

INNEHÅLL

DETALJPLAN FÖR KALKUGNSLYCKAN 12 M.M	2
Handlingar.....	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Planens läge och avgränsning	2
Tidigare ställningstagande	3
Restriktioner och rekommendationer.....	3
Planeringsförutsättningar	4
PLANFÖRSLAG	7
Kvarteret	7
Befintlig bebyggelse	7
Ny byggrätt	7
Förslag till ny fastighetsindelning.....	8
Trafik.....	8
Geotekniska förhållanden och markföroreningar	8
Teknisk försörjning.....	8
Administrativa frågor.....	9
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN.....	9
MILJÖBEDÖMNING ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN	9
KONSEKVENSER	9
Riksintresse och andra restriktioner.....	9
Bebyggelse.....	9
Trafik.....	10
Hälsa och säkerhet	10
Teknisk försörjning.....	10
Grönytor och rekreation	10
Fornlämningar	10
Miljömål.....	10
Sociala frågor	10
0-alternativ	10
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	11

DETALJPLAN FÖR KALKUGNSLYCKAN 12 M.M.

Handlingar

Planen består av följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med bestämmelser och illustrationskarta
- Genomförandebeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att skapa en ny byggrätt inom fastigheten Kalkugnslyckan 12 i Borstahusen, Landskrona kommun. Inom fastigheten finns ett befintligt bostadshus och några uthus/garage. Befintligt bostadshus inrymmer 3 lägenheter som idag hyrs ut. Två av lägenheterna skall slås ihop så att huset får endast två lägenheter. Tanken är att dessa två lägenheter skall få var sin tomt med äganderätt samt att en tredje tomt tillskapas där ett nytt bostadshus kan uppföras.

Planens läge och avgränsning

Kvarteret Kalkugnslyckan ligger i norra delen av Borstahusen alldeles intill campingen. Planen omfattar hela fastigheten Kalkugnslyckan 12 samt mark intill Kalkugnsgatan och Övre gatan belägen på fastigheten Borstahusen 1:1. Ytorna utmed gatorna är i dagsläget kommunalt ägda, men skall läggas till de nybildade fastigheterna.



Planområdet.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

I Landskrona kommuns översiktsplan 2000+ finns fiskeläget, Borstahusen beskrivet:

"Hela det gamla fiskeläget längs Övre och Nedre gatan samt bebyggelsen i kvarteret Kalkugnslyckan, med byggnader från 1800-talets början och framåt, utgör en såväl kulturhistorisk som miljömässig synnerligen värdefull enhet, inte bara i Landskrona utan även för Skåne och Sverige i övrigt. Hela miljön bestående av husen, gatorna, gatten, trädgårdarna, steljebackarna*, samt små enskilda detaljer i form av staket, växtlighet m. m. bidrar tillsammans denna miljö"

I översiktplanen fastslås bl.a. att värdefulla kulturmiljöer skall bevaras och utvecklas med hänsyn till miljöernas karaktär och särdrag.

Detaljplan

För området gäller stadsplan, SPL 1497 1282-P41 *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för kvarteren Ulken och Kalkugnslyckan m.m. i Landskrona*, fastställd av Länsstyrelsen 1988-01-14. För kvarteret Kalkugnslyckan gäller att särskild hänsyn skall tas till områdets egenart enligt 38§ i byggnadsstadgan. Byggnadsstadgan har numera ersatts av plan- och bygglagen och bestämmelsen kan ungefär jämföras med planbestämmelsen q som anger att byggnader, som är särskilt värdefulla från historisk, kultur- historisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär, inte får förvanskas (3 kap. 12§ PBL).

Inom Kalkugnslyckan 12 finns en byggrätt och där är befintligt bostadshus uppfört. I en zon ut mot gatorna är det ej tillåtet att bygga något. Inom fastighetens inre delar får garage och uthusbyggnader uppföras. Se kartbilaga.

Fastighetsplan

Kvarteret Kalkugnslyckan omfattas av en tomtindelning (numera benämnd fastighetsplan), 1282K-1/1466, fastställd 1982-11-01. I planförslaget föreslås att fastighetsplanen upphör gälla inom planområdet. Förfarande och processen med ändring av tomtindelningen kommer att ske parallellt med samrådet för detaljplanen.

Restriktioner och rekommendationer

Riksintresse

Planområdet omfattas av riksintresset för kustzon enligt Miljöbalken 4 kap. Riksintresset är bl.a. till för att säkra allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdet. Riksintresset utgör dock inget hinder för utveckling av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet eller för utförande av anläggningar som behövs för totalförsvaret.

*De öppna ytorna mellan husen som användes som torkplats för fiskenät.

Bevaringsplan del II

Planområdet ingår i den bevaringsplan, som togs fram av saneringskommittén och antogs av kommunfullmäktige i Landskrona kommun, i maj år 1986. Under ett särskilt kapitel finns Borstahusen och dess kvalitéer beskrivet. Här finns även råd och rekommendationer för skötsel och ombyggnad av befintlig bebyggelse. När det gäller nybyggnad anges att detta endast skall tillåtas i yttersta undantagsfall och det nya huset skall då anpassas till den gamla bebyggelsen vad gäller proportioner, fasadhöjd, takvinkel och takutsprång samt material.

Planeringsförutsättningar

Borstahusen

Borstahusen är ursprungligen ett fiskeläge som växte fram under 1700-talets senare decennier. Den äldre bebyggelsen är samlad utmed tre parallella gator som sträcker sig längs med vattnet. Byggnadsbeståndet härrör i huvudsak från 1800-talets senare hälft och tiden kring 1900. En sparsam dekor i form av lister och omfattningar pryder de äldre längorna medan husen från sekelskiftet fått mer påkostade fasader. Tegel är det mest förekomna byggnadsmaterialet. Husen är placerade i gatulinjen med trädgårdstäppor liggande i skydd för vinden bakom byggnaderna.

Befintlig bebyggelse

Inom kvarteret Kalkugnslyckan finns äldre bebyggelse som härrör från tiden då Borstahusen var ett renodlat fiskesamhälle. Några nyare hus som är byggda på 1960-80 – talen finns också. Öster om kvarteret Kalkugnslyckan ligger kvarteret Ulken som är ett bostadsområde som nyligen har omvandlats från bostadsrätt till äganderätt. Husen är byggda i slutet av 1980-talet. Norr om kvarteret Kalkugnslyckan ligger campingen med sina servicebyggnader.

Inom Kalkugnslyckan 12 finns en äldre bostadslänga och 4 stycken uthus/ garagebyggnader. Bostadshuset är i 1 och ½ -plan och källare finns under halva byggnaden. Det har en tydlig skånsk prägel med fasadmaterial av gult tegel, röda takpannor och avsaknad av takutsprång på gavlarna. Mot gatan finns en frontespis och mot gårdssidan finns 4 takkupor. Byggnaden harmonierar med omgivande bebyggelse. Huset har en stor trädgård jämfört med många andra hus i Borstahusen.



*Befintligt bostadshus inom
Kalkugnslyckan 12.*

Foto: Örjan Ekström

Markägoförhållande

Fastigheten Kalkugnslyckan 12 är privatägd. Fastighetens är ca 1300 m² stor. Övrig mark inom planområdet tillhör fastigheten Borstahusen 1:1 som ägs av Landskrona kommun.

Trafik och kommunikationer

Fastigheten ligger på en hörna och nås via Kalkugns gatan och Övre gatan. Via Alfredsvägen når man sedan Erikstorpsvägen direkt och behöver således inte passera igenom Borstahusen. Borstahusen är ett välkänt utflyktsmål för turister, campinggäster, landskronabor m.fl. Området har dessutom en stor andel sommarboende och detta påverkar trafiksituationen under året. Ingen trafikräkning finns för gatorna i planområdets omgivning.

Busshållplats för stadsbusstrafiken finns vid Erikstorpsvägen. Busslinje 1 går till centrum och busslinje 4 går till stationen.

Gång- och cykelväg i både nordlig och sydlig riktning finns längs kusten. Längs Erikstorpsvägen finns gång- och cykelväg som leder in mot centrum.

Hälsa och säkerhet

Buller

För vägtrafikbuller vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur gäller riktvärden antagna av riksdagen (Infrastrukturpropositionen 1996/97:53).

Ekvivalentnivån är genomsnittet av bullernivån under ett dygn, maximalnivå är den hösta nivå som inträffar under en kort tidsperiod exempelvis när ett tungt fordon passerar.

Gällande riktvärden för vägbuller för bostäder

Inomhus	30 dbA ekvivalent nivå	45 dBA maximal nivå (nattetid)
Utomhus vid fasad	55 dBA ekvivalent nivå	-
Utomhus på uteplats	-	70 dBA maximal nivå

Några specifika trafikmätningar eller bullerberäkningar för gatorna kring planområdet finns ej. Trafikbelastningen på omgivande gator kan antas vara så låg att riktvärdena ej överskrids inom planområdet.

Luftföroreningar

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft enligt Miljöbalken 5 kap gäller för kvävedioxid, partiklar (PM10), svaveldioxid, kolmonoxid och bly (bensen och ozon år 2010). Mätningar görs i centrala Landskrona. Några mätningar av luftkvaliteten har ej genomförts i Borstahusen. Halterna av föroreningar antas inte överskrida gällande riktvärden.

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för markradon enligt en översiktlig radonriskkartering för Landskrona kommun utförd av 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. Några lokala radonmätningar finns ej gjorda för kvarteret Kalkugnslyckan.

Geotekniska förhållanden och markföroreningar

Någon geoteknisk utredning för planområdet finns ej. Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

Teknisk försörjning

Befintliga ledningar för vatten- och avlopp och eldistribution finns. Fjärrvärmenätet är under utbyggnad i Landskrona. I Borstahusen planeras utbyggnaden påbörjas under 2008-2009. Befintligt bostadshus på fastigheten Kalkugnslyckan 12 är el-uppvärmt.

Inom planområdet finns två elskåp samt elkablar i marken. Dessa finns på den mark som i dag ägs av kommunen, men som är tänkt att övergå i privat regi.

Grönytor och rekreation

I närheten av planområdet finns småbåtshamn, golfbana, bollplaner och badplatser.

Service

I Borstahusen finns en liten dagligvarubutik. Skola och förskola finns också i stadsdelen. Vidare finns restauranger, fiskaffär samt museum / konsthall. Övrig service finns på Västra Fäladen och i centrala Landskrona.

Fornlämningar

Planområdet berörs inte av några kända fasta fornlämningar som är registrerade i Riksantikvarieämbetets fornlämningsregister. Strax väster om planområdet finns en känd fornlämning som enligt Riksantikvarieämbetet beskrivs som en fästning/skans (RAÄ-nummer Landskrona 28:1). Senare skall en kalkugn ha anlagts på platsen. I dagsläget syns inga spår av detta.



- ★ Fornlämning.
- Planområde

Påträffas fast fornlämning under byggskedet skall anläggningsarbeten avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas enligt kulturminneslagen 2 kap 10 § lagen om kulturminnen m.m.

PLANFÖRSLAG

Kvarteret

Hela kvarteret får beteckningen B som anger att det skall användas för bostadsbebyggelse. På ytorna mot omgivande gator läggs u-områden för att åtkomsten till befintliga elledningar skall säkras.

Befintlig bebyggelse

Det befintliga bostadshuset utnyttjar inte riktigt hela den byggrätt som finns på fastigheten enligt gällande plan då huset är ca 1 meter kortare än vad som är möjligt att bygga. Den något stora byggrätten bibehålls dock för att byggrättens avstånd till Övre gatan skall överensstämma med byggrätten inom grannfastigheten (Kalkugnslyckan 1). Fastigheten Kalkugnslyckan 1 ligger norr om Kalkugnslyckan 12 och gränsar också till Övre gatan. Marken inom Kalkugnslyckan 12 regleras på samma sätt som i gällande plan med prickad mark (mark som ej får bebyggas) ut mot omgivande gator samt på uppfarten och med kryssmark (mark där endast uthus/garage får uppföras) bakom huset.

Då kvarteret enligt gällande plan ingår i en miljö som är kulturhistoriskt intressant och dessutom ingår i bevaringsplanen läggs en q-bestämmelse in för befintligt hus. Detta innebär att byggnaden ej får rivas. Eventuella ändringar av byggnaden får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. För att fastställa att byggnadshöjd och taklutning ej förändras införs en bestämmelse om att högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,6 meter och att taklutningen skall vara mellan 38 och 50 grader. Tillåtet våningsantal sätts till en våning liksom i gällande plan. Detta utgör inget hinder för att utnyttja vindsvåningen.

Bestämmelser som reglerar fasadmateriell och takmateriell införs också. Fasadmaterialet skall utgöras av tegel eller puts och takmaterialet skall utgöras av lertegel. Fasad- och takmateriell samt byggnadens helhetsuttryck skall anpassas till omgivande äldre bebyggelse med avseende på färg och form. Byggnadens utformning i dagsläget överensstämmer med dessa bestämmelser. En bestämmelse angående takkupor införs också – takkupor till en sammanlagd längd av högst 1/3 av fasadens längd får uppföras in mot gården. Befintliga takkupor bedöms rymmas inom denna bestämmelse.

Ny byggrätt

En ny byggrätt för ett bostadshus tillskapas i fastighetens norra del. Mot Övre gatan samt norr om byggrätten läggs prickad mark (mark som ej får bebyggas). Marken bakom huset blir kryssmark (mark där endast uthus/garage får uppföras).

Byggrätten delas in i två delar. Ytan närmast gatan får bebyggas helt med en byggnad i en våning och med en högsta byggnadshöjd på 3,6 meter. Detta innebär att ett s.k. 1 och ½ -planshus kan uppföras. Takets lutning skall vara 38-50 grader.

Ytan som vetter mot trädgården får bebyggas till 2/3-delar. Byggnaden får vara i en våning och dess totala höjd får vara högst 3,6 meter. Detta innebär att vindsvåning ej kan uppföras.

För att den nya byggnaden skall harmoniera med övrig bebyggelse i Borstahusen gäller nedan beskrivna bestämmelser:

Fasadmaterialet skall utgöras av tegel eller puts och takmaterialet skall utgöras av lertegel. Fasad- och takmaterial samt byggnadens helhetsuttryck skall anpassas till omgivande äldre bebyggelse med avseende på färg och form. Takkupor till en sammanlagd längd av högst 1/3 av fasadens längd får uppföras in mot gården.

Eftersom byggrätten kommer att ligga ca 3 meter från den nya fastighetsgränsen i söder (normalt är 4 meter) måste brandskyddet beaktas särskilt. En bestämmelse som anger att ytterväggar som placeras närmre fastighetsgräns än 4 meter skall uppfylla de krav som gäller för brandskydd finns därför. Eftersom fastigheten ligger inom normalriskområde för radon gäller att byggnader skall vara radonskyddade.

Det är tänkt att den nya byggnaden skall ligga på nuvarande marknivå. För att säkra detta finns en bestämmelse som anger att markens höjd ej får ändras samt att sockelhöjden skall anpassas till befintlig marknivå.

Huset får gärna förses med skorsten eftersom omgivande äldre bebyggelse har detta.

Förslag till ny fastighetsindelning

Gällande fastighetsplan upphävs. Fastigheten Kalkugnslyckan 12 föreslås avstyckas så att två nya fastigheter bildas. Mark längs Övre gatan och längs Kalkugns gatan som idag ingår i fastigheten Borstahusen 1:1 tillförs de nya fastigheterna. Ytorna är var och en ca 130 m² stora. Befintliga elskåp som i och med den förändrade fastighetsindelningen hamnar på privatägd mark flyttas till gatumark. Befintliga elledningar skall säkras inom u-område med servitut.

Trafik

Biluppställning för minst en bil skall vara möjlig på var och en av de nya fastigheterna. En ny utfart från den nya fastigheten som ligger i hörnet Övre gatan/Kalkugns gatan tillkommer därför. Utfarten bör placeras så långt i från korsningen Övre gatan/Kalkugns gatan som möjligt.

Geotekniska förhållanden och markföroreningar

Byggherren ansvarar för ev. behövliga utredningar.

Teknisk försörjning

Föreslagen bebyggelse kan anslutas till befintliga vatten-, el-, tele- ledningar. Fungerande uppvärmning finns för befintligt hus. Under 2008- 2009 kommer fjärrvärmenätet att byggas ut i Borstahusen. Både befintlig byggnad och ny byggnad bör kunna anslutas till detta. Sopor tas om hand i vanlig ordning på varje fastighet.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft. Fastighetsplan upphör att gälla inom planområdet.

Från och med den 1 januari 2008 krävs för en- och tvåbostadshus och tillhörande komplementbyggnader inom detaljplanelagt område inte bygglov för att färga om byggnaden, byta fasadmateriell eller taktäckningsmaterial, om åtgärden inte väsentligt ändrar byggnadens eller området karaktär (Plan- och bygglagen 8 kap 4 §). Då planområdet ingår i en miljö som är kulturhistoriskt intressant och dessutom ingår i bevaringsplanen införs bygglovplikt för dessa åtgärder.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planförslaget är förenlig med Miljöbalkens krav om hushållning med naturresurser i kapitel 3, 4 och 5.

MILJÖBEDÖMNING ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN

Enligt 5 kap 18 § PBL ska de bestämmelser om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar av planer och program som finns i 6 kap 11-18 och 22 §§ miljöbalken tillämpas, om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning ska göras enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivningen, bilaga 4.

Genomförandet av denna detaljplan bedöms inte ha sådan miljöpåverkan som avses i 5 kap 18 § PBL respektive 6 kap 11 § miljöbalken eftersom planen inte medför någon betydande påverkan på t.ex. trafiksystemet, kulturmiljön eller hälsa och säkerhet.

KONSEKVENSER

Riksintresse och andra restriktioner

Då utbyggnaden ligger inom befintlig bebyggelse och inte påverkar allmänhetens möjlighet att röra sig i kustzonen bedöms planförslaget inte ha någon negativ effekt på riksintresset för kustzonen.

Bebyggelse

Borstahusen är ett tätbebyggt område och kompletteringsbebyggelse är inte möjlig enligt bevarandeplanen. Ny byggnad regleras av planbestämmelser med avseende på utformning och storlek så att denna skall passa in i omgivningen. Befintlig bygggrätt förses med q – vilket bl.a. innebär att den inte får rivas och därmed säkras den för framtiden. De nya tomterna blir relativt små vilket dock stämmer bra överrens med bebyggelsestrukturen i Borstahusen som är tät och småskalig. Bygglovplikt införs för att färga om, byta fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial på byggnader inom planområdet. Befintlig markhöjd avses bevaras och en bestämmelse som reglerar detta har därför införts.

Trafik

Planen medför ingen betydande trafikökning på omgivande gator och ger därmed inte upphov till ökat trafikbuller eller luftföroreningar. Ny utfart till den nya fastigheten i hörnet Övre gatan/Kalkugnsatan tillkommer.

Hälsa och säkerhet

Planen innebär inga försämringar för människors hälsa och säkerhet i området.

Planbestämmelser som reglerar att grundläggningen av nytt bostadshus sker radonskyddat finns. Även planbestämmelse som reglerar brandskydd finns.

Teknisk försörjning

Befintligt nät för vatten- och avlopp, dagvatten och tele har tillräcklig kapacitet för utbyggnaden. Både befintlig byggnad och ny byggnad bör kunna anslutas till fjärrvärmenätet. Befintliga elskåp bör flyttas som en följd av planen. En lyktstolpe kan också behöva flyttas.

Grönytor och rekreation

Omgivande grönytor eller allmänhetens möjlighet till rekreation påverkas inte negativt av planen.

Fornlämningar

Planen bedöms inte ha någon negativ inverkan på känd fornlämning inom Kalkugnslyckan 13 och 14.

Miljömål

Borstahusen är en redan ianspråktagen miljö och förtätningar som inte stör befintlig bebyggelsestruktur är därför positiv. En förtätning innebär att befintlig infrastruktur (gator, VA, kollektivtrafik m.m.) kan utnyttjas. Troligen kommer den nya bebyggelsen dessutom att kunna anslutas till fjärrvärmenätet. Hänsyn tas till kulturmiljön då nya byggnader, enligt planbestämmelserna, skall anpassas till omgivande bebyggelse. Planen innebär en ytterst marginell trafikökning på gatenätet. Planförslaget bedöms utifrån dessa aspekter vara förenligt med riksdagens 16 miljömål.

Med tanke på klimatförändringarna kan Borstahusen i ett längre perspektiv dock drabbas av stigande havsnivå vilket i så fall kommer att påverka planområdet.

Sociala frågor

Planen ger möjlighet till att uppföra ett nytt enfamiljshus i Borstahusen, vilket inte har någon större inverkan på sociala strukturer i närområdet.

0-alternativ

Konsekvenserna av ett nollalternativ, d.v.s. att planen inte genomförs innebär att ingen ny byggrätt tillskapas. Det är fortfarande möjligt att stycka fastigheten under

förutsättning att gällande fastighetsplan upphävs eller ändras och att omvandla lägenheterna från hyresrätt till äganderätt.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I planarbetet har Cecilia Bergström planchef, Lisa Lindekranz planarkitekt, Örjan Ekström stadsantikvarie, Tommy Lundell bygglovchef, Anders Folkar mark- och exploateringschef och Annika Cronsioe stadsarkitekt medverkat.



Annika Cronsioe

Stadsarkitekt



Cecilia Bergström

Planchef



Lisa Lindekranz

Lisa Lindekranz

Planarkitekt