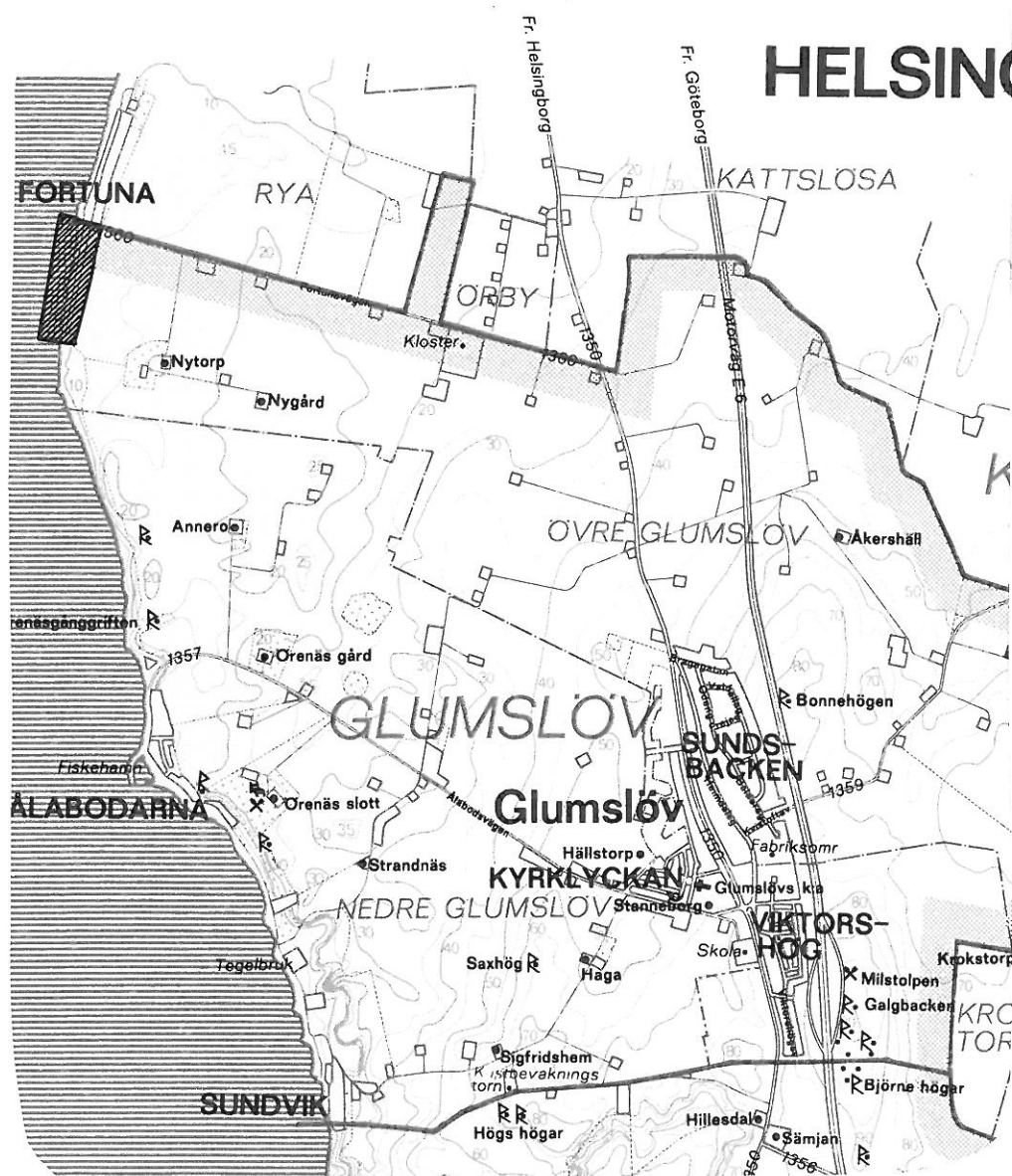


FÖRSLAG TILL STADSPLAN FÖR
FORTUNA
I LANDSKRONA KOMMUN



FÖRSLAG TILL STADSPLAN FÖR
FORTUNA
I LANDSKRONA KOMMUN

Upprättat på stadsarkitektkontoret
Landskrona den 6 augusti 1984

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Till förslaget hör följande handlingar:

- . stadsplanekarta i ett blad, skala 1:1000
- . stadsplanebestämmelser
- . denna beskrivning jämte bilagor.

SYFTE

Planförslaget har upprättats för att reglera bebyggelsen samt klarlägga friytornas användning.

PLANDATA

Läge, areal, gränser

Planområdet, som omfattar ca 6,75 ha, är beläget längst norrut i Landskrona kommun mot gränsen till Helsingborg. Området gränsar i norr till Fortunavägen, i öster till fastigheterna Glumslöv Övra 12:1 och 6:10, i söder till fastigheten Glumslöv Övra 6:10 och i väster till Öresund.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Översiktliga planer

I dispositionsplanen för kustzonen redovisas Fortuna som mindre ort med tätbebyggelse, för vilken det enligt kommunöversikten skall upprättas detaljplan.

För Fortuna gäller förordnanden enl 81 och 82 §§ BL samt 15 och 19 §§ NVL i syfte att förhindra viss bebyggelse, att förhindra anordningar som hindrar befintlig allemansrätt samt att skydda naturmiljön mot vissa typer av arbetsföretag.

Detaljplaner

Området har icke tidigare detaljplanlagts.

Kommunala ställningstaganden

Planläggningen sker i enlighet med beslut i KF den 28 mars 1977 § 72 och den 27 oktober 1980 § 225. Direkt planuppdrag gavs i

BN den 10 augusti 1982 § 158. Enligt önskemål från länsstyrelsen sker planarbetet samtidigt som och samordnat med motsvarande arbete i Helsingborgs kommun för Fortunas norra del.

Markens användbarhet

Terrängförhållanden, geoteknik mm

Terrängen domineras av en brant slänt (landborgskanten) i områdets östra kant mellan ett plåtåområde öster om och utanför planområdet och en svagt sluttande strandmark på vilken själva bebyggelsen är belägen. Släntens höjd varierar mellan +5 och +7 meter - högst och mest markerad i norra delen. Strandområdet sluttar från ca +2 meter i bygatan västerut till +0 (medelvattenstånd). Bebyggelsen ligger på höjden ca +2,5 meter.

Undergrunden består huvudsakligen av sand. Moränlera förekommer i slänten.

Befintlig trädvegetation är i huvudsak koncentrerad till norra delen av strandområdet och landborgskanten. En barrträdsplantering finns i områdets södra del på fastigheten Glumslöv Övra 6:6 och del av fastigheten Glumslöv Övra 6:10.

Bebyggelse mm

Inom planområdet finns 22 tomtplatser av vilka 20 är bebyggda med bostadshus. 10 av dessa är fritidshus av vilka 6 är av enklare standard. De äldsta husen är från 1800-talet, men många har moderniserats och tillbyggt under modern tid.

Den ursprungliga bebyggelsen präglas av samma stil som råder i övriga kustanknutna byar längs Skånes västkust d v s bebyggelsen är förlagd på landsidan av en bygata längs stranden. Varje tomtplats består i princip av två delar på ömse sidor om bygatan, där den västra delen - närmast stranden - ursprungligen använts som ekonomidel, till båtuppläggning, bodar med fiskeredskap och liknande. Några få tomtplatser har kvar denna funktion - i ett par fall på samfällad mark - de flesta används dock numera som trädgård, för biluppställning mm.

Vägar och trafik

Området nås från Fortunavägen (väg 1360) i norr. Bygatan "Fortuna strand" går i nord-sydlig riktning längs stranden. "Gatan" trafikeras endast av motorfordon med ärende till fastigheter i byn (behörig trafik). Viss genomgångstrafik med cykel kan förekomma - huvudsakligen under sommarhalvåret.

Ledningssystem

I bygatan finns befintliga allmänna ledningar för va, el och tele. Helsingborgs kommun ombesörjer leverans av vatten och bortledning av avloppsvatten enligt avtal från 1975.

Ägoförhållanden mm

Så gott som samtliga fastigheter inom planområdet är enskilt ägda. Den del av Glumslöv Övra 12:1 som ligger inom planområdet äges av kyrkan (Kvistofta pastorat genom Lunds stiftsnämnd). Strandområdet är samfällad mark som, i likhet med de ursprungliga strandlotterna tillkommit vid enskiftet, fastställdes 1806. Nuvarande fastigheter har dock bildats betydligt senare - huvudsakligen efter 1930.

Strandsamfälligheten äges gemensamt av de gårdar som tillhörde Glumslövs Övra by och omfattar bl a rättighet till täkt av sand, grus och tång. Dessutom tjänade stranden en gång som tillfart till fastigheterna i Fortuna vilka emellertid inte har del i samfälligheten. Denna tillfart har sedermera - sannolikt av praktiska skäl - flyttats till den nuvarande bygatan - Fortuna strand - som således går över samtliga fastigheter i området, vilka alltså belastas av tillfartsservitut. De delar av fastigheterna, som ligger väster om bygatan liksom delar av strandsamfälligheten, har under årens lopp utfyllts och tagits i anspråk för skilda ändamål. Sannolikt har fastighetsgränsen mot stranden en gång i tiden bestämts av vid fastighetsbildningen rådande hög/eller medelvattennivå, varvid de fastigheter, som vid bygatans utläggande inte fick mark för ekonomibruk väster därom, efterhand på eget bevåg och sannolikt utan markägarens medgivande, har tagit delar av strandsamfälligheten i anspråk och där uppfört bodar mm för sina fastigheters behov.

Eftersom strandsamfälligheten numera - bl a på grund av strandskyddsförordnandet - saknar ekonomiskt intresse för delägarna har dessa inte krävt någon ersättning för ovan beskrivna intrång och det är nu ett faktum att det inom samfälligheten finns mark som användes för enskilda ändamål, förutom att det finns bodar och andra fasta anordningar, som tjänar fastighet som inte har del i samfälligheten.

Övrigt

Inom strandskyddsområdet upplägges ett för varje år ökande antal fritidsbåtar - huvudsakligen tillhörande boende i det närbelägna Rydebäcksområdet i Helsingborgs kommun. Såväl båtuppläggningsen i sig som dess följdverkningar i form av allmän nedskräpning, är till stor olägenhet för såväl närboende som besökande badgäster. Bl a har vissa båtägare anlagt fasta förtöjningsanordningar i vattnet.

PLANFÖRSLAG

Allmänt

Enligt kommunöversikten är planens främsta syfte att reglera befintlig bebyggelse. Eftersom samhället Fortuna delas mitt itu av en kommungräns har länsstyrelsen framhållit det som önskvärt, att det sker en samordning av planarbetet i de båda berörda kommunerna Landskrona och Helsingborg. Vidare har det från de kulturvårdande myndigheterna framhållits att planarbetet i södra Fortuna bör inriktas på att ta till vara och förstärka den äldre bystrukturen, som betraktas som ett viktigt kulturarv. Visserligen är få äldre byggnader kvar och den kvarvarande bebyggelsen har genomgått många förändringar, men trots detta bevarar byn en ursprunglig enkelhet som är värd att säkerställa för framtiden.

Eftersom en del befintliga byggnader är av enkel fritidshustyp som med tiden sannolikt kommer att ersättas av mera permanenta

4

byggnader, ett par tomtplatser är obebyggda och ytterligare ett par går att dela, finns det anledning förmoda att samhället kommer att undergå en del förändringar inom överskådlig framtid. Med en detaljreglerad plan och ett konsekvent plangenomförande finns det möjlighet att styra den kommande bebyggelsen, så att byns ursprungliga karaktär kan återskapas genom att nya hus och ersättningshus anpassas till det ursprungliga byggnadsskicket. Föreslagna planbestämmelser innebär bl a att ny bebyggelse skall placeras och utformas på visst sätt. S k övergångsbestämmelse lämnar dock möjlighet för att i befintlig byggnad utföra viss till nybyggnad hänförlig ombyggnad utan hinder av planen i övrigt.

Bebyggelsekvarterets områdesgräns sammanfaller huvudsakligen med nuvarande fastighetsgränser. Som ett resultat av samrådet föreslås att bebyggelseområdets södra begränsning mot naturvårdsområdet även kommer att omfatta en del av fastigheten Glumslöv Övra 6:10 så att bebyggelsen kan få en lämplig avslutning mot naturvårdsområdet med en kompletteringsbebyggelse i miljöanpassat byggnadssätt. Vidare föreslås - också det som ett resultat av samrådet - att de delar av den samfälliga strandmarken som befästs med skyddsmurar och av hävd brukas av fastigheterna Glumslöv Övra 12:1, 12:2, 22:1, 26:1, 26:2, 27:1, 29:1, 31:1 och 32:1 tilläggas dessa fastigheter och således kommer att ligga inom områdesgränsen. Arealen föreslås dock inte få någon byggnadsrätt men övergångsbestämmelse medger att befintliga bodar mm kan vara kvar.

Bebyggelseområde

Enligt planförslaget blir det möjligt att utöka bostadsbebyggelsen med ytterligare fem lägenheter, därav två på tomtplatser som bedömes kunna avstyckas från befintliga. Sannolikt kommer några fritidshus av enklare standard att på sikt ersättas med hus av modern standard för helårsboende.

Service och friytor

Planområdet replierar på befintlig service i Rydebäck och Glumslöv. Några generella friytor förutom stranden finns inte inom planområdet.

Natur

Bebyggelsen i Fortuna gränsar till strandområde som enligt planförslaget blir specialområde (naturpark) och avses få oförändrad användning. Bestämmelsen innebär att kommunen inte har lösningsrätt på marken och är även en markering av att kommunen inte har för avsikt vidta några speciella skötselåtgärder. Befintligt strandskyddsförordnande föreslås bestå fram till fastighetsgräns och även förstärkas med förbud mot båtuppläggning mm till hinder för den allemansrättsliga tillgängligheten av stranden. Plangränsen i söder föreslås sammanfalla med gräns mot naturvårdsområde vilket innebär en mindre revidering av den av länsstyrelsens naturvårdsenhet preliminärt föreslagna gränsen. Detta är dock i överensstämmelse med kommunens tidigare ställningstagande.

Vägar och trafik

Befintlig servitutsväg över fastigheterna föreslås kvarligga oförändrad till läge och utbredning.

4

Teknisk försörjning

Nyttillkomna byggnader anslutes till befintliga allmänna nät för va, el och tele inom servitutsområdet. Särskild bestämmelse innebärande förbud att vidta anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar föreslås.

Övrigt

Av planområdets totala areal är drygt hälften vattenområde (3,64 ha) och ca 2 ha kvartersmark. Själva strandområdet utgör drygt 1 ha.

PLANGENOMFÖRANDE

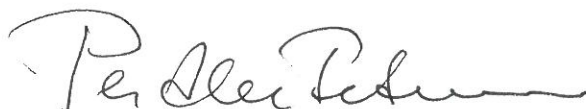
Befintliga och ev nybildade fastigheter exploateras i privat regi. Vid fastighetsbildning bör tillses att planens syfte tillgodoses så att varje fastighet kan byggas i enlighet med planens bestämmelser om minsta tomtbredd med bostadshus i en våning i öppet byggnadssätt d v s fristående eller två och två sammanbyggda i gemensam gräns. För tillfartsvägen bildas gemensamhetsanläggning.

SAMRÅD

Under planarbetet har samråd skett i enlighet med särskild redogörelse daterad den 6 augusti 1984.

STADSARKITEKTKONTORET


Ulf Bunke
Stadsarkitekt



Per Alex Petersen
Stadsplanearkitekt

Den 25 februari 1985, § 20, blev förestående beskrivning över förslag till stadsplan för Fortuna i Landskrona antagen av kommunfullmäktige, betygar Landskrona den 20 mars 1985
In fidem:



Claes Kronström
Stadsjurist

Tillhör lönsstyrelsens i Malmöhus län beslut 1986-04-21