

Landskrona stad

Diarienummer PLAN 2012/12

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för KARL XV 4 och 18, Landskrona



Flygbild över området, planområdet markerat med röd linje.

2014-06-02

ANTAGANDEHANDLING

Landskrona stad
Stadsbyggnadsförvaltningen
261 80 Landskrona
Besöksadress Drottninggatan 7

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

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

HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser, upprättad 2014-06-02
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling), upprättad 2014-06-02
- Samrådsredogörelse 2014-03-28
- Utlåtande 2014-06-02
- Bullerutredning Landskrona stad 2014-03-21
- PM - Utrymmesutredning Tengbom 2014-03-25
- Fastighetsförteckning, upprättad 2014-03-25

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att utöka användningen av befintlig bebyggelse inom fastigheterna Karl XV 4 och 18 med skola, lättare vård, centrumverksamheter och parkering.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Detaljplanen omfattar fastigheterna Karl XV 4 på 905 kvm och 18 på 2780 kvm, totalt 3685 kvm. Fastigheterna omgärdas av Järnvägsgatan (gågata) i väster, Borgmästargatan i norr och Rådmansgatan i öster samt fastigheterna Karl XV 5 i nordväst och Karl XV 14 i söder.

Markanvändning

Planområdet är helt bebyggt. Fastigheterna innehåller i dagsläget handel, bingohall och gym i bottenvåningen, parkering på plan 1 tr, bostäder i stora delar av plan 2-6 tr samt skola, tandläkare och sjukgymnastik. Källaren är inredd som bowlinghall, men den är inte bruk just nu.

Markägoförhållanden

Markägare till Karl XV 4 och 18 och initiativtagare till planarbetet är Tornet fastigheter AB.

Dagvatten

En dagvattenpolicy finns antagen för kommunen 2012-05-21. Detaljplanen omfattar 100 % bebyggd mark. Takytan utgörs till cirka 40 % av ett planterat gårdsbjälklag och till 60 % av hårdgjorda tak – papp/plåt. Dagvattnet från fastigheterna leds till dagvattenledningar i gata. Karl XV nr 4 har dagvattenanslutning i Borgmästargatan och Karl XV nr 18 har dagvattenanslutning i Järnvägsgatan och Rådmansgatan.

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon enligt radonriskkartering från 1993-04-20 gjord av J & W Bygg & Anläggning AB. Vid nybyggnad av byggnader på mark där människor stadigvarande vistas bör utredning av radonhalten i marken kontrolleras.

Störningar

På gården finns fläktrum inbyggda i hus och fläktdon skärmade med plank.

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för kulturmiljövård

Planområdet ligger inom riksintresseområdet M:K 26 för Landskrona stad. Uttryck för riksintresset är 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.

Riksintresse för kustzon

Hela planområdet, liksom för övrigt hela Landskrona stad, ingår i riksintresset för kustzon, ett mellan 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.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan 2000+

Enligt Översiktsplan 2000+ för Landskrona, antagen 2002-03-13, är området utpekad som befintlig bebyggelse. I Översiktsplanen 2000+ finns strategier för kommunal service såsom förskola och skola. Översiktsplanen föreslår att man ska satsa på närhet till förskola och skola för de yngre åldrarna och att man ska satsa på små enheter som kan fungera som fritids- och kulturella centra i de olika stadsdelarna och de större kyrkbyarna. Närhet och eventuell samlokalisering med fritidsanläggningar, service och större kulturinstitutioner som kan nyttjas av skolverksamheten bör också prioriteras. Översiktsplanen föreslår också att man ska satsa på goda kollektiva kommunikationer.

Översiktsplan, samrådshandling 2013-10-15 och fördjupning av översiktsplanen för Landskrona tätort, granskningshandling 2013-11-08

Ny översiktsplan för Landskrona har varit ute på samråd till och med 17 februari 2014 och en fördjupad översiktsplan för Landskrona tätort har varit ute på granskning till och med 3 februari 2014.

Översiktsplanen har fem övergripande målsättningar: hållbar utveckling, regionalt attraktiva bostäder, den moderna industristaden, blandad stad och förvalta kulturarvet. Även i den nya översiktsplanen är planområdet en del av område för befintlig bebyggelse. Översiktsplanen föreslår nya cykelvägar i anslutning till kvarteret Karl XV till stationen. Översiktsplanen föreslår nya ställningstaganden kring utveckling av skolor och förskolor. Översiktsplanen menar att skola och förskola en väldigt viktig parameter vid val av bostadsort. Utmaningen för staden är att ha rätt dimensionering av verksamhet, i ändamålsenliga, moderna, renoverade lokaler, på rätt plats. Att samtidigt kunna erbjuda en bredd av olika verksamheter och inriktningar. Attraktiva skolor stärker attraktiviteten för staden totalt. Strategisk placering av lokalerna kan öka ett områdes attraktivitet. Skolornas placering i form av tillgång till kollektivtrafik, gång- och cykelstråk, nätverksfunktioner, idrottsanläggningar och övriga fritids och rekreationsområde är alla saker som påverkar skolan och viktiga ur ett stadsbyggnadsperspektiv.

Syftet med den fördjupade översiktsplanen är att skapa förutsättningar för en stark och positiv utveckling av Landskrona stad. Syftet är också att utifrån befintliga kvaliteter skapa en attraktiv framtidsbild, utan att blunda för de utmaningar staden står inför och att skapa en helhetsbild av tätortens rumsliga möjligheter och utmaningar.

Landskrona ska utvecklas till en betydelsefull del av regionen, med bra boende, attraktiva arbetsplatser och ett rikt utbud av kultur och fritidsaktiviteter.

Detaljplaner

Gällande detaljplan 171, laga kraft 1953-07-17, medger bostads- och handelsändamål med en högsta byggnadshöjd av 14,3 meter. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. Det finns två gällande tomtindelningar som gäller som fastighetsindelning inom planområdet. För fastigheten Karl XV 4 gäller tomtindelning 1282K-1/182 och för fastigheten Karl XV 18 gäller tomtindelning 1282K-1/1257. Fastigheten Karl XV 18 är bildad i enlighet med tomtindelningen och fastigheten Karl XV 4 är bildad med en mindre avvikelse från tomtindelningen.



Bild: Utsnitt av gällande detaljplan 171, nytt planområde markerat med rödlinje.

Bygglov

Fastighetsägaren Tornet AB har fått ett tidsbegränsat bygglov för skola (F-9) t. o. m. 2017-12-11. Skolan disponerar idag cirka 1650 kvm på plan två och tre samt förrådsutrymmen i källaren. Skolan har cirka hundra elever och tio personal.

Fastighetsägaren Tornet AB har även fått ett tidsbegränsat bygglov t. o. m. 2019-05-13 för ombyggnad av bostäder till kontor i byggnaden mot Rådmansgatan samt tillbyggnad av nytt trapphus och fasadändring. Beslutet togs i stadsbyggnadsnämnden 2014-05-13.

Kulturmiljö och arkeologi

Historik och arkeologi

Kvarter Karl XV ligger inom fornlämning nr 12:1 i Landskrona socken. Fornlämningen utgörs av Landskronas medeltida stadsområde med lämningar från den medeltida staden samt 1600- och 1700-talets befästningsanläggningar.

För arbeten som innebär markingrepp krävs särskilt tillstånd enligt 2 kap. kulturmiljölagen. Detta söks hos Länsstyrelsen.

Service

Planområdet är en del av Landskronas centrum vid gågatan med handel och service. Bibliotek och teater finns i närliggande kvarter. Inom planområdet finns flera butiker för detaljhandel samt tandläkare och sjukgymnastik.

En fristående grundskola, PeterSvenskolan för F-9 med cirka hundra elever finns inom planområdet.

Natur

Mark och vegetation

All mark inom planområdet är i anspråkstagen för bebyggelse. Gården är kringbyggd och ligger på ett planteringsbart bjälklag. Befintlig vegetation är gräs och mindre buskage. Den totala gårdsytan är 1350 kvm på Karl XV 18. Karl XV 4 har ingen gård, men har tillgång till gården på Karl XV 18.

Bostadsgård

Bostadsgården utgörs av den norra delen av gården.



Bild: Gård Karl XV 18 sett från öster.

Lekytor

En cirka 510 kvm stor lekyta för skolan finns iordningställda på den södra delen av gården. Ytan är avgränsad med staket.



Bild: Del av skolgården på Karl XV 18 sett från norr.

Bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet är en del av ett kringbyggt kvarter. Fastigheten Karl XV nr 18 uppfördes 1969 som ett kombinerat affärs- och bostadshus.

Byggnaden är genomgående i bottenvåningen och på plan ett med vardera en bostadsvolym ovanpå mot Järnvägsgatan respektive Rådmansgatan. Bebyggelsen är totalt sju våningar med den sjätte och sjunde våningen indragen från gatsidan. Karl XV nr 4 uppfördes 1973, även det som ett kombinerat affärs- och bostadshus med en indragen sjätte våning och installationer på tak. Totalt finns 125 lägenheter i de två fastigheterna. De flesta lägenheterna är ettor och tvåor.

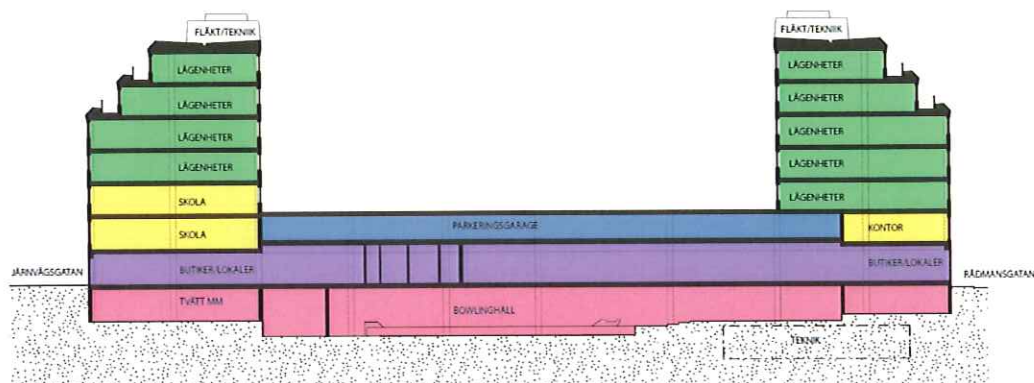


Bild: Sektion genom Karl XV 18 befintlig användning, Magasin A arkitekt

Kvarteret har en tydlig framsida mot gågatan – Järnvägsgatan i väster och mot norr - Borgmästargatan. Bottenvåningen har aktiva fasader med entréer till bostäder och verksamheter samt skyltfönster. Mot öster är bottenvåningen delvis mer sluten med inlastning till kvarteret, avfallshantering och infart till parkering. Men även här finns entréer till bostäder, lokaler och skyltfönster.

Karl XV nr 4 har en fasad med en enkel mönstermurad struktur i mörkrött/brunt tegel och glas. Fönstersättningen är indelad i grupper om tre eller fyra fönster och däremellan genomgående tegelpelare. Första våningens fönster har en lägre bröstningshöjd av och en horisontell delning. Liggfogen är indragen och stötfogen är i liv med teglet, vilket ger fasaden ett horisontellt uttryck.

Karl XV nr 18 har en fasad mot gågatan i plåt och betong med vertikala utanpåliggande lister. Fasaden mot Rådmansgatan och mot gården är putsade. På gården finns en enplansbyggnad för ventilation och fristående don avskilda med plank.



Bild: Karl XV 4 och 18 sett från norr

Tillgänglighet

Gator och Trafik

Planområdet är tillgängligt med bil från Borgmästargatan i norr och Rådmansgatan i öster. Borgmästargatan har 4500 fordon/vmd (vardagsmedeldygn) och 2,4 % tung trafik Rådmansgatan har 2200 fordon/vmd och 10,5 % tung trafik. Gatorna trafikeras inte av någon linjebuss. Skyltat hastighet är 50 km/h, men medelhastigheten ligger på 28 km/h på Borgmästargatan och 23 km/h på Rådmansgatan.

Parkering

Gällande parkeringsnorm ska tillämpas. Byggnadsnämnden antog 2009-05-12 en parkeringsnorm för Landskrona stad. Planområdet ingår i zon A enligt normen. Idag har fastigheten ett garage med 58 parkeringsplatser. Av dessa är 48 stycken lediga. Korttidsparkering finns på Rådmansgatan och Borgmästargatan. Långtidsparkering finns bl.a. i kvarteret Jäntan och på Saluhallstorget.

Parkeringsnorm för bil Zon A (centrala Landskrona)

ppl/1000 m² BTA

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

ppl/lgh

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

För skola finns ingen angiven norm. Lunds kommun har en nyligen antagen parkeringsnorm som föreskriver 3 bilplatser per 1000 kvm BTA skola i den centrala staden. Normen kan antas vara ett riktvärde för parkeringsbehovet för skola i Landskrona med hänsyn till kvarterets läge och likvärdiga resvanor mellan Landskrona och Lund. I Landskrona företas 55 % av resorna inom kommunen med bil mot 41 % inom Lund.

Gång- och cykel



Bild: Befintligt cykelvägnät

Separat cykelbana löper utmed Borgmästargatans norra sida och ansluter till det sammanhängande cykelvägnätet i Landskrona. Enkelriktad (norrgående) cykeltrafik är tillåten på gågatan.

Parkeringsnorm för cykel Zon 1 (Landskrona)

ppl/1000 m² BTA

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

ppl/lgh

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

För skola finns ingen angiven norm. Lunds kommun har en nyligen antagen parkeringsnorm som föreskriver 30-45 cpl per 1000 kvm BTA grundskola och gymnasium. Normen kan antas vara ett riktvärde för parkeringsbehovet för skola i Landskrona med hänsyn till kvarterets läge och likvärdiga resvanor mellan Landskrona och Lund. Större parkeringsplats för cykeltrafik finns i korsningen Järnväggsgatan Borgmästargatan.

Kollektivtrafik

Kvarteret Karl XV ligger vid ett utmärkt kollektivtrafikläge med närhet flera stadsbussar. Linje 1 går mellan centrum och Landskrona station med närmaste hållplats Teatern och Brocksgatan. Linje 2 går mellan Guldängen och Västra fälåden via centrala Landskrona med närmaste hållplats Teatern och Saluhallstorget. Busshållplats ligger ca 150 meter bort. Hållplatsen vid Saluhallstorget trafikeras även av regionbussar mot Löddeköpinge, Svalöv och Bjuv.

Teknisk försörjning

Kvarteret är anslutet till VA, fjärrvärme (Karl XV 4), el och fiber.

PLANFÖRSLAG

Kvarterets gestaltning och disposition

Kvarterets befintliga bebyggelse föreslås planläggas för användningen bostäder, skola, lättare vård, centrum och parkering. En bred användning i detaljplanen möjliggör en flexibilitet i utvecklingen och förvaltningen av fastigheterna. I nuläget är intensionen i stora drag att omvandla befintliga bostäder till kontor samt att möjliggöra för användningen skola m.m. Befintlig användning, bostäder ska dock kvarstå för framtida flexibilitet. En utökad byggrätt på delar av gården i ett plan för möjlighet till ombyggnad av ventilationsutrymmen, mindre skärmtak och uthus samt i sju plan för nybyggnad av utrymningsväg (trapphus) föreslås.

Föreslagna åtgärder

Detaljplanen reglerar att högst sju våningar varav två indragna från gatsidan får uppföras. Högsta tillåtna totalhöjd är 26 meter över marknivå inklusive tekniska installationer. Detaljplanen reglerar maximal byggnadshöjd mot gatan på 16 meter över marknivå och en indragen sjätte våning med maximal byggnadshöjd på 19 meter. På gårdssidan får maximalt tre (ett våningsplan från gården räknat) våningar mot befintlig bebyggelse i norr och söder uppföras. Mot befintlig bebyggelse i öster och väster får undantagsvis skärmtak och uthus uppföras. Utformningsbestämmelser utgår från befintlig bebyggelse.

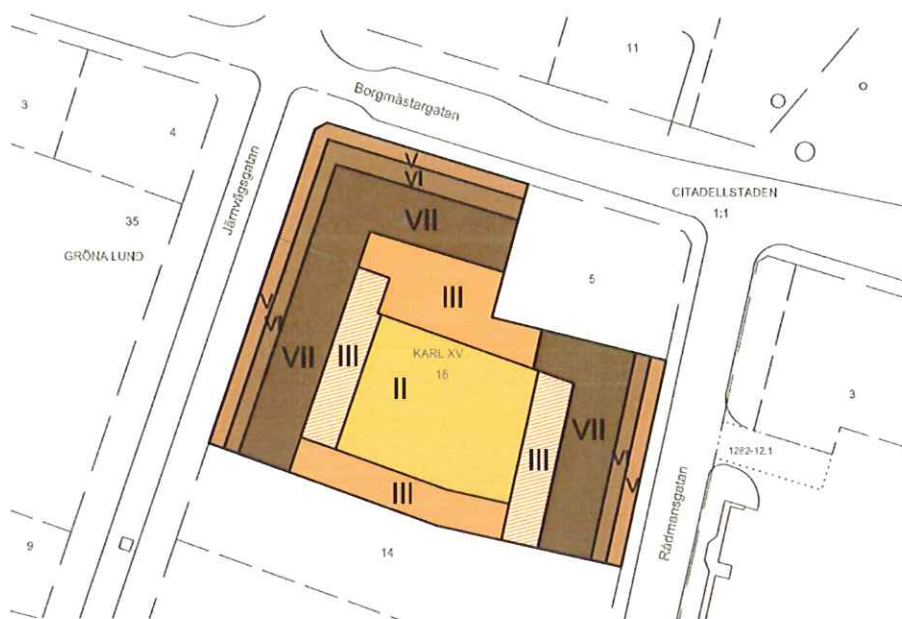


Bild: Illustrationsplan med möjliga antal våningar enligt föreslagen detaljplan

Bostäder

Planen möjliggör bostäder i plan två till sju i samma omfattning som gällande detaljplan.

Verksamheter

Planen möjliggör användningen centrum, lättare vård och skola. Inom centrum ryms all verksamhet som bör ligga centralt och lättillgängligt för många människor. Möjliga användningar är handel, biograf, restaurang, kyrka, kontor, lättare typ av vård som till exempel fotvård och tandläkare. Ändamålet vård är begränsat till att bara omfatta öppenvård och att inte omfatta kriminalvård, slutenvård och äldreomsorg.

Skola innefattar alla typer av skolor och undervisningslokaler. Utbredningen av ändamålet grundskola är begränsat till maximalt 2200 kvm BTA inom planområdet. Dagens skolverksamhet med cirka 100 elever, från förskoleklass till åk nio, har möjlighet att expandera upp till cirka 200 elever inom största tillåtna byggrätt för grundskola. Omfattningen bedöms som lämplig inom denna lokalyta och gård med närliggande tillgänglig parkmark som kompletterande friyta.

Med hänsyn till gårdens storlek kan det vara svårt att inrymma en förskola (för yngre barn 0-5 år) som disponerar den totala tillåtna ytan för grundskola. Begränsande för hur stor förskola som kan inrymmas är hur mycket friyta som kan iordningsställas. Om 1000 kvm av dagens gård skulle disponeras för förskola är gården lämplig för maximalt 50 förskolebarn, baserat på ett behov på 20-25 kvm per förskolebarn.

Parkering

Planen möjliggör parkering på plan 1 trappa samt i källarplan.

Störningar och skyddsavstånd

Inga åtgärder med hänsyn till risker är nödvändiga i området. Planen reglerar att vid nybyggnad av bostäder där 55 dBA ekvivalentnivå överskrids ska minst hälften av bostadsrummen placeras mot tyst eller ljuddämpad sida. Med ljuddämpad sida avses högst 50 dBA vid fasad. Bostäder ska ha tillgång till uteplats, privat eller gemensam där 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maximalnivå ej överskrids.

Grönstruktur

Lekytor

Gården är kringbyggd och ligger på ett planteringsbart bjälklag. Det finns inga fastslagna nationella krav på storleken på skolgårdar. Vid nybyggnad av en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det enligt Plan- och bygglagen Kap.8 §9 på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering enligt första stycket 4, ska man i första hand ordna friyta.

I anslutning till kvarteret finns teaterparken och stadsparken som utgör ett komplement till gården på fastigheten. Teaterparken är 1,5 ha stor, har stora uppvuxna träd och en lekplats.



Bild: Lekplats och träd i teaterparken.

För en permanent skolverksamhet på fastigheten föreslås att en större del av gården än dagens 510 kvm tas i anspråk för skolgård. Gårdens utformning bör också ses över utifrån elevernas behov i förhållande till ålder och kön. Tex kan rumsliga avgränsningar där den stora ytan delas in i mindre avgränsade rum med hjälp av vegetation göra gården intressant och varierad. Mindre rum kan fylla elevernas behov att dra sig undan i grupp, leka kurragömma eller bygga kojor.

Klätterställningar och andra lekredskap finns redan på gården och är viktiga inslag för att kunna stimulera barns behov av rörelse och motorisk träning. Det soliga och skyddade läget lämpar sig också för odling som en del av undervisningen.

PeterSvenskolans filosofi är att skolans verksamhet ska integreras i staden och äldre elever från årskurs 6 får röra sig på egen hand utanför skolans område under raster. Skolan har rastvakter ute i Teaterparken och centrum under längre raster.

Gård

Bostäderna föreslås byggas om till kontor. Det föreslagna kontoret i byggnaden mot Rådmansgatan kommer att ha möjlighet till utgång på gården. Gården utgör en kvalité även för kontoren och möjlighet till uteplats för dem föreslås på del av gården. Gården bör därför delvis utformas för ett samnyttjande. Bersåer med planteringar och sittplatser kan vara del av skolgården och andra verksamheter. Vid ett eventuellt framtida utnyttjande av bostadsändamålet och dess behov av gemensam uteplats i trafikbullerskyddat läge kommer gårdens utformning och samnyttjande behöva ses över.

Trafik

Biltrafik och parkering

Inga förändringar i parkering och biltrafik föreslås.

Angöring för leveranser av mat görs via Borgmästargatan.

Korttidsparkering för angöring vid hämtning och lämning av barn kan göras från Rådmansgatan och på parkering i kvarteret Jäntan.

Skolans personal har entré från Borgmästargatan och eleverna från Järnväggsgatan (gågatan).

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget omfattar ingen förändring av gång- och cykeltrafik.

Cykelparkeringsmöjlighet för äldre elever och personal finns i kvarteret Nordenskjöld. Det är cirka 10 personal.

Kollektivtrafik

Ingen utökad eller förändrad kollektivtrafik föreslås.

Teknisk försörjning

Renhållning

Renhållningsfordon angör kvarteret från Rådmansgatan och Borgmästargatan.

Lovplikt

Bygglov

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

Någon minskning av bygglovsplikten föreslås ej.

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. En behovsbedömning har utförts och stämts av med Länsstyrelsen.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer utifrån denna att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra sådan miljöpåverkan som avses 5 kap 18 § PBL. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken har därför inte upprättats. Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö och kustzon. Genomförande av planförslaget omfattar främst utökad användning med skola och kontor inom befintlig bebyggelsestruktur. Tänkbara effekter och konsekvenser av planens genomförande är begränsade i förhållande till planområdets storlek och bedöms inte vara negativa. Planen kan tänkas bidra till en ökad social hållbarhet i centrala Landskrona. Genom en ökad användning möjliggörs mer blandade funktioner i kvarteret och därmed ett mer levande centrum.

Riksintresse för kulturmiljövården

Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset negativt eftersom befintlig kvartersbebyggelse är ett uttryck för riksintresset som föreslås behållas.

Riksintresse för kustzon

Då detaljplanen omfattar endast redan bebyggd mark inom befintlig kvartersstad bedöms inte riksintresse för kustzon påverkas.

Mark, luft och vatten

Luft- och vattenföroreningar

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

Enligt miljöförvaltningens uppgifter överskrids inte miljökvalitetsnormerna inom Landskrona kommun. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

Miljökvalitetsnormer för ytvatten- och grundvattenförekomster enligt 5 kap miljöbalken bedöms inte påverkas.

Markradon

Nybyggnad på mark inom kvarter kan behöva uppföras radonskyddat.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom området.

Hälsa och säkerhet

Vägtrafikbuller

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

bostäder och vårdlokaler

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

En vägtrafikbullerutredning för beskrivning av bullernivåerna utifrån dagens trafikflöde med faktiska uppmätta hastigheter har gjorts av Landskrona stads stadsmiljöavdelning. För ett scenario 2030 räknas inte trafiken upp. Fastigheten ligger centralt i Landskrona och kommunen jobbar ständigt med att försöka få invånarna att använda alternativa färdmedel till bilen. En viss ökning kommer inte ge ett märkbart resultat i en bullerutredning.

Fastigheterna påverkas av trafik på Borgmästaregatan, Rådmansgatan, Östergatan och Regeringsgatan, som ligger öster om parkeringen på kvarteret Jäntan. Vägtrafikmätningarna är gjorda 2013 förutom den på Regeringsgatan som är mätt 2012 och uppräknad ett år med 2 % ökning. Järnvägsgatan är en gågata och är därför inte med i bullerberäkningen.

Utredningen visar att den ekvivalenta ljudnivån överskrider Boverkets riktvärden både inomhus och utomhus på samtliga punkter förutom för de "indragna" våningsplanen högst upp. Den ekvivalenta ljudnivån beräknas till 56-59 dBA för våningarna två till fem. Fastigheter inne i centrum som ligger intill vägar har svårt att klara Boverkets riktvärden utan åtgärder.

Maxnivåerna för fastigheten överskrider relativt mycket (beräknat till 77-82 dBA för våningsplan två till fem). Det beror främst på den tunga trafiken och varuleveranserna som passerar fastigheten. Avståndet mellan fasaden och vägmitt är väldigt liten vilket resulterar i höga maxvärden, både inomhus och utomhus. Det är endast de "indragna" våningsplanen som klarar Boverkets riktvärden.

Sammanfattningsvis visar beräkningen att vägtrafikbuller är begränsande för fastigheten för ändamålet bostäder, men genom en genomtänkt utformning vid nybyggnation eller ombyggnad av bostäder kan en bra ljudmiljö åstadkommas. Befintliga bostäder har bygglov och därför kan inte krav ställas på åtgärder av dem.

Boverkets avstegsprinciper (enligt Boverkets allmänna råd 2008:1) bör kunna tillämpas när nya bostäder planeras i kvarteret då kvarteret är centralt beläget i en ordnad kvartersstruktur och god kollektivtrafik finns. Enligt Boverket bör nya bostäder kunna medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgår till 55-60 dBA, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst

45dBA vid fasad) eller i varje fall en ljuddämpad sida (45-50 dBA vid fasad). Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör vara vända mot tyst eller ljuddämpas sida. Innergården är omgiven av byggnader vilket gör att man kan garantera en tyst sida.

I planförslaget finns en bestämmelse som reglerar trafikbullerfrågan och som ska tillämpas i framtiden vid nybyggnad av bostäder i kvarteret.

Risker (farligt gods m m)

Inga åtgärder med hänsyn till risker är nödvändiga i området.

Sociala konsekvenser

Tillgänglighet

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § BVF (byggnader) samt 3 kap 15 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoseas avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning och bygganmälan.

Barnperspektiv

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits. Barnens behov av en god lärandemiljö har tillgodosetts. Skolan har ljusa lokaler med bra dagsljus. Skolans läge och integrerade verksamhet i staden kan både synliggöra barnen som en del av staden och stimulera samspel mellan skolan och staden. Det goda kollektivtrafikläget, det väl utbyggda cykelvägnätet och de låga trafikmängderna i anslutning till skolan är förutsättningar för ett enkelt och aktivt vardagsliv med god rörelsefrihet för barnen. En förutsättning för en god stimulans av barnens behov av friyta för lek och utevistelse är tillgången till lekparkmiljöer och idrottsalar utanför fastigheten. Skolans placering vid gångata och lågt trafikerade gator är positiv ur ett buller- och luftkvalitéperspektiv.

Landskrona stad har inga kommunala riktlinjer för friyta per elev. Malmö stad har kommunala riktlinjer att anordna 15 kvm friyta per elev används som jämförelse. För att tillgodose ett behov på minst 15 kvm per elev för en skola på 200 elever så bör friytan vara minst 3000 kvm. Ungefär en tredjedel av denna yta kan tillgodoses inom den egna fastigheten i samband med en omvandling från bostäder till kontor inom fastigheterna. Friytan på gården kan i samband med detta dubblas till cirka 1000 kvm. Vid ett utnyttjande av 1000 kvm för skolgård kan upp till cirka 5-10 kvm per elev för en verksamhet med 100 till 200 elever tillskapas. Gården bör därför kompletteras med andra friytor i anslutning till fastigheten för att tillgodose ett friytebehov på minst 3000 kvm. Närliggande Teaterparken inom 130 meter från fastigheten har med sin stora yta, 14 500 kvm, stora lekplats och uppvuxna träd goda möjligheter att vara ett bra komplement till friytan på gården. Teaterparken utgör 70-145 kvm friyta räknat per elev för en verksamhet med 100 till 200 elever. Teaterparken används även då och då av andra förskolor och skolor.

En förskola, för yngre barn 0-5 år, behövs mer yta per barn. Malmö stads riktlinjer för förskola är 30 kvm per barn. Vid ett eventuellt nyttjande av planen för förskola bör antalet barn inte vara fler än att cirka 20-25 kvm per barn kan anordnas inom fastigheten och med Teaterparken som kompletterande friyta.

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

Tidsplan

Planen beräknas antas under hösten 2014.

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till 5 år efter att planen vunnit laga kraft. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats. Markägare till Karl XV 4 och 18 och initiativtagare till planarbetet är Tornet AB.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

För genomförandet av detaljplanen krävs inte att fastigheterna Karl XV 4 och 18 eller dess fastighetsgränser ändras. För fastigheten Karl XV 4 gäller tomtindelning 1282K-1/182 och för fastigheten Karl XV 18 gäller tomtindelning 1282K-1/1257 som idag gäller som fastighetsindelningsbestämmelser. Detaljplanen reglerar att gällande tomtindelningar upphävs.

Servitut

Det finns inga servitut registrerade på fastigheterna.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Se rubriken fastighetsbildning.

TEKNISKA FRÅGOR**Tekniska anläggningar och skötsel**

Anslutning av VA, samt dagvatten sker till det kommunala nätet enligt gällande taxa.

Dispenser och arkeologiska hänsynstaganden

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

Avgifter

VA- och bygglovsavgift utgår enligt kommunens taxor.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Planhandlingarna har tagits fram av Tengbom arkitekter genom arkitekt Ulrika Lundquist i samverkan med planarkitekt Lisa Lindekranz, stadsarkitekt Åsa Lindborg och Johan Nilsson tf planchef.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johan Nilsson
Tf planchef



Lisa Lindekranz
Planarkitekt