

Detaljplan för, Nyhamn 1 m fl, Jönsaplan, Landskrona stad

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



2015-11-24

ANTAGANDEHANDLING

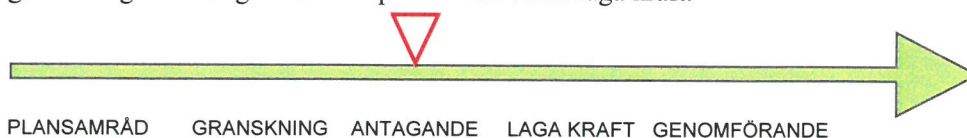
Landskrona stad
Stadsbyggnadsförvaltningen
261 80 Landskrona
Besöksadress Drottninggatan 7

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

PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESS

Denna detaljplan handläggs med standardförfarande. Förfarandet består av samråd, granskning och antagande innan planen kan vinna laga kraft.



Denna handling har status antagande.

HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser 2015-11-24
- Illustrationsplan 2015-11-24
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)
- Jönsaplan kortfattad markbeskrivning, Jais arkitekter 2015-02-17
- Kvalitetsprogram till detaljplan för Nyhamn 1 Jönsaplan, Landskrona stad 2012 reviderat 2015-06-10
- Samrådsredogörelse 2015-09-29
- Utlåtande 2015-11-24
- Parkeringsutredning för detaljplan, Nyhamn 1 m.fl. Jönsaplan, Landskrona stad, Ramböll 2015-09-25
- Miljöteknisk markundersökning, Kv Nyhamn 1, Landskrona (Jönsaplan), Miljöfirman 2015-10-14

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att, utöver befintlig markanvändning, bostäder och handel, möjliggöra hotellverksamhet samt att justera gränsen för kvartersmarken. 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.

Bakgrund

Styrdokumentet Landskronas Vägval som antogs i kommunfullmäktige den 26 mars 2012 anger åtgärder för att förbättra stadens struktur och utveckling. Den övergripande målsättningen är att bygga nya attraktiva bostäder och tillskapa nya funktioner som kan skapa en positiv inflyttning och lägga grunden för en infrastruktur som attraherar ett modernt näringsliv.

Behovet av fler bostäder och målpunkter i Södra innerstaden är stort. Dels för att öka tryggheten i en glest befolkad del av centrala Landskrona. Dels för att öka förutsättningarna för välbesökta mötesplatser, ett fungerande kulturutbud och en stark handel i stadskärnan. En förtätning av staden här kan spara jordbruksmark och utnyttjar befintlig infrastruktur och kollektivtrafik.

Genom att möjliggöra en offentlig målpunkt i form av hotell så kan syftet om en allmän plats med vattnet stödjas. Den tidigare planen har inte realiserats på grund av att projektet inte kunnat bebyggas i sin helhet med det antalet bostäder som kvarteret rymmer och inte heller kunnat etappindelas för att kunna byggas ut i delar.

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 utgörs av cirka 1,9 hektar och omfattar fastigheten Nyhamn 1 samt delar av Citadellstaden 1:1.



Figur 1. Översiktsskarta med plangräns röd linje

Markanvändning

Då gällande detaljplan ej realiserats så präglas Jönsaplan fortfarande av att platsen fram till 2010 användes för färjetrafik. Inom området finns idag Ven- och Köpenhamnstrafikens tidigare terminalbyggnader. Den f.d. Venterminalen används idag för ideell verksamhet av föreningen Malvan. I samband med planprocessen har

staden hittat en ny lokalisering för verksamheten.

Här finns även en större parkeringsyta och en mindre grönyta som avskärmar Sofia Albertina. Vattenområdet och kajerna, norr och väster om Jönsaplan, används i princip inte idag sedan fiskebåtarna, som kör passagerare på dagsturer, flyttade till ett läge vid Hamngatan då bron i Södra Långgatans förlängning färdigställdes 2015.

Markägoförhållanden

Kommunen äger all mark inom planområdet.

Geoteknik

Hela planområdet är uppbyggt av fyllnadsmaterial.

2010 genomförde SWECO Infrastructure AB 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.

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning har utförts i september 2015 av Miljöfirman som visar att det finns markutfyllnad som delvis är förorenad.

Jorden inom undersökt område består av fyllning av huvudsakligen lermorän och sand som vilar på naturlig sand som därefter följs av lermorän. I fyllningen finns få ställvis inslag av slagg, kol och/eller tegel. I den naturliga sanden finns ställvisa inslag av organisk jord.

Grundvatten noterades 1,7 till 2,3 m under markytan.

Provtagning av jord inom området utfördes i åtta punkter. I tre punkter installerades grundvattenrör där grundvatten uttogs för analys.

Mätning av lättflyktiga kolväten (VOC) på alla uttagna jordprover tyder på låga värden, samtliga utförda mätningar är under 5 ppm. Ingen lukt noterades vid provtagningstillfället.

Föroreningar har påvisats i 3 av 12 jordprover. I ett prov noterades kvicksilver och bly i halter över riktvärdet för känslig mark. I två prover noterades PAH med låg, medel och hög molekylvikt samt tunga alifater och aromater i halter över riktvärdet

för känslig mark och delvis även över riktvärdet för mindre känslig mark. Samtliga halter av analyserade jordprover är under gränsvärdet för farligt avfall.

I analyserade grundvattenprover noterades inga halter över SPI:s riktvärden eller de holländska riktvärdena för intervention value. Halter av arsenik, kadmium, krom, nickel och vanadin påvisades över SGU:s bakgrundshalter.

Utbredningen i plan av påvisade föroreningar är okänt. Nu utförd undersökning tyder på att jorden i området huvudsakligen ej är förorenad.

Den naturliga orörda jorden av sand och lermorän bedöms ej som förorenad. Även utfyllnaden med naturlig jord bedöms ej vara förorenad.

Baserat på utförd undersökning har föroreningar endast påvisats i tre jordprov. Eftersom att marken huvudsakligen utgörs av hårdgjorda ytor anses det ej finnas några risker för att människor som vistas inom fastigheten skall exponeras av påvisade föroreningar.

Vid framtida markarbete kan felaktig hantering medföra att påvisade föroreningar sprids.

Inför planerad nybyggnation inom fastigheten bör den förorenade jorden, i halter över riktvärdet för känslig mark saneras. Eventuellt behöver kompletterande undersökningar utföras innan saneringen påbörjas för att avgöra föroreningens utbredning i plan och djup. Alternativt kan saneringen påbörjas inom kända områden med förorening och att den kända förorenade jorden grävs bort.

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för kulturmiljövården

Området berörs av riksintresseområdet Landskrona (M:K26) enligt 3 kap 6§ miljöbalken. Stora delar av Landskrona centralort ingår i riksintresset som har motiveringen; Befästningsstad, som under 1600- och 1700-talen planerades och byggdes ut för att bli huvudort i Skåne. Staden bevarar, i planmönster och bebyggelse, spår från senmedeltidens av kungen anlagda och befästa stad, 1500- och 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 ett beslut 1749, med inre hamnkanal och en rutnätsplan med svagt radierande långgator, kasernbyggnader och samlad, av 1700-talet präglad, stenhusbebyggelse, samt befästningsanläggningarna 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 stadsbyggnadsprinciper 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 egnahemsområden och den äldre stadens funktionella och sociala skiktning. I området ingår även: Saxåns submarina fåra mellan staden och Gråen, med flera 1600-talsvrak och andra marinarknologiska lämningar på havsbotten.

Riksintresse för kustzon

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

Strandskydd

Längs aktuell kuststräcka råder inte strandskydd i dagsläget. Dock gäller att när befintlig detaljplan ersätts av en ny så inträder strandskydd automatiskt (10 a § Lag (1998:811) om införande av miljöbalken), även om det inte var strandskydd där tidigare och måste prövas på nytt. Strandskyddets syfte är att bevara allemansrättslig tillgänglighet samt goda livsvillkor för djur- och växtliv på land och i vatten. Strandskyddet prövas mot särskilda skäl i miljöbalken 7 kap 18c § p 1-6, såsom t ex om området redan används på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddet.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

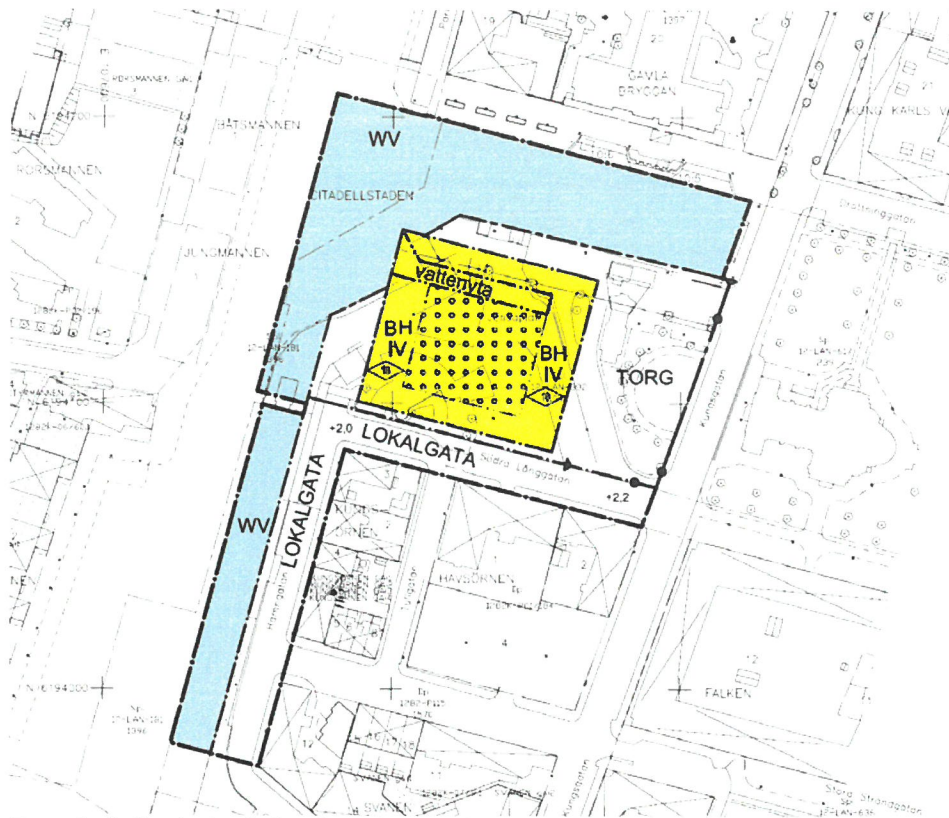
I gällande översiktsplan ÖP 2000+ är centrala Landskrona utpekad som område för bostäder, verksamheter, centrumfunktioner m.m.

Fördjupad översiktsplan

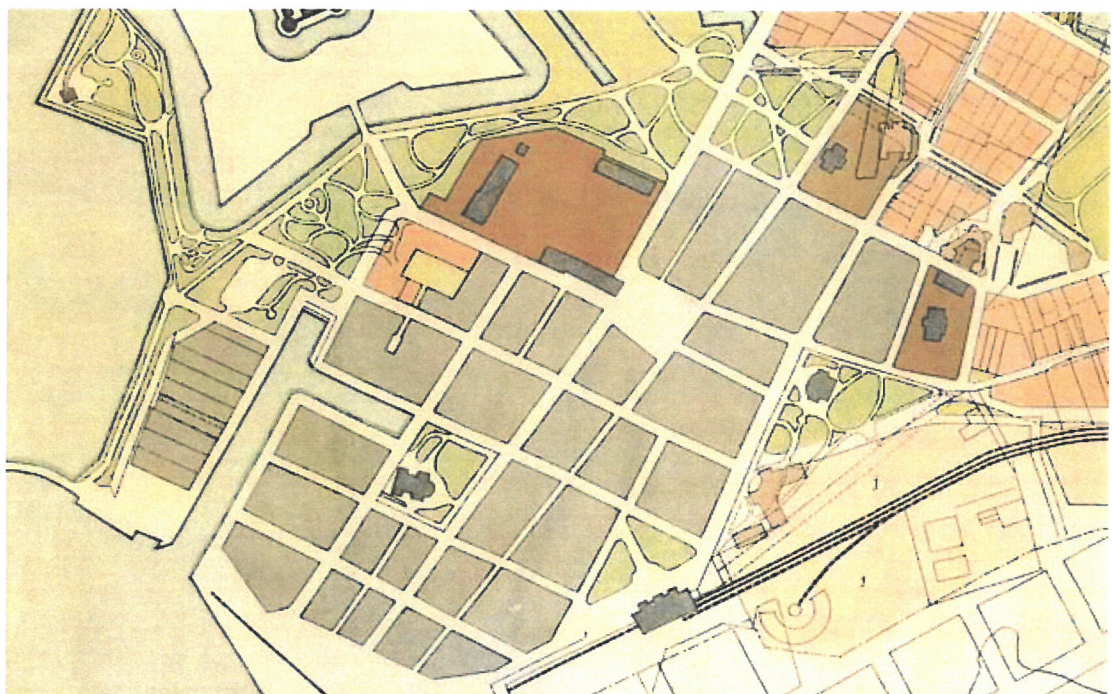
I Fördjupad översiktsplan för Landskrona tätort, antagen 2014-06-18, är planområdet markerat som markanvändning enligt gällande detaljplan.

Detaljplaner

För huvuddelen av området gäller detaljplan för Nyhamn 1, Jönsaplan lagakraftvunnen 2012-07-20. Planens 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, samt att fullfölja kajpromenaden runt vattenrummet. Planen tillåter bostäder och handel i fyra-fem våningar och torg i den östra delen mot kyrkan. Detaljplan för Nyhamn 1 innehåller inget skydd av befintlig bebyggelse. Den är inte genomförd och genomförandetiden har inte gått ut. För Kungsgatan gäller stadsplan 239 från 1902.



Figur 2. Gällande detaljplan för Nyhamn 1 från 2012



Figur 3. Stadsplan 239 från 1902, gäller för Kungsgatan



Figur 4. Översikt över gällande planer

Kulturmiljö och arkeologi

Historik

Planområdet samt omkringliggande kvarter ligger på utfyllnadsmark utanför den medeltida stadsgränsen och den tidigare strandlinjen. Utfyllnaden skedde enligt 1749-års stadsplan Nya staden (se figur 7). I planen skulle Jönsaplan, dåvarande Östra Torget ligga omgivet av större byggnader och kanaler. Kyrkan Sofia Albertina skulle troligtvis ha legat på Östra torget, så som domkyrkan i Kalmar och Fredrikskyrkan i Karlskrona är placerad.

Östra torget var ett viktigt torg i 1749-års stadsplan men platsen har aldrig fungerat enligt de intentionerna utan har alltid varit en mer eller mindre överbliven yta i staden. Dess användning har främst varit som upplag, grönyta och för färjetrafik.

Orsaken till att platsen för Östra torg aldrig blev ett torg står bland annat att finna i dess perifera läge i staden. Dels fullbordades planen för Nya staden endast till en tredjedel (se figur 6) och således uppnåddes aldrig den kritiska mängd människor och den fysiska integration som krävdes för att det allt för storskaliga Östra torget skulle kunna fungera som publik samlings- och handelsplats. Dels föreskrev planen för Nya staden att den medeltida staden helt skulle raseras till förmån för Nya staden, men stora delar av den gamla staden revs aldrig. Bland annat bevarades stadens gamla torg Rådhusorget, som än idag är stadens centrum och en naturlig mötesplats.

Utfyllnadsarbetena som påbörjades 1750 gick trögt och avbröts redan 1788, långt innan de var färdigställda. Sverige hade då hamnat i krig med Ryssland, och

resurserna gick dit istället. Det politiska läget hade även förändrats då Danmark inte längre sågs som ett hot. Staden gick in i en recession när de militära investeringarna upphörde och det skulle dröja över hundra år, tills hamnen färdigställdes och järnvägen invigdes (1865), innan södra innerstaden blev bebyggt i någon större utsträckning och då var det till stor del fabriker och lagerlokaler som etablerades här.

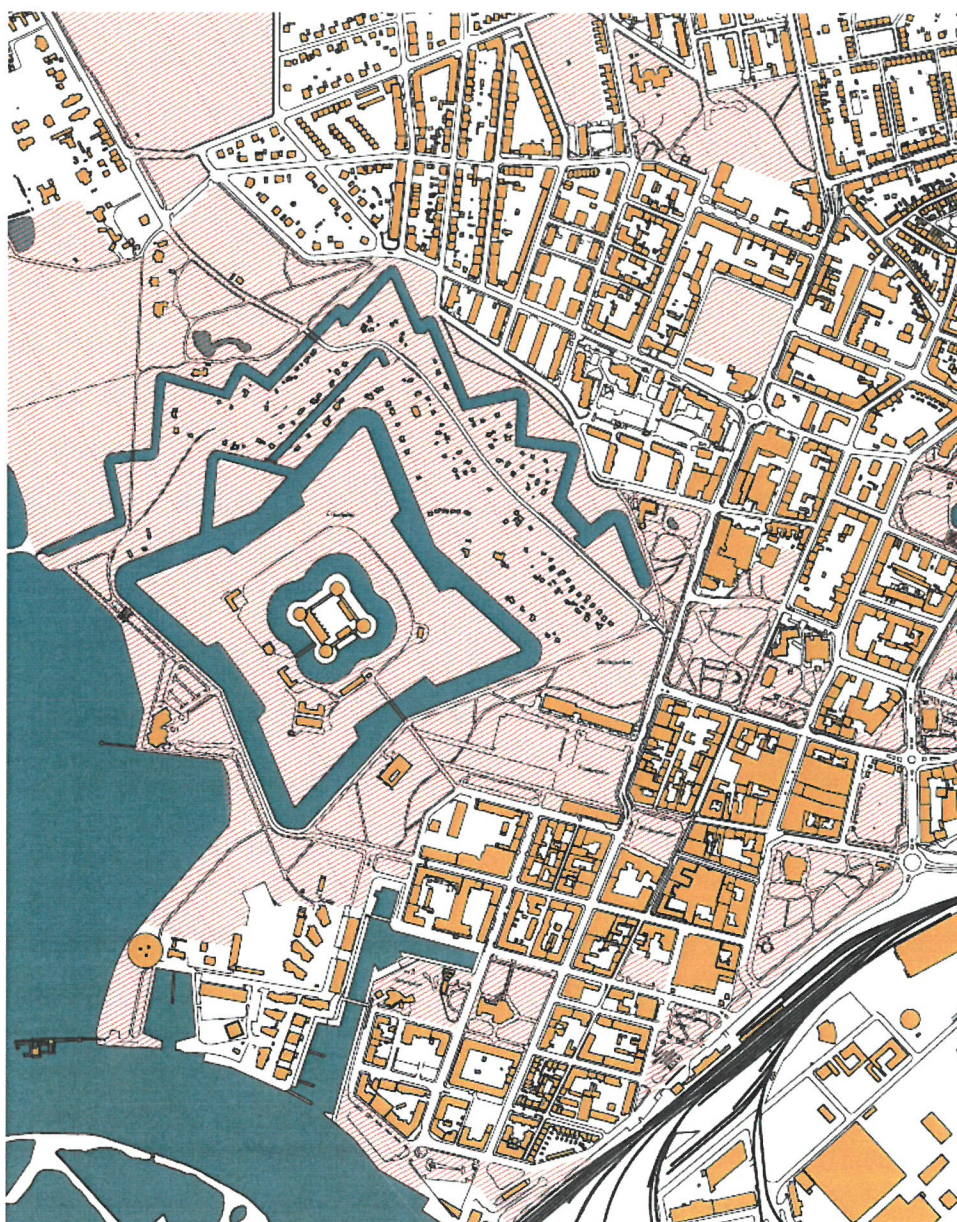
Kyrkan Sofia Albertina grundlades 1754, men det tog över sextio år att färdigställa den. Ännu längre stod tomterna söder om kyrkan och Östra torget obebyggda. Utfyllnadsarbetena var resurs- och tidskrävande, den nya marken översvämmades regelbundet (se figur 5), och ännu fram på 1830-talet sågs det om kyrkan att "den låg på en holme".

Stadsmässigheten var ett viktigt inslag i planerna för Nya staden. Landskrona skulle bli en praktfull stad med stor dignitet och det var noga reglerat hur byggnaderna skulle utformas beroende på hur betydelsefulla gatorna ansågs. Ju viktigare gata desto större krav ställdes på husen som skulle byggas där. Kraven kom också att bli ett hinder för stadens utveckling då byggnaderna blev mycket kostsamma att uppföra. Istället för att staden växte enligt planerna för Nya staden kom Landskrona att växa norrut, utifrån den medeltida stadsstrukturen, bort från de utfyllda delarna, och hela den södra delen av Nya staden hamnade i ett perifert läge med dåliga kopplingar till resten av staden vilket tydligt syns i stadsdelen än idag. Den är gles, saknar starka målpunkter och består nästan uteslutande av bostäder.



Figur 5. Kartan från 1816 visar bl.a. vilka områden som regelbundet översvämmas.

Redan 1902 gjorde stadsarkitekten Fredrik Sundbärg tillsammans med Per Olof Hallman (sedermera Stockholms förste stadsplanedirektör) en stadsplan för Landskrona som gav möjligheten att bebygga hela Jönsaplan (se figur 3). I planen utnyttjas de ytor som friställts då militären lämnat staden (bl.a. vallgravssystemet) för civila ändamål i form av parker och fritt liggande institutionsbyggnader. Det är denna plan som ligger till grund för innerstadens stora öppna ytor och gröna karaktär (se figur 6). Trots att stadsbyggnadsidealerna var gles bebyggelse och mycket grönytor valde Sundbärg och Hallman att föreslå att Jönsaplan skulle bebyggas. Möjligheten att bebygga hela Jönsaplan fanns kvar till 1959 då en ny stadsplan slår fast markanvändningen till allmänt ändamål för att kunna husera bilfärjetrafiken till Danmark, som tagit fart med bilismen i samhället.



Figur 6. Öppna ytor (skrafferade) i Landskrona. Bild: Gunilla Svensson Arkitektkontor AB.

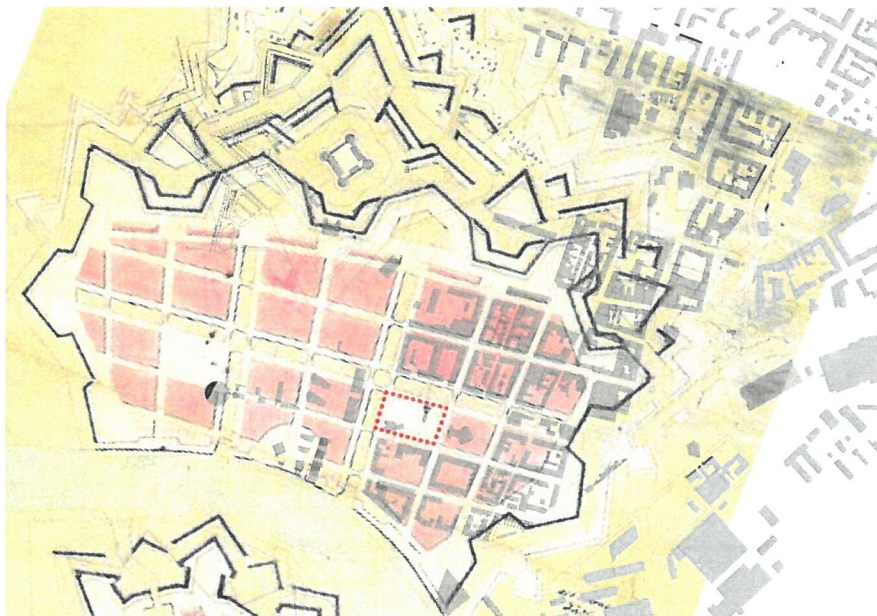
Då det i oktober 2006 blev klart att färjetrafiken skulle lämna Jönsaplan påbörjades en planeringsprocess för platsen. 120720 vann detaljplan för Nyhamn 1, Jönsaplan (se figur 2) laga kraft. Planens syfte är att: skapa attraktivt boende nära vattnet, skapa möjlighet för mindre icke störande verksamheter, skapa en vacker och offentlig plats för stadens invånare och besökare, samt att fullfölja kajpromenaden runt vattenrummet. Planen har aldrig realiserats.

Köpenhamnsterminalen har i samband med den förra planprocessen bedömts ha bevarandevärden. I en kostnadsbedömning för flytt av terminalen har dock ett bevarande konstaterats ekonomiskt orimligt. Gällande plan, som samrått med Länsstyrelsen, konstaterar att en rivning/flytt är möjlig.

Väster om planområdet ligger Nyhamnsområdet, utbyggt 2002-2015. I samband med byggnationen har även kajerna och vattenrummet tillgängliggjorts.

I förlängningen av Södra Långgatan, mot Nyhamnsområdet, invigdes i april 2015 Peter Brobergs bro som innebär att en av kopplingarna över kanalen till Jönsaplan som är med i Nya staden realiserades.

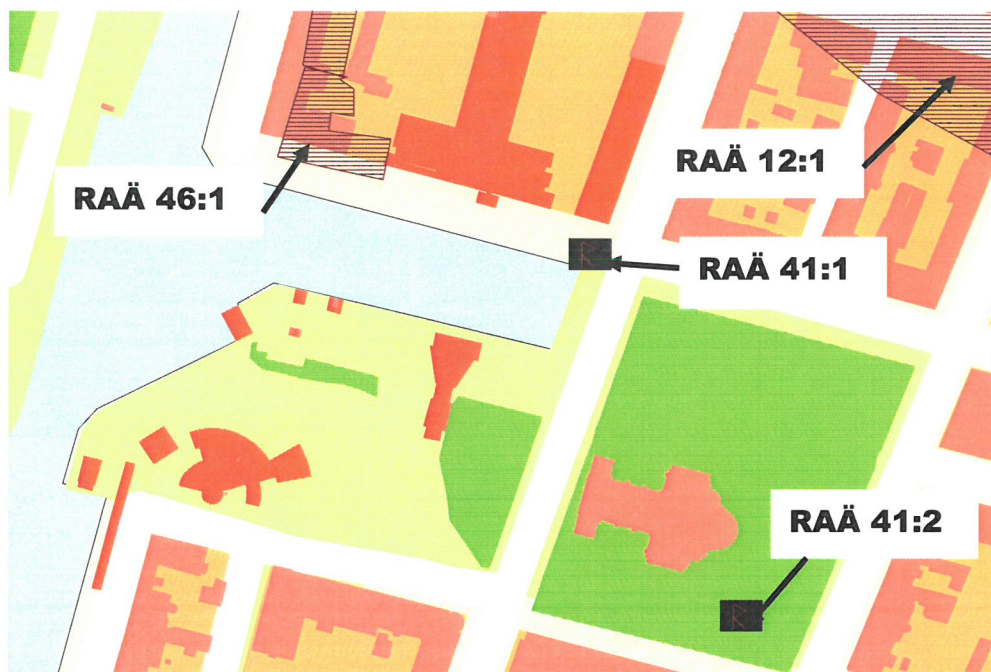
I nordöstra hörnet av kvarteret Havsörnen ligger en klassicistisk byggnad med fasader i grå slätputsad mursten. Huset byggdes 1884-85 och är kulturhistoriskt intressant. Äldreboendet som ligger på fastigheten Havsörnen 1 byggdes under början av 2000-talet. I kvarteret Kungsörnen, sydväst om planområdet finns ett korsvirkeshus vilket är av kulturhistoriskt intresse. I kvarteret Gamla Bryggan anlades 1853 ett sockerbruk. På hörntomten mot havet byggde sockerbruksdirektören Tranchell sin privatbostad, som är byggnadsminne. Sockerbruket revs under mitten av 1900-talet till förmån för Stadshuset som invigdes 1976.



Figur 7. 1749 års stadsplan för utbyggnaden av nya staden tillsammans med befintlig stad. Jönsaplan markerat i rött.

Arkeologi

Den planerade exploateringen berör inga kända fornlämningar. Det finns ett antal registrerade lämningar i angränsande områden, se figur 8. *RAÄ 46:1* är ett byggnadsminne som gäller Tranchellska huset 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.



Figur 8. Registrerade fornlämningar intill planområdet

Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena ska 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 annueller (*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

Förskolor i närheten är fristående förskolan Selma Lagerlöf i Citadellområdet och Lundegårds förskola i kvarteret Nordenskjöld intill Stadsparken. Fristående PeterSvenskolan vid Järnvägsgatan är närmaste grundskola med verksamhet från förskoleklass till årskurs nio. Dammhagskolan är närmsta kommunala grundskola med verksamhet från förskoleklass till årskurs sex.

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.

Tillgänglighet

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

Gator och Trafik

Södra Långgatan samt Kungsgatan ingår i detaljplanen. Södra Långgatan ligger i södra kanten av planområdet med tillfart från Kungsgatan som ligger mellan planområdet och kyrkan i öster.

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.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger öster om Sofia Albertina kyrka på Storgatan (se figur 7). Här passerar stadsbuss 1 (Centrum – Stationen – Koppargården) vilken går cirka 4 gånger i timmen på vardagar, stadsbuss 3 (Centrum- Stationen) som också går cirka fyra gånger i timmen samt stadsbuss 5 (Borstahuset – Centrum - Handelsområdet - Stationen) vilken går cirka fem gånger i timmen på vardagar. Regionbussarna stannar cirka 300 meter från planområdet på Skeppsbrokajen intill det nya resecentret. Här stannar linje 138 (Landskrona – Löddeköpinge – Malmö), 220 (Landskrona – Helsingborg - Höganäs), 240 (Landskrona – Svalöv) och 250 (Landskrona – Tåarp - Bjuv). Här stannar även stadsbuss 1, 3 och 5.



Figur 9. Ortofoto 2014. Observera att bron (byggd 2015) i Södra Långgatan's förlängning saknas.

Störningar

Inga störningar finns i området. Förutsättningarna från 2012 bedöms ej ha förändrats.

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.

PLANFÖRSLAG

Områdets gestaltning och disposition

Huvudidén med planen är att möjliggöra uppförande av attraktiva bostäder kombinerat med ett hotell- och konferensanläggning och mindre icke störande verksamheter samt därtill skapa ett offentligt och tillgängligt rum för boende och besökande. Bebyggelsen och de offentliga rummen baseras på kvalitetsprogrammet, *Kvalitetsprogram till detaljplan för Nyhamn 1 Jönsaplan, Landskrona stad 2012 reviderat 2015-06-10*. Våningsantal och byggnadshöjd har ej förändrats jämfört med gällande detaljplan. Detaljplanen baseras på ett bebyggelseförslag av Jais arkitekter. Byggnadernas fasader utförs i huvudsak i tegel eller natursten. Fasadmateriell gulschatterat tegel eller ljus natursten mot allmän plats regleras i planbestämmelse. Fasaden mot kyrkan Sofia Albertina delas i två uttryck för att fasadlängderna ska harmoniera med omkringliggande byggnader, se figur 10.

Arkitektur av hög kvalitet och utformning av allmän plats i enlighet med förslaget av Jais arkitekter regleras i exploateringsavtalet.

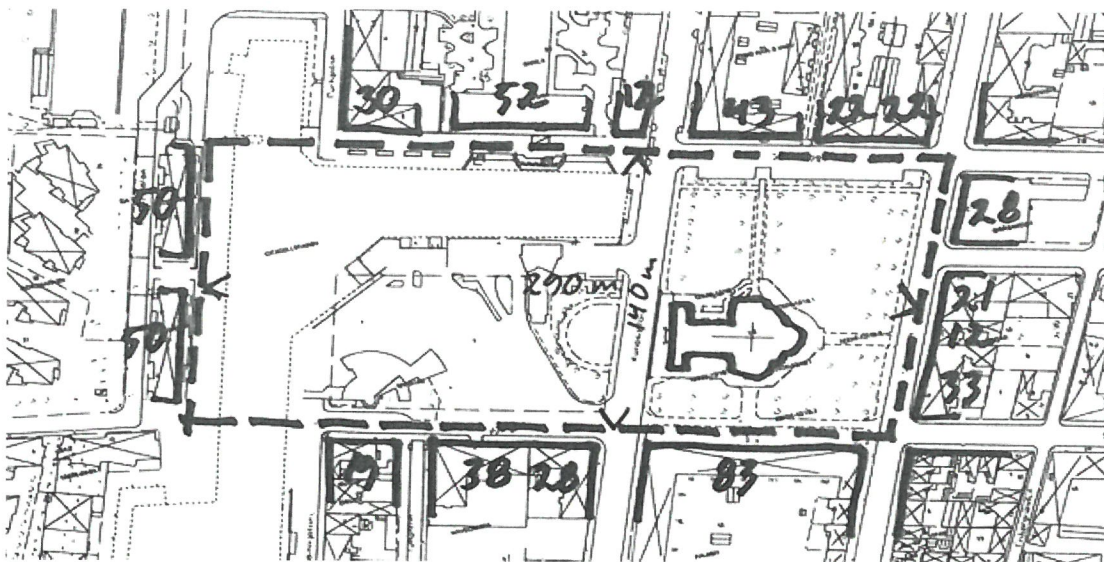
Föreslagna åtgärder

Planförslagets syfte är att möjliggöra:

- attraktivt boende nära vattnet
- hotell- och konferensanläggning med SPA och restaurang
- mindre icke störande verksamheter
- en vacker och offentlig plats för stadens invånare och besökare mellan kvarteret och kyrkan
- ny- och ombyggd kajpromenad runt vattenrummet

Struktur

Strukturen anknyter till kvartersstaden. Kvarteret bildas av två L-formade byggnader där den ena byggnaden sluter kvarteret mot nordöst och den andra mot sydväst. Öppningarna i kvarteret ligger upphöjda från omgivande marknivå vilket på så vis skiljer det offentliga rummet från den halvoffentliga gården. Öppningarna i kvarteret är riktade mot söder och väster för att ta in solljus till gården och de östra delarna av kvarteret. Öppningarna i kvarteret säkerställs med en begränsning av byggrätten mot söder och väster. Bebyggelsen är i fem plan ovan mark. Den femte våningen är indragen från gata/kaj/torg. Alla entréer vänder sig utåt. Det finns ett underjordiskt garage. Detaljplanen reglerar att kvarteret får bebyggas med bostäder och centrumändamål, BC, i vilket handel, service och samlingslokaler samt hotell och restaurang ingår. Möjlighet till underjordiskparkering som egen verksamhet regleras i detaljplan med (P). Omfattningen av bebyggelsen regleras i exploateringsavtalet med cirka 5 400 kvm BTA bostäder, cirka 500 kvm BTA lokaler och cirka 7 800 kvm BTA hotell med SPA och konferens.



Figur 10. Fasadlängder i närområdet. Snittlängden är 34 meter.

Bebyggelse

Bostäder

Förslaget till bebyggelse innefattar cirka 45 lägenheter i väster, söder och öster fördelat mellan fyra trapphus. Med några få undantag är bostäderna genomgående mellan gård och gata. Markplanet har endast bostäder mot söder. Bostäderna föreslås få stora balkonger mot väster respektive söder. För bostäderna på det översta våningsplanet föreslås större terrasser. De bostäder som planeras i nivå med gården föreslås få egna terrasser i anslutning till respektive bostad.



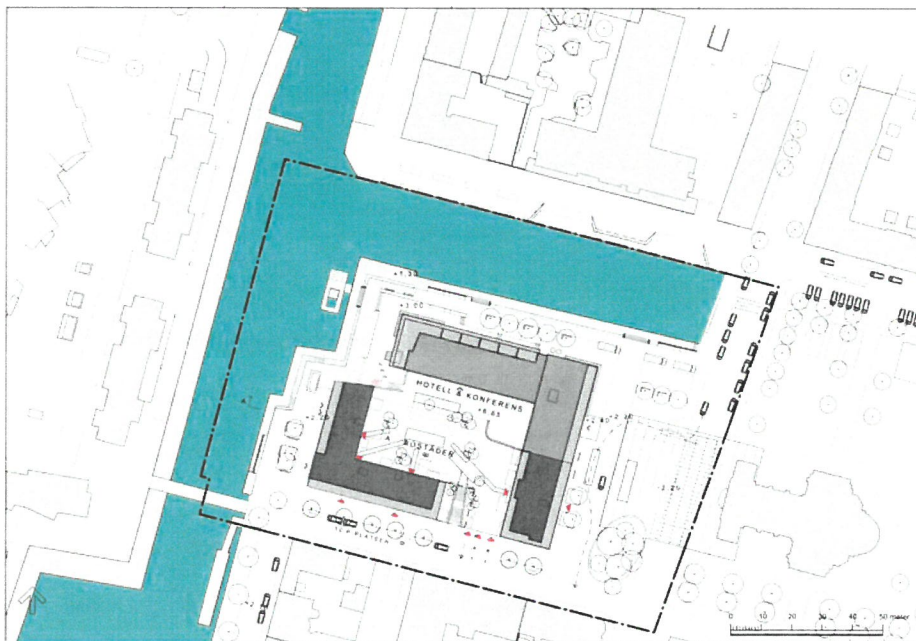
Figur 11. Perspektiv från väster/nordväst Badhusgatan, illustration Jais arkitekter



Figur 12. Fotomontage, fasad mot öst, illustration Jais arkitekter

Verksamheter och handel

Bebyggelseförslaget omfattar hotell med cirka 125 rum, restaurang, konferens och SPA. Hotellet föreslås i den norra delen av kvarteret med entré mot öster och platsen vid kyrkan, restaurang i bottenvåningen mot kajpromenaden och konferensanläggningen en trappa upp. Konferensanläggningen får på så vis direktkontakt med den norra delen av gården. Restaurangen 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 båtclacken. Lokaler för handel och service föreslås mot väster och kajpromenaden.



Figur 13. Illustrationsplan, illustration Jais arkitekter



Figur 14. Vy från Drottninggatan i öster, illustration Jais arkitekter

Grönstruktur och parker

Gård

Kvarterets gård föreslås byggas på bjälklag upphöjd från gatans nivå. Gården delas in i en del för bostäderna i söder och en del för hotell- och konferensanläggningen i norr. Gården nås via bostädernas trapphus, från konferensanläggningen och via två trappor från söder respektive väster. För utformning av utemiljön har en markbeskrivning tagits fram, *Jönsaplan kortfattad markbeskrivning 2015-02-18*. Utförande av utemiljön på kvartersmark och allmän plats regleras i exploateringsavtalet i vilken markbeskrivningen är en bilaga.

Bostadsgården delas in i mindre rum vid respektive bostad och ett större gemensamt uterum i form av en marktegelbelagd oval med en boulebana. Bostadsgården föreslås få uteplatser belagda med rött marktegel, rumsskapande bokhäckar, planteringar och gräsytor samt trädäck och planteringskärl i azobe. Mindre träd så som strimlön, japansk lönn, häggmispel och pararalia föreslås också.

Konferensdelen föreslås få en stramare utformning med granitplattor i fallande längder. Som rumsavdelare föreslås grupper av träd, en vattenspegel och spaljeer med kaprifol.

Gatuplanteringar

Planen ska innefatta grönska som understöder den offentliga miljön och dess attraktivitet. Södra Långgatan föreslås få en trädrad utmed den norra sidan mellan parkeringsplatser och gång- och cykelvägen.

Allmän plats

Torg

Kungsgatan planläggs som torg med trafik och platsen mellan Kungsgatan och de nya byggnaderna planläggs som torg. Kungsgatan kommer fortsättningsvis att vara körbar och läsbarheten av gatans sträckning i rutnätsstaden ska framgå i gestaltningen, vilket regleras i planbestämmelse. Det generösa torgrummet som bildas framför kyrkan skapar en närvaro för kyrkan i det stadsrum som den sätter sin prägel på. Torget föreslås även bli en förplats för kyrkans besökare vid särskilda gudstjänster såsom giftermål, dop, konfirmation och så vidare där gäster samlas utanför kyrkan. Platsen blir ett stort öppet rum som skapar distans till kyrkan så att dess fasad exponeras och kyrkan blir synlig från flera håll. Alla byggnadens entréer vänder sig mot allmän plats.

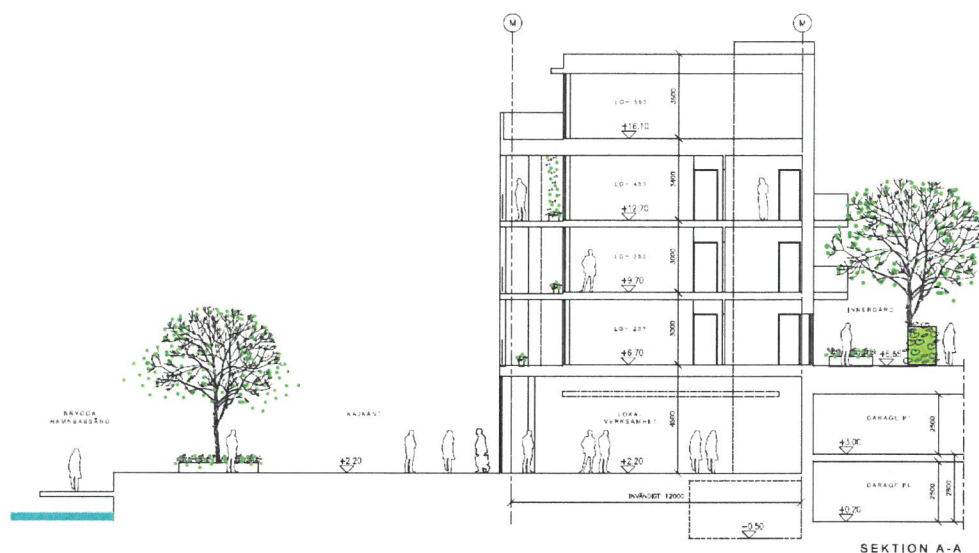
Hög kvalitet på material och rumsbildande objekt framhäver torgets betydelse för stadsbilden. Likt referensprojektet Stortorget i Kalmar ska markbeläggningen få en informell men sammansatt karaktär. Temat gammalt och nytt tas upp i materialvalet samtidigt som tillgänglighet och framkomlighet tillgodoses. Belysta pollare leder angöringstrafiken över torgets utkant mot hotellentré. En låg vattenspegel i västra delen av torget tillför en rumsbildande kvalitet i den stora helheten.

Kommunstyrelsen beslutade 2004 att i samband med ny-, om-, och tillbyggnad av lokaler skall möjligheten att avsätta ett belopp för konstnärlig utsmyckning prövas. Möjligheten för konstnärlig utsmyckning bör prövas för torgytan mellan byggrätten och kyrkan.

Kaj

Den allmänna platsmarken skall ha en tydlig offentlig karaktär. Platsens besökare ska känna sig välkomna och känna att det är rätt att passera platsen och njuta av vattenkontakten. Vid ombyggnad i enlighet med planförslaget skapas en ny kajpromenad i två nivåer, en i nivå med anslutande gatumark från söder och öster och en lägre träbrygga mot vattnet. I anslutning till hotelldelen så dras byggnaden tillbaka från kajkanten och en mindre upphöjd plats i direkt anslutning till hotellet kan på så vis skapas, vilken föreslås bli kvartersmark. Kajpromenaden som sträcker sig runt stora delar av stadens vattenkant ger en unik möjlighet att följa stadens vattenkontur. Det generösa torgrummet som bildas framför kyrkan skapar en närvaro för kyrkan i det stadsrum som den sätter sin prägel på.

Torgplatsen skall tillsammans med kajpromenaderna projekteras och planeras utifrån *Kvalitetsprogram till detaljplan för Nyhamn 1 Jönsaplan, Landskrona stad 2012 reviderat 2015-06-10 och Jönsaplan kortfattad markbeskrivning 2015-02-18.*



Figur 15. Principsektion vid kajpromenad väster, illustration Jais arkitekter

Trafik

Biltrafik

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

Gång- och cykeltrafik

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

Den allmänna platsmarken ska vara tillgänglig för gångtrafikanter.

Utformning av gator

Kungsgatan föreslås få behålla sin utformning med en körbana på cirka 12 meter inklusive parkering längs vägens båda sidor samt trottoar på ömse sidor på 2 meter norr och söder om föreslagen ny plats vid Sofia Albertina kyrka.

Södra Långgatan föreslås byggas om med en 6,5 meter bred köryta, 2 meter bred trottoar på den södra sidan och längsgående kantstensparkering samt en separerad gång- och cykelväg på den norra sidan. Trädplantering föreslås mellan parkeringsytan och gång- och cykelvägen på norra sidan.

Bilparkering

Gällande parkeringsnorm ska tillämpas. Byggnadsnämnden antog 2009-05-12 en parkeringsnorm för Landskrona stad. Planområdet ingår i zon A enligt normen. Gatuparkering kommer att finnas längs Södra Långgatan och Kungsgatan.

Parkeringsnorm för bil**Zon A (centrala Landskrona)****ppl/1000 m² BTA**

	anställda	besökande	totalt
Kontor	10,5	1,5	12
Handel	5,5	22,5	28

ppl/lgh

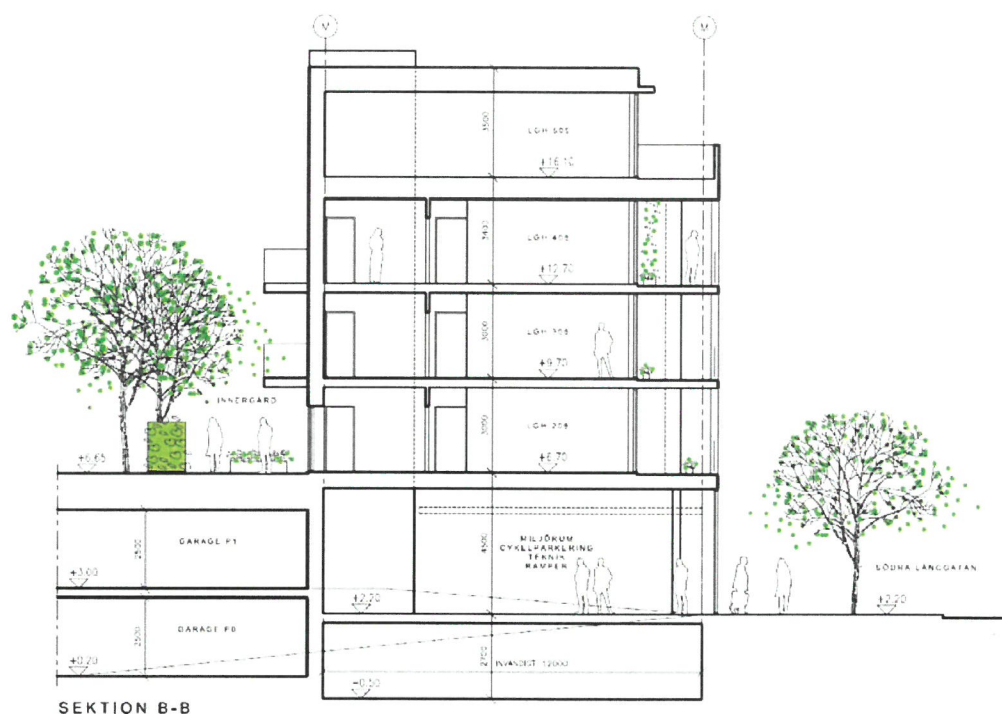
	boende	besökande	totalt
Flerbostadshus	0,8	0,1	0,9

För hotell- och konferensanläggning finns ingen angiven norm i Landskrona. En utredning för kvarterets parkeringsbehov har tagits fram, *Parkeringsutredning för detaljplan, Nyhamn 1 m.fl. Jönsaplan, Landskrona stad, Ramböll 2015-09-25*.

Hotellets läge i staden samt tillgängligheten till kollektivtrafiken är avgörande faktorer för vilket färdmedel gästerna tar till och från hotellet. Hotellet ligger mitt i stadskärnan och tillgängligheten till kollektivtrafiken bedöms som relativt god, dock inte allra bästa läget. Göteborgs stad har en vägledning för parkeringstal från 2011 som föreskriver 4,8 bilplatser per 1000 kvm hotell i centrala staden med god tillgänglighet inklusive besökande och sysselsatta.

Parkeringsbehovet för bostäderna beräknas till 41 platser inklusive besökande. Parkeringsbehovet för handel beräknas till 14 platser inklusive besökande och sysselsatta. Parkeringsbehovet för hotellet inklusive konferens och restaurang beräknas till cirka 38 platser utifrån normen för Göteborgs stad för centrala staden för hotell. Det totala behovet för kvarteret beräknas bli cirka 93 platser. Parkeringsbehovet fastställs i bygglovet.

Parkeringen för bostäder och verksamheterna löses under kvarteret med infart från Södra Långgatan. För att minimera rampens längd ligger garaget relativt ytligt. Garaget rymmer maximalt cirka 120 bilplatser.



Figur 16. Principsektion genom byggnaden, garaget och Södra Långgatan, illustration Jais arkitekter

Parkeringsnorm för cykel

Zon 1 (Landskrona)

ppl/1000 m² BTA

	anställda	besökande	totalt
Kontor	10,5	5	15,5
Handel	5,5	60	65,5

ppl/lgh

	boende	besökande	totalt
Flerbostadshus	1,8	0,5	2,3

Geoteknik

Markkonstruktioner för byggnader, garage, kajkanter ska 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

Ytan är idag nästan helt hårdgjord. Befintliga ledningar i området har kapacitet att ta emot det dagvatten som planområdet kommer att generera. I exploaterings-avtalet regleras att utflödet från kvarteret ej ska överstiga 1,5 l/s och ha.

EI

För försörjningen av kvarteret behövs en ny transformatorstation. Planen reglerar att transformatorstation får uppföras inom kvarteret. Vid uppförande av transformatorstation ska den placeras i markplan i fasad mot Södra Långgatan för tillgänglighet för underhåll. Landskrona Energi AB gör bedömningen att magnetfält från transformatorer och lågspänningsförband kommer att ha förhöjda värden i intilliggande rum runt transformatorstationen. Vid haveri i transformatorstationen skall tillgängligheten utanför vara god för att kunna placera kranbil eller reservkraftsaggregat. Det bedöms även olämpligt att ha luftintag för byggnadens ventilation i anslutning till gaveln där tänkt nätstationsplacering är. Transformatorutrymmet skall vara tillgängligt från utsidan med egen huvudingång från fasad mot Södra Långgatan.

IT

Möjlighet till bredbandsutbyggnad är god.

Renhållning

Inom planområdet finns vanlig sophantering.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

Lovplikt

Enligt 5 kap 26 § PBL ska de överväganden som ligger till grund för omfattningen av kravet på bygglov redovisas i planbeskrivningen. Kompletterande markundersökningar ska göras och eventuell marksanering ska utföras innan startbesked för ny bebyggelse beviljas. Villkoret är inskrivet som planbestämmelse.

Upphävande av strandskydd

Eftersom detta förslag till detaljplan ersätter befintlig detaljplan inträder strandskydd automatiskt (10 a § Lag (1998:811) om införande av miljöbalken) och måste prövas på nytt mot MB 7 kap 18c § p 1-6. Planområdet innehåller ingen allemansrättsligt tillgänglig mark. Eftersom planområdet utgörs av ett område som i många år använts som färjeläge och hamnområde föreslås med hänvisning till paragraf 7 kap 18c § p 1 att strandskyddet upphävs inom hela planområdet. Fri passage utmed kajen säkerställs genom utbyggnad av bryggor och kaj. Omfattning och utformning av kajen har säkrats i exploateringsavtal. Tillgängligheten till kajen ökar med ny utformning i relation till befintlig. Upphävandet träder i kraft då detaljplanen vinner laga kraft. Detaljplanen innehåller en administrativ bestämmelse som säkerställer detta.

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.

Planens genomförande innebär en något ökad exploatering och en mer offentlig användning, med en minskad andel bostäder till förmån för hotell och konferens. Planens genomförande innebär också en utveckling av befintliga offentliga rum samt en ny målpunkt i form av konferensanläggning och kajpromenad, vilket bedöms positivt för utvecklingen av Landskrona tätort avseende stadsliv, rekreationsvärden, handel och trygghet.

Exploateringen bedöms ge en något ökad fordonstrafik, men utifrån det goda kollektivtrafikläget bedöms exploateringen ge en mindre klimatpåverkan här än i andra mer perifera lägen då det centrala och kollektivtrafiknära läget bedöms ge förhållandevis fler resor till fots, buss och cykel och färre med bil.

Planens genomförande bedöms inte förändra påverkan på riksintresse för kustzon och kulturmiljövård. Siktlinjer och en fortsatt stor tillgänglighet till platsen behålls. Avståndet mellan kyrkan och ny bebyggelse föreslås minska något, men platsen kommer upplevas som något större då den föreslås få en sammanhållen gestaltning. Avgränsningen av kvarteret är naturlig i förhållande till befintliga fastighetsgränser, skapar ett bättre definierat stadsrum och en mer användbar yta mot kyrkan.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att genomförande av denna detaljplan inte kan antas medföra sådan miljöpåverkan som avses 4 kap 34 § PBL. Länsstyrelsen har i samråd om planen meddelat att Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning.

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 ska 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, detta säkerställs i planbestämmelse. Befintliga ledningssystem ska klara en ökad exploatering i området utifrån de beräkningar på 20 års regn som Landskrona stad baserar sina beräkningar på. Markförhållanden och stabilitet ska beräknas och värderas i bygg- och projekteringsskedet för att säkerställa byggnadernas säkerhet och hållfasthet under dess livslängd.

Luftföroreningar

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

Enligt miljöförvaltningens uppgifter överskrids inte miljökvalitetsnormerna inom Landskrona stad. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom 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 ska en noggrann radonmätning genomföras i samband med den geotekniska undersökningen i byggskedet, då området består av utfyllnadsmassor.

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning har utförts i september 2015 av Miljöfirman som visar att det finns markutfyllnad som delvis är förorenad. Troligen är det redan förorenade massor som transporterats till platsen. Samtliga halter av analyserade jordprover är under gränsvärdet för farligt avfall. Erforderlig marksanering, till känslig mark, ska utföras innan området tas i anspråk för ny bebyggelse.

Hälsa och säkerhet

Vägtrafikbuller

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

Bostäder och vårdlokaler

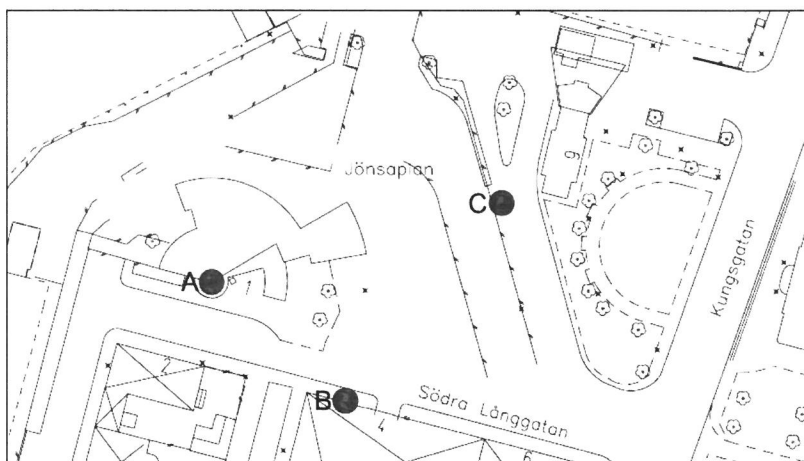
ekvivalentnivå	ute frifältsvärde	55 dBA
	inne	30 dBA
maxnivå	ute frifältsvärde	70 dBA (vid uteplats)
	inne	45 dBA (nattetid)

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.

Beräkningar av dagens bullernivåer utmed gatorna ger följande resultat. Naturvårdsverkets bullerriktvärden som gäller för nybyggnation och som i beräkningarna överskrids är gråmarkerade. Villkor för maximalnivåberäkningar har antagits vara max 5 st överskridande per natt.



Figur 17. Beräkningspunkter

Punkt A

Södra Långgatan – Bullernivåer med fönster som dämpar 30 dBA				
	Inomhus		Utomhus (frifältsvärde)	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
1 vån	14 dBA	33 dBA	45 dBA	64 dBA
2 vån	14 dBA	33 dBA	45 dBA	64 dBA

Tabell 1.

Punkt B

Södra Långgatan – Bullernivåer med fönster som dämpar 30 dBA				
	Inomhus		Utomhus (frifältsvärde)	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
1 vån	15 dBA	36 dBA	46 dBA	67 dBA
2 vån	15 dBA	36 dBA	46 dBA	67 dBA

Tabell 2.

Punkt C

Kungsgatan – Bullernivåer med fönster som dämpar 30 dBA				
	Inomhus		Utomhus (frifältsvärde)	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
1 vån	12 dBA	33 dBA	43 dBA	64 dBA
2 vån	12 dBA	33 dBA	43 dBA	64 dBA

Tabell 3.

Efter ny bebyggelse

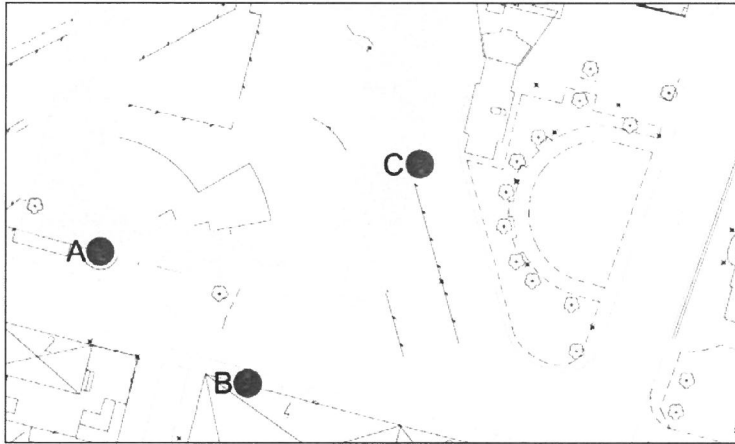
Under förutsättning att det byggs drygt 45 nya lägenheter som i genomsnitt är treor till fyror har områdets trafikstring från de boende beräknats. En uppskattning av trafikflödet för år 2020 beräknas också genom att trafikökningen per år bedöms vara ca 1,5 %.

Den totala arean för bostäderna beräknas bli ca 6900 kvm. Trafikstringen 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 4

Beräkningar av bullervärden för år 2020 då ny bebyggelse är placerad tätt längs Södra Långgatan. Naturvårdsverkets bullerriktvärde för nybyggnation som överskrider är gråmarkerade. Villkor för maximalnivåberäkningar har antagits vara max 5 st överskridande per natt.



Figur 18. Beräkningspunkter

Punkt A

Södra Långgatan – Bullernivåer med fönster som dämpar 30 dBA				
	Inomhus		Utomhus (frifältsvärde)	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
1 vån	19 dBA	40 dBA	50 dBA	71 dBA
2 vån	19 dBA	40 dBA	50 dBA	71 dBA

Tabell 5.

Punkt B

Södra Långgatan – Bullernivåer med fönster som dämpar 30 dBA				
	Inomhus		Utomhus (frifältsvärde)	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
1 vån	21 dBA	44 dBA	52 dBA	75 dBA
2 vån	21 dBA	43 dBA	52 dBA	74 dBA

Tabell 6.

Punkt C

Kungsgatan – Bullernivåer med fönster som dämpar 30 dBA				
	Inomhus		Utomhus (frifältsvärde)	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
1 vån	14 dBA	33 dBA	45 dBA	64 dBA
2 vån	14 dBA	33 dBA	45 dBA	64 dBA

Tabell 7.

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.

Utredningen konstaterar att inomhusvärdena bör klaras. Med bullerreducerande fasader, fönster och ventilation bör det inte vara problem att klara både ekvivalent och maximal värdena inomhus. De ekvivalenta utomhusvärdena överstigs ej och de maximala värdena med maximalt 5 dBA.

I Boverkets Allmänna råd 2008:1, Buller i planeringen beskrivs hur principer för intresseavvägningen kan hanteras och motiveras vad avser överskridande av utomhusvärden vid fasad och uteplats. I vissa fall kan det enligt Boverket dock vara motiverat att göra avsteg från huvudregeln. Avvägning mellan kraven på ljudnivån och andra intressen bör kunna övervägas då det gäller en situation där det kan skapa förutsättningar för byggnation med ny tätare bebyggelse. Till exempel en ordnad kvartersstruktur, längs ett kollektivtrafikstråk i större städer där den ekvivalenta bullernivån utomhus vid fasad hamnar mellan 55-60 dBA.

Externa bullerberäkningar för befintlig bebyggelse

Bullerberäkningar har även utförts för framtida bullervärden utmed Södra Långgatan.

Som mest förväntas bullernivåerna på befintliga gator in i stadsstrukturen att öka med ca 6 dBA. För att en människa skall kunna uppfatta en knappt hörbar

Ljudförändring krävs 2,5-3 dBA i förändrad ljudstyrka. En förändring på 10 dBA uppfattar människan som en fördubbling av ljudstyrkan.

Trafikavdelningen på Landskrona stad bedömer att bullersituationen kommer att vara acceptabel. Ur ett historiskt perspektiv har platsen sedan 1960 haft trafikintensiva funktioner, först som terminal för Köpenhamns- och Venfärjorna och sedan som parkeringsplats.

Risker (farligt gods m m)

Området avses nyttjas för bostadsbebyggelse, hotell, centrum samt offentlig plats, vilket inte innebär någon förändring i förhållande till gällande plan avseende 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 ska beaktas vid exploatering och bebyggelse ska 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

Att det är lämpligt att bebygga Jönsaplan har fastställts i detaljplan för Nyhamn 1, Jönsaplan, som vann laga kraft 2012-07-20. Planens syfte var att; skapa attraktivt boende nära vattnet, skapa möjlighet för mindre icke störande verksamheter, skapa en vacker och offentlig plats för stadens invånare och besökare, samt att fullfölja kajpromenaden runt vattenrummet.

Byggrätten tillät en byggnad i kvartersform med cirka 80 lägenheter samt 450 kvm lokalyta i bottenplan.

Föreliggande planförslag är snarlikt gällande detaljplan men antalet lägenheter är reducerat till cirka 45 till förmån för en hotell- och konferensanläggning med SPA och restaurang.

Förslaget är bättre anpassat till riksintressets förutsättningar, dels då den nya användningen ökar Jönsaplans karaktär av allmän plats, som ju *Östra torget* var menat för. Dels då gestaltungsforlaget av platsen mellan kvarteret och Sofia Albertina kyrka utvecklats, bland annat efter önskemål från kyrkan.

Avståndet mellan kyrkan och ny bebyggelse föreslås minska något, men platsen kommer upplevas som något större då den föreslås få en sammanhållen gestaltning. Kungsgatan kommer fortsättningsvis att vara körbar och läsbarheten av gatans sträckning i rutnätsstaden kommer framgå. Genom att skapa en hel plats i stället för

uppdelat på ett/en mindre torg/park samt en gata framför kyrkan förstärks kyrkans plats i stadsrummet eftersom hela ytan mellan kyrkan och det nya kvarteret kommer gestaltas som ett rum. Det blir tydligare ett torg, som ju var den ursprungliga tanken med platsen, och kyrkan Sofia Albertina får en rymligare, mer tillgänglig och värdigare entréplats.

Även platsen mot kajen blir mer offentlig med lokaler och hotellets restaurang som vetter ut mot vattnet. Byggnadens entréer är alla riktade utåt. Planförslaget bedöms tillgodose riksintresset genom läsbarhet av rutnätstaden i Kungsgatans sträckning.

Planförslaget understryker det övergripande målet med Nya staden om en struktur med hög stadsmässighet. De viktiga siktlinjerna och de visuella kontakterna som följer kvartersstrukturen förblir intakta och understryks av kajpromenaden som kompletteras med bryggor där det tillskapas publika ytor. Kontakten med det kvarvarande kanalsystemet kommer att öka. Utblickarna mot Öresund västerut har redan begränsats då Nyhamn bebyggdes. Gällande detaljplan för Nyhamn 1 möjliggjorde ett kvarter på Jönsaplan vilket begränsade sikten.

Byggnadens uttryck är anpassat till omgivningen i skala, materialval och fasadlängder. För att undvika att det blir ett helt slutet kvarter är markens bebyggande begränsat så det bildas två L-formade byggnader där den ena byggnaden sluter kvarteret mot nordöst och den andra mot sydväst, på så sätt garanteras genomsläpplighet genom kvarteret. Därmed bedöms planförslaget ta hänsyn till riksintresset genom att läsbarheten av rutnätsplanen inte försvåras av ett slutet kvarter.

Planförslaget bearbetar problematiken med en del staden som planerades utifrån militära intressen. Att det fylls på med bostäder och målpunkter är välbehövligt i denna glesa del av staden och innebär en positiv påverkan på Landskrona stad som helhet i och med att centrala delar av staden utvecklas med såväl ny bebyggelse som utveckling av nya målpunkter och offentliga rum.

Den samlade bedömningen är att genomförande av föreliggande detaljplaneförslag innebär positiva konsekvenser för kulturmiljön i förhållande till gällande detaljplan och att riksintressets läsbarhet tillgodoses. Hänsyn till riksintresset har skett i samråd med Länsstyrelsen och säkerställs på flera sätt i planbestämmelserna.

Sociala konsekvenser

Planförslaget bedöms ge en positiv påverkan på Landskrona stad som helhet avseende stadsliv, rekreationsvärden, handel och trygghet.

Befolkning

Planområdet kommer att innefatta cirka 45 lägenheter vilket medför en befolkningsökning på cirka 135 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.

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.

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. "Allmän platsmark" runt kvarteret garanterar allmänhetens passage och tillgänglighet.

Säkerhet och trygghet

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

Det är eftersträvarsvärt 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.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna.

Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas att bli antagen under vintern 2015/2016 enligt följande process:

Samråd	juni 2015
Granskning	okt 2015
Antagande	dec 2015

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

Genomförandetid

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

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Landskrona stad är huvudman för allmän plats. All kvartersmark är i kommunal ägo men avses säljas i samband med planens genomförande och bli privatägd. Allmän platsmark ägs av Landskrona stad.

Landskrona stad har tecknat ett exploateringsavtal med en exploatör, i vilket regleras att exploatören ska projektera och utföra byggnation av kajer och bryggor på allmän plats samt de delar inom ny torgyta öster om byggnaden som utgör angränsningsytorna vid hotellentrén. Projektering och utförande ska ske i nära samverkan med staden. Ambitionsnivå för utförande beskrivs i ”Jönsaplan kortfattad markbeskrivning 2015-02-18”. Övrig allmän plats inom planområdet utförs och bekostas av staden eller annan intressent. Parterna är överens om att utbyggnad av de olika delarna av allmän platsmark ska ske i ett nära samarbete och i möjligaste mån samordnas för att undvika störningar och avbrott samt minimera kostnaderna.

I enlighet med exploateringsavtalet ansvarar exploatören för rivning av byggnader inom planområdet alternativt ersätter staden för kostnader motsvarande en rivning vid eventuell flytt av byggnader i stället för rivning. Exploatören har ansvaret för all utbyggnad och anläggning inom kvartersmark såsom gemensamma kommunikationsytor, parkeringsgarage, grönytor, ledningar samt lekytor och ska bekosta dessa. Övrig allmän plats enligt detaljplanen skall utföras och bekostas av staden eller annan intressent. Allt arbete ska ske i samråd med Landskrona stad.

Landskrona Energi ansvarar för att kopplingspunkter till fjärrvärmenät läggs fram till kvartersmark i det fall området ska försörjas med fjärrvärme.

Landskrona Energi ansvarar för att nätstationer uppförs enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter och allmänna råd. Byggherren ansvarar för att utrymmet för transformatorstationen i fasaden mot Södra Långgatan uppfylls enligt elsäkerhetsverkets föreskrifter och allmänna råd, utrymmet skall också vara utfört enligt god elsäkerhetsteknisk praxis. Slutlig bedömning av elsäkerheten sker i bygglovsskedet.

NSVA ansvarar för allmänna vatten- och avloppsledningar.

Avtal och avgifter

Avtal

Avtal för planarbetet har reglerats mellan Landskrona stad och exploatören.

Exploateringsavtal har upprättats mellan exploatören och Landskrona stad kring genomförandet av detaljplanen för reglering av marköverlåtelse, rivningsarbeten, arbeten på allmän plats, tillträde, köpeskilling, byggnation, vatten, spillvatten, dagvatten, markundersökningar och uppvärmning. Exploateringsavtalet reglerar att exploatören ska uppföra ca 5400 kvm BTA bostäder, ca 500 kvm BTA lokaler och cirka 7800 kvm BTA hotell med SPA och konferens med trestjärnig eller fyrstjärnig standard.

Avfallshanteringen löses i avtal mellan fastighetsägaren och LSR (Landskrona Svalöv Renhållnings AB).

Avgifter

VA- och bygglovsavgift utgår enligt kommunens taxor. Lagfartskostnader belastar exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor

Upphävande av tomtindelning

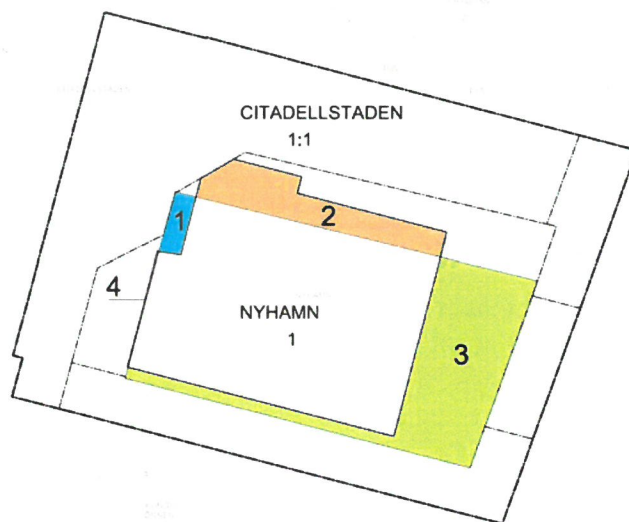
För fastigheten Nyhamn 1 gäller tomtindelning 1282K-1/1039 fastställd 1959-12-18 som idag gäller som fastighetsindelningsbestämmelser. När detaljplanen vinner laga kraft upphör tomtindelningen att gälla.

Fastighetsbildning

Detaljplaneförslaget berör fastigheterna Nyhamn 1 och delar av Citadellstaden 1:1. För att möjliggöra ett genomförande av detaljplanen och bilda fastigheter vars användning överensstämmer med detaljplanen krävs fastighetsreglering. Ansökan om fastighetsbildning görs till Lantmäterimyndigheten Landskrona. Fastighetsbildning sker på initiativ och bekostnad av Landskrona stad i enlighet med exploateringsavtalet. Erforderlig fastighetsbildning ska vara genomförd innan bygglov medges. E-område för transformatorstation kan avstyckas till egen fastighet eller upplåtas med ledningsrätt, se även under rättigheter.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Nedan redovisas konsekvenserna av detaljplanens genomförande avseende dess fastighetsrättsliga frågor. Beskrivningen är gjord i enlighet med föreliggande detaljplaneförslag och är inget ställningstagande från Lantmäterimyndigheten Landskronas sida. I planen föreslås 5250 kvm bli kvartersmark. Angivna arealer är preliminära och fastställs först vid lagkraft vunnen lantmäteriförrättning.



Karta över fastighetsreglering

Nedan redovisas konsekvenser för respektive fastighet:

FASTIGHETSBETECKNING	ÄGARE	FÖRÄNDRING
Nyhamn 1	Landskrona stad	Cirka 2047 m ² av fastigheten planläggs som allmän platsmark och kan avgå från fastigheten Nyhamn 1 till Citadellstaden 1:1. (område 1 på 121 m ² och område 3 på 1926 m ²)
Nyhamn 1	Landskrona stad	Ca 768 m ² av fastigheten Citadellstaden 1:1 planläggs som kvartersmark och kan tillföras Nyhamn 1. (område 2 på 753 m ² och område 4 på 15 m ²)

Citadellstaden 1:1	Landskrona stad	Cirka 2047 m ² av fastigheten Nyhamn 1 planläggs som allmän platsmark och kan överlåtas till Citadellstaden 1:1. (område 1 på 121 m ² och område 3 på 1926 m ²)
Citadellstaden 1:1	Landskrona stad	Ca 768 m ² av fastigheten planläggs som kvartersmark och kan avgå från fastigheten Citadellstaden 1:1 och tillföras Nyhamn 1. (område 2 på 753 m ² och område 4 på 15 m ²)

Ledningsrätt, rättigheter, servitut

Nya vatten- och spillvattenledningar som krävs för exploateringen och som staden ska överta ska vid behov säkras med servitut eller ledningsrätt. E-område för transformatorstation kan säkerställas genom ledningsrätt alternativt avstyckas till egen fastighet.

Tekniska frågor***Ledningar för vatten och spillvatten***

Eventuell omläggning av befintliga ledningar för vatten och spillvatten görs i samråd med ledningsinnehavare och bekostas av exploatören. Nyanläggning av vatten- och avloppsledningar inom kvartersmark ska ske i samråd med Landskrona stad och NSVA. Anläggning inom kvartersmark och anslutningsavgifter för fastigheten bekostas av exploatören.

Dagvatten

Exploatören förbinder sig att följa Landskrona Stads dagvattenpolicy gällande dagvattenhantering. Innan byggnation påbörjas ska samråd ske med NSVA för att finna lämpliga åtgärder och lösningar på dagvattenhanteringen. Alla dagvattenlösningar ska godkännas av NSVA. I exploateringsavtalet regleras att dagvatten ska omhändertas lokalt. Dagvattenanläggningar inom kvartersmark bekostas av exploatören. I exploateringsavtalet regleras att utflödet från fastigheten ej överstiger 1,5 l/s och ha.

EI

Möjlighet att uppföra transformatorstation finns inom bygggrätten.

Geoteknik och mark

I exploateringsavtalet regleras att exploatören ska utföra och bekosta; geotekniska och andra marktekniska utredningar, radonutredning och markföroreningsutredning. Vid upptäckt av markföroreningar vars uppkomst hänförs till datum före tillträdesdagen bekostar staden saneringsåtgärder.

Arkeologi

Skulle under marken dolda lämningar påträffas i samband med markarbeten omfattas dessa av anmälningsplikt enligt fornminneslagen (KML) 2kap. §5.

Åtgärder som föranleds av arkeologiska hänsynstaganden i samband detaljplanens genomförande ska betalas av fastighetsägare.

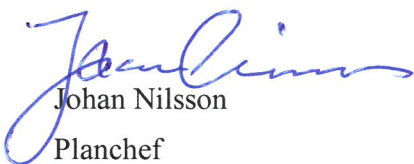
Avfall

Miljöhus ska placeras i anslutning till bostadshusen. Avståndet mellan husens entré och miljöhus får uppgå till maximalt 25 meter.

Medverkande

I planarbetet har planchef Johan Nilsson och planarkitekt Harald Klein från stadsbyggnadsförvaltningen medverkat samt personal från övriga berörda förvaltningar. Genom Tengbom arkitekter har Ulrika Lundquist medverkat.

Stadsbyggnadsförvaltningen



Johan Nilsson
Planchef



Harald Klein
Planarkitekt