugnt och ljust läge. De omkringliggande radhusens trädgårdar är oftast omgärdade av häckar i gränsen mot parkmark och gångvägar.

Dagens trädbestand är uppdelat i ett yngre (cirka 10-15 år gammalt) och ett äldre (cirka 50-70 år). Det äldre består av en Al och en Björk, båda i god kondition.

Det yngre beståndet är mer varierat med arter som Al, Ask, Hästkastanj, Körsbär, Lind, Pelarasp, Pelarek, Rönn och Valnöt. Beståndet är till 80 % i god kondition.

Buskbeståndet har samma ålder som det yngre trädbeståndet och innehåller ett femtontal arter i god kondition.

Trafik

Planområdet gränsar till Vårgatan i öster och trafikmatas även från Vattenverksallén i väster.

Vattenverksallén trafikeras av 1520 fordon/dygn (2005) varav 14 % är tung trafik. Kolonigatan trafikeras av 1179 fordon/dygn (2006), med en medelhastighet på cirka 42 km/h varav 314 är tunga fordon. Vårgatan (söder om Kolonigatan) trafikeras av 245 fordon/dygn (2006) med en medelhastighet på 33,7 km/h varav 7 är tunga fordon. Vårgatan (söder om Hyllingegatan) trafikeras av 248 fordon/dygn (2006) med en medelhastighet på cirka 28,1 km/h varav 2,2 är tunga fordon.

Service

Barnomsorg, skolor (Seminarieskolan F-6, Gustaf Adolfskolan årskurs 6-9, Selma Lagerlöf gymnasieskola) och Landskrona lasarett ligger i planområdets närhet. Handel och övrig service finns i centrum samt vid Landskrona station.



Huvudbyggnaden



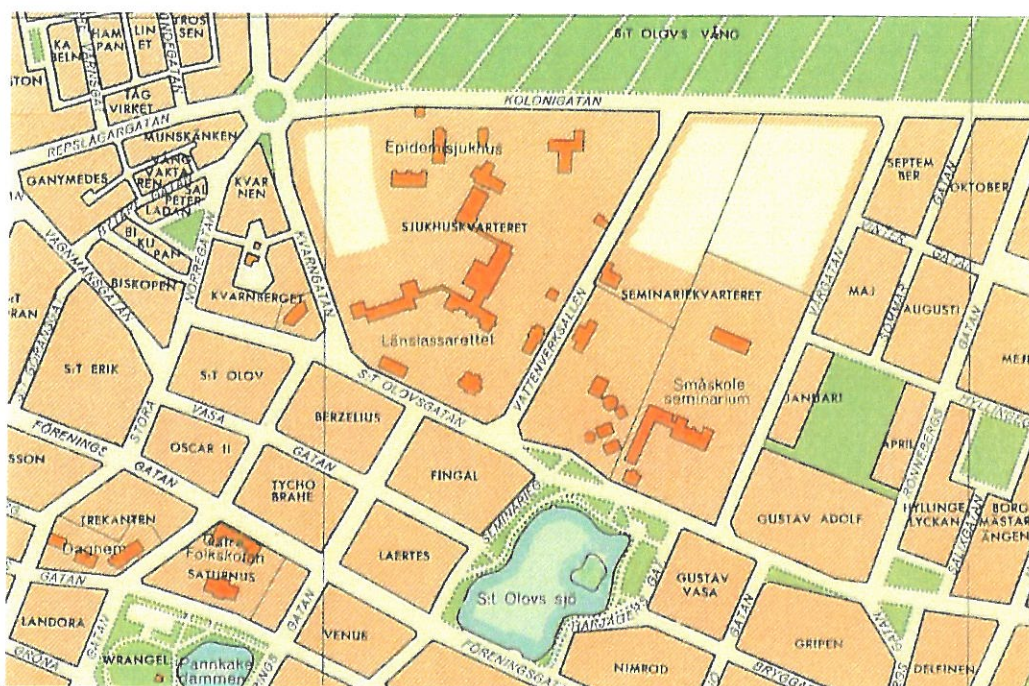
Gymnastikbyggnaden

Den kulturhistoriska miljön

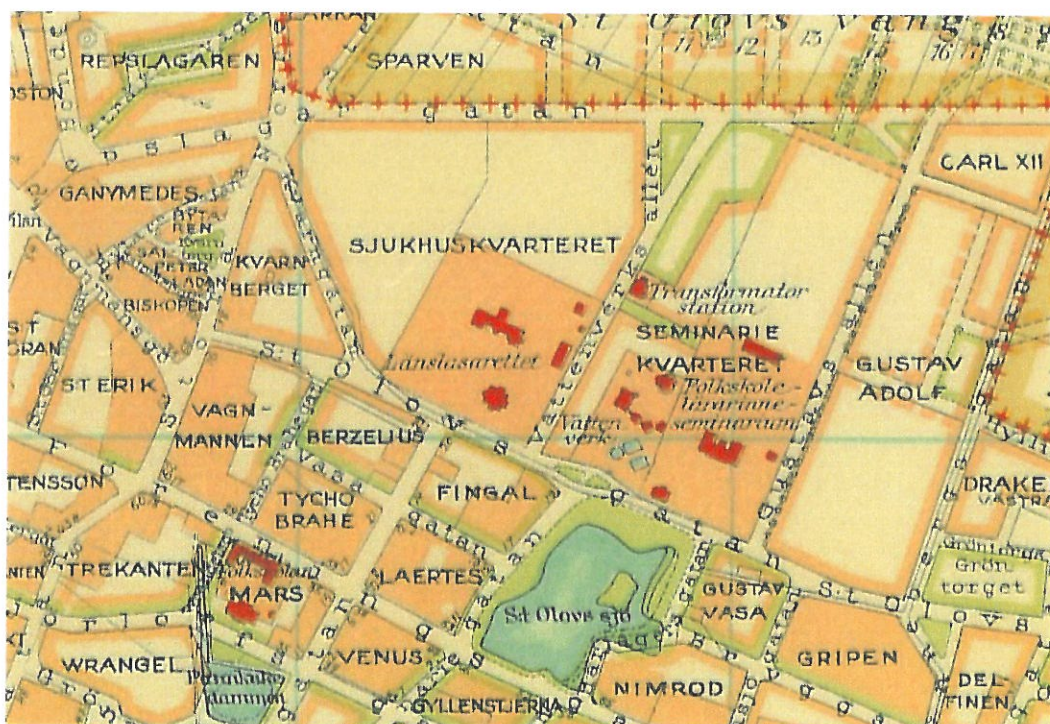
Den så kallade Seminarskolan inrättades i början av förra seklet och användes fram till början på 1970-talet för utbildning av små- och folkskollärare. Därefter har den använts som låg- och mellanstadieskola för Landskrona kommun och byggts till i omgångar.

Huvudbyggnaden ritades av arkitekten G. Hermansson och invigdes 1903. Stilen är svårdefinierad men kan sägas vara klassicerande. Frontfasaden har en framträdande mittrisalit och är försedd med enkla pilastrar. Frontespiser finns på både mittrisalit och på ömse sidor om denna. Material är rött tegel i fasader och naturstensbeklädning på sockel. Yttertaket är av falsad slätplåt. De ursprungliga fönstren på frontfasaden har tyvärr bytts ut. Seminariebyggnaden kan, trots vissa större ändringar, anses ha ett stort bevarandevärde.

Gymnastikbyggnaden var när den byggdes en naturlig del i en helhet. Formmässigt består den av tre huskroppar, en större och två mindre, som adderats längs en axel. Det är troligt att den byggdes något år senare än huvudbyggnaden. Den är liksom huvudbyggnaden byggd i rött tegel. Taket är belagt med falsad slätplåt och vackert fogat till fasaden med en klassiskt profilerad takfot.



Del av Landskronas stadskarta 1951



Del av Landskronas stadskarta 1918

Tyvärr kan gymnastikbyggnaden anses vara nedgången byggt tekniskt, och det är sannolikt att det skulle medföra oproportionerligt stora kostnader att sätta den i gott skick igen, särskilt med dagens krav på värme och ventilation. Det finns för närvarande överskott på lokaler i Landskrona, vilket ytterligare försvårar att behålla och istandsätta byggnaden.

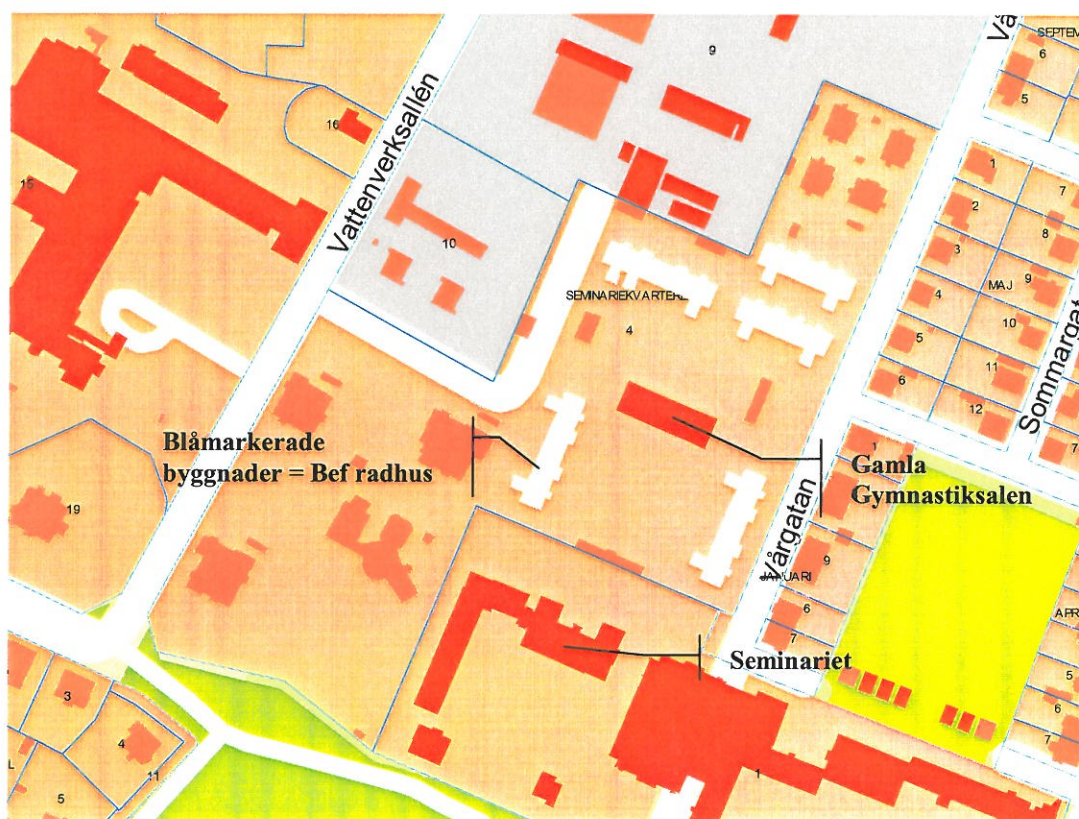


Förrådsbyggnaderna



Förrådsbyggnaderna

Seminarieområdet har under senare år bebyggts med bostäder i form av radhus. Denna bebyggelse har splittrat helheten i det som kunde uppfattas som Seminarieskolan och det är i dag svårt att uppfatta sammanhanget mellan huvudbyggnad och gymnastiksal. Befintliga enplans förrådsbyggnader, staket och vägar inom området bidrar till att förstärka bilden av två separata byggnader utan inbördes sammanhang. Huvudbyggnadens nutida användning med den aktuella beteckningen F-6-skola gör att staketen behöver vara kvar.



Seminariekvarteret, Landskrona
Utseende 2006

Fornlämningar

Området berörs inte av några kända fornlämningar. Om fornlämningar påträffas i samband med markarbeten skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § lagen om kulturminnen m.m., omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk markundersökning har i november 2006 genomförts av D-Milö AB.

Undersökningen visar att marken i huvudsak utgörs av sand och silt med inslag av lera vid några meters djup.

Grundvattenytan ligger c:a 1,9 m under marknivån.

Marken

Utförda prover visar att det inte finns några föroreningar i marken.

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 att byggnader utförs radonskyddade.

Det kan vara en kombination av ett konstruktionssätt som inte har uppenbara otätheter mot mark, tätning vid rör genomgångar i husets bottenplatta, samt åtgärder som förhindrar att sprickor uppstår i golv och källarytterväggar på grund av sättningar eller andra rörelser.

PLANENS INNEHÅLL

Planen innebär att den gamla gymnastikhallen rivs och att två nya radhusenheter med fem lägenheter i varje uppförs inom området där gymnastikhallen och den staketomgärdad bollplanen ligger idag. Avsikten är att varje radhus skall få tre stycken 2-planslägenheter i mittendelen och 1-planslägenheter på vardera sidan. Utöver två våningar får inte vind inredas för bostad.



Förslagsskiss över tilltänkt byggnad, ritad av Magasin A arkitekter

Utformningen inspireras av intilliggande radhus och gymnastikhallen vad gäller höjd, form och färg. De nya husen skall utföras i skivmaterial, puts eller tegel. Taken avses utföras som valmade tak klädda med takpannor.

Marken kring radhusen utformas med egen förgård till lägenheten och förråd i direkt anslutning till radhuset. Trädgårdarna är vända mot söder och avses avskiljas mot varandra och gångvägar med häckar av bok.

Områdets befintliga grönstruktur påverkas endast marginellt av utbyggnaden.

Kommunal service

Skolor och lasarettet ligger i direkt anslutning till området. Det centrala läget innebär att det även är relativt korta avstånd till annan service.

Trafik

Tillfart till området sker i huvudsak via Vattenverksgatan som har god kontakt med omgivande gatunät. Området kan även nå från Vårgatan på östra sidan. Befintliga tillfarter till området påverkas inte av utbyggnaden. Den nya bebyggelsen kommer endast att medföra mellan 30 och 40 bilrörelser under ett dygn, totalt fram och tillbaka. Den nyskapade trafiken kommer därför inte nämnvärt att påverka förhållandena i omgivande gatunät.

Möjligheten att anlägga parkering förändras inte i den västra delen jämfört med vad gällande plan tillåter. I illustrationen har visats hur nya garage skulle kunna byggas och ny markparkering anläggas. I den östra delen mot Vårgatan föreslås utbyggd och omdisponerad parkering. Detta ger ett tillskott med sex platser. Totalt innebär detta att antalet parkeringsplatser inklusive besöksparkering kan uppgå till ca 65 platser att fördela på 35 lägenheter. Parkeringsbehovet för den nya bebyggelsen kan lösas inom planområdet.

Området ligger bra till när det gäller kollektivtrafik. Närmaste hållplats vid lasarettets huvudentré ligger ca 100 m från planområdet. Där stannar bussar på linje 2 samt regionalbussar. Avståndet för fotgängare och cyklister till järnvägsstationen med tåg mot Malmö-Göteborg är ca 800 m.

Teknisk försörjning

De nya byggnaderna kan anslutas till kommunala ledningar för vatten och spillvatten som finns framdragna till området.

Ledningar för elförsörjningen ägs av Landskrona Energi.

KONSEKVENSER

Stadsbild

Stadsbilden påverkas endast måttligt när idrottshallen rivs och ersätts med två radhuslängor. Omgivande bebyggelse har liknande höjder.

Påverkan på grönytor

Den nya bebyggelsen innebär att några buskar måste tas bort. Dessa står i direkt anslutning till gymnastikhallen och utefter stängslet kring bollplanen. Denna påverkan är marginell.

Störningar från lasarettet

Avståndet från lasarettet till planområdets parkeringsplats är ca 90 m och avståndet till närmaste bostad inom planområdet är drygt 130 m. Det stora avståndet innebär att den störning som de nya bostäderna utsätts för från lasarettet, dess trafik och annan verksamhet, är obetydlig.

Störningar från ställverket

Befintliga transformatorer avger ett lågfrekvent ljud. För transformatorstationer är bullret dimensionerande skyddsavstånd. Mätningar utförda 1987 visar att riktvärdet överskrids marginellt vid 36 meters avstånd från närmaste transformator. Avståndet från transformator till närmaste bostad inom planområdet är ca 70 meter. Närmaste parkeringsplats ligger ca 20 m från närmaste transformator.

Magnetfältsmätningar för nätstationen har utförts under november 2006. Mätningarna visar att styrkan på magnetfältet från transformatorn uppgick till 0,2 mikrottesla på ett avstånd av 9 m från transformatorn och 0,15 mikrottesla vid stängslet mot parkeringsplatsen som ligger 15 m från transformatorn. Värdet ligger därför klart under 0,2 mikrottesla nära bostaden.

Trafik

Den nyskapade trafiken kommer inte nämnvärt att påverka förhållandena i omgivande gatunät.

Trafikbuller

Den nya bebyggelsen ligger inne i området, vilket tillsammans med låga trafikmängder på omgivande gator gör att bullernivåerna kommer att ligga under gällande riktvärden. Biltrafiken till och från den nya bebyggelsen kommer inte att påverka bullernivåerna på omgivande gator på ett för örat uppfattbart sätt.

Miljö kvalitetsnormer

Detaljplanen bedöms inte medverka till att miljö kvalitetsnormerna för kväve- och svaveldioxid eller bensen överskrids eller att värdet för partiklar förändras så att relationen till normen påverkas negativt.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har utarbetats i samarbete med Westerström planarkitekter AB genom arkitekt SAR/MSA Jerry Westerström, planarkitekt Aziza Holm samt stadsantikvarie Örjan Ekström, Landskrona kommun.

Teknik- och stadsbyggnadsförvaltningen

Annika Cronsioe

Stadsarkitekt



Aziza Holm

Planarkitekt