

PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR KVARTERET JÄNTAN, LANDSKRONA



ANTAGANDEHANDLING

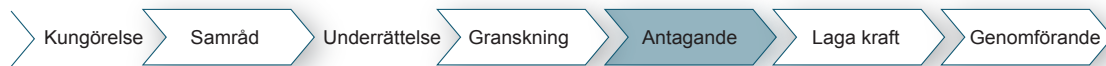
2017-03-06

LAGA KRAFT

2019-01-28

PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESS

Denna detaljplan handläggs med utökat planförfarande. Det innebär att en kungörelse ska ske innan samrådet och att underrättelse ska ske innan förslaget ställs ut för granskning. Förslaget kan sedan antas i kommunfullmäktige.



Denna plan har för närvarande status antagande.

Handlingar

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)
- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationsplan

Följande utredningar har tagits fram under planprocessen:

- Geoteknisk undersökning, 2017-10-05, PQ Geoteknik & miljö AB
- Bullerutredning, Stadsbyggnadsförvaltningen Landskrona stad, 2017-10-05
- Skiss över dagvattenhantering Jäntan, 2017-09-27, Structor mark Malmö AB
- Skyddsavstånd till riskobjekt, Kv Jäntan, 2017-01-05, Räddningstjänsten, Landskrona
- Ledningsomläggning vid kvarteret Jäntan, 2016-12-23, Structor
- Ledningsomläggning vid kvarteret Jäntan, bilaga, 2016-12-23, Structor
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, 2016-12-01, Structor Miljö Väst AB
- Arkeologisk förundersökning 2015, Rapport 2016:85 Arkeologerna
- Arkeologisk förundersökning 2015, bilaga, Rapport 2016:85 Arkeologerna
- Beslut behovsbedömning av miljöbedömning, 20161116 Länsstyrelsen
- Stadsbildsanalys Kv. Jäntan 2016-09-28, Jais arkitekter
- Risk- och störningsutredning för Landskrona, 2012-02-20, Tyréns
- Fördjupad bedömning Lundåkraverket, 2012-02-07, Tyréns
- Fördjupad bedömning Boliden Bergsöe, 2012-02-06, Tyréns
- Fördjupad bedömning Yara, 2012-02-03, Tyréns
- Jönsaplan, Landskrona2 – underlag till detaljplan, 2009-08-25. Gunilla Svensson Arkitektkontor & Finn Werne arkitektur och kultur

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten i att förtäta kvarter i centrala Landskrona med bostäder och verksamheter. Dessutom föreslås skydds- och varsamhetsbestämmelser för den gamla gymnastikhallen, med tillhörande förråd i norra delen av kvarteret. En kompletterande transformatorstation i Teaterparken planeras också, för att uppfylla det behov av kapacitet som uppkommer pga utbyggnaden.

Behovsbedömning av miljöbedömning

Behovsbedömning inför planarbetet har utförts och samråtts med länsstyrelsen. I denna har kommunen bedömt att planförslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt (Yttrande 2016-11-16). Länsstyrelsen noterar dock att följande punkter bör beaktas i planarbetet:

Riksintresse för kulturmiljö

Riksintresset för kulturmiljö ska beaktas som en förutsättning för platsens framtida utveckling. Snarare än att försöka undvika skada på de värden som utpekats anser länsstyrelsen att man ska sträva efter att stärka dem genom exploateringen som möjliggörs. Man förespråkar en mycket grundlig studie av förutsättningar och möjligheter avseende kulturmiljön.

Buller

Planhandlingarna ska innehålla en adekvat redovisning av bullersituationen och de eventuella åtgärder som kan bli nödvändiga för att innehålla rådande riktvärden.

Risker

Kommunen gör bedömningen att området tangerar ytterkanten för riskavstånd inom södra industriområdet. För att öka tydligheten i planhandlingarna bör man översiktligt redovisa vilka verksamheter som finns i närområdet och vad de har för tänkbar påverkan.

Planområdet finns i länsstyrelsens översiktliga kartmaterial markerat som till stor del liggande under +3 m över havet. Planhandlingarna bör redovisa de faktiska förhållandena och eventuella nödvändiga åtgärder för att förhindra skada på grund av framtida översvämningar.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Övergripande förutsättningar

Bakgrund - Landskrona Vägval

Landskrona har idag en obalans vad gäller arbetslöshet, bidragsberoende, skattekraft och bostadsbestånd. Man tampas dessutom med kraftig segregation. Kommunstyrelsen i Landskrona stad beslutade under 2010 att råda bot på detta genom att ta fram ett handlingsprogram med syfte att skapa en mer balanserad kommun – Landskronas Vägval. En av åtgärderna som programmet tar upp är att skapa fler attraktiva bostäder med god boendemiljö där kommunens närhet till Öresund tas tillvara på ett sådant sätt att synergieffekter uppkommer avseende näringsliv, kommersiell service och befolkningssammansättning för att generera en ökad inflyttning. Bostadsbeståndet i Landskrona består i dag i stor utsträckning av flerbostadshus med hyresrätter, en balans i beståndet önskas, vilket medför att andelen bostäder med äganderätter eller bostadsrätter bör öka till antalet.

Styrdokumentet Landskrona 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 som kan skapa en positiv inflyttning och lägga grunden för en infrastruktur som attraherar ett Modernt näringsliv. Det nu pågående utbyggnadsprojektet Norra Borstahuset är det först startade planeringsprojektet i linje med styrdokumentet. Man framhåller också vikten av förtätningar i centrum.

En annan målsättning är att förbättra förhållandena i stadens centrala och östra delar. I Centrum/Öster projektet satsas på ett gemensamt utvecklingsbolag, *Landskrona Stadsutveckling AB*, samägt av staden och ett antal privata fastighetsägare. Genom att satsa på strukturella boendeåtgärder i stadens centrala och utsatta delar är ambitionen att skapa ett starkare centrum och därmed en livskraftigare kommun. Genom nybyggnation i Norra Borstahuset frigörs kapital genom intäkter vid försäljning av mark (Landskrona stad är ensam markägare). Detta ger ökade möjligheter till riktade ekonomiska insatser på andra platser i staden såsom på Öster och i Centrum. Intäkterna utgör även grunden för det nystartade stadsutvecklingsbolaget. I Länsstyrelsens rapport Bostadsmarknadsanalys 2013 efterfrågas just denna typ av ekonomiska investeringar för att kunna rusta upp eftersatta bostadsområden. Landskrona stad arbetar för att skapa nya attraktiva boendemiljöer och samtidigt rusta upp befintliga bostadsområden för att råda bot på den nuvarande obalansen. Positiva effekter på skatteintäkterna ökar konsumtionsutrymmet i staden totalt sett.

Stadens befintliga bostadsbestånd och behov

Landskrona har en hög andel flerfamiljshus och få lägenheter i ägandeform. Den centrala delen av staden domineras helt av hyresrätter. I stadsdelarna Centrum/Öster är 86 % av bostäderna i hyresrättform (SCB 2012). Bostadsproduktionen kom under 1975 - 1985 i otakt med efterfrågan.

På grund av avveckling av en lång rad industriföretag sjönk efterfrågan dramatiskt på hyreslägenheter medan produktionen fortsatte på hög nivå. Resultatet blev att staden fick ett stort överskott på över 1000 outhyrda lägenheter vid mitten av 1980-talet. Detta utgör grunden för den fastighetsmarknad staden har idag.

Hyresrätterna dominerar fastighetsmarknaden i tätorten med 65 % av bostadsbeståndet (SCB 2012) att jämföras med snittet ca 50 % för landets övriga tätorter.

Bostadsbeståndet karaktäriseras även av en hög andel mindre och medelstora lägenheter. Ett stort utbud på hyresrätter ger en hög tillgänglighet på lägenheter och påverkar därmed in- och utflyttningsmönstret. Landskrona hade år 2012 drygt 20 000 bostäder enligt SCBs kalkylerade bostadsbestånd. Om bostadsrätt och äganderätt adderas till statistiken syns det tydligt att Landskrona är den enda kommun i Skåne som har en hyresrättsandel som överstiger 50 %. Med kommunen som helhet ligger Landskrona på 52 % andel hyresrätter, vilket är den högsta andelen av Skånes kommuner. Malmö och Helsingborg kommer därefter på ca 44 %. Landskrona utmärker sig i den sammanställda statistiken vad avser det befintliga bostadsbeståndet både vad avser tätorten separat och kommunen som helhet i förhållande till rikssnittet och övriga skånska kommuner.

Under en lång period i Landskrona stads (tätorten) historia framförallt 1960 – 2000 fanns en brist på tomter för villabebyggelse. Detta har tillsammans med strukturomvandlingar inom industrin utgjort en stark drivkraft beträffande utflyttning från Landskrona. Bostadsbeståndet har resulterat i icke önskvärda socioekonomiska konsekvenser för staden (LA Vägval 2010). Genom nyproduktion sker en långsam utjämning av ägarstrukturen.

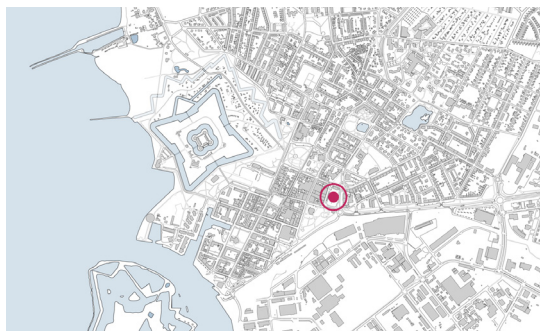
Bebyggelsebehov i förhållande till befintligt bostadsbestånd

De senaste årens detaljplanering i Landskrona har fokuserat på Norra Borstahuset och ett antal förtätningsprojekt i stadskärnan. För att fullfölja den pågående utveckling som leder till en önskad inflyttning och råda bot på den sociala och ekonomiska obalansen krävs produktion av bostäder i tätorten som är regionalt attraktiva. Attraktiviteten ska vara konkurrenskraftig jämfört med vad övriga kommuner har att erbjuda. Attraktivitet avseende boende inrymmer många faktorer där en av de viktigaste är läget. En byggnation innehållande höga kvaliteter och som erbjuder det som saknas i staden vad avser upplåtelseformer och typ av boende bedöms kunna bli en kraftfull injektion som positivt kan påverka befolkningssammansättning, skattekraft, köpkraft, näringslivetableringar, öka trygghetskänslan och på sikt vända Landskrona utveckling. Förtätning av kvarteret Jäntan skapar nya bostäder i centrala Landskrona, som i samband med denna och andra utbyggnader av centrum kommer att bli ett alltmer attraktivt alternativ för inflyttning. Det tillförs dessutom verksamhetslokaler kring ett av stadens viktigaste stråk. Samtliga bostäder som placeras ovanför sjätte våningen kommer dessutom att ha fantastisk utsikt mot havet och/eller Landskrona och den Skånska slätten. Detta är i sig en stark attraktionskraft för inflyttning.

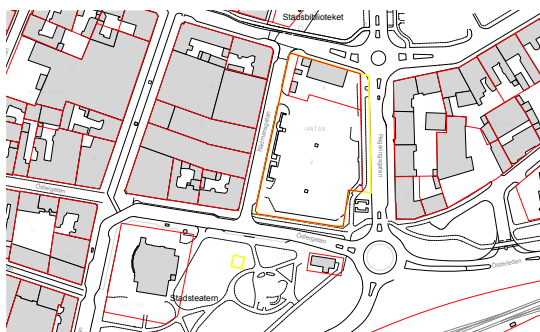
Planförutsättningar

Planområdet

Planområdet omfattar hela fastigheterna Jäntan 2 och 3 och delar av Citadellstaden 1:1. Inför granskningsförslaget har planområdet utökats något för att möjliggöra uppförandet av en transformatorstation i den norra delen av Teaterparken. Området ligger i centrum, 300 meter från Rådhusstorget. Platsen kring Jäntan skapar en nod där centrumkärnan möter Österleden, en av stadens viktiga infartsleder.



Orienteringskarta.



Planområde i gult. Fastighetsgränser i rött.



Markparkeringen på kvarteret Jäntan från Östergatan.



Markparkeringen från 33 Lågor. Regeringsgatans fasader till höger. Centralt skymtas den gamla gymnastikhallen i kvarterets norra del.

Markanvändning

Markanvändningen inom planområdet utgörs till största delen av markparkering. I områdets norra del ligger det enda som är kvar av den gamla Österportskolan/Flickskolan. I denna byggnad, som var skolans gymnastiksal, finns idag en blomsterhandel.

Markägoförhållanden

Jäntan 2 och Citadellstaden 1:1 ägs av Landskrona stad. Jäntan 3 är privatägd.

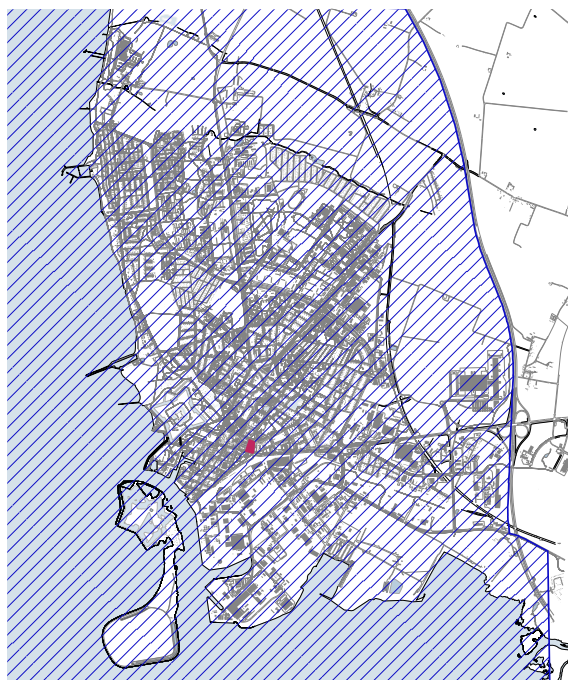
Riksintressen och förordningar

Riksintresse för kustzon

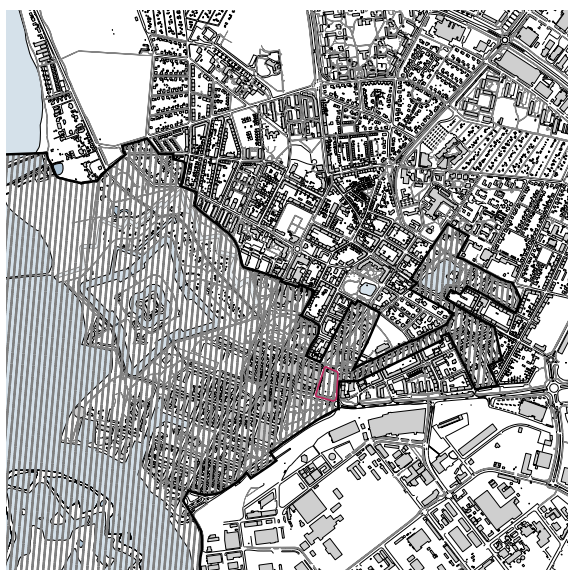
Planområdet, liksom hela Landskrona stad, berörs av riksintresse för kustzon enligt 4 kap 1,4§ MB. Detta innefattar ett 3-5 km brett område längs Skånes kust, inom vilket prövning enligt Miljöbalken 4 kap 1 och 4§ skall ske. Riksintresset är bl.a. till för att säkra allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena samt för att skydda befintliga natur- och kulturvärden. I miljöbalken finns undantagsbestämmelser som innebär att riksintresset för kustzon inte utgör hinder för utveckling av befintliga tätorter.

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.*



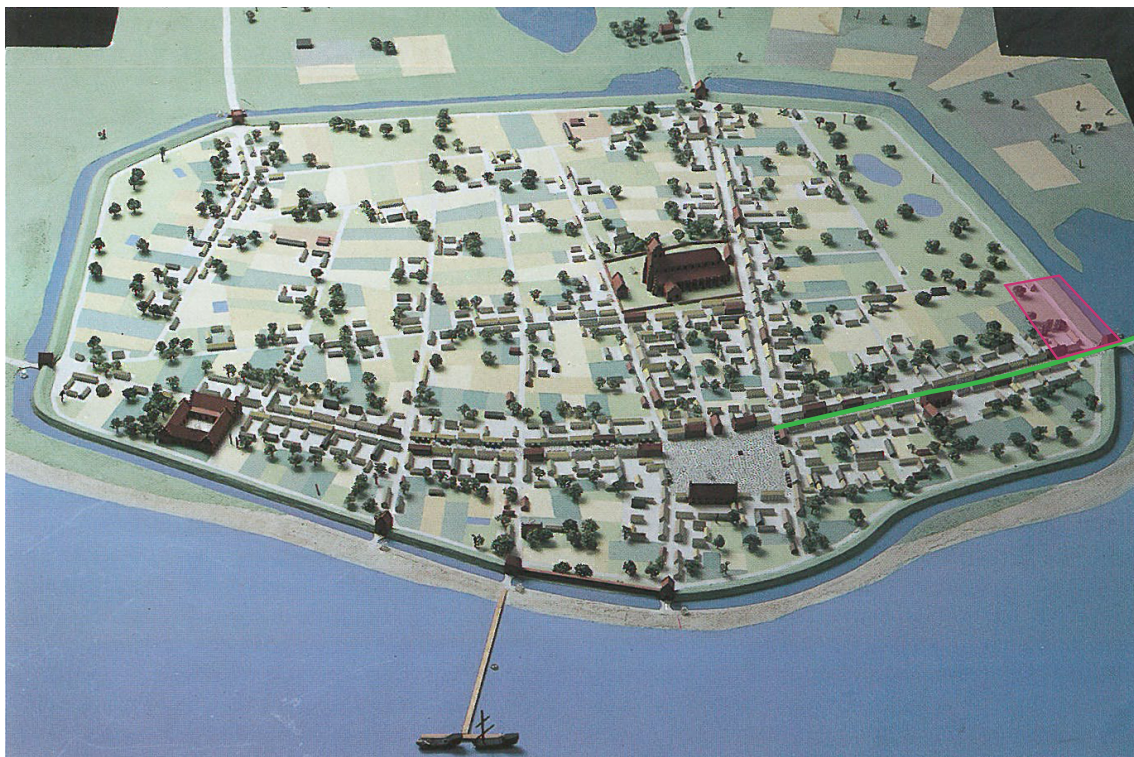
Utbredning av riksintresset för kustzon.
Planområdet i rött.



Utbredning av riksintresset för kulturmiljö.
Planområdet i rött.

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 marinarkeologiska lämningar på havsbotten.



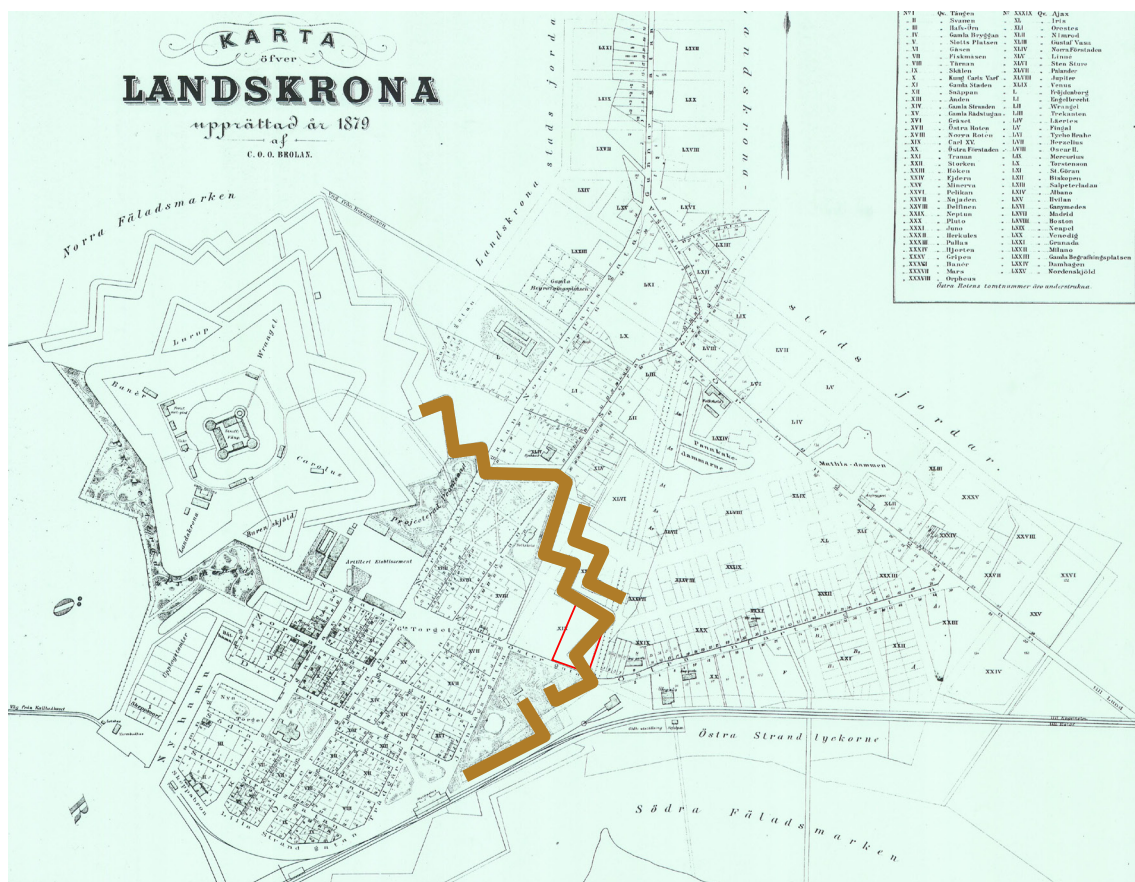
Kvarteret Jäntan i rött i en modell av det medeltida Landskrona som finns på Landskrona museum. Infartsleden Östergatan i grönt.

Samlade värden i riksintresse för kulturmiljövården

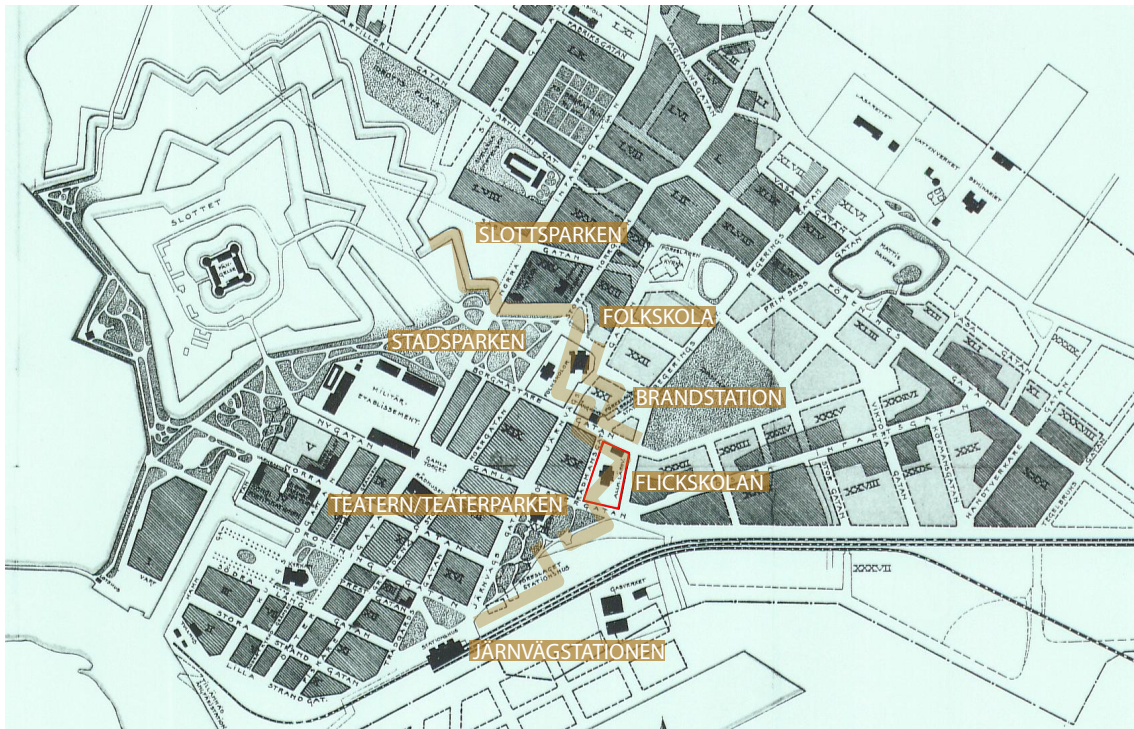
Förutsättningarna för att förtäta inom område för riksintresse utreds i planprocessen. För att förtydliga riksintressets innebörd beskrivs de värden som ska beaktas i planarbetet nedan.

Den medeltida stadsplanens utsträckning markeras på kartan bredvid. Som framgår av kartan låg kvarteret Jäntan i den östra utkanten av staden. Platsen var en viktig infartsled till staden, och en av stadsportarna, Österport, låg här. Östergatans sträckning är densamma än idag. Bostadsbebyggelse som låg längs vägen har påvisats i de södra delarna av kvarteret. Några byggnader från medeltid finns inte kvar i staden, med undantag av Citadellet.

Det område som idag utgör kvarteret Jäntan var tidigare en del av stadens befästningsverk. Vattengravarna från befästningsstaden fylls igen under andra hälften av 1800-talet och offentliga byggnader och parker uppförs som en gördel kring stadskärnan likt tidens stadsplaneideal. Flickskolan, som senare blev Österportskolan var en sådan offentlig byggnad. När skolan revs och platsen blev markparkering förändrades kvarterets funktion i det viktiga stråket. Platsen är förvisso fortfarande offentligt tillgänglig, men parkeringen skapar snarare en barriär i stadsrummet än en koppling.



Vallgravssystemet som låg till grund för det bälte offentliga byggnader som uppfördes under slutet av 1800-talet. Kvarteret Jäntan i rött.



De offentliga byggnader som uppfördes under slutet av 1800-talet längs det igenfyllda vallgravssystemet. Kvarteret Jäntan i rött.

Den bebyggelse som växte fram i slutet av 1800-talet kring den gamla stadskärnan, som är en viktig del av riksintresset, innefattade bl.a. kvarteret Jäntan. Den stadsstruktur som skapades är på många sätt bevarad än idag. Entrépunkten till staden från öster är den samma vid kvarteret Jäntan; Österport. Det oregelbundna gatunätet, från 1800-talets senare hälft, är på många platser bevarat. För bebyggelsen är kvarterersstrukturen densamma som det var enligt Fredrik Sundbärgs stadsplan från 1902. Där det är bevarat innebär detta små kvarter och en stor variation i fasadlängder och utförande. Arkitektoniskt håller den bevarade bebyggelsen hög kvalitet. Väl utformade stadsrum i mänsklig skala och en ordnad rumshierarki som utgår från Rådhusstorget, där ett antal andra publika rum också är viktiga.

I dessa övriga rum ingår Kasernplan, Jönsaplan, Sofia Albertina, Skeppsbron och Biblioteksparken/Saluhallstorget. Jäntan, med sin söderfasad mot Teaterparken och det centrala stråket längs Östergatan har också möjlighet att återta en sådan viktig roll som publikt rum och entréplats till staden, som platsen historiskt har haft.

Sammanfattat kan sägas att det är karaktären i stadskärnan som riksintresset bevakar. Nya tillägg till bebyggelsen ska beakta detta och ska göras utan att värdet i riksintresset "påtagligt skadas". (3 Kap. 6 § Miljöbalken). För att avgöra om så sker görs en avvägning av utbyggnadsförslagets påverkan på stadsrum, stadskaraktär och struktur.

Nedan, under rubrik "avvägning mot riksintresse" görs en samlad bedömning om hur planförslaget behandlar och tar hänsyn till värdena i riksintresset.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan för Landskrona stad

Landskrona stads översiktsplan behandlar inte stadskärnan specifikt, utan fokuserar på de mindre orterna i kommunen och på landsbygden. Kommunen ska utvecklas med ett flerkärnigt perspektiv där centralorten är en av kärnorna där energi och resurser ska fokuseras. Således stämmer planförslaget för kvarteret Jäntan överens med gällande översiktsplan.

Länsstyrelsens granskningsyttrande till översiktsplanen är därför inte relevant för planförslaget för kvarteret Jäntan, mer än att man anser att förtätning generellt ska ske i befintliga, goda kollektivtrafiklägen, vilket stämmer överens med planförslaget till kvarteret Jäntan.

Fördjupad översiktsplan för Landskrona tätort

Den fördjupade översiktsplanen för Landskrona tätort pekar ut Jäntan för; *"Stadsbebyggelse. Blandade funktioner bör eftersträvas och möjliggöras."* Området är också markerat som en av ett antal "lucktomter i stadskärnan" där stadsstrukturen bör kompletteras. Detta beskrivs; *"I centrum finns flera rivningstomter som med fördel för inte minst stadsbilden skulle kunna bebyggas med bostäder, kontor eller annan centrumverksamhet. Vissa omfattas redan av detaljplan."*

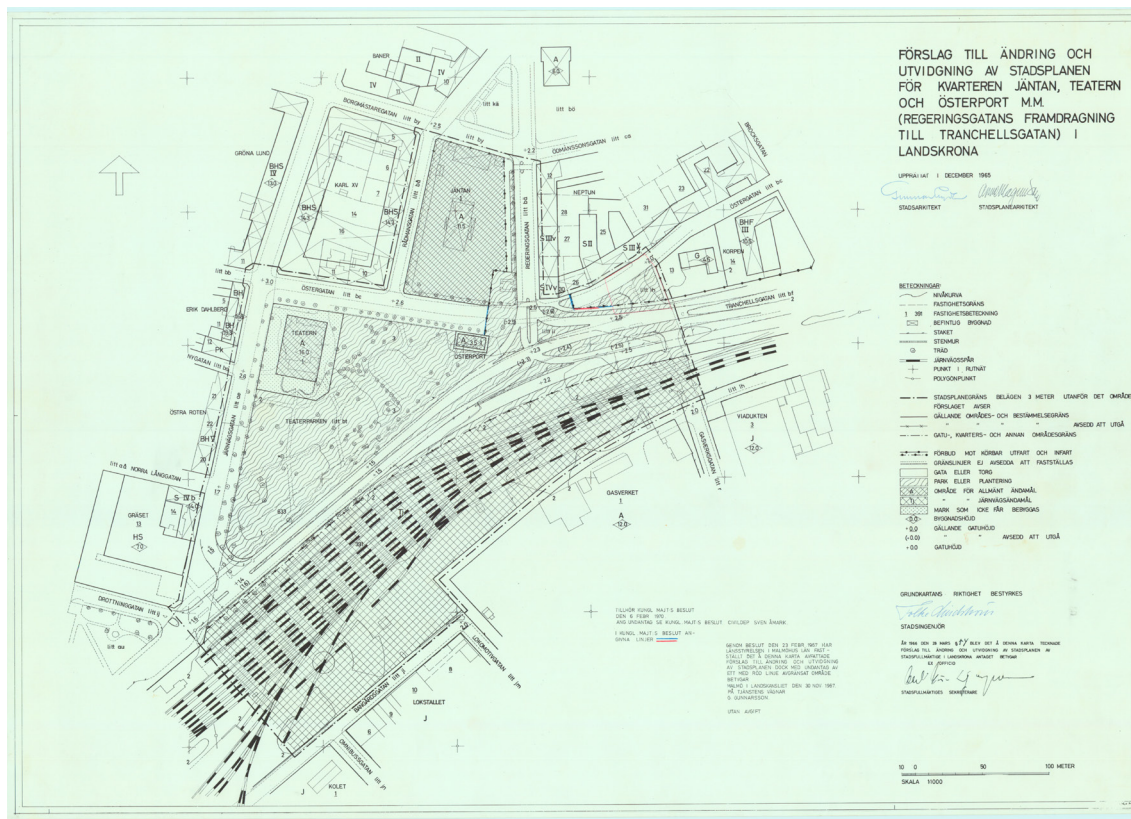
I sitt granskningsyttrande till den fördjupade översiktsplanen för Landskrona tätort menar Länsstyrelsen att den inte ger tillräcklig vägledning för hur ett antal sakfrågor ska hanteras vid prövning mot plan- och bygglagen och miljöbalken. Dessa frågor kvarstår att behandlas i kommande planarbete. Även den fördjupade översiktsplanens miljökonsekvensbeskrivning anses ofullständigt beskriva vilka effekter som följer av att strategierna som målas upp genomförs.

Frågor som anses behöva behandlas i framtida planarbete kvarstår för de planer som berörs av följande områden:

- Byggnad som berör förorenad mark
- Byggnad av bostäder/skola/vård där de av riksdagen beslutade riktvärden för buller kan komma att överskridas
- Bebyggelse inom område med risk för översvämning
- Byggnad som berörs av farligt gods-led och miljöfarliga verksamheter
- Riksintresse för kulturmiljö
- Riksintresse hamn
- Riksintresse för väg och järnväg

Planarbetet följer den utvecklingsstrategi och de riktlinjer som målats upp i den fördjupade översiktsplanen. Således anser stadsbyggnadsförvaltningen att arbetet är förenligt med översiktsplanen. Hänsyn tas dock till de frågor som länsstyrelsen har pekat på som är i behov av ytterligare bearbetning.

Planförslaget har därför inletts med en behovsbedömning för att avgöra behovet av miljökonsekvensbeskrivning. En sådan har inte bedömts nödvändig. I planarbetet har samtliga ovan nämnda punkter som är relevanta för planområdet behandlats. Planhandlingarna beskriver ställningstaganden som gjorts och eventuella utredningar som ligger till grund för dessa.



Detaljplaner

Området omfattas idag av gällande detaljplan; Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för kvartererna Jäntan, Teatern och Österport m.m. (Regeringsgatans framdragning till Tranchellsgatan) i Landskrona. Markanvändning är fastställd till område för allmänt ändamål.

För Jäntan 2 och 3 gäller tomtindelning 1282K-1/1323, vilken gäller som fastighetsindelningsbestämmelse till gällande detaljplan. Jäntan 2 och 3 är bildade i strid med gällande fastighetsindelningsbestämmelse, med stöd av medgivande från byggnadsnämnden.

Bevaringsplan Landskrona stad del I och II, 1984, 1985

Kvarteret Jäntan ingår i bevaringsplan del I som inventerar "Landskrona nya stad". Det konstateras att kvarteret ligger inom området för den medeltida bebyggelsen. Under 1700-talets senare hälft rivs bebyggelsen inom kvarteret för att ge plats åt vallgravarna som ska omsluta staden.

Teaterparken, söder om kvarteret Jäntan, är också inventerad. Här konstateras att gestaltningen har varit densamma sedan 1805-års stadsplan, då man fyllde igen vallgravarna och anlade park på hela ytan.

Bevaringsplanen anger rekommendationer för hur inventerade områden ska behandlas, men vad gäller kvarteret Jäntan så konstateras endast att kvarteret redan är planerat för rivning och anläggande av parkeringshus.

I bevaringsplan del II ingår Dammhagen, området norr om kvarteret Jäntan. Viktiga byggnader i detta område är Dammhagskolan, Saluhallen och det som idag är Biblioteket. Även gymnastiksalen i kvarteret Jäntans norra del omnämns som en viktig byggnad att bevara. Vidare kommer man fram till att Östergatans profil som infartsled har gått förlorad till förmån för platsbildningen norr om kvarteret Jäntan. Detta är också en effekt av att man har skurit av gatan och här förhindrar passage mellan centrum och öster.

Planförslaget för kvarteret Jäntan, i samband med ombyggnaden av cirkulationsplatsen 33 Lågor, direkt sydöst om kvarteret Jäntan, förändrar karaktären på Östergatan till att återigen bli en infartsled till centrum. Den är nu förvisso underordnad Österleden för regional trafik, men blir en viktig koppling från stadens östra delar in till centrum. En rekommendation för Östergatan är att gågatan ska utformas för att tydligare visa sin funktion i staden.

Kulturmiljö och arkeologi

Historik

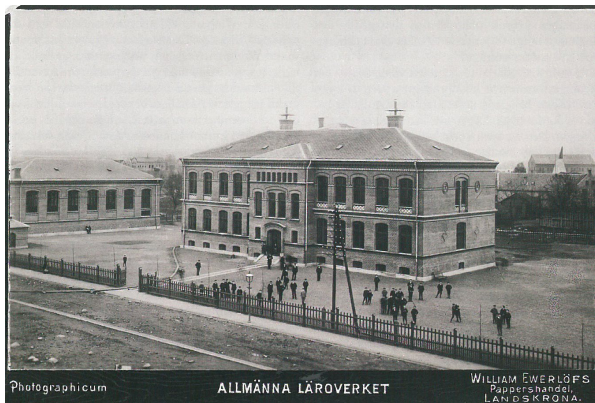
På 1500-talet ledde tre stora infartsgator fram till Rådhusstorget. Runt staden fanns en vallgrav och en av portarna till staden, Österport, var placerad i sydöstra hörnet av dagens kvarteret Jäntan.

När Landskrona förstärktes som befästningsstad byggdes sedan vallgravssystemet ut och en vallgrav gick igenom området som idag är Jäntan. Under 1880-90 talen fylldes vallgravarna runt staden igen och infartsgatorna kantades framförallt av envåningsbebyggelse.

1897 uppfördes allmänna läroverket på Jäntan, för att ersätta den sedan 1818 använda skolbyggnaden på Kung Karls varv. Nu fick flickor möjlighet att påbörja skolgång för första gången i läroverkets historia. Huvudbyggnaden uppfördes i röd fogstruken fasadtegel från Ven.



Utbredning av det medeltida Landskrona på en modern stadskarta.



Allmänna läroverket, uppfört 1896-97



Det nya läroverket under uppförande.

Mycket omsorg lades på att skapa en representativ bebyggelse kring en nyanlagd plats vid Dammhagen. Brandstationen (stadsbiblioteket idag) uppfördes 1906 och saluhallen 1916. Gymnastiksalen på allmänna läroverket utgjorde en viktig länk i skapandet av Saluhallstorget. Gymnastikhallen sluter än idag platsen åt söder och utgör fondmotiv i Regeringsgatan.

1915 uppförs också nya läroverket (idag Dammhagskolan). Pojskolan flyttade då hit och skolan på Jäntan blev enbart flickskola. Med grundskolans införande på 60-talet hade flickskolan spelat ut sin roll. Skolan på Jäntan fungerade som grundskola för låg- och mellanstadium under en kort period, innan den revs 1984. Gymnastiksalen förskonades dock. Sedan dess har fastigheten varit obebyggd och använts som parkering.

Mycket av bebyggelsen kring Saluhallstorget och de omkringliggande gatorna har behållit sin karaktär än idag.

Arkeologi

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård och fornlämningen *Landskrona medeltida stad*. (RAÄ Landskrona 12:1). Dessutom finns också en markering av den gamla stadporten, Österport, kvar på platsen. (RAÄ Landskrona 6:1) Markingrepp kräver således tillstånd enligt 2 kap kulturmiljölagen.

En arkeologisk undersökning görs i tre etapper; utredning, förundersökning och undersökning. På Jäntan har hittills utredning och förundersökning genomförts.



Avgränsningen av fornlämningen Landskrona medeltida stad RAÄ Landskrona 12:1. Karta av Arkeologerna.

Förundersökningen innefattade georadarundersökning, planundersökning av sex schaktytor och grävning av tre provrutor. Undersökningen resulterade i att äldre lämningar inom delar av undersökningsområdet har befunnits vara störda av senare tiders aktiviteter, men också att stadens vallgrav, såväl som lämningar efter äldre bebyggelse och odlingsytor kunde konstateras. (Rapport 2016:85, Arkeologerna)

Av exploateringsområdets ca 6000 kvadratmeter är det ca 4000 kvadratmeter som enligt kulturmiljölagen kräver att man går vidare till en undersökning innan ingrepp i området kan göras.

En sådan undersökning är upphandlad av Länsstyrelsen. Kostnaden visade sig vara omfattande, varför staden har valt att utforska andra möjligheter för att kunna bygga i kvarteret.

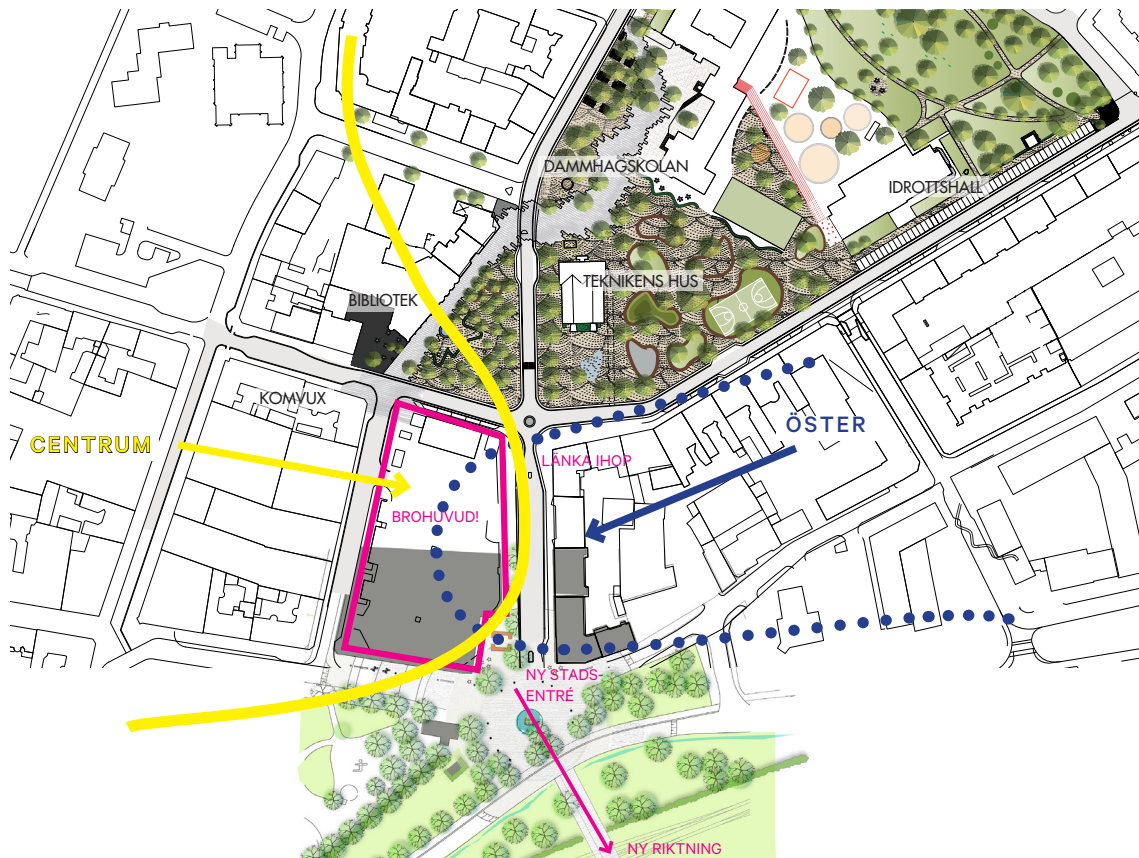
Stadsbyggnadsförvaltningen arbetar, i samråd med Länsstyrelsen, med att ta fram en alternativ grundläggningsmetod för att kunna uppföra bebyggelse på platsen utan att skada den underliggande fornlämningen. Detta arbete pågår parallellt med detaljplanearbete. Eftersom grundläggningsmetoden kräver en detaljering av projektet som inte är möjlig i detaljplansskedet kommer denna att utformas och prövas i ett senare skede. Det är möjligt att den nödvändiga grundläggningsmetoden sätter andra gränser på genomförandet, än vad planen tillåter, vad gäller utnyttjande av byggrätter etc. Detta innebär alltså att det inte är säkert att planförslaget kommer att gå att genomföra i sin maximalt tillåtna utbyggnadsgrad. Frågan har samråtts med Länsstyrelsens kulturmiljöenhet, 2017-10-05, som gör samma bedömning.

Eftersom skydd av fornlämning inte regleras i plan- och bygglagen kan- och behöver, inte granskningsförslaget villkora planens genomförande med avseende på fornlämningen. Planen granskas med förutsättningen att ett genomförande kommer att prövas mot kulturmiljölagen och att inga markingrepp får utföras utan tillstånd enligt 2 kap i denna lag, eller en dispens i form av godkännande från Länsstyrelsen att använda en alternativ grundläggningsmetod för bevarandet av fornlämningen.

Stadsbild

En stadsbildsanalys har utförts i samband med planprocessen för att analysera platsen i staden och påverkan på stadsbilden. (2016-09-28, Jais arkitekter) Här pekas Östergatan ut som stadens ryggrad i öst-västlig led som kopplar samman Rådhusorget och Kasernplan med Teaterparken och stadsdelen Öster. Östergatan är i centrum ett viktigt kommersiellt stråk, och utbyggnaden av kvarteret Jäntan möjliggör en förlängning av stråket som aktivt publikt rum, som dessutom sker vid en södersida riktad mot Teaterparken. En sådan förlängning kopplar samman centrum och öster på ett sätt som är välgörande för stadens sammanhållning och som saknas idag.

Man konstaterar vidare att kvarteret har olika förutsättningar mot de olika sidorna. I söder rekommenderas en stark fond riktad mot parkrummet och mot norr en öppen plats kring den befintliga gymnastiksalen.



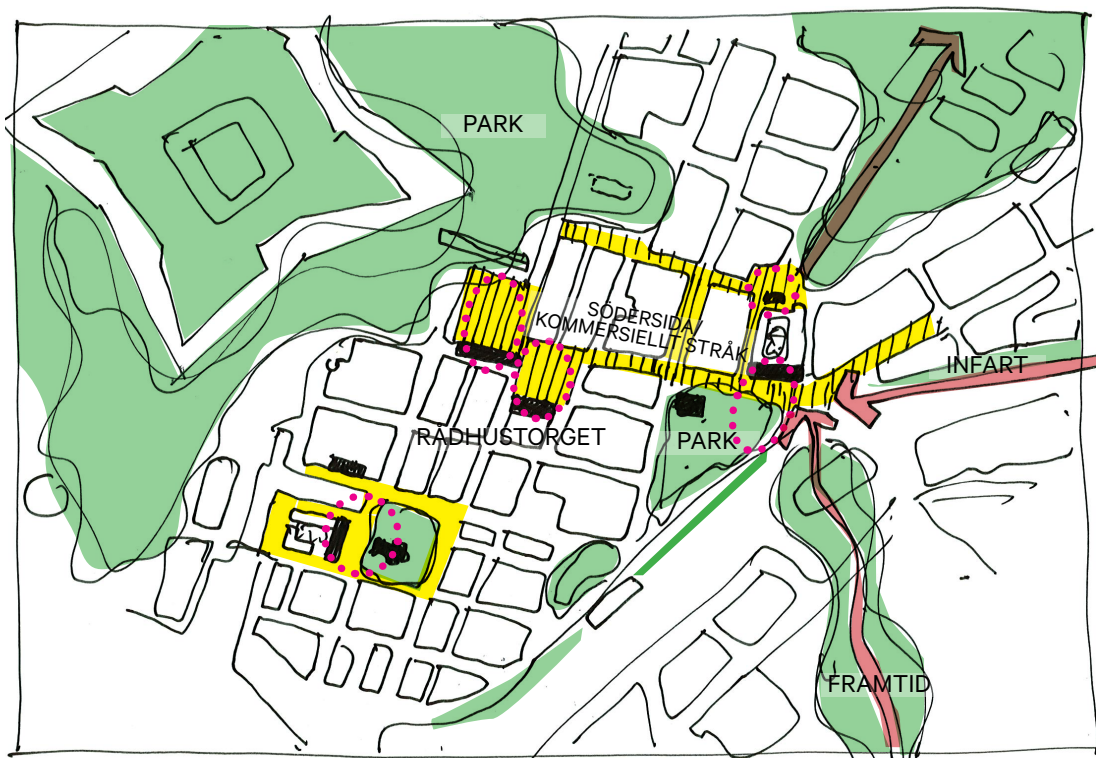
Kvarteret Jäntans funktion som ett brohuvud i kopplingen mellan centrum och öster. Etableringen av en ny stadsentré och en ny överfart över järnvägen åt söder. Detta kompletteras av den nya trafikplatsen 33 lågor. (2016-09-28, jais arkitekter)

I ett större perspektiv pekas kvarteret Jäntan ut som en av Landskronas viktiga punkter där det skapas möjlighet för, och är positivt, med en offentlig platsbildning eller uppförande av en landmärkesbyggnad.

I en annan stadsbildsanalys från 2009-08-25, som specifikt behandlar fastigheten Jönsaplan, men även staden i stort konstateras att Landskrona har en väldigt gles stadskärna. Ungefär hälften av stadens historiska centra består av parkmark eller obebyggda kvarter. Detta är ovanligt för en stad med Landskronas befolkningsmängd. Stadens rumsliga karaktär ter sig som en storstad, men med sina ungefär 40000 i befolkning är Landskrona en småstad. Detta skapar en bristfälligt utnyttjad stadskärna och en brist på rumslig intensitet. Sedan analysen gjordes har ett antal lucktomter planerats för infill-projekt och några av dessa är under utförande. Kvarteren Jönsaplan, Havsörnen och Vildanden är alla pågående förtätningsprojekt. Vidare är kvarteren Gladan och Gräset under planering. Detta till trots har Landskrona fortfarande en gles bebyggd stadskärna och förtätningar på de rätta platserna är positivt för stadsbilden. (2009-08-25, Gunilla Svensson arkitektkontor & Finn Werne arkitektur och kultur)



Landskronas troliga stadsutveckling över längre sikt. Kvarteret Jäntan i centrum skapar ett nav för viktiga stråk i staden. (2016-09-28, jais arkitekter)



Publika platser och stråk i stadskärnan i gult. Röda ringar markerar platser som är eller har kapacitet att vara viktiga samlande rum i stadsstrukturen. (2016-09-28, jais arkitekter)

Natur

Mark och vegetation

Fastigheten är på alla sidor utom den norra omgärdad av träd. Förutom detta finns ingen betydande växtlighet inom planområdet. Asfaltbelagd markparkering täcker större delen av fastigheten.

Grönstruktur

Norr om planområdet ligger Biblioteksparken och bredvid denna Saluhallstorget. Här planeras en nytt sammanhängande stadsrum för aktiviteter och rekreation. Denna yta ska samtidigt fungera som en utökad skolgård för Dammhagskolan.

Söderut ligger Teaterparken, som avgränsar centrum mot Österleden. I parkens nordvästra hörn ligger stadsteatern och i det nordöstra finns en nyanlagd lekplats.

Service

Skola och förskola

Ett flertal förskolor finns i Landskrona centrum. Närmast runt Jäntan ligger Rådstugans öppna förskola, Juno förskola och Lundegårdens förskola, alla inom 300 meter. Ca 500 meter norr om planområdet finns Eriksgårdens förskola, Lilla Dag och Natt och Jörgensgårdens förskola. Inom en radie på 1000 m inryms dessutom Selma Lagerlöf förskola, Svarvarens förskola, Kvarngårdens förskola, Vattentornets förskola, Sankt Olov sjös förskola och Stjärnfallets förskola.

Selma Lagerlöf och Stjärnfallet är fristående förskolor, övriga 10 är kommunala.

I kvarteret Neptun är en ny kommunal förskola under planering.

De närmsta grundskolorna är Dammhagskolan och PeterSvenskolan, båda ca 200 meter norr om planområdet. Här finns elever F-6 respektive F-9. 300 meter åt nordväst finns Alléskolan. Också här undervisas F-6. Ytterligare norrut, ca 800 m från Jäntan, finns ännu en F-6-skola, Albanoskolan. På lite längre avstånd i nordlig riktning, alla ungefär 2 km från planområdet ligger Västervångskolan F-9, Kunskapsskolan 4-9, Pilängskolan F-6, Boisakademi 4-9 och Tusenskönans skola F-3. 3 km norrut ligger Säbyholms Montessoriskola F-9.

Av dessa är 5; Säbyholm, Tusenskönan, Boisakademi, PeterSven och Kunskapsskolan friskolor. Övriga 5 är kommunala.

Direkt norr om planområdet ligger gymnasieskolan Öresundsgymnasiet.

Övrig service

Planområdet ligger mitt i centrum och har således bra tillgång till övrig service.

Lek och rekreation

Den planerade omgestaltningen av Saluhallstorget direkt norr om platsen kommer att tillföra ytor för lek och rekreation. I Teaterparken, söder om området, finns också tillgång till lekplats och parkmiljö.

500 meter västerut finns dessutom det sammanhängande grönområdet kring Landskrona Citadell med koppling till strandpromenaden. Här finns badmöjligheter, skatepark och utegym.

Tillgänglighet

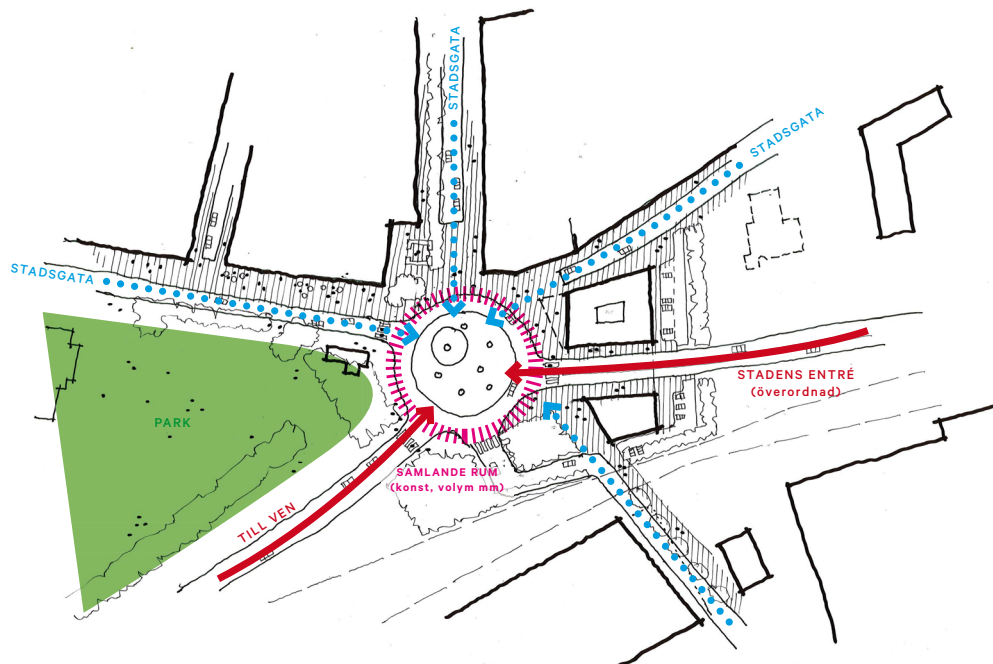
Kollektivtrafik

Områdets centrala läge medför god tillgänglighet till kollektivtrafik. Tre lokalbusslinjer stannar på hållplatser på tre ställen inom 100 m från planområdet. Dessutom stannar fyra regionalbusslinjer på en av dessa hållplatser. Härifrån kan man åka till Löddeköpinge/Malmö, Helsingborg/Höganäs, Svalöv och Billesholm/ Bjuv.

Flera av busslinjerna går också via tågstationen. Denna nås också med väl utbyggda cykelvägar, med ca 2 km på cykel.

Bil, gång, cykeltrafik

Även andra trafikslag har god tillgänglighet till området. Väl utbyggda cykelstråk gör planområdet lättillgängligt med cykel från hela kommunen. Planområdets mycket begränsade höjdskillnader gör det även lättillgängligt för gångtrafikanter oavsett förutsättningar.



Landskronas troliga stadsutveckling över längre sikt. Kvarteret Jäntan i centrum skapar ett nav för viktiga stråk i staden. (2016-09-28, jais arkitekter)



Landskronas troliga stadsutveckling över längre sikt. Kvarteret Jäntan i centrum skapar ett nav för viktiga stråk i staden. (2016-09-28, jais arkitekter)

För biltrafik ligger planområdet i direkt anslutning till en av Landskronas infartsleder och är alltså lättillgängligt även med bil.

Tillgång för biltrafik till fastigheten Jäntan 3 garanteras med servitut på allmän plats. Fastigheten, och en liten del allmän plats, som nyttjas som parkering inom verksamheten avskiljs med staket. Denna användning kan fortgå.

Ombyggnaden av rondellen 33 lågor direkt sydost om planområdet är under genomförande. Denna innebär en förändring av platsen till ett stadsrum som anpassas bättre för gång- och cykeltrafik och som samtidigt kan hantera en större mängd biltrafik. Östergatan kopplas samman och blir en viktigare länk mellan centrum och öster. Med denna utvecklade trafiksituation är platsen väl dimensionerad för den ökade trafikmängd som utbyggnaden av Jäntan medför.

Störningar

Trafikbuller

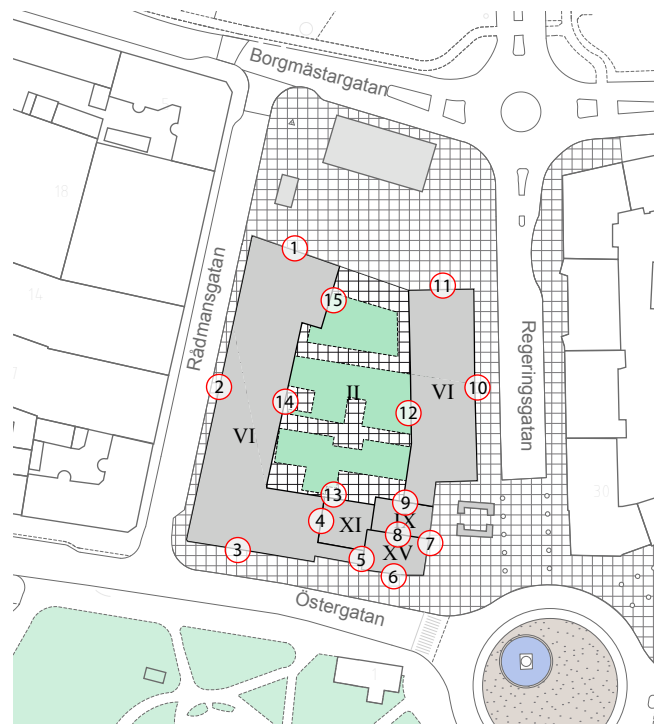
Området påverkas av trafikbuller från flera håll. En bullerutredning har utförts av stadsbyggnadsförvaltningen i samråd med trafikavdelningen (2017-10-05, Stadsbyggnadsförvaltningen Landskrona).

Resultatet från bullerberäkningarna visar att en övervägande del av punkterna klarar riktvärdet för dygnsekvivalent bullernivå på 60 dBA. För de punkter där detta inte innehålls (punkt 7, plan 1-5 och punkt 10, plan 1) krävs att bostäder planeras så att hälften av bostadsrummen är riktade mot tyst eller ljuddämpad sida. (Riktvärde 55 dBA). Eftersom bullervärdena på innergården är klart under riktvärden kan genomgående lägenheter med hälften av bostadsrummen orienterade mot denna ordnas för att uppnå detta.

Alternativt kan lägenheter som är mindre än 35 kvadratmeter anordnas, där riktvärdet istället blir 65 dBA.

Samtliga bostäder ska ha tillgång till uteplats där 50 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximalnivå på buller innehålls. Denna kan vara privat eller gemensam. Gemensam uteplats kan med fördel anordnas på innergården, där dessa riktvärden med god marginal innehålls. Vidare kan balkonger anordnas vid ett antal fasader där riktvärden också innehålls. (Punkt 1, plan 7; punkt 5, plan 12-15; punkt 8, plan 10-15; punkt 9, plan 7-9). Om avskärmande balkongräcke och absorber i taket används, kan bullernivån sänkas med 2-5 dBA, med bättre effekt på högre höjd. Ljuddämpade balkonger kan då också anordnas vid fasad i punkten 1 och möjligen punkt 4.

Resultaten av bullerberäkningen visas i sin helhet på nästa sida. Se bullerutredningen för information om beräkningsförutsättningar.



Beräkningspunkter bullerutredning

Resultat bullerberäkningar

Stadsbyggnadsförvaltningen 2017-10-05

Pt 1	Pt 2	Pt 3	Pt 4	Pt 5	Pt 6	Pt 7	Pt 8	Pt 9	Pt 10	Pt 11	Pt 12	Pt 13	Pt 14	Pt 15
Leq/Lmax (dBA)	Leq/Lmax (dBA)	Leq/Lmax (dBA)	Leq/Lmax (dBA)	Leq/Lmax (dBA)	Leq/Lmax (dBA)	Leq/Lmax (dBA)	Leq/Lmax (dBA)	Leq/Lmax (dBA)	Leq/Lmax (dBA)	Leq/Lmax (dBA)	Leq/Lmax (dBA)	Leq/Lmax (dBA)	Leq/Lmax (dBA)	Leq/Lmax (dBA)
¹ 51/61 våning	¹ 59/80 våning	¹ 59/79 våning	¹ 59/79 våning	¹ 59/76 våning	¹ 59/76 våning	¹ 61/76 våning	¹ 61/76 våning	¹ 61/79 våning	¹ 61/79 våning	¹ 57/73 våning	¹ 39/59 våning	¹ 41/66 våning	¹ 40/61 våning	¹ 53/68 våning
² 51/61	² 59/79	² 59/78		² 59/76	² 59/76	² 61/76		² 60/79	² 60/79	² 57/73	² 39/59	² 41/66	² 40/61	² 53/68
³ 51/61	³ 58/77	³ 58/77		³ 59/75	³ 59/75	³ 61/76		³ 60/78	³ 60/78	³ 57/73	³ 39/59	³ 41/66	³ 40/61	³ 53/68
⁴ 51/61	⁴ 57/76	⁴ 58/75		⁴ 59/74	⁴ 59/74	⁴ 61/76		⁴ 60/77	⁴ 60/77	⁴ 57/73	⁴ 39/59	⁴ 41/66	⁴ 40/61	⁴ 53/68
⁵ 51/61	⁵ 57/75	⁵ 57/74		⁵ 58/73	⁵ 58/73	⁵ 61/76		⁵ 59/76	⁵ 59/76	⁵ 57/72	⁵ 39/59	⁵ 41/66	⁵ 40/61	⁵ 53/68
⁶ 51/61	⁶ 57/74	⁶ 57/73		⁶ 58/72	⁶ 58/72	⁶ 60/75		⁶ 59/75	⁶ 59/75	⁶ 56/72	⁶ 39/59	⁶ 41/66	⁶ 40/61	⁶ 53/68
⁷ 50/61	⁷ 56/73	⁷ 56/72	⁷ 53/66	⁷ 55/70	⁷ 57/71	⁷ 60/75		⁷ 45/61	⁷ 59/74	⁷ 56/72	⁷ 39/59	⁷ 41/66	⁷ 40/61	⁷ 53/68
			⁸ 53/66	⁸ 55/69	⁸ 57/70	⁸ 60/74		⁸ 46/61						
			⁹ 53/66	⁹ 55/69	⁹ 56/70	⁹ 60/74		⁹ 48/61						
			¹⁰ 53/65	¹⁰ 54/68	¹⁰ 56/70	¹⁰ 60/74	¹⁰ 46/63							
			¹¹ 53/65	¹¹ 54/68	¹¹ 56/70	¹¹ 60/73	¹¹ 46/63							
				¹² 49/65	¹² 56/69	¹² 59/73	¹² 47/63							
				¹³ 49/64	¹³ 55/69	¹³ 59/72	¹³ 48/62							
				¹⁴ 49/64	¹⁴ 55/69	¹⁴ 59/72	¹⁴ 49/64							
				¹⁵ 49/63	¹⁵ 55/68	¹⁵ 59/72	¹⁵ 48/63							



Verksamheter med angivet skyddsavstånd i närhet till kvarteret Jäntan. Siffror anger skyddsavstånd. Röd prick markerar att verksamheten ligger närmre kvarteret Jäntan än sitt angivna skyddsavstånd.

Skyddsavstånd till industri

I samband med arbetet med den fördjupade översiktsplanen 2012 gjordes en risk- och störningsutredning av Landskrona stad. (2012-02-20, Tyréns) Målet var att utifrån en framtagna metodik genomföra fördjupade bedömningar av riskstörningar (olycksrisker) och miljöstörningar från verksamheter. Arbetet utfördes för att beskriva områdets förutsättningar i samband med FÖP-arbetet och att underlätta detaljplanering.

Fördjupade bedömningar har gjorts av ett antal verksamheter som har ansetts viktiga och som har betydande skyddsavstånd.

Boliden Bergsöe

Boliden Bergsöe har ett, av länsstyrelsen rekommenderat, skyddsavstånd på 1000 m. I utredningen; Fördjupad bedömning Boliden Bergsöe, (2012-02-06, Tyréns) dras slutsatsen att den dimensionerande faktorn är buller. Ljudupptagningar vid de närmsta bostadsområdena har uppvisat resultat som är under verksamhetens nuvarande tillstånd. Dessa ligger på ca 700 meters avstånd, vilket gör att skyddsavståndet bör kunna sänkas till åtminstone 700 meter. Ljudupptagningar har även gjorts på 20 meters håll, där riktvärdena överskrids.

Jäntan befinner sig på strax under 700 meters håll. (660 m)

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att buller från Bolidens verksamhet inte kan vara ett problem för utbyggnad av kvarteret Jäntan. Stora byggnadsvolymer ligger mellan Boliden och kvarteret, som skärmar av buller.

Det bedöms dessutom att trafikbuller från Österleden och busstrafiken på Östergatan och Regeringsgatan kraftigt överstiger allt buller som möjligen kan härstamma från industriområdet. Ur bullerhänseende blir trafikbullret alltså dimensionerande.

För brandgaser vid en eventuell brand finns bra underlag i genomförda riskanalyser. Sammanfattningsvis anger riskanalysen att en framtida brand i batterilagret med nuvarande utformning och fungerande säkerhetssystem enbart kommer att medföra en begränsad miljö- och riskstörning, med nödvändiga skyddsavstånd på drygt 50 meter till ofarliga koncentrationer av svaveldioxid (SO₂). Konsekvenserna blir dock betydligt mer omfattande om branden inte upptäcks i tid och insatser inleds i ett tidigt stadium. Detta reflekteras också av det rekommenderade säkerhetsavståndet som bedöms vara 250 m för olycksrisk.

Närmast liggande bostäder är idag kvarteren Förstaden och Östra Förstaden, längs Östergatan, som befinner sig cirka 500 meter från verksamheten.

Yara AB

Yara AB är utpekad som objekt med behov av skyddsavstånd. Verksamheten befinner sig ca 800 meter från kvarteret Jäntan. Länsstyrelsen rekommenderar ett skyddsavstånd på 1000 meter. Den fördjupade bedömningen; Fördjupad bedömning Yara, (2012-02-03, Tyréns) anger att detta avstånd kan vara lämpligt vid ett första intryck. Slutsatsen blir ändå att 700 m troligen är ett lämpligt skyddsavstånd för både känslig- och mindre känslig markanvändning.

När begreppet ”individrisk” tillämpas, enligt grunderna i metodiken (som beskrivs mer i detalj i rapporten, Risk och störningsutredning Landskrona, 2012-02-20, Tyréns) kommer man fram till ett mindre skyddsavstånd, som anges till lägre än 270 meter. Detta är skyddsavståndet för brandgaser vid eventuell brand.

För industribuller konkluderas att bullernivåer på under 50 dBA uppnås lokalt på avstånd över 50 m.

För hantering av brandfarlig vara anger Yara AB att man numera endast hanterar en mindre mängd diesel, som fordonsbränsle. (Lagringscistern 15 m³). Detta ger ett skyddsavstånd på 25 m för särskilt känsliga byggnader enligt SÄIFS (2000:2), ”Hantering av brandfarliga vätskor”.

Avståndet från verksamheten till kvarteret Jäntan är ca 700 meter. Större delen av förvaringen av ammoniumnitrathaltig mineralgödsel sker dock i den mest söderliggande byggnaden på fastigheten, som befinner sig på över 1000 meters avstånd från kvarteret Jäntan.

Närmast liggande bostäder är idag kvarteret Valrossen, som ligger strax under 300 meter från verksamheten.

Lundåkraverket

Lundåkraverket är en annan verksamhet med ett utpekat skyddsavstånd. Länsstyrelsen rekommenderar även här 1000 meter. Den fördjupade bedömningen; Fördjupad bedömning Lundåkraverket, (2012-02-07, Tyréns) anger att skyddsavståndet troligen kan minskas kraftigt för bostäder. Den dimensionerande faktorn bedöms vara luktstörningar och dessa bedöms behöva utredas vidare för att kunna sätta ett mer precist rekommenderat skyddsavstånd.

För buller klargörs att bullernivåerna ligger under villkoren som preciseras i miljötillståndet vid närmst liggande bostäder. Dessa ligger, enligt rapporten, 600 meter bort. (Uppmätt avstånd i samband med planarbetet är ca 500 meter till närmsta bostäder). Det är då svårt att dra några andra slutsatser om specifikt skyddsavstånd, mer än att 600 meter är tillräckligt. Kvarteret Jäntans avstånd är strax under 1000 meter, vilket gör att buller inte bedöms vara ett problem. Skulle buller orsakas på ett så högt avstånd kan tilläggas att trafiken på österleden ändå skulle vara dimensionerande ur bullerhänseende.

För lukt anger den fördjupade bedömningen att klagomål har förekommit. Dessa störningar har uppkommit i samband med utlastning av slam från "slamplattan". Denna finns inte kvar längre och verksamheten bedrivs annorlunda.

Vidare anges att miljörapporten från NSVA AB och miljöförvaltningen inte för fram några klagomål kring lukt. Miljötillståndet innehåller ett villkor som säger att "om olägenhet i form av lukt uppstår till följd av verksamheten ska kommunen i samråd med tillsynsmyndigheten vidta åtgärder för att begränsa olägenheterna." Miljörapporten klargör att villkoret är uppfyllt.

Sammanfattat bedöms att luktproblem inte kan anses vara en störning för Jäntan vars avstånd från verksamheten är 920 meter.

Närmsta bostäder idag är kvarteret Fatet, på ca 500 meters avstånd.

Svenska lim AB

Länsstyrelsens tidigare rekommenderade skyddsavstånd på 400 m bedöms inte nödvändigt av verksamheten själv. Dammexplosion, som är den dimensionerande riskfaktorn, har inte så lång verkan och övrig kemikaliehantering när det gäller t ex farligt godstransporter bedöms att 100 m är ett rimligt skyddsavstånd.

Luktproblematik är försumbar och damm avges inte i någon betydande mängd. Räddningstjänsten samtycker med Svenska Lims bedömning att verksamheten inte utgör någon risk som behöver tas i beaktande för utbyggnaden av kvarteret Jäntan.

Avståndet till kvarteret Jäntan är ca 200 m. Närmaste bostäder idag ligger längs Östergatan, ca 175 m bort.

Slutsats

Räddningstjänsten anser att det avstånd som råder mellan den planerade bebyggelsen och respektive företag är tillräckligt utifrån den riskbild som de känner till för de olika företagen. Man anser inte att det föreligger något behov av någon mer omfattande riskutredning än de som tidigare gjorts. (2017-01-05, Räddningstjänsten, Landskrona.)

Efter samråd med räddningstjänsten bedöms alltså sammanfattningsvis att inga skyddsavstånd förekommer som behöver beaktas i planeringen av utbyggnaden av kvarteret Jäntan.

Markförhållanden

Geoteknik

Geoteknisk utredning har utförts i samband med planarbetet. Resultatet sammanfattas nedan. För mer information se den geotekniska undersökningen. (2017-10-05, PQ Geoteknik & miljö AB)

Området är relativt plant med nivåer mellan ca +2,8 och +3,2 invid borrhälen och omgivande gatumark ligger på nivå ca +2,1 -- +3.

Under ca 5-10 cm asfalt dominerar jordlagren av några dm grusöver-byggnad med mullinslag, underlagrat av blandad fyllning av sand, mull, tegel, slagg m.m. till mellan ca 1 och 5 m djup under markytan. Under fyllningen följer någon meter siltig finsand med gyttjeinslag, ned till ungefär nivå +0 och därunder gyttja till ca nivå -2 à -2,5. Gytthan har densitet ca 1,1-1,3 t/m³, vattenkvot ca 80-140%, flytgräns drygt 200% och oreducerad odränerad skjuvhållfasthet ca 50-65 kPa, uppmätt på laboratorium.

Gyttjan underlagras vanligen av fast finsand till nivå ca -5,5 à -6,5 och någon halvmeter/meter halvfast lera, till -6,5 à -7,5.

Sand och lera följs av fast lermorän till nivå, ca -11 och sedan åter lera och finsand till provtagna djup, -11 à -13. Lermoränen har densitet ca 2,1-2,3 t/m³, vattenkvot ca 11-14%, flytgräns ca 20% och oreducerad odränerad skjuvhållfasthet ca 200-500 kPa, uppmätt på laboratorium och i fält med vingborr. De djupa lerorna har generellt något lägre skjuvhållfasthet och densitet samt högre vattenkvot. Hejarsonderingar har därunder kunnat drivas vidare i fast jord till -17,5 i väster och -20,5.

Det finns idag en bergborrad energibrunn inom fastigheten. Djup till kalkstensberg i denna är ca 28 m, motsvarande nivå -25, vilket även anges på geologiska kartblad som anger kalkstensberg på denna nivå.

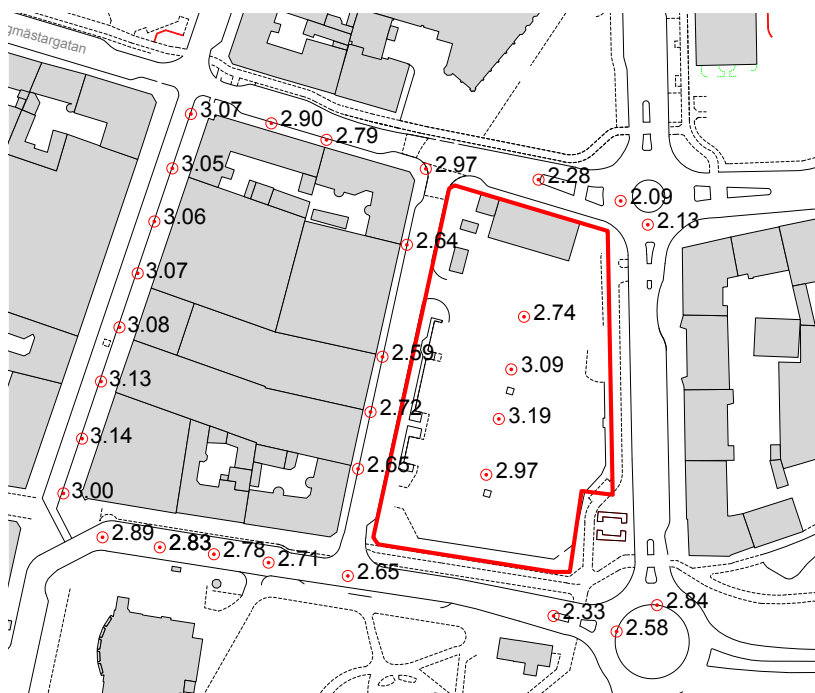
Grundläggning av stomme och golv föreslås utföras genom pålning. Av arkeologiska bevarandeskäl måste pålning utföras genom att foderrör borrar skonsamt genom kulturlagren och pålar därefter installeras genom rören och ned i bärande jord.

Härvid föreslås att under foderrören använda borrade pålar, typ Ischebeck Titan, Mai eller motsvarande alternativt slagna betongpålar. Med slagna betongpålar kommer foderrörens dimensioner att behöva vara ca 500 mm. Med borrade pålar kommer rören att bli mindre, kring 100 mm, men troligen behöva vara fler till antalet.

Gjutning av golv och pålfundament skall utföras från en torr och fast schaktbotten och färdig terrass.

Jordlagren kan variera mer inom tomten än vad som angivits under kap 8 varför pålar måste kunna förlängas (eller kortas).

Provinstallation av vald pålmetod eller olika alternativ skall utföras innan slutlig planering och produktionspålningen fastslås. Omgivningspåverkan av vibrationer från pålning måste beaktas.



Uppmätta markhöjder kring kvarteret Jäntan.

Markhöjder

I samband med behovsbedömning har Länsstyrelsen noterat att markhöjder kring Kvarteret Jäntan på många punkter ligger strax under 3 meter, och att detta bör utredas. Nedan visas uppmätta markhöjder. Befintliga höjder är sådana att bostadsbyggnader med sedvanlig sockel kommer att uppnå en höjd på färdigt golv på över tre meter utan några markhöjande åtgärder.

Markradon

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

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning har utförts i samband med planarbetet. (2016-12-22, Structor) Skruvborrning genomfördes i nio punkter, jämt fördelade över tomten. Prov togs i varje urskiljbart jordlager, eller varje halvmeter där jordlagret var de samma, ner till naturlig jord. Totalt 17 prover analyserades med avseende på tungmetaller och PAH. Ett prov på fyllnadslagret analyserades med avseende på tungmetaller, PAH och PCB.

Förhöjda halter av främst bly, koppar och kvicksilver har påträffats i fyllnadsmassorna. De förhöjda halterna bedöms vara relaterade till äldre fyllnadsmassor, askrester och dylikt som använts som fyllnadsmaterial inom fastigheten.

Hälsorisker kan teoretiskt uppkomma vid långvarig och upprepad exponering för bly- eller tjärförorenade (PAH-H) fyllnadsmassor, främst via intag av jord och ev. odling i massorna. De förhöjda halterna av kvicksilver överskrider i några prover de riktvärden som Naturvårdsverket beräknat avseende inandning av ånga i inomhusluft.

Den föreslagna bebyggelsen sträcker sig över större delen av kvarteret och efter planens genomförande beräknas inga fyllnadsmassor vara ytligt blottlagda. Det är därför inte sannolikt att människor exponeras för fyllnadsmassorna. De förhöjda halterna av kvicksilver som noterats i fyllnadsmassorna bedöms inte utgöra några risker vid planerad byggnation med parkeringsgarage och centrumverksamheter i bottenplan. Aktuella byggnader kommer också att uppföras enligt branschpraxis vilket innebär att markluft förhindras att tränga in i byggnaden och ventilation från parkeringsgarage sker separat från ovanliggande lägenheter. Sammantaget bedöms således påträffade markföroreningar inte utgöra några hälsorisker idag eller vid planerad byggnation.

I samband med markarbeten kan exponering ske för fyllnadsmassorna, främst genom intag av jord och hudkontakt. Bly kan innebära hälsorisker vid enstaka exponeringstillfällen, men inga uppmätta blyhalter överskrider riktvärden för detta. Således bedöms inga hälsorisker föreligga vid markarbeten, arkeologiska utgrävningar eller dylikt.

Samtantaget bedöms aktuella lätt förorenade fyllnadsmassor inte innebära några betydande hälso- eller miljörisker idag eller vid planerad användning av området.

Att gräva ur de förorenade fyllnadsmassorna bedöms inte vara miljömässigt motiverat och inte heller kostnadseffektivt. Vid markarbeten och byggnation kommer dock överskottsmassor att behöva hanteras som lätt förorenade fyllnadsmassor, vilket innebär merkostnader för kvittblivning, miljökontroll och miljöskyddsåtgärder. Inför markarbetena rekommenderas därför ytterligare provtagning (helst genom provgropsgrävning), för att kartlägga och avfallsklassa de fyllnadsmassor som berörs av arbetena.

Markarbeten bedöms också vara anmälningspliktiga.

Teknisk försörjning

Fibernät

Fibernät som ger anslutningsmöjlighet till Landskrona stads öppna stadsnät finns utbyggt i anslutning till fastigheten.

EI

Effektbehovet som uppkommer av utbyggnaden kan ej mötas av befintlig transformatorstation.

Fjärrvärme

Kvarteret har goda möjligheter för anslutning till fjärrvärme.

Vatten- och avlopp

Anslutningsmöjligheter för VA är goda för kvarteret. Ett antal ledningar ligger inom område för planerad bebyggelse. Möjligheten att flytta ledningar har utretts i planarbetet och en kostnadsberäkning har tagits fram. (Structor, 2016-12-23) Detta har utförts i samråd med NSVA och visar på att ledningsflytt är fullt möjligt.

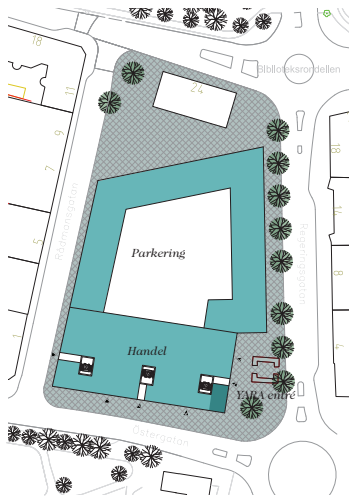
Dagvatten

Kraven för dagvattenfördröjning är kända och innebär att fördröjning på minst 100 m³ effektiv volym per ha och reducerad yta skall ske inom kvartersmark. Vid 90 % hårdgörningsgrad innebär detta en effektiv magasinvolym på ca 90 m³. Behovet av fördröjningsvolym blir mindre när gröna ytor och andra genomsläppliga anläggningar används i större utsträckning.

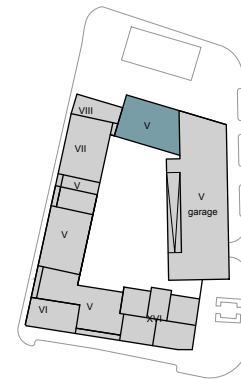
Ett lösningsförslag för hantering av dagvatten har utförts i samband med planarbetet. (2017-10-05, Structor)

Alternativa utformningar - process

Ett antal alternativa utformningar har lett fram till det slutgiltiga förslaget för kvarterets gestaltning. Tre alternativa förslag redovisas på följande sidor, med en kort beskrivning och analys.



Alternativ B



Alternativ C

Situationsplaner av Serneke och Okidoki! Arkitekter

Alternativ A

Kvartersstruktur med hela kvarteret utbyggt, förutom i norr. Innergården är bebyggd med en vånings parkeringsgarage som byggs över med planterbart bjälklag. Detta resulterar i att bottenvåningen runt kvarteret är enkelsidig, vilket gör den bäst lämpad för handelsändamål. I kvarterets södersida är därför också bottenplan en något djupare volym än längs övriga sidor, för att ge utrymme åt en större handelsetablering. Våningarna över bottenplan planeras för kontor i söder och bostäder i övriga kvarteret.

På norra sidan, mot den gamla gymnastikhallen skapas en större publik yta som öppnar sig mot väster och en bättre solinstrålning.

Stadsentrén markeras med en högre volym i sydöstra hörnet, där en 18 våningar hög bostadsdel planeras.

Handel i bottenvåning är en grundförutsättning för alla förslagen. Stråket i kvarterets södra del är viktigt att utveckla och ska förses med publika funktioner. Den öppna platsen i kvarterets norrsida har möjlighet att skapa en publik plats. Gymnastikhallen ges en framstående position som solitär i kvarterets norra del och blir ett monumentalt inslag i stadsrummet. Det kan dock vara välgörande om platsen dras samman för att skapa en starkare intensitet mellan byggnadsvolymer.

Den höga volymen i kvarterets sydöstra del kan upplevas något hög med sina 18 våningar. Även den södra volymens lägre plan kan uppfattas för massivt, då hela fasadlängden används till en enda byggnadsvolym.

Alternativ B

Förslaget liknar det föregående på många sätt. Här omgärdas gymnastikhallen i norr med bebyggelse, dock med smitvägar på båda sidor, så att byggnaden blir friliggande. Även om volymen tekniskt sett är friliggande har den inte samma monumentala status som i föregående förslag. Det mellanliggande rummet får en halvprivat karaktär med möjlighet för diverse funktioner, tex en skyddad uteservering, mindre handelsetableringar etc.

Bebyggelsen i kvarteret utförs i mindre volymer med varierande höjd och bredd. Detta för att hålla nere skalan och skapa känslan av ett mer organiskt framvuxet kvarter. Greppet är en anpassning till gestaltningen i intilliggande kvarter, och till stadskärnan i stort.

Den södra delen är även här 18 våningar hög, vilket kan uppfattas som för högt. Precis som i föregående förslag är den söderliggande volymen också i ett stycke, vilket kan uppfattas för kraftfullt.

I båda de ovan behandlade förslagen är innergården upphöjd en våning med planterbart bjälklag över parkeringsgarage.

Alternativ C

Ett förslag där placeringen av parkeringshus skiljer sig åt från övriga. Hela kvarteret har delats upp i mindre volymer, liksom i förslagen ovan. I det här presenterade förslaget har dock även den södra volymen delats upp på flera huskroppar, för att även här korta ner fasadlängden och arbeta med olika skalor. Den högre volymen är nu 16 våningar hög, i sin högsta del. Omfånget har dock ökat, vilket kan medföra att volymen, trots att den är något lägre, ändå uppfattas som ett större objekt i stadsrummet.

Gymnastikhallen lämnas friliggande och en passage skapas mellan den och övriga kvarteret. Denna är tillräckligt bred för att inte uppfattas som mörk och för att möjliggöra för ett flertal funktioner på platsen.

Med parkeringsgaraget placerat längs kvarterets östra sida, i fem våningar lämnas innergården fri. Gatumiljön i detta alternativ får då inte de publika funktioner mot Regeringsgatan, som i alla de övriga förslagen. Detta är en nackdel i förslaget för gatumiljön längs gatan.

Ändring efter samrådsförslag

Det planförslag som nu prövas i granskningen är snarlikt samrådsförslaget. Den öppna delen i kvarterets norra del har utökats för att en större öppen torgyta ska kunna skapas. Detta är en utvecklingsmöjlighet som staden kan komma att utnyttja på längre sikt för att skapa en offentlig plats som ansluter till stadens historiska befästningsgördel och samtidigt kopplas till det offentliga rummet i Dammhagsparken.



Planförslaget under samrådsförfarandet till vänster och granskningsförslaget till höger. I granskningsförslaget är den öppna ytan i kvarterets norra del utökad. Detta ger på sikt möjlighet att skapa en offentlig torgyta som ansluter till den historiska befästningsgördeln och samtidigt kopplas till det offentliga rummet i Dammhagsparken. Markanvändningen på Jäntan 3 föreslås bli centrumverksamheter, vård och skola, vilket öppnar för möjligheten att byggnaden på sikt kommer att ha en funktion som på något sätt är tillgänglig för en större allmänhet.

PLANFÖRSLAG

Planområdets gestaltning och disposition

Planförslaget syftar till att ersätta dagens markanvändning, "allmänt ändamål". Ny markanvändning för Jäntan 2 föreslås till bostäder, centrumverksamheter, skola, vård och parkering. Slutenvård, kriminalvård eller förskola och grundskola 1-6 tillåts ej. För Jäntan 3 föreslås centrumverksamheter, vård och skola. Även här begränsas möjligheterna genom att slutenvård, kriminalvård, skola 1-6 och förskola förbjuds. För Österportskolans gymnastikhall, och tillhörande förråd, i kvarterets norra del föreslås skydds- och varsamhetsbestämmelser.

I kvarterets mitt föreslås gångfartsområde och på dess sidor kompletteras med gata för att kunna säkerställa kvarterets utfartsmöjligheter.



Situationsplan där den pågående utbyggnaden av 33-Lågor är inkluderad.

Föreslagna åtgärder

Planförslaget innefattar:

- Ny markanvändning Jäntan 2:
BCDSP – bostad, centrumverksamheter, vård, skola och parkering. Ej slutenvård eller kriminalvård. Ej förskola eller grundskola 1-6.
- Ny markanvändning Jäntan 3:
CDS – Centrumverksamheter, vård och skola. Ej slutenvård eller kriminalvård. Ej förskola eller grundskola 1-6.
- En öppen yta i kvarterets mitt med gångfartsområde.
- Byggrätter för kvartersbebyggelse i varierande höjd. (4-7 våningar)
- En högre byggrätt i sydöstra hörnet av kvarteret. (15 vån)
- En byggrätt i kvarterets centrala del där totalhöjd om 7 m kan uppföras. Detta kan tex fungera som parkeringsgarage eller delvis som tillhörande yta för eventuella verksamheter eller bostäder mot kvarterets utsida. Om denna del bebyggs ska planterbart bjälklag anläggas på taket, för att skapa en upphöjd innergård.
- Den gamla gymnastiksalen i kvarterets norra del är bevarandevärd och det föreslås att denna skyddas med skydds- och varsamhetsbestämmelse, tillsammans med det tillhörande gamla förrådet på samma fastighet

Bebyggelse

Markanvändning

I större delen av kvarteret sätts användning till bostäder, centrumverksamhet, skola och vård. Kvarterets placering gör att en flexibel användning är nödvändig, eftersom behoven i centrum är dynamiska och det kan vara svårt att förutse platsens utveckling i framtiden. Kvarterets norra del får liknande användning, förutom bostadsändamålet. Den öppna platsen som kan skapas i kvarterets norra del har potential att bli ett offentligt torg, varför den gamla idrottshallen bör ha en funktion som på något sätt öppnar sig för allmänheten.

Placeringen anses inte lämplig för förskola eller grundskola 1-6. Bristen på tillgänglig yta för utevistelse gör att lägre årskurser inte bör tillåtas i kvarteret. Däremot kan skolverksamhet med något äldre barn eller vuxna med fördel anordnas. Även om högre årskurser inte kräver lika mycket utemiljö som t.ex. förskola är det viktigt att en utförlig prövning sker vid bygglovsprocessen för att säkerställa att en lämplig miljö kan erbjudas dessa verksamheter.

Den exakta placeringen inom kvarteret av de olika användningarna anses likvärdig, vilket gör att samma användning tillåts för hela den södra delen av kvarteret. För att säkerställa möjligheten för lokaler längs det viktiga stråket Östergatan föreslås bestämmelse om höjd på bottenvåning för kvarterets södra del, samt att lokaler ska anordnas där.

f_3 Lokaler ska anordnas i bottenplan.

Ny bebyggelse föreslås i form av en kvartersstruktur i varierande våningsantal. Höjd på bebyggelsen begränsas till mellan fyra till sex våningar över större delen av kvarteret. I den sydöstra delen tillåts en högre volym på maximalt 15 våningar.

Gestaltning av ny bebyggelse

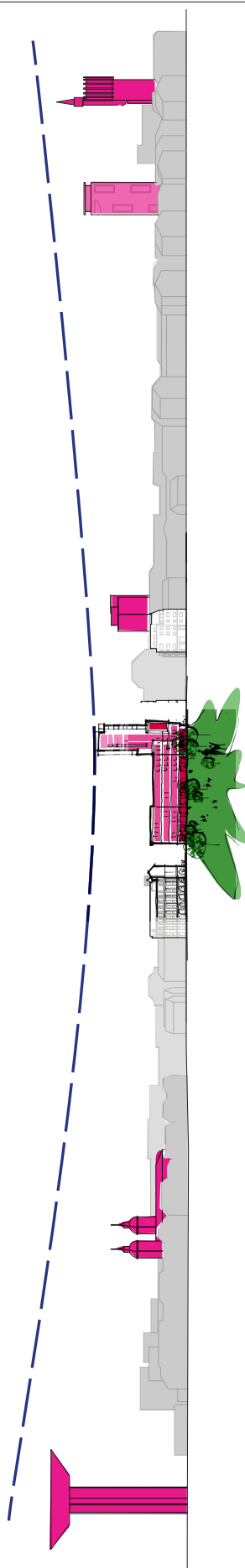
Ny bebyggelse gestaltas efter hänsyn taget till Landskronas välbevarade stadskärna och riksintresset för kulturmiljö.

För att utveckla det historiskt viktiga stråket längs Östergatan byggs kvarteret ut till fastighetsgräns i söder. Stadsrummet stramas på så vis upp och intensifieras. Stråkets kvalitéer förstärks av att tydliga kanter arrangeras, vilket ger riktning och avgränsning. Även parkrummet i söder får en tydligare avgränsning och en starkare fond.

Även längs kvarterets andra sidor tas bebyggelsen ut i gatulivet och Regeringsgatan och Rådmansgatan får ett mer definierat gaturum. Detta återspeglar och utvecklar Landskronas tydliga kvartersstruktur som är en viktig aspekt av kulturmiljön. Variation i höjder och fasadlängder runt kvarteret anpassar bebyggelsen till Landskronas befintliga karaktär, vilket också är viktigt ur kulturmiljöhänseende. Detta regleras genom att byggrätterna placeras i kvarterets ytterkanter och styrs med en bestämmelse om våningsantal där en lägsta och högsta nivå anges, vilken säkerställer variationen i höjder.

För att styra att längden på faktiska byggnadsvolymer anpassas till stadens kvartersstruktur och skala föreslås bestämmelse enligt nedan. För att garantera att fasader håller hög materialmässig kvalitet och materialval som passar stadens historiska kärna föreslås också att bestämmelse om fasadmaterial ingår.

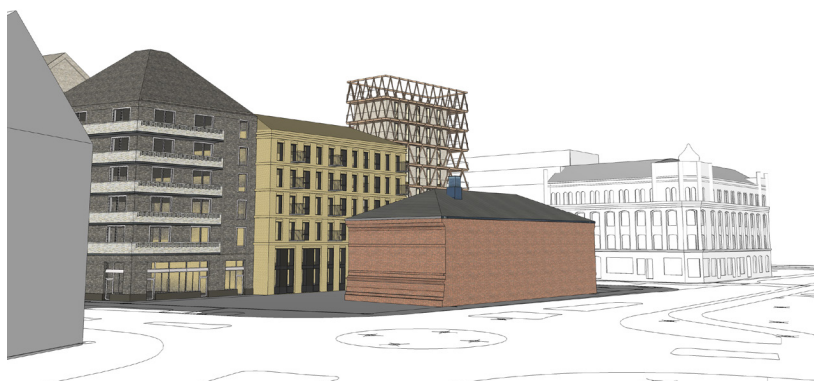
f_1 Fasad- och takuttryck ska indelas i längder om maximalt 30 meter. Fasadmaterial ska vara i huvudsak puts eller tegel.



Skyline som visar det möjliga resultatet av utbyggnaden av kvarteret Jäntan. En slankare volym faller väl in i stadsstrukturen och ter sig välanpassad till stadens övriga profil. Övriga höga byggnader befinner sig alla i stadens utkanter. Uppförandet av en högre byggnad i kvarteret Jäntan medför att även centrum får ett landmärke som tar plats i stadens skyline. Byggnaden har gjorts till en slank och vertikal volym. Formen gör den mer skulptural och gör att den upplevs mindre påträngande än en bredare volym. Detta är i linje med stadsbildsanalysens slutsatser. Då markeras höjden på byggnaden snarare än storleken, vilket är syftet med att placera ett landmärke på en plats som kvarteret Jäntan. Byggnaden ska markera platsen och signalera en viktig punkt, utan att ta över den volymmässigt. Illustration av Jais arkitekter.



Vy från Teaterparken. Modellskiss av Serneke och Okidoki! Arkitekter.



Vy mot gymnastikhallen från Saluhallstorget. Modellskiss av Serneke och Okidoki! Arkitekter.



Vy längs Rådmansgatan. Modellskiss av Serneke och Okidoki! Arkitekter.



Vy från Österleden. Visionsskiss av Serneke och Okidoki! Arkitekter

På innergården föreslås möjlighet för parkeringsgarage i två våningar. Parkeringar överbyggs med planterbart bjälklag och skapar en upphöjd innergård. Detta är positivt avseende ljusinstrålning på innergården, då den blir högre gentemot omkringliggande bebyggelse. Svårigheter kan dock skapas med ljusinsläpp på omkringliggande byggnader i de nedre planen, vilket gör att dessa blir bäst lämpade för handel eller annan verksamhet snarare än bostäder. Detta bedöms inte behöva styras i planbestämmelse, eftersom det blir en naturlig följd av förutsättningarna. En grundläggande tanke i planförslaget är också att nedre planen ska användas för verksamheter och service.

I kvarterets sydöstra del föreslås en högre volym som markering av stadens entrépunkt. Kvarteret Jäntans placering vid ett av stadens viktiga infartsstråk ger möjlighet till, och förtjänar en tydlig markering av platsens tyngdpunkt i stadskärnan. Höghuset uppförs som ett nutida återskapande av den historiska stadsport som låg på platsen, och som signalerade stadens entré. Vikten av platsens egenskap som entrépunkt framhävs av utbyggnaden av trafikplatsen 33 Lågor, som skapar medföljande krav på att platsen intill tas om hand och tydligt markeras.



Vy från Östergatan. Visionsskiss av Serneke och Okidoki! Arkitekter.

Varsamhet

Läroverket- gamla flickskolan – ritades av arkitekterna Stenberg och Wallin och uppfördes i kvarter Jäntan på 1890-talet. Några år senare uppfördes också gymnastikhallen som ligger längs med Borgmästargatan. På 1980-talet revs flickskolan men gymnastikhallen finns kvar i välbevarat skick. Flickskolan och gymnastikhallen uppfördes båda i tegel med samma uppbyggnad och uttryck i fasaderna. Intill gymnastikhallen ligger också en fd materialbod där också ”afträde med 6 klosettrum” var belägna.



Gymnastikhallen, vy från Borgmästargatan.

Gymnastikhall

Byggnadens rektangulära planform och högt sittande fönster vittnar om byggnadens tidigare funktion. De röda tegelfasaderna med rika utsmyckningar är särskilt framträdande. Byggnaden har ett valmat tak klätt med svart plåt, med en ståndränna som löper längs taket. Fasaderna är rikt utsmyckade med bland annat en konsolburen och profilerad takgesims, därunder en gulvit rombfris och fönster inramade med listverk. Rombmönstret återkommer i murverket under fönstren. På gavlarna löper gesimsen vidare och här sitter också två rundelornament och rundbågade portaler med mönstermurat överstycke. Fönstren är sexdelade, idag med en aluminiumklädd utsida. Den lägre delen i fasaden har ett slätt murverk i kryssförband. Dörrarna är idag utbytta. Byggnaden har en låg sockel. På fasaden mot Borgmästargatan har en dörr- och fönsteröppning tagits upp under senare tid.

Förråd

Förrådet följer till viss del gymnastikhallens uppbyggnad men i något enklare form med valmat tak, tegelfasader i kryssförband och en konsolburen och profilerad takgesims. Fönsteröppningarna, som idag är igensatta, sitter tätt och de ovanliggande valvbågarna bildar ett vågmönster. Porten mot norr är en fyllnadsdörr som är något indragen i fasaden.



Förråd, vy från Rådmansgatan.

Oproportionerligt stora ventilationsöppningar har tagits upp i fasaden under senare tid.

Bestämmelser som föreslås för båda byggnaderna:

- | | |
|-------|---|
| q_1 | <i>Gäller befintlig byggnad. Byggnaden får ej rivas och dess yttre karaktär ska bevaras. Särskilt värdebärande är murverk med utsmyckningar, fönstersättning och takform.</i> |
| k_1 | <i>Gäller befintlig byggnad. Vid förändringar ska särskilt beaktas befintligt falsat plåttak, befintlig ståndränna och fönster.</i> |

Markradon

Eftersom planområdet ligger inom normalriskområde för radon behövs planbestämmelse som säkerställer skydd. Bestämmelser som gäller för hela planområdet föreslås:

Huvudbyggnad ska utföras radonskyddad

Markhöjder

Uppmätta markhöjder visar att kvarteret Jäntan ligger något högre än omkringliggande ytor. Inga specifika åtgärder anses krävas för att uppnå lämplig markhöjd. För att säkerställa att ny bebyggelse ändå inte hamnar under lämplig golv höjd och riskerar att drabbas av skador pga översvämningar föreslås planbestämmelse om golvhöjd som gäller hela planområdet:

Lägsta plushöjd för golvbjälklag i bostadsrum får ej understiga +3,0 meter. Entréer, trappa, miljörum och liknande serviceutrymmen inkluderas ej.

Grönstruktur och parker

Ingen ny grönstruktur föreslås i planförslaget. Däremot skapar förslaget en starkare definiering av parkrummet söder om planområdet. Teaterparken markeras tydligare med kvarteret Jäntans fasad i fonden, och ett antal publika funktioner riktar sig mot parken. Aktiviteten i parken kommer således att öka.

Trafik

Allmän trafiksituation

Planområdet innefattar endast kvartersmark och en mindre yta allmän platsmark. Inom kvartersmarken föreslås parkeringsgarage, men i övrigt inga trafikanslutningar. Allmän platsmark inom planområdet berör inte heller några trafikanslutningar.

Förslagets tillförande av nya bostäder och verksamheter tillför området trafik. Gång- och cykeltrafiken väntas öka, framförallt längs stråket utmed Östergatan. Eftersom publika målpunkter skapas längs stråket, i kvarterets södersida väntas en ökad aktivitet av framförallt gångtrafik.

Parkering

Parkering för nytilkommande bebyggelse sker inom fastigheten i parkeringshus. Landskrona stads parkeringspolicy har använts vid planeringen. Denna visas på följande sida. Kvarteret Jäntan härrör till zon A.

Parkeringsstal

PARKERINGSTAL FÖR BIL

	Zon A			Zon B			Zon C		
	Boende/anställda	Besökande	Totalt	Boende/anställda	Besökande	Totalt	Boende/anställda	Besökande	Totalt
Enbostadshus (bpl/lgh)									
Eigen parkering	2	0,15*	2 (2,15*)	2	0,15*	2 (2,15*)	2	0,15*	2 (2,15*)
Gemensam parkering	1,2	0,15	1,3	1,2	0,15	1,4	1,25	0,15	1,4
Gruppheusbebyggelse/ mindre radhus (bpl/lgh)									
Gemensam parkering	0,9	0,1	1,0	0,9	0,15	1,1			
Flerbostadshus (bpl/lgh)	0,7	0,1	0,8	0,8	0,1	0,9	0,95	0,15	1,1
Kontor** (bpl/1000 kvm BTA)	10,5	1,5	12	15	2	17	16,5	2	18,5
Industri (bpl/1000 kvm BTA)	4,5	-	4,5	7	2	9	7	2	9
Handel*** (bpl/1000 kvm BTA)	5,5	22,5	28	7,5	25	32,5	8,5	25	33,5
Särskilda besöksmål****									

*Besöksparkering upprättas i de fall denna inte kan ordnas genom kantstensparkering eller annan parkering

**I särskilt bilorienterade lägen rekommenderas ett tillägg för besöksparkering på 4 bilplatser/1000 kvm BTA

***För stora handelsetableringar i särskilt bilorienterade lägen föreslås särskild utredning

****För särskilda besöksmål som t.ex hotell, restaurang, museum, sporthall, biograf/teater, sjukvård och omsorgsverksamheter samt skolor föreslås särskild utredning

PARKERINGSTAL FÖR CYKEL

	Zon A			Zon B		
	Boende/anställda	Besökande	Totalt	Boende/anställda	Besökande	Totalt
Flerbostadshus (bpl/lgh)	1,8	0,5	2,3	1,8	0,3	2,1
Kontor (bpl/1000 kvm BTA)	10,5	5	15,5	6	3	9
Industri (bpl/1000 kvm BTA)	4,5	-	4,5	2,5	-	2,5
Handel (bpl/1000 kvm BTA)	5,5	60	65,5	3	40	43

LÄNGSTA ACCEPTABLA GÅNGAVSTÅND TILL OLIKA VERKSAMHETER

	Acceptabla gångavstånd
Bostäder - nybyggnation	200 m
Bostäder - ombyggnation	300 m
Bostäder - besökare	200 m
Arbetsplatsparkering	500 m
Butiker - besökare	300 m

FLEXIBLA PARKERINGSTAL

Parkeringsstalen kan reduceras om byggherren kan redovisa att fastighetens läge har särskilt god koppling till kollektivtrafik, och att åtgärder görs för att skapa goda förutsättningar för andra resval än med bil (se även sidan 28).

Exempel på sådana åtgärder kan vara:

- erbjuda bilpool eller lastcykelpool,
- lättillgängliga, väderskyddade och låsbara cykelparkeringar med hög standard och komfort,
- underlätta för varuleveranser och förvaring vid e-handel,
- m.m.

Om bygggrätter utnyttjas fullt uppgår BTA till ca 23000 kvadratmeter. Inom detta beräknas rymmas ca 200 bostäder och upp till 2000 kvadratmeter handelsyta. Kravet enligt parkeringspolicyn blir då 216 st parkeringsplatser. $(200 \times 0,8 + 28 \times 2)$. Antalet platser i det planerade parkeringsgaraget uppgår vid en förhandsbedömning till ca 180 stycken.

Parkeringsnormen ställer krav på att behovet av parkering ska uppfyllas inom kvarteret, eller att fastighetsägaren kan visa att man på annat sätt tillgodoser behovet. Detta kan vara genom parkeringsköp i intilliggande fastigheter, ett utökat antal cykelparkeringar, eller genom att påvisa platsens kollektivtrafknära läge.

Kvarterets placering i centrum medför god tillgänglighet till kollektivtrafik. Femhundra meter från kvarteret ligger Skeppsbrokajen, som är terminalstation för ett antal busslinjer, både regionala och lokala. Rådhusstorgets busshållplats finns dessutom tvåhundra meter bort, där ett flertal busslinjer också stannar. Härifrån kan man även ta sig till Landskrona station, för tågresor till Malmö, Lund, Helsingborg eller Köpenhamn. Som exempel tar en resa från Rådhusstorget till Malmö centralstation 41 minuter, till Lund 28 minuter och till Knutpunkten i Helsingborg mellan 31 till 44 minuter. Till Kastrup åker man på en timme. Det är alltså lätt att ta sig till och från planområdet med hjälp av kollektivtrafik. Detta innebär att en viss justering kan göras på parkeringstalen. Det finns dessutom ett stort antal allmänna parkeringar tillgängliga i nära anslutning till kvarteret.

Efter samråd med stadsarkitektavdelningen och stadsmiljöavdelningens trafikingenjör görs den sammantagna bedömningen att parkeringsbehovet för den nu planerade användningen kommer att kunna uppfyllas.

Om andra användningar blir aktuellt för fastigheten prövas parkeringssituationen utifrån handlingar till bygglovsansökan. Det maximala antalet parkeringar som kan krävas är om hela bygggrätten används till handel. Det är viktigt att notera att detta inte är en trolig utveckling av markanvändningen. Planområdets placering nära centrum gör att handel är en lämplig användning. Kvarterets strukturella utformning däremot gör att handel inom hela bygggrätten inte är troligt. Det är däremot positivt för en långsiktig hållbarhet att handel kan tillåtas och det är troligt att det i så fall anordnas inom begränsade delar och på bottenplan. Om handel önskas anordnas i framtiden behöver fastighetsägaren visa att parkeringskravet kan lösas. Detta ska göras i samråd med stadsarkitektavdelningen och stadsmiljöavdelningens trafikingenjör och ska prövas i bygglovsskedet. Vidare ska flexibla parkeringstal tillämpas enligt parkeringspolicyn, vilket innebär att kraven kan sänkas om fastighetsägaren utför kompensationsåtgärder, som tex utökad cykelparkering, leveransboxar för förenklad e-handel eller dylikt.

Landskrona centrum står inför ett betydande utvecklings- och förtätningsarbete de närmsta åren, där flera av centrums större parkeringar kommer att exploateras för andra ändamål. Med anledning av detta har teknik- och serviceförvaltningen tagit fram ett parkeringsprogram med riktlinjer för hur staden ska arbeta med parkeringar idag och framöver.

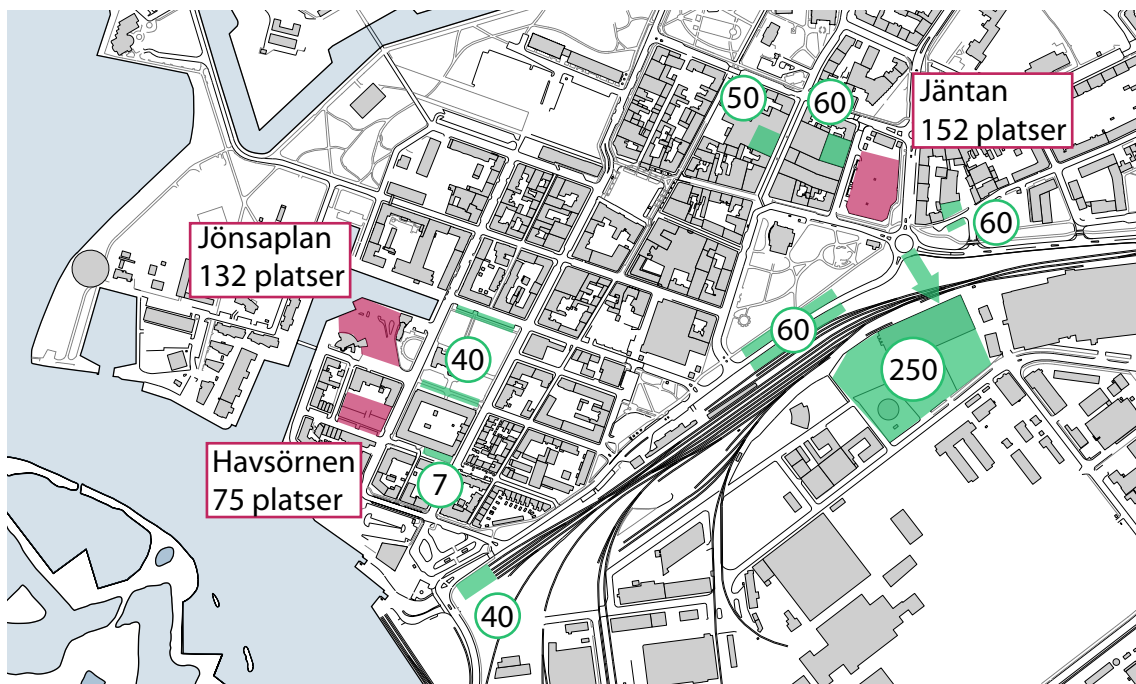
Med anledning av utbyggnaden behöver de allmänna parkeringsmöjligheter som idag finns inom kvarteret flyttas. Markparkering som tillhör verksamheten på fastigheten Jäntan 3 kan fortsatt nyttjas som kundparkering. Detsamma gäller avskiljande staket. Markparkeringen på kvarteret Jäntan innehåller idag 152 platser. Andra förtätningar i staden som medför att parkeringar försvinner är utbyggnaden av kvarteret Jönsaplan (132 st) och förtätningen av kvarteret Havsörnen (75 st).

För att ersätta de platser som försvinner pga förtätningar och för att möta de ökande behov som en mer aktiv stadskärna ställer krav på planeras ett antal nya parkeringsplatser.

Den största nya parkeringen planeras inom kvarteret Viadukten, öster om järnvägen i närheten av kvarteret Jäntan. I samband med ombyggnaden av trafikplatsen 33 Lågor så kommer en ny väg att anläggas över järnvägen. Den nya parkeringsplatsen på andra sidan blir då lättillgänglig för biltrafik, men även för fotgängare och cyklister. Här planeras 250 parkeringsplatser. Detta är ett framtida projekt som är under planering och passagen över järnvägen ska utföras i samråd med trafikverket.

I samband med att den nya trafikplatsen 33 Lågor uppförs kommer även 35 nya parkeringsplatser att anläggas i dess anslutning.

I övrigt planeras ett antal nya platser för parkering kring stadskärnan. Intill kvarteret Jäntan gäller detta tex kvarteren Neptun och Karl XV.



Röda ytor markerar utbyggnadsprojekt där befintlig parkering försvinner. Gröna ytor anger nya parkeringsplatser som nyligen har upprättats eller som planeras upprättas under 2017-18, och framåt.

Bullerskyddsåtgärder

En bullerutredning är utförd av stadsbyggnadsförvaltningen i samråd med trafikenheten, Landskrona stad. (2017-10-05, Stadsbyggnadsförvaltningen, Landskrona) Kvarteret utsätts för trafikbuller mot ett antal fasader. Detta skapas främst av bussar inom lokal- och regionaltrafik. Detta skapar behov av bestämmelser för att säkerställa en god boendemiljö med avseende på buller. Följande bestämmelser föreslås för delar av planområdet:

- m_i För bostad som är större än 35 m² ska
1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
 2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter får 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad ej överskridas.

Bostad ska ha tillgång till uteplats, privat eller gemensam, där 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå ej överstigs.

	Ekvivalent ljudnivå från trafik eller annan yttre ljudkälla, $L_{pAeq,nT}$ [dB] ²	Maximal ljudnivå nattetid, $L_{pAFmax,nT}$ [dB] ³
Ljudisolering bestäms utifrån fastställda ljudnivåer utomhus så att följande ljudnivåer inomhus inte överskrids ¹		
i utrymme för sömn, vila eller daglig samvaro	30	45
i utrymme för matlagning eller personlig hygien	35	-

¹) Dimensionering kan göras förenklat eller detaljerat enligt SS-EN 12354-3. För ljud från exempelvis blandad gatutrafik och järnvägstrafik i låga hastigheter kan förenklad beräkning genomföras med $D_{nT,A,ir}$ värden för byggnadsdelarna. Detaljerade beräkningar väger samman byggnadsdelarnas isolering mot ljud vid olika frekvenser med hänsyn till de aktuella ljudkällorna.

²) Avser dimensionerande dygnsekvivalent ljudnivå. Se Boverkets handbok *Bullerskydd i bostäder och lokaler*. För andra yttre ljudkällor än trafik avses ekvivalenta ljudnivåer för de tidsperioder då ljudkällorna är i drift mer än tillfälligt.

³) Avser dimensionerande maximal ljudnivå som kan antas förekomma mer än tillfälligt under en medelnatt. Med natt menas perioden kl. 22:00 till kl. 06:00. Dimensioneringen ska göras för de mest bullrande vägfordons-, tåg- och flygplanstyper, samt övrigt yttre ljud, exempelvis från verksamheter eller höga röster och skrik, så att angivet värde inte överstigs oftare än fem gånger per natt och aldrig med mer än 10 dB.

Inomhusmiljön avseende buller regleras av Boverket i Boverkets byggregler (BFS 2011:6). Enligt denna gäller:

För att säkerställa inomhusmiljön kan bullerskyddsåtgärder behöva tas, tex bullerreducerande fönster eller reduceringsåtgärder i fasad eller på balkong. Detta kommer att prövas i bygglovsskedet.

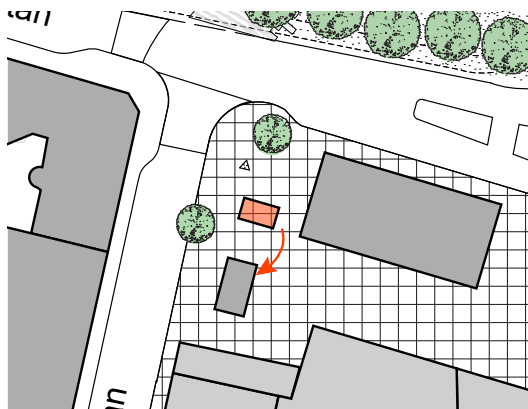
Teknisk försörjning

Energiförsörjning, fibernät samt vatten och avlopp

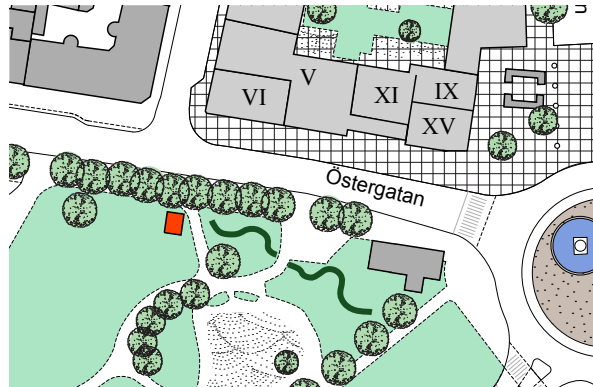
För den nödvändiga utbyggnaden av kapaciteten föreslås en ny transformatorstation som ersättning av den station som idag inryms i teatern. Den nya stationen klarar både befintligt och tillkommande effektbehov. Den nya stationen uppförs i Teaterparken. Gestaltningen kommer att utformas i samråd med stadsarkitektavdelningen och stadsmiljöavdelningen. Då placeringen ligger inom befintligt fornlämningsområde har den samrått med länsstyrelsens kulturenhet,

2017-09-12. En ansökan om ingrepp i fornlämnning kommer att lämnas in i samband med projektering, för att länsstyrelsen ska göra en schaktövervakning i samband med anläggandet. Anläggandet sker som djupast 0,8 meter ner.

En flytt av transformatorstation i kvarteret Jäntan görs samtidigt möjlig, där den befintliga stationen Jäntan kan flyttas in i det gamla förrådet på fastigheten Jäntan 3, som i planförslaget får skyddsbestämmelser. Detta innebär att befintlig station kan tas bort och en ny yta blir tillgänglig vid gymnastikhallens västra fasad. Denna får ett väl definierat stadsrum och har en bra placering för någon typ av publik funktion, tex en uteservering för en verksamhet som i framtiden potentiellt skulle kunna flytta in i byggnaden.



Befintlig transformatorstation som föreslås flyttas och den resulterande öppna torgytan.



Ny transformatorstation som föreslås anläggas i Teaterparken.

Detta alternativ har utretts av Landskrona energi och visat sig vara möjligt, men dyrt. Det eventuella genomförandet av flytten kommer inte att ske i nära förestående tid, men är en möjlighet som förhöjer platsens potential på längre sikt.

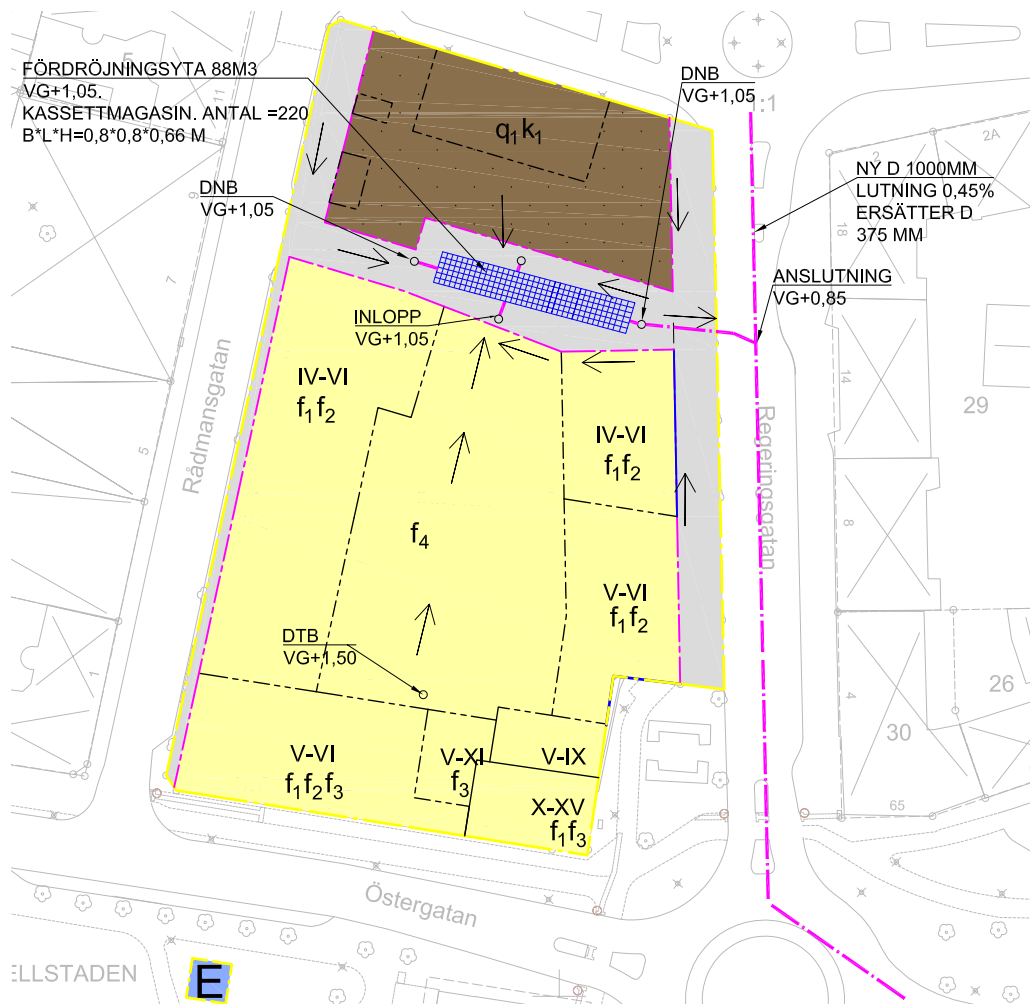
I samband med exploatering sker en flytt av VA-ledningar som ligger inom planerad kvartersmark.

Fibernet finns tillgängligt för anslutning.

Dagvattenhantering

Kravet på fördröjning om 90 % av planområdet hårdgörs är ca 90 m³ fördröjningsvolym. Behovet av fördröjningsvolym blir mindre när gröna ytor och andra genomsläppliga anläggningar används i större utsträckning.

Ett lösningsförslag för dagvattenhanteringen har upprättats. (2017-10-05, Structor) Detta visar att fördröjningsbehovet för kvarteret går att uppfylla genom anläggandet av dagvattenkassetter inom gångfartsområdet i kvarterets centrum. Det är här möjligt att fördröja hela den volym som krävs om hela kvarteret är hårdgjort. Lösningsförslaget är en schematisk skiss som ämnar säkerställa att lutningar och fördröjningsvolymerna är möjliga att skapa. Den exakta utformningen av dagvattenhanteringen kommer att utformas i samband med projektering där krav också kommer att ställas på den enskilde fastighetsägaren att anordna lokal fördröjning inom kvartersmark. Detta ska utföras i samråd med NSVA.



Lösningsförslag dagvattenhantering. I denna skiss, som endast visar på en möjlig kapacitet, sker all fördröjning på allmän mark, vilket inte kommer att bli nödvändigt, eftersom fastighetsägare kommer att behöva anordna lokal fördröjning av dagvatten inom kvartersmark.

Vid utformning av dagvattenfördröjning och dagvattenhantering på både allmän plats och inom kvartersmark ska riktlinjer och krav som är beskrivna i dagvattenpolicy för Landskrona stad följas (antagen 2012-05-21).

Planförslaget ålägger exploatören att anlägga planterbart bjälklag ovanpå garaget i kvarterets mitt. Detta möjliggör för lokal fördröjning av dagvatten inom fastigheten. Detta kan tex göras med växtbäddar eller multifunktionsytor som fungerar som dagvattenmagasin vid plötsliga skyfall. Om nedsänkta växtbäddar anläggs kan det inom dessa fördröjas ca 0,2 kubikmeter per kvadratmeter som anläggs. Makadamens porvolym ger ytterligare en viss lagring och fördröjning av dagvattnet. Exempelvis 30 % porositet på 1m³ skapar en volym på 0,3 kubikmeter.

Det är inte möjligt för kommunen att ställa krav i detaljplan för en viss fördröjningsvolym i samband med bebyggelse. Detta kan dock göras i exploateringsavtal, eftersom kommunen är markägare. Exploateringsavtalet kommer att ålägga exploatör/fastighetsägare att fördröja nödvändig volym inom fastighet i samråd med NSVA, samt att leda dagvattenavrinning till anvisad kopplingspunkt.

Fördröjningsvolymen som krävs för norrliggande fastighet inom planområdet är 11 kubikmeter. Volymen som krävs för den söderliggande fastigheten är 44 kubikmeter.

Det är också en möjlighet att samma volym kan fördröjas i Regeringsgatan. Den slutgiltiga placeringen och utformningen av dagvattenmagasin kommer att avgöras i projektering, i samråd med NSVA.

Gångfartsområdet i kvarterets mitt och gatumark längs Regeringsgatan ges egenskapsbestämmelse:

Dagvatten – fördröjningsmagasin för dagvatten får anordnas

Renhållning

Avfallshanteringen i Landskrona sköts av LSR (Landskrona Svalöv Renhållnings AB). Avtal med dem sluts via den enskilda fastighetsägaren.

Lovplikt

Bygglov

Enligt 5 kap 26 § PBL ska de överväganden som ligger till grund för omfattningen av kravet på bygglov redovisas i planbeskrivningen.

Någon förändring av bygglovsplikten föreslås ej. Området har inga värden med behov av bevakning. Dock ställer planen vissa krav på utformningen av ny bebyggelse, med syftet att skapa ett enhetligt uttryck i bebyggelsen.

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

Beräknad tidplan för detaljplanearbetet:

Samråd	jan-feb 2017
Granskning	okt 2017
Godkännande av SBN	mars 2018
Antagande KF	april 2018

Om planen inte överklagas vinner den laga kraft tre 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

Allmän plats m.m.

Transformatorstation uppförs på allmän plats i Teaterparken. Landskrona stad ansvarar för underhåll och drift.

Landskrona stad är huvudman för allmän plats och väghållare för samtliga vägar inom planområdet.

Landskrona energi ansvarar för kopplingspunkter till el enligt gällande föreskrifter och allmänna råd.

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

NSVA ansvarar för allmänna vatten- och avloppsledningar.

För drift av transformatorstationer inom kvartersmark ansvarar Landskrona energi. Tillgänglighet kan säkerställas med servitut eller ledningsrätt.

Om en flytt av transformatorstationen på Jäntan 3 blir aktuellt genomförs detta av Landskrona energi. Finansiering kommer att utredas inför denna eventualitet.

Kvartersmark

Kvartersmark inom planområdet ägs idag till större delen av Landskrona stad och i mindre utsträckning av privat ägare. Efter fastighetens avyttrande av kommunen ansvarar exploatören för underhåll och drift av kvartersmark.

Avtal

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal skrivs mellan exploatören och Landskrona stad.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planområdet omfattar Jäntan 2 och 3 och delar av Citadellstaden 1:1, totalt 7813 m². Området är idag planlagt för allmänt ändamål.

För Jäntan 2 och 3 gäller tomtindelning 1282K-1/1323, vilken gäller som fastighetsindelningsbestämmelse. Genom detaljplanens antagande upphävs dessa bestämmelser.

Planbestämmelserna medger att ett område av Jäntan 2 kan avskiljas och överföras till Landskrona stads gatufastighet Citadellstaden 1:1.

Ansökan om fastighetsbildning görs till Lantmäterimyndigheten i Landskrona och bekostas av exploatör. Detta regleras i exploateringsavtal.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Nedan redovisas detaljplanens konsekvenser som i dagsläget kan bedömas för planområdet vad avser markens indelning i fastigheter och fastighetsrättsliga aspekter. Beskrivningen är gjord i enlighet med förslag till detaljplan och innebär inget ställningstagande från lantmäterimyndighetens sida.

I den nya detaljplanen föreslås del av Jäntan 2 (181 m²) bli allmän platsmark för gata medan del av Jäntan 2 (5762 m²) samt hela Jäntan 3 (1324 m²) föreslås bli kvartersmark med ändamål bostad/centrumverksamhet/vård/skola.

För att genomföra detaljplanen i syfte att skapa fastigheter vars användning överensstämmer med detaljplanen krävs fastighetsbildning.
Konsekvenser för berörda fastigheter:

Jäntan 2 – del av fastigheten (761 m²) planläggs för allmän plats och föreslås överföras till Citadellstaden 1:1. Resterande del av fastigheten, som planläggs för bostad/centrumverksamhet/vård/skola, kräver ingen fastighetsbildning.

Jäntan 3 – Hela fastigheten planläggs för centrumverksamhet/vård/skola. Ingen fastighetsbildning krävs.

Servitut och ledningsrätt

Jäntan 2 belastas av ett servitut för utfart till förmån för Jäntan 3, akt 1282-12.1. Planförslaget föreslår området för servitutet till allmän plats.



Ekonomiska frågor

Planekonomi

Mark- och exploateringsavdelningen, Landskrona stad ansvarar för kostnader i samband med planarbetet.

Följande kostnadsposter uppstår i samband med exploatering:

Anläggningskostnader för VA-infrastruktur vid ledningsflytt, som är nödvändig för kvarterets förtätning uppstår för exploatören.

Slutförande av arkeologisk utredning uppstår för exploatören.

Driftskostnader för de ytor som efter planens genomförande fortsatt ägs av Landskrona stad kommer sedan att belasta stadens driftsbudget. En del ytor som idag belastar stadens driftsbudget kommer att överföras till kvartersmark där exploatören ansvarar för driften.

Staden ansvarar för kostnader för lantmäteriförrättningar.

För anläggningskostnader inom privat ägd kvartersmark ansvarar exploatören.

Tekniska utredningar

I samband med planarbetet har ett antal tekniska utredningar utförts.

- Geoteknisk undersökning, 2017-10-05, PQ Geoteknik & miljö AB
- Bullerutredning, Stadsbyggnadsförvaltningen Landskrona stad, 2017-10-05
- Skiss över dagvattenhantering Jäntan, 2017-09-27, Structor mark Malmö AB
- Skyddsavstånd till riskobjekt, Kv Jäntan, 2017-01-05, Räddningstjänsten, Landskrona
- Ledningsomläggning vid kvarteret Jäntan, 2016-12-23, Structor
- Ledningsomläggning vid kvarteret Jäntan, bilaga, 2016-12-23, Structor
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, 2016-12-01, Structor Miljö Väst AB
- Arkeologisk förundersökning 2015, Rapport 2016:85 Arkeologerna
- Arkeologisk förundersökning 2015, bilaga, Rapport 2016:85 Arkeologerna
- Beslut behovsbedömning av miljöbedömning, 20161116 Länsstyrelsen
- Stadsbilsanalys Kv. Jäntan 2016-09-28, Jais arkitekter
- Risk- och störningsutredning för Landskrona, 2012-02-20, Tyréns
- Fördjupad bedömning Lundåkraverket, 2012-02-07, Tyréns
- Fördjupad bedömning Boliden Bergsöe, 2012-02-06, Tyréns
- Fördjupad bedömning Yara, 2012-02-03, Tyréns
- Jönsaplan, Landskrona – underlag till detaljplan, 2009-08-25. Gunilla Svensson Arkitektkontor & Finn Werne arkitektur och kultur

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:

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.

Behovsbedömningen har samrått med länsstyrelsen som delar kommunens bedömning. (Yttrande 2016-11-16)

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för kustzon

Utifrån de beskrivna effekterna för landskapsbild, kulturmiljö och naturmiljö bedöms planförslaget inte innebära någon påtaglig skada för områdets natur- och kulturmiljövärden av hänsyn till riksintresset för kustzon. Därmed bedöms intrånget i riksintresset för kustzon sammantaget som godtagbart.

Riksintresse för kulturmiljövården

Efter det samråd som skett med Länsstyrelsen i samband med behovsbedömningen framhölls att en noggrann genomgång av planens påverkan på riksintresset bör utföras i samband med planarbetet. Nedan följer en avvägning och vad som ligger till grund för denna.

Förutsättningar för avvägning

För att göra avvägningen för om planförslaget strider mot riksintresset behöver först avgöras vad detta innebär. Enligt riksantikvarieämbetet uppstår påtaglig skada om (2014-06-23, Riksantikvarieämbetet, s 53):

- En åtgärd mer än obetydligt skadar något eller några av de värden som utgör grunden för riksintresset.
- Den negativa inverkan blir så stor att området i något avseende förlorar sitt värde som riksintresse.

Om en åtgärd kan antas medföra påtaglig skada på ett riksintresse ska miljön skyddas mot åtgärden. (2014-06-23, Riksantikvarieämbetet, s 53)

Det som är avgörande för avvägningen är i hur hög grad platsen fortsatt kommer att karaktäriseras av eller kunna återspegla det riksintressanta kulturhistoriska sammanhang som ligger till grund för utpekandet. (2014-06-23, Riksantikvarieämbetet, s 54) Det ska alltså fortfarande vara möjligt att förstå och uppleva ett områdes riksintressanta kulturhistoriska sammanhang efter det att den föreslagna åtgärden har genomförts.

Moderna inslag som kan utgöra uttryck för, och kan läsas ihop med den/de verksamheter eller aktiviteter som präglar platsen innebär inte samma risk för påtaglig skada som inslag utan historisk förankring på platsen. (2014-06-23, Riksantikvarieämbetet, s 55)

Olika riksintresseområden är olika känsliga för ingrepp. Avvägningen är därför alltid platsspecifik och måste göras från fall till fall. Platser med olika karaktär kan behandlas på olika sätt. Det är därför också svårt att jämföra olika fall som referenser i bedömningen. I vissa fall har bedömts att tidigare påverkan av annan exploatering inte utgör skäl att tillåta ytterligare skada. I andra fall har bedömts att om miljön i inte oväsentlig grad redan är påverkad av modern samhällsbyggnad kan den inte anses särskilt känslig för förändring.

Riksintressen där;

- värdena är knutna till uttryck för en avgränsad historisk period kan vara känsliga för dominerande nutida tillägg.
- landskapet är präglat av och värdena är knutna till utvecklingen av en viss verksamhet eller aktivitet över tid kan vara känsliga för tillägg som saknar samband med verksamheten eller aktiviteten.
- uttrycken återspeglar olika tiders kontinuerliga nyttjande av en viss plats kan vara känsliga för tillägg som förändrar eller bryter mot platsens specifika förutsättningar och egenskaper.

(2014-06-23, Riksantikvarieämbetet, s 54)

Viktiga frågor att ställa för bedömningen:

Vad försvinner och vad tillkommer?

- Försvinner enskilda objekt, strukturer eller visuella och funktionella samband som har betydelse för läsbarheten av den riksintressanta miljön?
- Tillkommer nytillskott som påverkar kulturmiljöns skalor, former eller karaktärsdrag på ett sådant vis som negativt inverkar på läsbarheten – d.v.s. möjligheterna att förstå och uppleva av den riksintressanta kulturhistoriska utvecklingen i landskapet?

Är påverkan visuell eller funktionell?

- Påverkas siktlinjer, skala, sammanhang, rumsligheter, orientering eller andra aspekter av den visuella upplevelsen av miljön på ett sådant vis som inverkar negativt på möjligheterna att förstå och uppleva den riksintressanta miljön?
- Påverkas rörelsestråk, kommunikationsleder eller andra funktioner och förutsättningar med betydelse för möjligheten att bruka, förvalta och röra sig inom miljön?
- Kan åtgärden innebära att tillgängligheten till miljön minskar, att området fragmenteras, barriärer skapas eller att möjligheterna att besöka miljön på annat sätt försvåras?

Är påverkan direkt eller indirekt?

- Är det troligt att åtgärden kan komma att följas av andra åtgärder eller särskilda anläggningar vilka i sig kan medföra negativa konsekvenser?
- Finns det risk för att åtgärden på sikt minskar möjligheterna att bruka och förvalta miljön, eller leder till en sådan ändrad användning av miljön att läsbarheten av det riksintressanta kulturhistoriska sammanhanget påverkas negativt?

Är påverkan tillfällig eller bestående?

- Innebär åtgärden att möjligheterna att förstå och uppleva eller bruka den riksintressanta miljön kraftigt försämras under en begränsad tid?
- Försvinner riksintressanta egenskaper och uttryck eller tillkommer nytillskott som påverkar den riksintressanta miljön negativt på ett varaktigt, irreversibelt vis?

Vilka egenskaper påverkas?

- Påverkar åtgärden de egenskaper som är centrala för läsbarheten och upplevelsen av miljön – d.v.s. de, eller delar av de, fysiska uttryck utan vilka det riksintressanta kulturhistoriska sammanhanget inte längre kan läsas?
- Påverkar åtgärden sådana egenskaper som stödjer eller förstärker läsbarheten och upplevelsen av miljön?

Hur påverkas miljöns värden?

- Förloras eller förvanskas de värden som ligger till grund för utpekandet?
- Försvagas dessa värden så att området mindre väl belyser det riksintressanta kulturhistoriska sammanhang som ligger till grund för utpekandet?

Avvägningar

Historiskt har Landskronas stadskärna formats av stadslivet som aktivitet och detta har varit vägledande för utformningen av kvarteret Jäntan och områden runt det. Planförslaget ämnar återskapa kvarteret utifrån historiska förutsättningar som även gäller idag, alltså att kvarteret tar sin plats i stadsstrukturen på ett sätt som inte görs när det fungerar som markparkering.



Från Östergatan syns tydligt hålrummet i kvartersstrukturen som bildas av markparkeringen inom kvarteret Jäntan.

Infartsleden Östergatan med entrépunkten vid Österport har varit en viktig del av platsen både historiskt och idag. När Österportskolan revs och man uppförde parkering behölls också den underliggande strukturen, med skillnaden att en stor öppen yta skapades i stadsrummet. Detta gjorde entrépunkten diffus, samtidigt som en barriär etablerades mellan stadsdelarna centrum och öster. Denna entrépunkt till staden föreslås återställas och markeras av ett utbyggt kvarter och ett högre hus. Denna högre volym blir en markör för stadens entré på samma sätt som stadsporten som tidigare låg på platsen.

Stadskärnan återspeglar olika tiders utnyttjande av platsen, där varje tid har tillåtit sina tillägg. Planförslaget bygger vidare på denna kontinuitet och föreslår ett tillägg där den underliggande historiska strukturen och idén bevaras genom att platsen bebyggs och återfår en central funktion i staden.

Den befintliga funktion som i planförslaget försvinner är endast viktig ur sin praktiska användning som parkering. Stora ytor med markparkering är ofta visuellt oattraktiva delar av stadsrummet och uppfattas som barriärer eftersom de tillför en öppen publik yta som inte kan användas till uppehålle med något större socialt värde och att de ofta uppfattas som besvärliga och osäkra att röra sig över. På så sätt är en förtätning av platsen positiv med hänseende på stadsrummet och riksintresset för kulturmiljö, så länge detta utformas i enlighet med förutsättningarna.

Förtätningen av kvarteret som ersättning till parkeringsplatsen bedöms således inte ha en negativ effekt på läsbarheten av de historiska sammanhangen på platsen.

Tillförandet av en högre volym på platsen har risken att uppfattas som en dominerande form i stadsrummet. Det är därför viktigt att volymen utformas på rätt sätt för att fungera väl på platsen.

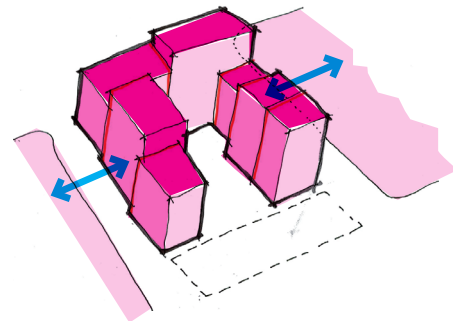
Kvarteret gestaltas på ett sätt som skapar en känsla av småskalighet, med korta, varierande fasadlängder och olika utformning. Detta skapar en känsla av en bebyggelse som är organiskt framväxt, med ett antal olika byggnader, snarare än en homogen struktur i större skala. Detta säkerställs i planbestämmelse. Vid kvarterets hörn, som är entrépunkten till staden är det välgörande för stadsstrukturen att ett högre hus uppförs. Huset delas i sig upp i flera volymer, där den högsta delen får en slank form för att skapa känsla av vertikalitet snarare än en massiv volym.

Eftersom planförslaget inte bryter mot den historiska stadsplanestrukturen i stadskärnan blir tillägget inte heller negativt för läsbarheten av den kulturintressanta miljön. Tillförandet av ytterligare en skala i stadsmiljön skapar en mer dynamisk stadsbild och gör att mindre skalor upplevs på ett annat sätt.

Förekomsten av den högre skalan i form av ett högre hus kan alltså via kontrasten göra att småskaligheten i den historiska bebyggelsen upplevs bättre och visar på sammanhangen i den historiska utvecklingen av staden.

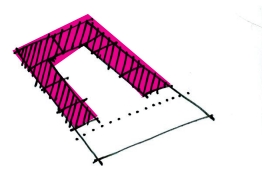
Den historiska tanken för platsen, där det var en del av det bälte publika landmärkesbyggnader som uppfördes längs de gamla försvarsanläggningarna återskapas i planförslaget. I dagens förslag skapas en publik plats i söderläge som ansluter sig till ett antal viktiga stråk i staden och till parkrummet vid Teaterparken. Det tidigare nämnda bältet av publika byggnader och platser sträcker sig från slottsparken, via Saluhallstorget ner förbi kvarteret Jäntan och till gamla järnvägsstationen. Platserna längs denna befästningsgördel var varierade mellan öppna offentliga torg och landmärkesbyggnader. På så vis ansluter utbyggnadsförslaget av kvarteret Jäntan till denna tradition genom att skapa en publik torgyta i kvarterets norra del och samtidigt tillföra en landmärkesbyggnad i dess södra.

Planförslagets påverkan på stadsbilden är både visuell och funktionell. Det publika rummet som skapas i söderläge mot parken förlänger det viktiga stråket Österleden och intensifierar parkrummet. Effekten är alltså att en större del av stadskärnan utnyttjas för publika funktioner, samtidigt som stråket kopplar ihop staden på ett bättre sätt. Historiskt sett är detta i linje med planer som har funnits för stadskärnan, där den idag befintliga parkeringsplatsen är ett avsteg från historiska planer och den befintliga stadsstrukturen.

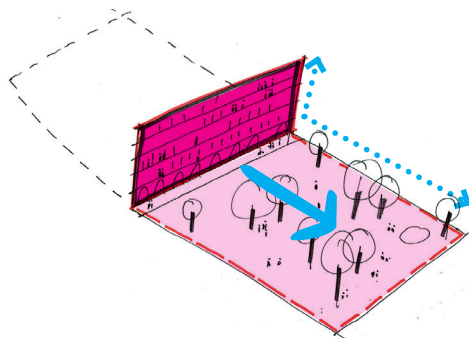


KVARTERS-SKALA

Kvartersbyggnader byggs upp på samma sätt som omgivningen. Variation av material, volym & höjd.



Kvartersstrukturen med uppdelade volymer säkerställs i planbestämmelse.



STADS-SKALA

Fondbyggnad <---> park
Speciellt hus vid viktigt stadsrum

*Utbyggnaden skapar en fond, och tydliggör
Teaterparken som stadsrum.*

Den visuella upplevelsen av stadsmiljön har historiskt varit en tät stadskärna. Ett sammanhang för stadsstrukturen har byggts kring de viktiga infartslederna, där publika funktioner har samlats. Detta sammanhang förstärks i planförslaget, där den visuella känslan av stråkens betydelse i stadsstrukturen bibehålls och intensifieras med förtätningen. Utbyggnaden skapar en entrébyggnad och entréplats vid den historiskt viktiga entréplatsen och tidigare stadsporten Österport.

Vid planeringen av den nya staden på 1700-talet rangordnades Landskronas gator efter hur viktiga de var i staden.

De som var viktiga stråk, såsom infartsleder tex, hamnade högre upp i hierarkin, och högre krav ställdes på arkitektonisk utformning på gaturum och byggnader. En förtätning av kvarteret Jäntan är i linje med denna avsikt, då stråket Östergatan är, och har historiskt varit, ett av de viktiga stråken i staden.

I samband med ombyggnaden av trafikplatsen 33 Lågor öppnas stråket Östergatan upp och blir mer sammanhängande, vilket skapar ett behov av en starkare intensitet av de publika platserna längs stråket. Utbyggnaden av kvarteret Jäntan fullföljer detta och skapar sådana platser.

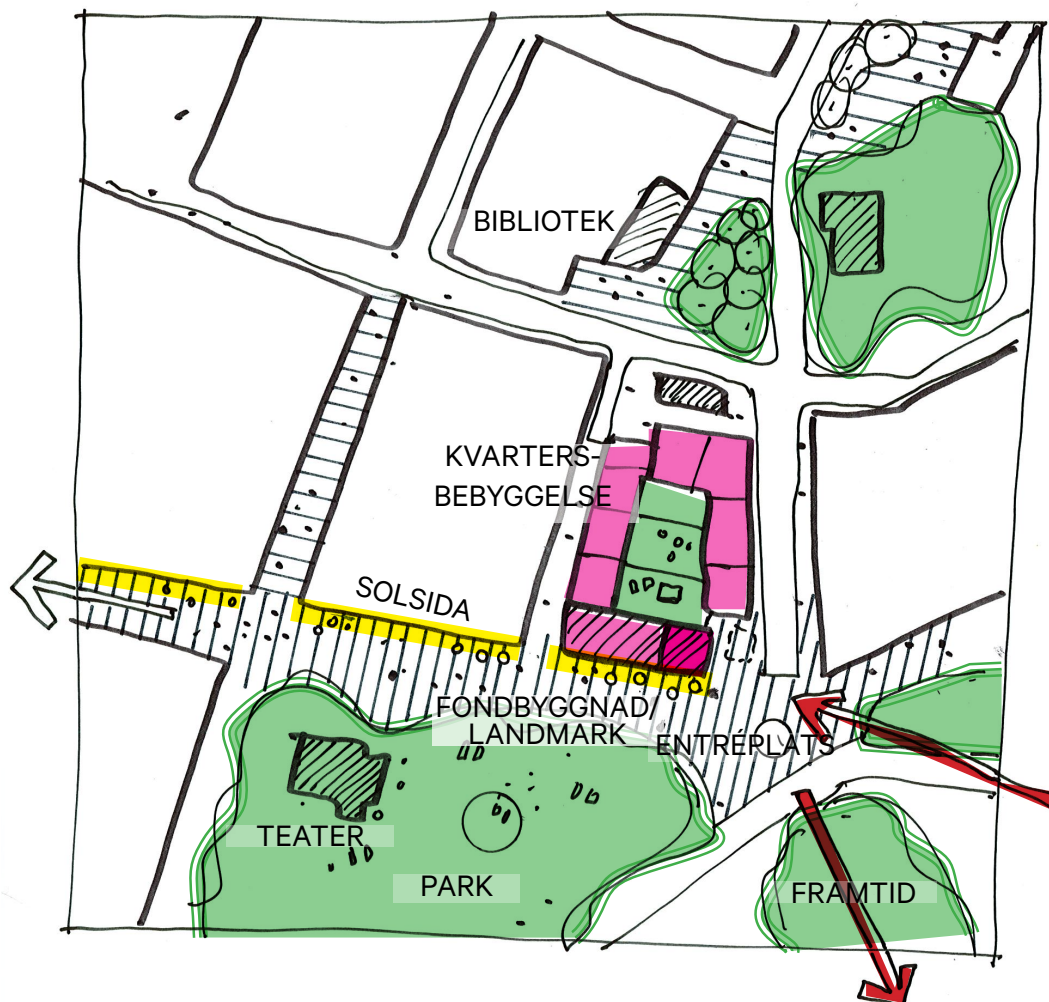
Detta är alltså ett återställande av den historiska betydelsen av Östergatan som ett av stadens viktiga stråk, och är också i linje med vad man föreslår i Landskrona stads bevaringsplan från 1985.

Siktlinjer som finns idag, och som inte bibehålls i planförslaget är de som sträcker sig tvärs över dagens parkering. Det ska noteras att dessa siktlinjer inte har funnits historiskt, och alltså inte är en del av ett viktigt historiskt sammanhang. De viktiga siktlinjerna i stadskärnan, och de som också har historisk förankring, är de som sträcker sig längs de stora stråken i staden. Att stråken då stramas upp och tydligare definieras av fler och starkare kanter är också välgörande för den visuella upplevelsen av staden.

En dimension som inte tidigare funnits på platsen är den landmärkeseffekt som skapas när man uppför ett högt hus. Tidigare landmärken som kan upplevas på avstånd är gamla och nya vattentornet. Tillägget blir en visuell signal om att platsen har en högre nivå av urban intensitet. Det tillför också orienterbarhet i staden, då man från många platser kan urskilja volymen, som en markering av en av stadens entrépunkter o synnerhet och stadens centrum i allmänhet.

Möjligheten att bruka och förvalta kulturmiljön påverkas ej av planförslaget. Mer intensitet tillförs miljön i form av publika ytor i kvarterets södersida. På så vis förändras brukandet av den lokala miljön vid kvarteret Jäntan.

Även gestaltningsmässigt håller bebyggelsen hög kvalitet, med väl bearbetade fasader och hänsyn taget till detaljering i alla skalnivåer.



Det viktiga stråket Österleden förstärks av utbyggnaden av kvarteret Jäntan. Detta följer de historiska planerna för staden och är i linje med bevaringsplanen från 1985. Södersidor mot Teaterparken skapar kanter mot stråket som har hög potential för att bli publika rum, såsom uteserveringar etc. Utbyggnaden förstärker entréplatsens urbana intensitet för ankommande från Österleden.

Sammanfattning

Avvägningarna mynnar ut i följande slutsatser:

- Förtätningen görs i enlighet med den historiska strukturen i staden.
- Östergatan återges den starka roll som den historiskt har haft som ett av de viktiga stråken i staden. Intensiteten i stråket förstärks och fler publika rum tillförs. Att stråket återfår tyngdpunkten i stadsrummet förespråkas i bevaringsplanen från 1985, just för att detta är i enlighet med de historiska planerna för platsen.
- Teaterparken definieras och förstärks som parkrum. Detta är en historiskt viktig plats, och en del av det bälte offentliga platser som skapades i spåren av befästningsverken. Planförslaget underordnar sig denna relation och återskapar kvarteret Jäntans roll i ordningen.
- Det som tidigare var Österport, en av tre viktiga entréer till staden återskapas i form av ett högre hus, som markerar och lägger tyngdpunkt på platsen. Detta grepp återspeglar stadspортens landmärkesroll i en nutida tolkning för hur en entré till centrum ser ut.
- Historiskt viktiga funktioner som planerats och funnits på platsen bevaras och/eller återskapas.
- Ingen historiskt viktig struktur eller funktion tas bort. Historiskt har olika tider gjort sina tillägg till den befintliga strukturen, vilket genererat en läsbar kronologi i stadens rumsliga uttryck. I Landskrona är denna särskilt synlig, då man har respekterat den underliggande, historiska strukturen och gjort sina tillägg i denna hierarki. Planförslaget bygger vidare på den befintliga traditionen. Läsbarheten i den kulturhistoriskt viktiga strukturen bevaras.
- Ett hållrum i staden som är en delvis otrygg miljö och som är i behov av struktur och avgränsningar förändras till en markerad, arkitektoniskt intressant plats i stadens kärna. Betydelsen av kvarteret Jäntan har försvagats med anledning av dagens markanvändning som parkering, och en förtätning med hög stadsmässig intensitet är ett sätt att återskapa denna betydelse.

Sammanfattat är slutsatsen att planförslaget för kvarteret Jäntan, utifrån ovan förda resonemang, inte bedöms medföra påtaglig skada på riksintresset enligt 3 kap 6§ miljöbalken.

För ändrad markanvändning som inte medför påtaglig skada på riksintresset gäller att hänsyn ska visas så långt möjligt enligt 3 kap. 1 § och 6 § första stycket. Enligt resonemanget ovan menar stadsbyggnadsförvaltningen att så också sker.

Mark, luft och vatten

Planförslaget bedöms inte medföra till skapande av några mark- eller luftföroreningar av betydelse.

Hälsa och säkerhet

Buller

Ny bebyggelse skyddas mot buller genom planbestämmelser. För befintlig bebyggelse beräknas bullervärdena inte öka markant, eftersom den dimensionerande faktorn är den tunga trafiken, bestående av lokal- och regionalbuss. Denna trafik beräknas ske i samma omfattning som idag.

Risker (farligt gods m m)

Inga verksamheter som kräver riskavstånd eller som ger upphov till transporter med farligt gods planeras.

Den nyttillkommande bebyggelsen inom kvarteret Jäntan utsätts inte för några risker som behöver beaktas. Detta enligt resonemang ovan under rubriken ”skyddsavstånd till industri” i kapitel störningar.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Inga grönytor finns inom planområdet, varför naturmiljön eller den biologiska mångfalden inte bedöms påverkas av planförslaget.

Hushållning med naturresurser

Jordbruksmarken kring Landskrona tätort är bland den högst klassade i världen. Det är alltså av stor vikt att begränsa intrånget på omlandet och att noga avväga när det allmänna intresset av stadens utbyggnad väger tyngre än intresset att bevara jordbruksmarken. Förtätning av stadskärnan innebär att värdefull jordbruksmark kan undvaras, och är i förlängningen oundvikligt.

Kvarteret Jäntans centrumnära läge gör att tillgängligheten till service av många olika slag är god med gång eller cykel. Närheten till kollektivtrafik för både lokala och regionala resor är mycket också god. Sammantaget medverkar detta till att potentiellt öka nyttjandet av lokaltrafik och minska behovet av resor med bil.

Planförslaget medverkar i stort till Landskrona stads målsättning att hushålla med naturresurser och utvecklas mot ett mer hållbart samhälle.

Kulturmiljö

Skydds- och varsamhetsbestämmelser föreslås för gymnastikhallen och dess tillhörande förråd i kvarterets norra del. För detta gäller bestämmelser om ersättningsskyldighet enligt nedan.

Se kapitel ovan om riksintresse kulturmiljövården för beskrivning av övriga konsekvenser för kulturmiljön.

Ersättningsskyldighet

Om kommunen i en detaljplan inför en bestämmelse om skydd, placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter, t ex för att bevara en kulturhistoriskt intressant byggnad eller miljö, har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen om bestämmelsen innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras enligt PBL (2010:900) 14 kap 10§. Med "avsevärt försvåras" menas en minskning av marknadsvärdet med 5–10 procent. Om pågående markanvändning avsevärt försvåras ska ersättning betalas för fastighetens marknadsvärdeminskning och för eventuella övriga ekonomiska skador som fastighetsägaren drabbas av till följd av planen eller bestämmelserna. Vid bedömningen av skada och ersättning ska dock förväntningsvärden inte beaktas, det vill säga värden som beror på att marknaden förväntar sig att markanvändningen ska förändras.

Om en detaljplan innehåller ett rivningsförbud har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet medför är av betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten enligt PBL (2010:900) 14 kap 7§.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Förtätningen av kvarteret Jäntan innebär en intensifiering av publika rum i stadskärnan. Detta leder till att fler människor kommer att röra sig i och omkring platsen. En mindre ökning av befolkningstäthet blir också resultatet, med utgångspunkt i att bostäderna kommer att bebos. Nödvändig service finns tillgängligt för den tillkommande ökningen av boende. Ny service tillförs också platsen och stadskärnan, eftersom bottenvåningar i kvarteret kan bebyggas med lokaler av olika slag. Ur synpunkt för befolkning och service bedöms förtätningen av platsen enbart som positiv.

Barnperspektivet

Lekplats finns tillgängligt direkt söder om planområdet, i Teaterparken. Parken är också i övrigt en god miljö att vistas för eller med barn. Förskolekapaciteten är tillräckligt utbyggd för att hantera områdets förtätning.

Tillgänglighet

Tillgänglighet till områden omkring platsen påverkas inte av tillbyggnaden. Inga lokaltrafiklinjer behöver förändras. Trafiksituationen på platsen kommer att ändra karaktär. Detta är dock till största del pga ombyggnaden av trafikplatsen 33 Lågor, som beskrivs ovan. I och med denna förändring av platsen i stort blir tillgängligheten till planområdet och omkringliggande platser fortsatt god.

Säkerhet och trygghet

Befintlig markparkering kan upplevas som en osäker plats, framförallt nattetid. Områden omkring parkeringsplatsen kan också kännas otrygga, om platsen inte regelbundet trafikeras av gående och cyklister. Även stadstrafik med bil kan göra att en plats uppfattas som säkrare, men inte i samma utsträckning som gång-/cykeltrafik. En förtätning av kvarteret ökar aktiviteten på platsen, både på trottoarer längs kvarteret och i form av att platser omkring blir synliga från bostäderna.

Tillförandet av lokaler i bottenplan, där olika typer av service kommer att förekomma lyser upp platsen nattetid och gör att fler människor rör sig i området.

Ovan nämnda faktorer har en positiv inverkan på säkerheten och tryggheten i området.

MEDVERKANDE

Planförslaget har upprättats av Landskrona stads stadsbyggnadsförvaltnings planavdelning. I planarbetet har trafikingenjör Birthe Bunke, Landskrona stad, projektledare Fredrik Eek, Landskrona stad, VA-ingenjör Graciela Nilsson, NSVA, Stf räddningschef André Bengtsson, räddningstjänsten, förrättningslantmätare Erika Eek, Lantmäteriet, stadsantikvarie Lena Hector



Fredrik Karlsson
Planarkitekt



Johan Nilsson
Stadsbyggnadschef