

Upprättad 2002-09-09, rev. 2002-11-11 och 2003-02-10



DETALJPLAN FÖR SEMINARIEKVARTERET 1, GUSTAV ADOLF 1 M.FL., LANDSKRONA (NY IDROTTSHALL VID SEMINARIE-SKOLAN, GA - SKOLAN) .

DIARIENR: 316/003.313 -02

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta med planbestämmelser samt illustrationer
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att ge möjlighet för byggande av en idrottshall för Seminarieskolan och Gustav Adolfsskolan samt för föreningslivet i Landskrona. Idrottshallen avses placeras mellan Seminarieskolan och Gustav Adolfsskolan, ihopbyggd med GA-skolan.

PLANDATA

Planområdet ligger i Landskronas nordöstra del intill S:t Olovs sjö. Planområdet begränsas av S:t Olovsgatan, Rönnebergsgatan och Höstgatan, kv. Januari och April samt innefattar del av Seminariekvarteret, fastigheten Gustav Adolf 1 och del av fastigheten Citadellsstaden 1:1.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Området finns inte behandlat i den kommunomfattande översiktsplanen, Översiktsplan 2000+ för Landskrona kommun (Antagen av kommunfullmäktige 2002-04-29, laga kraft 2002-05-30).

Riksintresse

Området omfattas inte av riksintresseområde. Riksintresset för Landskrona stad (M:K26) angränsar till planområdet. Del av Seminariekvarteret med vattentornet samt kvarteren Gustav Vasa och Gripen närmast planområdet ingår.



Kvarteret Gripen ingår i riksintresseområde för kulturminnesvården.

Detaljplan

Området omfattas av följande detaljplaner: Stadsplan för kvarteren Gustav Adolf, Januari, April, September, Oktober, November och December i Landskrona stad, upprättad den 9 februari 1946 (Kvarteret för Gustav Adolfsskolan är reglerat som allmänt ändamål, skola), detaljplan för Seminariekvarteret upprättad 1989-08-01 (Seminarieskolan ingår med en byggnadshöjd på 14 meter, skolgården får ej bebyggas och Vårgatan ligger som lokalgata) samt stadsplan för kvarteret Mejeriet m.m., upprättad i oktober 1953 (Grönytan bakom Gustav Adolfsskolan saknar planbestämmelse, men bör tolkas som allmän platsmark = grönområde). (aktbeteckningar på gällande detaljplaner enligt registrering i central planregister: detaljplan för kv Mejeriet m.fl. från 1954-03-01, akt 12-LAN-344, detaljplan för Gustav Adolf m.fl. från 1946-08-08, akt 12-LAN-296 och detaljplan för Seminariekvarteret från 190-02-26, akt 1282-P84. Genomförandetiden har utgått för samtliga detaljplaner. Gällande detaljplaner upphör i berörda delar. Beträffande tomtindelningar så gäller för fastigheten Gustav Adolf 1 tomtindelning 1946-11-09, akt 1282-1/747. Kvarter April omfattade enligt tidig planläggning även grönytan mellan Hyllingegatan och Höstgatan. För det ursprungliga kvarteret April finns en gällande tomtindelning från 1946-11-09, akt 1282K-1/747).

Detaljplaneprogram

Detaljplaneprogram har ej föregått föreliggande planförslag. Ett omfattande utredningsarbete med dialog med berörda fastighetsägare har dock föregått planprocessen. Flera alternativa placeringar har studerats. Bland alternativen kan nämnas parkavdelningens förråd vid Kolonigatan (Seminariekvarteret), inom Gustav Adolfsskolans gård mot S:t Olovsgatan samt på grönområdet bakom Gustav Adolfsskolan mot Hyllingegatan. Det alternativ som nu detaljplanen utarbetas efter, d.v.s placering på Vårgatan ihopbyggd med Gustav Adolfsskolan har uppenbara fördelar gentemot övriga

alternativ framförallt med hänsyn till byggnaden finns i direkt anslutning till skolorna. Eleverna slipper således korsa gator för att komma till lokalerna, vilket kan innebära säkerhetsrisker. Alternativet med en placering på grönområdet bakom Gustav Adolfsskolan har stora nackdelar genom att ett viktigt grönområde tas i anspråk för bebyggelse. Vidare visar skuggstudier att byggnaden kommer att innebära olägenheter för boende intill grönområdet. En placering utmed S:t Olovsgatan på Gustav Adolfsskolans tomt innebär att skoltomten minskas avsevärt i storlek samt att skolköterskemottagning m.m. som inryms i befintlig byggnad måste rivas och funktionerna måste beredas plats på annat ställe. Alternativet placerat inom parkavdelningens förråds yta utmed Kolonigatan (Seminarieskvarteret) innebär ett får långt avstånd till skolverksamheten, vilket är negativt inte minst för de mindre barnen ur trafiksäkerhetssynpunkt. Det finns också flera praktiska aspekter på att kunna samutnyttja lokaler, hissar m.m. som talar för att det är lämpligt att bygga samman idrottshallen med GA-skolan. Yta som på sikt avses omvandlas till bostadsändamål tas dessutom i anspråk för annat ändamål om ytan för parkavd. förråd bebyggs med idrottshall. Detta innebär att det relativt stationsnära läget inte utnyttjas fullt ut. Ytterligare alternativ som studerats i ett tidigt skede och förkastats p.g.a. av många problem är Tobaksjordarna vid Rohm & Haas (risker, för långt bort), Kv. Mejeriet (ekonomiska skäl, inlösen av fastigheter) och Salixparken (för liten, stor påverkan på omgivande bostadsbebyggelse).

Övrigt

Området kring S:t Olovs sjö finns redovisat i kommunens Bevarandeprogram från 1985. Bl.a. omnämns gamla vattentornet och kvarteret Gripen som särskilt värdefulla. Seminarskolan omnämns dock inte i detta material. I gällande detaljplan för Seminarskvarteret har Q = kulturresevat, d.v.s. att byggnaden skall ges en användning som harmonierar med bevarandeintresset, satts som bestämmelse för gamla idrottshallen. Själva skolbyggnaden har inte erhållit skyddsbestämmelse. Numera ligger byggnaden på Landskronahems område.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Inom planområdet finns uppvuxna träd främst inom Seminarskolans område. Bland trädsorterna är kastanj dominerande, det finns också inslag av tall i vegetationsbeståndet. I övrigt är merparten av skolgårdarna asfalterade.

Befintlig bebyggelse, kulturmiljö

Inom planområdet finns Seminarskolan och Gustav Adolfsskolan. I synnerhet Seminarskolan besitter stora arkitektoniska och kulturhistoriska värden, men även GA-skolan är kulturhistoriskt värdefull. Seminarskolan är en tidstypisk skola uppförd kring sekelskiftet 1900 i rött tegel med en karaktäristisk symmetrisk uppbyggnad. Kring 1950 byggdes Seminarskolan till med en flygelbyggnad ritad av Arkitekt SAR K.W Ottesen i rödbrunt tegel. Även denna tillbyggnad är tidstypisk och har fina detaljer. Skolbyggnaden har genomgått flera förändringar genom åren bl.a. har fönster- och dörrbyten gjorts som varit mindre lyckade för helhetsintrycket. GA-skolan ritades 1952 av Clas Almqvist och Ludvig Nilsson, Arkitekter SAR, Malmö. Skolans äldsta delar är uppförda i tidstypisk gul tegel och har fina detaljer i form av t.ex. skolklocka, fönsteromfattningar m.m. Även på denna byggnad har fönster- och dörrbyten skett. Skolmatsalen, tillbyggd på 1980-90-tal har inte samma arkitektoniska kvaliteter, men harmonierar relativt väl med övrig skolbyggnad. De båda skolorna är intressanta tillsammans eftersom de representerar två

skilda stilideal, men också pedagogiska idéer – från ett mer auktoritärt till mer demokratiskt skolsystem.

GA - skolans idrottssal är 11 x 15 m och uppfyller därmed inte måtten för de sporter som eleverna skall utöva. Klasserna är oftast mer än 25 elever. Inne på Seminarieskolan utnyttjas ett mindre utrymme på 7 x 14 m (takhöjd 2.2 – 3.7 m). "Stora salen" som hyrs fram till 2003-02-28 i Landskronahems lokaler i bostadsområdet är 10 x 22 m. Inte heller dessa lokaler är ändamålsenliga beroende på små mått och låg takhöjd.



Seminarie skolan. Foto Mattias Bjellvi



GA-skolan. Foto Mattias Bjellvi



Tidstypisk 1950-talskonst vid Gustav Adolfsskolan. Foto Mattias Bjellvi.

Geotekniska förhållanden

Området är bebyggt sedan tidigare varför särskild geoteknisk utredning inte bedöms erfordras i planskedet.

Fornlämningar

Inga fasta fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

Gator och trafik

Infart till Seminarieskolan sker via Vårgatan. Infart till Gustav Adolfsskolan sker via S:t Olovsgatan. Parkering sker på Seminarieskolans gård (nordöstra delen) intill Vårgatan. Lärar- och besöksparkering sker på skoltid på sydöstra delen av GA-skolans skolgård. Ytterligare yta av GA-skolans skolgård kan tas i anspråk vid arrangemang i idrottshallen. Idrottshallen har c:a 400-500 besökare per vecka Uppskattningsvis finns medför detta 20-25 bilar och c:a 50 cyklar per kväll. Detta gäller mellan 17.00 – 22.00. Under helgen (matcher) kan antalet öka med cirka 50% under dagtid. Tekniska verken har för Stadsbyggnadskontorets räkning gjort en trafikräkning för S:t Olovsgatan mellan Vårgatan och S:t Olovsgatan. (Mätt tre hela dygn tisdag 12 nov. – torsdag 14 nov. 2002) I medeltal gav trafikräkningen 413 fordon/dygn. Cykelparkering sker huvudsakligen bakom Gustav Adolfsskolan. Personalparkering finns i nordöstra hörnet av Seminarieskolans gård och i sydöstra delen av GA-skolans gård. Soptransporter sker via Vårgatan på baksidan av GA-skolan. Transporter till matsalen på GA-skolan sker via Höstgatan (på baksidan).

Stadsbusstrafik finns på Hantverkargatan och Vattenverksallén. Avståndet mellan hållplatserna och idrottshall är c:a 400 m. Regionbusstrafik finns på Föreningsgatan på c:a 400 meters avstånd mellan hållplats och idrottshall.

Miljö, hälsa och säkerhet

Skyddsrum

Inom Landskrona kommun skall inga nya skyddsrum byggas. Skyddsrum finns i Seminarieskolan.

Buller

Några bullerstörningar är inte aktuella inom planområdet, eftersom trafikmängderna är låga.

Teknisk försörjning

Se under rubriken förändringar

Fritid och rekreation

Inom planområdet finns skolgårdar som utnyttjas för lek och idrott bl.a. finns bollplaner, lekplats m.m.

FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse, kulturmiljö

För de framtida behoven behövs en idrottshall med minimimåtten 25 x 43 (delbart i 3 salar) och takhöjden 7 m och många mindre separata omklädningsrum. När 3 salar används blir måtten c:a 14 x 23 m i varje sal, d.v.s. större än någon av nuvarande salarna. Lämpliga servicelokaler (förråd och personalutrymmen) och minst en teorisal, som kan användas för aerobics och "specialgymnastik" för elever som behöver det. Hallen blir mellan 8 och 9 m hög (byggnadshöjd). Idrottshallen föreslås placeras ihopbyggd med GA-skolans västra fasad, vilket innebär att del av Vårgatan tas i anspråk för bebyggelse. Hallen kommer dels att nås via en entré norrut mot Vårgatan och en söderifrån från S:t Olovsgatan. En del av tillbyggnaden som rymmer hiss kommer ha fått byggnadshöjden

13 m som planbestämmelse. Mindre partier av tillbyggnaden får byggnadshöjden 4 m. Seminarieskolan föreslås få planbestämmelsen k, varsamhetsbestämmelse. Eftersom byggnaden ombyggt ett flertal gånger är q inte aktuellt. GA-skolan, som är en tidstypisk och relativt välbevarad representant för sin tids skolarkitektur föreslås också få varsamhetsbestämmelse, k. Varsamhetsbestämmelsen innebär att byggnaderna inte får rivas och att allmänt hänsynstagande gäller beträffande byggnadens arkitektur och kulturhistoriska värde skall ske vid förändringar. Ursprungliga material och tekniker skall om möjligt användas. Vidare föreslås en utformningsbestämmelse fl för tillbyggnaden, d.v.s. att huvuddelen av byggnadens fasadmaterial skall vara puts eller tegel som ansluter till befintlig byggnad.



Vårgatan sedd från S:t Olovsgatan. De karaktäristiska kastanjerna till vänster. Gustav Adolfsskolan till höger i bilden. Foto Mattias Bjellvi

Utemiljö

Planförslaget innebär att en del träd utmed Vårgatan inom skolgården behöver fällas. De träd, bl.a. kastanjer som avses bevaras har fått skyddsbestämmelse i detaljplanen (n2). Eftersom delar av skolgården måste tas i anspråk för idrottshallen är det än viktigare att de friytor som skolan disponerar säkerställs. Det grönområde som ligger mellan Hyllingegatan och Höstgatan ligger som "gata och annan allmän plats" i stadsplanen från 1946, i stadsplanen från 1953 saknas beteckning, men man kan utgå från att användningen är den samma eftersom ytan lämnats vit i likhet med gatumarken. Området är idag inhägnat och används för skolans bruk för bollspel och liknande. Planbestämmelsen föreslås ändras till "S", skola, d.v.s. marken övergår permanent från allmän platsmark till kvartersmark. Området "prickas" i detaljplanen, vilket innebär att ytan ej får bebyggas, varför nuvarande användningsområden kan kvarstå.



Lekplats under kastanjerna på Gustav Adolfsskolan. Foto Mattias Bjellvi

Tillgänglighet

Vid projektering och utbyggnad skall kommunens basanpassningsprogram tillämpas, vilket innebär att det skall vara möjligt för personer med funktionshinder skall kunna utnyttja byggnad och utemiljö.

Gator och trafik

Den nya idrottshallen kommer att matas från två håll Vårgatan och S:t Olovsgatan. Parkering kommer huvudsakligen att ske på GA-skolans då idrottshallen utnyttjas kvällstid/helger. Befintlig parkering inom Seminarieskolans nordöstra del tas delvis i anspråk av idrottshallen, men uppskattningsvis ett 8-10 platser kvarstår. Cykelparkeringen vid den norra entrén bör arrangeras på ett sådant sätt att konflikter inte uppstår mellan cykelparkering och bilparkering. Cykelparkering bör arrangeras intill den södra entrén till idrottshallen som komplement till befintlig cykelparkering. Höstgatan är avstängd för allmän biltrafik och har delvis tagits i anspråk för miljöhus, cykelparkering m.m. för GA-skolan. Höstgatan ligger som gata i gällande plan. Planbestämmelsen ändras nu så att bestämmelsen blir S, d.v.s skola, vilket överensstämmer med rådande markanvändning. Gatumarken överförs till skoltomten. Detaljplanen möjliggör vändplats för personbil såväl vid den norra som södra entrén till idrottshallen. En eller två handikapplatser kan tillskapas vid den södra entrén på gatumark, men i övrigt bör inga parkeringar planeras framför entrén. För att öka trafiksäkerheten är en tänkbar lösning att enkelriktade delar av Harjagersgatan – S:t Olovsgatan fram till planerad vändplats. Frågan får studeras vidare i fortsatt utredningsarbete kopplat till projekteringen. Huvuddelen av personalparkeringen bör även fortsättningsvis finnas på GA-skolans gård i sydöstra hörnet. Det bör vara möjligt att anordna denna mer effektivt så att fler parkeringsplatser går att tillskapa. Söpbilen får i likhet med dagens situation vända på baksidan av GA-skolan på kvartersmark. För att allmänhetens tillgänglighet skall säkras, d.v.s.

möjligheten att cykla genom planområdet, sätts en x - bestämmelse i detaljplanen på ytan bakom GA-skolan (f.d. Höstgatan). Utfartsförbud föreslås längs en större sträcka mot S:t Olovsgatan för att tydliggöra var in- och utfarter bör ske. Trafiksäkerheten kan öka om tydliga miljöåtgärder gör längs med Vårgatan så att hastigheten sänks. Det samma gäller delar av S:t Olovsgatan. Frågeställningen får studeras vidare i fortsatt utredningsarbete kopplat till projekteringen.

Trafiken idag på Vårgatan är mycket begränsad, varför tillskottet på ikringliggande gatunät bedöms som ringa vid stängning av gatan. Den nya idrottshallen kommer troligtvis att generera 1200 besök/vecka kvällstid 17.00-22.00. Detta innebär ungefär ett 60-tal bilar/kväll och c:a 120 cyklar/kväll. Ungefär det dubbla under helger (matcher).

Parkering vid kvällsarrangemang kommer även fortsättningsvis att kunna ske på GA-skolans skolgård. Tekniska verken har för Stadsbyggnadskontorets räkning gjort en trafikräkning för S:t Olovsgatan mellan Vårgatan och S:t Olovsgatan. (Mätt tre hela dygn tisdag 12 nov. – torsdag 14 nov. 2002) I medeltal gav trafikräkningen 413 fordon/dygn. Det troliga är att den största trafikmängden är dagtid. Således utgör tillkommande trafik till idrottshallen ett mycket litet tillskott med ett 30-40-tal bilar kväll (det dubbla under helg och matcher), vilket inte nämnvärt bör förändra dagens trafiksituation.



Höstgatan. Vy från Vårgatan. Foto Mattias Bjellvi.

Teknisk försörjning

Byggnaden anslutes till det kommunala vatten- och avloppssystemet, el-, IT och fjärrvärmenätet. Ledningsnätet som idag ligger i Vårgatan kommer att finnas kvar under föreslagen tillbyggnad i en kulvert. Befintlig Opto- och gatubelysningskabel inom området flyttas till detta läge. Ledningsområdet säkras genom ett u-område. Teleledningen som går igenom Höstgatan säkras även denna genom ett u-område.

Miljö, hälsa och säkerhet

Folkhälso- och brottsförebyggande aspekter skall beaktas i projekterings- och bygglovskedet. Trafik kvällstid till idrottshallen kan vara ett störningsmoment, men trafikmängden är begränsad, varför påverkan bedöms som liten. Räddningstjänstens åtkomlighet med släckfordon och höjdfordon, till såväl befintliga skolbyggnader som ny idrottshall, skall beaktas. Brandposter som eventuellt påverkas av tillbyggnaden skall flyttas så att de även i framtiden kan utnyttjas av Räddningstjänsten.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget är utarbetat i enlighet med hushållningsbestämmelserna i Miljöbalken.

KONSEKVENSER

Stadsbild, natur- och kulturmiljö

Planförslaget innebär en väsentlig visuell förändring genom att Vårgatan stängs av och ny idrottshall uppförs som en påbyggnad på Gustav Adolfsskolan. Det är därför väsentligt att byggnaden ges ett sådant intryck att den underordnar sig såväl Seminarieskolans karaktäristiska huvudbyggnad, som Gustav Adolfs skolan. Byggnaden kan ges ett självständigt och modernt arkitektoniskt formspråk, men traditionella material som puts eller rött eller gult tegel skall användas som fasadmateriäl. Under förutsättning att detta uppfylles kan byggnaden bli ett tillskott utseendemässigt i miljön. Vidare kommer en del befintliga träd att behöva fällas. Därför har skyddsbestämmelse i förslaget för värdefulla träd som inte behöver tas bort. Fällda träd kan i viss mån kompenseras genom att plantera nya träd på annan plats inom planområdet. Den föreslagna tillbyggnaden förväntas inte få negativa konsekvenser på riksintresset för kulturminnesvården (utanför planområdet) med hänsyn till bl.a. de utformnings- och varsamhetsbestämmelser som ingår i planbestämmelserna

Miljö, hälsa och säkerhet

Miljökvalitetsnormer enligt Miljöbalken 5 kap 3§ skall beaktas i all planering. Hittills har miljökvalitetsnormer fastställts avseende halter i utomhusluften av kvävedioxid, svaveldioxid, bly och inandningsbara partiklar. Tillskottet i trafikmängden i planområdet bedöms bli så begränsad att det inte medför överskridande av miljökvalitetsnormerna. Det finns idag enligt miljöförvaltningen inte risk för överskridanden på de gatuavsnitt som berör planområdet. Den nya idrottshallen kommer givetvis att alstra en del ny trafik beroende på ökat intresse att nyttja hallen. Trafikalstringen bedöms dock vara begränsad och bedöms inte föranleda någon större negativ påverkan. Möjligheter till idrottsaktiviteter har stor betydelse för folkhälsan i Landskrona. Inte minst är det viktigt att främja barns och ungdomars hälsa. Den nya idrottshallen innebär utökade möjligheter för detta. Idrottshallen har också möjlighet att i högre grad än tidigare vara en mötesplats för människor med olika ålder, kön och etnisk bakgrund, vilket har betydelse för integration- och mångfald, jämställdhet mellan kön samt möten mellan olika åldersgrupper. Området har redan idag närhet till god kollektivtrafik, vilket främjar att olika befolkningsgrupper kan utnyttja hallen.

Hushållningen med naturresurser

Området är väl lokaliserat med hänsyn till kollektivtrafik och tillbyggnaden tar redan exploaterad mark i anspråk, vilket bör vara god hushållning med markresurser.

0-alternativ

Alternativa lokaliseringsstudier har gjorts för ny idrottshall, som visar att detta är det enda lämpliga alternativet. Om idrottshallen inte byggs innebär detta att nuvarande dåliga förhållanden för skol- och föreningsidrott kvarstår, vilket i förlängningen kan ha negativa konsekvenser för folkhälsan.

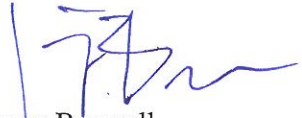
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft. Tomtindelning 1946-11-09, akt 1282K-1/747 samt 1944-08-03, akt 1282K-1/682 upphör att gälla inom planområdet.

REVIDERINGAR

Sedan samrådet har planförslaget bearbetats så att vändmöjligheter för personbil har tillskapats vid södra och norra entrén. Utsträckningen på utfartförbudet har ändrats något. Planbeskrivningen har ändrats med avseende på parkering, trafikföringsfrågor m.m. I övrigt har redaktionella ändringar utförts. Efter utställning av detaljplaneförslaget har ett avsnitt om räddningstjänstfrågor tillförts planbeskrivningen.

STADSBYGGNADSKONTORET 2002-09-09, REV. 2002-11-11 OCH 2003-02-10



Jörgen Bergvall
Stadsbyggnadschef/Stadsarkitekt



Mattias Bjellvi
Planarkitekt