

DETALJPLAN FÖR BAGAREN, FISKAREN OCH DEL AV BRYGGAREN, LANDSKRONA STAD



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING 2017-04-05

Landskrona stad
Stadsbyggnadsförvaltningen
261 80 Landskrona
Besöksadress Drottninggatan 7

Tfn 0418-47 00 00
sb@landskrona.se
www.landskrona.se

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

PLANFÖRFARANDE OCH PLANPROCESS

Denna detaljplan handläggs med normalt planförfarande. Det innebär att förslaget kommer att ställas ut för granskning innan antagande kan ske i kommunfullmäktige.



Planförslaget befinner sig nu i antagandeskedet.

HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Granskningsutlåtande, upprättad 2017-04-05
- Plan- och genomförandebeskrivning, (denna handling), upprättad 2017-04-05
- Plankarta med planbestämmelser, upprättad 2017-04-05
- Samrådsredogörelse, upprättad 2017-01-24
- Volymstudie, upprättad 2017-01-24

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten i att bevara den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och miljön i området för kvarteren Bagaren, Fiskaren och del av kvarteret Bryggaren, genom att upprätta skydds- och varsamhetsbestämmelser. Förslaget kommer att ersätta gällande detaljplaner i det aktuella området.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planförslaget upprättas i enlighet med 8 kap 13 § plan- och bygglagen som fastställer att en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte får förvanskas.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planförslaget med hänvisning till planens bevarande karaktär inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Eftersom planuppdraget meddelades och planarbetet påbörjades i mars 2010, följer detaljplaneförslaget planprocessen för ÄPBL 1987:10.

Planområdet

Planområdet är centralt beläget i Landskrona och gränsar till befintlig bostadsbebyggelse i öster, Citadellområdet i söder, grönområdet Granet i väster samt naturreservatet Exercisfältet i norr. Kvarteren som utgör planområdet, är kv Bagaren, kv Fiskaren samt delar av kvarteret Bryggaren. Planområdet omfattar totalt ca 2 ha och består av sammanlagt 25 fastigheter.

Byggnaderna är fristående privata enfamiljshus, i huvudsak ritade av Frans Ekelunds arkitektkontor, och uppförda under 1920- respektive 1930-talen. I planområdet ingår även delar av Öresundsgatan och Svanegatan samt en remsa längs Artillerigatan och Carl XI:s väg.



Planområdesgränsen markerad i rött.

Markanvändning

Bostadsfastigheterna är idag detaljplanlagda som kvartersmark för bostadsändamål och gatumarken som allmän platsmark lokalgata.

Markägoförhållanden

Markägare för allmän platsmark inom planområdet är Landskrona stad, varje bostadsfastighet ägs av enskilda fastighetsägare.

Geoteknik

Geotekniska förhållanden är sedan tidigare kända och då inga nya byggrätter meddelas bedöms ingen ytterligare geoteknisk undersökning krävas.

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för kustzon

Hela planområdet, liksom för övrigt hela Landskrona stad, ingår i riksintresset för kustzon, som är ett mellan 3-5 km brett område längs Skånes kust. Inom detta område skall prövning enligt Miljöbalken 4 kap 1 och 4 §, ske. Riksintresset syftar övergripande till att säkra allmänhetens tillgänglighet och tillgång till strandområdena utmed kusten och värnar människors möjlighet att uppleva natur-, kultur- och friluftsvärden kopplade till kusten.

Bestämmelserna utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet eller för utförande av anläggningar som behövs för totalförsvaret.

Riksintresse för kulturmiljövården

Området berörs av riksintresse för kulturmiljövård som regleras i 3 kap 6 § miljöbalken om ändamålslämpad användning, där det fastslås att mark- och vattenområden samt fysisk miljö som har betydelse från allmän synpunkt på grund av kulturvärden ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada miljön. Inom ramen för riksintresset ska också behovet av grönområden i tätorter särskilt beaktas.

Kulturmiljöstråket

Området berörs av kulturmiljöstråk Skånelinjen Per Albin-linjen. Dock finns inga värn för försvarslinjen inom planområdet.

Skånes regionala kulturmiljöprogram

Området ingår i Skånes regionala kulturmiljöprogram och är utpekad som särskilt värdefull kulturmiljö. De utpekade miljöerna i kulturmiljöprogrammet är till hjälp för planerare då de visar på vilka värden som ska bevaras, vårdas och utvecklas.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt Översiktsplan för Landskrona stad, antagen 2016-02-29, ska värdefulla kulturmiljöer, såsom bebyggelseområden, inventeras och skyddas. Vidare uttrycks att all kulturmiljöplanering ska ske utifrån ett helhetstänkande, där alla delar sätts i ett sammanhang och värderas mot eventuella förändringstryck.

Vidare beskrivs betydelsen av ett skyddande av kulturarvet för kommunens identitet och dess varumärke.

Fördjupad översiktsplan

För att fortsätta att värna och säkerställa riksintressenas värden föreslås spåren efter befästningsstaden vad gäller bebyggelse och stadsplan utgöra förutsättning vid förtätning av staden. Dessa föreslås också tydliggöras. Landskrona som gränsstad med bland annat Skånelinjen bör uppmärksammas. Historiska samband och strukturer skall tas till vara i planeringen.

Detaljplaner med bevarandeariktning för att långsiktigt skydda utpekad bebyggelse i riksintresset bör upprättas. Särskilt utpekade värden i riksintresset skall beaktas i bygglovshanteringen och stadens bevarandeplaner bör uppdateras.

Detaljplaner

För fastigheterna inom kvarteren Bagaren och Fiskaren gäller Stadsplan 12-LAN-262, som vann laga kraft 1942-02-07. Planen medger fristående bostadshus om högst två våningar.



Gällande planer inom planområdet

För kvarteret Bryggaren gäller två detaljplaner, dels Stadsplan 12-LAN-362 och dels Stadsplan 12-LAN-386. För den delen av kvarteret Bryggaren som berörs av planen gäller för de tre fastigheterna längst i norr, Bryggaren 1, 9 och 10, (Stadsplan 12-LAN-362), att bostäder ska uppföras fristående och innehålla max två bostadslägenheter per byggnad. Byggnader får uppföras i max två våningar.

För fastigheten längst i söder, Bryggaren 8, som omfattas av Stadsplan 12-LAN-386, skall byggnader uppföras friliggande i max två våningar. Endast bebyggelse för bostadsändamål medges i samtliga planer.

Genomförandetiden för gällande detaljplaner har gått ut.

Tomtindelningar

Inom planområdet gäller tomtindelningarna 1282-K-1/282, 1282-K-1/317, 1282-K-1/500 samt 1282-K-1/717 som fastställer områdets indelning i fastigheter. Fastigheterna Bryggaren 1 och Bryggaren 8 är undantagna, dessa omfattas ej av någon tomtindelning.



Gällande tomtindelningar i området.

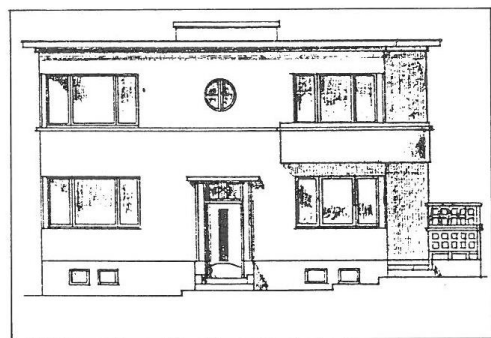
Kulturmiljö och arkeologi

Historik

Samtliga fastigheter inom planområdet är utpekade som särskilt värdefulla i Landskronas Bevaringsplan II. I denna har hela området fått en röd markering, vilket innebär att det likställs med Plan- och bygglagens (PBL) 8 kap 13§ som anger att särskilt kulturhistoriskt värdefulla byggnader inte får förvanskas. Kvarteren ligger också inom riksintresse för kulturmiljövården. Att säkerställa bebyggelsen i en detaljplan är ett sätt att fullfölja Bevaringsplanens intentioner och utpekade värden i riksintresset.

Arkitekten Frans Ekelund 1882 – 1965

Frans Ekelund föddes i Malmö 1882. Efter arkitektexamen från Kungliga Tekniska Högskolan återvände han till Malmö för att starta ett eget arkitektkontor. Ekelund hade stort intresse för arkitekturhistoria och skrev under sin utbildning även ett antal uppsatser inom ämnet. År 1913 stod man utan stadsarkitekt i Landskrona efter att Fredrik Sundbärg avlidit. Tjänsten som omfattade både upprättande av



Frans Ekelunds fasadritning av Fiskaren 1, 1936

skissförslag, granskning, byggkontroll och arkivering utannonserades och Ekelund anställdes på sina meriter från Hotell Savoy, som uppfördes efter hans ritningar 1912.

Vid denna tid gick industrialismen på högvarv och inflyttningen till städerna var stor vilket resulterade i bostadsbrist och sanitära olägenheter. Landskrona stad tillsatte därför 1915 en kommitté med uppdrag att avhjälpa bostadsbristen. Bristen på smålägenheter till stadens arbetare framhölls som särskilt akut. Ekelund formulerade ett kommunalt bostadsförsörjningsprogram som skulle avhjälpa den akuta bostadsnöden i staden. Egnahemstanken kom att stå som modell för att lösa situationen. Kommunen skulle samtidigt bidra med subventionerade lån till allmännyttiga bostadsföretag och till egnahemsbyggande för att få igång byggandet och skapa fler bostäder. Ekelunds utredning omfattade både byggnadsplaner, tomtindelningar och olika bostadstyper.

Egnahemsområdet runt Norre Värns plan utmed Fågelvägen, Stora Norregatan och Stenorsvägen ingick i utredningen. Kvarteren var noga studerade av Ekelund vad avser byggnadsplacering, hustyper, trädgårdar, inredningar och kostnadsberäkningar. Det omfattade bostadsbyggandet som sattes igång resulterade i en enkel men variationsrik arkitektur anpassad till platsen och funktionen. Ekelund som var stadsarkitekt i Landskrona under nästan 40 år, är en av de arkitekter som ritat flest byggnader i Landskrona.

Lite tillspetsat kan det påstås att Ekelund ritat minst en byggnad i stadens alla kvarter. Ekelunds arkitektur har en tydlig regional koppling i materialvalen och en stor omtanke för det enskilda huset. Omsorgen för omväxling i det sammanhållna gaturummet är särskilt utmärkande. Genom indragna gaturum, stadsportar, variation i fasad- och takdetaljer vid entrépartier, burspråk, fönstersättning, frontespiser och takfall skapas intressanta och varierade miljöer. Den välstuderade och samlade detaljvariationen framkommer särskilt i egnahemsmiljöerna i kvarteret Bagaren från 1924 och i kvarteret Fiskaren från 1930-talet. Planen där kvarteren lades ut antogs 1917.

Tomtindelningen för kvarteret Bagaren skedde 1921 och för kvarteret Fiskaren 1936, samtidigt som husen byggdes i kvarteren.

Det var inte bara byggnader som intresserade Ekelund. Uppdragen omfattade även ritningar till Citadellområdets kolonier, parkanläggningar, gestaltning av Rådhusorget, inredningar, gatlyktor och offentlig utsmyckning. Ekelund ritade och lät uppföra en privat villa åt sin familj. Strömningen "Arts and Crafts" inspirerade Elsagården på Citadellvägen vid de yttre vallgravarna, som stod klar 1920. Frans Ekelund dog 1965 och är begravd på kyrkogården i Landskrona.

Landskrona kooperativa bostadsförening

Landskronas kooperativa bostadsförening bildades 1920 och var aktiv i två år. Genom föreningen ville man skapa förutsättningar för byggandet av egna hem, lägenheter och radhus på flera platser i staden. Frans Ekelund upprättade förslag till villaritningar och följde i stort sett de typritningar som han gjort i samband med Bostadskommitténs förslag till bebyggelse i Egna hem. Avsikten var att dessa skulle byggas i kv. Bagaren i Fröjdenborg och i kv. Laertes i Egna Hem. Ritningarna för husen godkändes av byggnadsnämnden i februari 1921. De som till slut kom att bo i kv. Bagaren var enligt ansökningshandlingarna 1 kontrollör, 1 agronom, 1 maskinist, 2 ingenjörer, 1 adjunkt, 1 smed, 1 riksdagsman och 1 stadskamrer. Stadsarkitekt Ekelund som upprättade ritningarna fick som arvode 1,5 % av byggnadskostnaden för varje nytt hus som uppfördes efter nya ritningar. Modifierade man tidigare gjorda ritningar fick han 0,5 % av byggkostnaden. Efter det att bebyggelsen i kv. Bagaren och Bryggaren färdigställdes tycks föreningens verksamhet ha upphört. Någon annan bebyggelse, som ursprungligen planerades, realiserades aldrig.

Kvarteret Bagaren

Under depressionsåren i början av 1920-talet byggs villaområdet i kv. Bagaren. Frans Ekelund står som upphovsman. Här har han arbetat med kvarteret som en plats för vanliga villor. Husen har olika placering inom kvarteret. Längs Artillerigatan har de flesta husen gavlarna vända mot gatan medan husen vid Svanegatan har långsidorna mot gatan.

I kvarterets västspets ligger ett hus med större volym än de övriga, där huskroppen är snedställd i förhållande till de övriga husen. Området hålls samman genom det enhetliga materialet, den likartade skalan och husens placering mitt i den prunkande trädgården.

I övrigt finns stora skillnader mellan husen. Studerar man gavelfönster, dörrar, balkonger, skorstenar, burspråk och andra detaljer märker man snabbt att Ekelund varierat dessa på känt manér. Han utgick ifrån samma grundplan, men genom variationerna av detaljer har husen blivit olika även i det större perspektivet. Villorna i kv. Bagaren är ett av de bästa exemplen på Frans Ekelunds omsorg av detaljutformningen av de bostadsområden han utformade. Han tog tillvara de erfarenheter som projekteringen av Egna Hemsområdet gett honom och förvaltade dessa på ett sätt som gör Bagaren till ett synnerligen fint exempel på 1920-talets villaarkitektur i Landskrona. Kvarterets harmoniska och genomarbetade uppbyggnad är förmodligen en av anledningarna till att så få förändringar gjorts både av husens yttre och i trädgårdarna. En del av förklaringen kan ligga i att de som senare skulle bo i villorna tog så aktiv del i själva tillblivelsen, genom arbetet i Landskrona kooperativa bostadsförening. Fortsatt varsamhet, både vad avser husen och deras trädgårdar, är mycket angeläget och eftertanke bör föregå varje ingrepp i den välbevarade totalmiljön.



Gavel mot söder på hörnhuset Bagaren 14



Burspråk på Bagaren 6

Som tidigare nämnts är husen i kvarter Bagaren och del av Bryggaren enhetliga men med variation i detaljutformningen. Husen har en massiv rektangulär form med breda gavlar och tunga valmade tegeltak. Fönstersnickerier är spröjsade och vitmålade.

Socklarna är putsade, oftast i en grå ton. Bagaren 7 har naturstenar inlagda i sockeln, detta är ett senare tillägg.

Husen är genomgående uppförda i rött tegel. (Höganäs, Billesholm resp. Weberöds tegelbruk) Tegelfasaderna har olika variationer av mönstermurningar.



Gavel mot nordost på Bagaren 3

Hörnen är rusticerade eller markerade med hörnpilastrar och kapital. Tak och fasad ligger i liv.

Fönstren är genomgående vitmålade träfönster med fast spröjs där den nedre våningen har två spröjsar och fönstren på ovanvåningen har en spröjs. Något som var vanligt för 1920-talets bebyggelse.

De mindre gavelfönstren på vindsvåningen och trappfönster har varierande utformning.

Burspråk förekommer på alla hus i kvarter Bagaren. Vanligast är att de placerats ut mot gatan. Vissa burspråk har ovanpåliggande balkong med smidesräcke eller tegelmur.

Stor omsorg har lagts på utformningen av entrépartierna; entréer med gjuten trappa, mur eller järnräcke, klassicistisk inramning med överstycken och konsoler, dörrar i original och små flankerande fönster. Vissa entréer har kvar originalarmaturen. Ytterdörrarna i oljad ek är gedigna med spårade mönster.

Gavelspetsarna i kvarteren har stor variation, från toppigt spetsiga med lätt svängd nederdel, halvvalmade eller tunga rundade. Vissa gavelspetsar har en profilerad gesims medan andra ligger i direkt liv med fasad och tak. Gavlarna har pannor i bruk utan takutsprång och är inte inplåtade.

Takformen är olika former av valmade tak. Taken är klädda med enkupigt rött lertegel. Taken saknar helt gavelsprång, d.v.s. att tak och gavel ligger i liv. Husen har takkupor i olika utformning. Genomgående är att takkuporna ligger långt in i takfallet och inte sticker ut.

Byggnaderna i kvarteret är fortfarande mycket välbevarade där många av husen har kvar originalfönster och entrédörrar. På många av fastigheterna har tillägg som garage, carportar och uterum gjorts.

Kvarteret Bryggaren

Fyra hus i kvarter Bryggaren ingår också i planen. Husen avviker något från husen i intilliggande kvarter Bagaren men kan ändå ses som en helhet då de överensstämmer i materialverkan. Hörnhuset Öresundsgatan-Svanegatan, Bryggaren 1, är ritat av arkitekten Oscar Persson 1926 men är uppfört i samma arkitekturstil som bebyggelsen i kvarteret Bagaren. Huset på Bryggaren 8 revs till hälften då flerfamiljshuset i den östra delen av kvarteret tillkom. Bryggaren 9 är ritat 1936 och har en enklare utformning än de något äldre husen.

Kvarteret Fiskaren

På andra sidan Öresundsgatan kommer man under 1930-talet att bygga hus som helt och hållet skiljer sig från vad Frans Ekelund ritade i kv. Bagaren. År 1930 hade den stora Stockholmsutställningen gått av stapeln och därmed introducerades en helt ny syn på arkitekturen. Referenser till den historiskt förankrade arkitekturen förkastades. Nu skulle man bygga funktionellt. Varje detalj skulle ha sin funktion definierad och ingen utsmyckning skulle sättas på ett hus endast för sin egen skull. I kv. Fiskaren byggs 8 villor som är helt väsensskilda från vad Ekelund ritat i kv. Bagaren. Husen är helt



Kv Fiskaren från Carl XI:s väg

rätvinkliga och saknar den variation som varit Ekelunds kännetecken. Husen har likartad placering på tomten och även här har huset i kvarterets västspets en större volym än övriga hus. Det är detta hus som är signerat av Ekelund medan övriga hus i kvarteret tillkommit på stadsarkitektkontoret och bär Frans Ekelunds prägel. I bebyggelsen i kv. Fiskaren finns element som bryter mot gängse funktionalistiska uttryck. Till exempel har det handslagna teglet lämnats oputsat. Dessutom finns dekorativa våningsband i avvikande tegel. Kanske är det Ekelunds sätt att hålla kvar vid det gamla. Vanligt var annars att man putsade dylika villor på 30-talet. Även i detta kvarter är trädgårdarna välbevarade och har stor betydelse för den samlade miljön. Många staket och grindar har kvar originalutförandet.



Entré på Fiskaren 5

Villorna i kvarter Fiskaren byggdes som tvåfamiljshus med en lägenhet på vardera våningsplan. De har dock också använts som enfamiljshus. Till husen finns också en huvudentré och en enklare köksentré.

Socklarna är putsade, oftast i en grå ton.

Husen är genomgående uppförda i gult, handslaget tegel. Längs vissa fasader löper en smal tegelfris i mörkrött tegel. Någon fasad har punktvis inslag av mörkare tegel i den gula fasaden.

Fönstren består av en till fyra lufter. Ofta finns även ett runt fönster vid trapphusen, markerat med en omfattning i mörkare tegel.

Husen har balkonger i olika utföranden. I något fall ligger balkongen ovanpå ett burspråk. Balkongerna inramas av smidesräcken, sinuskorrugerad kopparplåt eller tegelmur.

Stor omsorg har lagts på entrépartierna med en gjuten trappa och smidesräcke. Ofta finns ett enkelt skärmtak över entrédörren. Entrén är ofta markerad med en omfattning i natursten eller avvikande mörkt tegel.

Taken är pyramidformade. Takfoten är tunn och underslagen är täckta med kopparplåt. Takmaterialet utgörs av svart papp.

I kvarteret har framförallt garage och carportar tillkommit. Cirka hälften av byggnaderna har originalfönstren bevarade medan dörrar har bytts ut i större utsträckning. Fiskaren 7 på Öresundsgatan har ett s.k. draget tegel som avviker från de andra fasaderna, 1965 uppfördes ett garage på fastigheten och i bygglovshandlingarna framgår också att förändringar gjordes på huvudbyggnaden. Eventuellt kan teglet ha ändrats vid detta tillfälle.



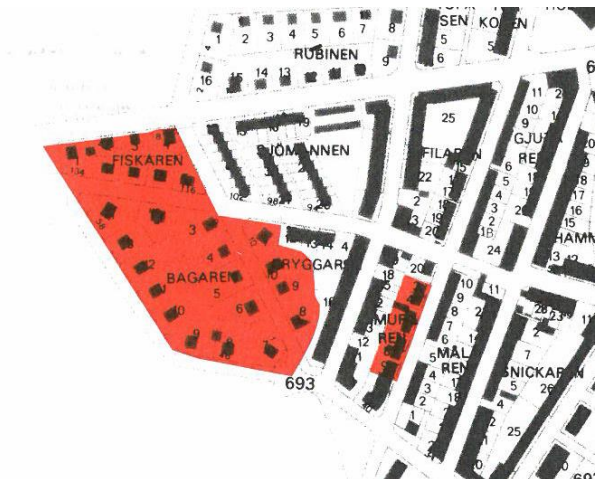
Fiskaren 8 från Öresundsgatan

Huset i hörnet Svanegatan/ Carl XI:s väg, Fiskaren 8, hyste från början både mjölkbutik och speceriaffär och efter en ombyggnad 1945 tillkom även en charkbutik.

Bevaringsplan

Planområdet ingår i Bevaringsplan del II för Landskrona, 1986-05. Den konstaterar att byggnaderna och miljön inom planområdets gränser är särskilt värdefulla och byggnaderna beskrivs som några av Landskronas mest tidstypiska och välbevarade.

Området beskrivs enligt följande: ”Villorna i kv. Bagaren och Bryggaren bildar en utomordentligt fin miljö som står så gott som oförändrad sen byggnadstiden.



Landskronas Bevaringsplan, planområdet rödmarkerat

Den väl genomförda variationen av husens yttre är typisk för Ekelunds byggande och synnerligen bevaringsvärd. Trädgårdarna förhöjer kvarterens kulturhistoriska och miljömässiga kvaliteter.

Som kontrast står kv. Fiskaren som med sina funkisvillor visar på den totala stilbrytning som funktionalismens genombrott innebär. Även dessa hus är synnerligen känsliga för yttre förändringar liksom omkringliggande trädgårdar.”

Kulturmiljöprogram för Skåne

Länsstyrelsen i Skåne kartlägger i *Kulturmiljöprogram för Skåne, 2008-10-02*, vilka miljöer i Skåne som bör bl.a. bevaras och vårdas. Här pekas bebyggelsen inom Egna hem ut som särskilt värdefull kulturmiljö. Detta område är mycket likt planområdet och med samma arkitekt.

Egna hem ligger i norra delen av centrala Landskrona. Utbyggnaden av Egna hem skedde i tre olika etapper från 1910- till 1930-talet. Till en början var husen små men fram på 1920-talet blev villorna allt större. Byggnaderna fick en enhetlig utformning med kalkputs, branta takfall och ljus färgsättning. Området kompletterades under 1930-talet med radhus. Utmärkande för området är de väl tilltagna trädgårdarna, vilket var typiskt för egnahemsområdena. Utbyggnaden av området Egna hem tillkom på initiativ av stadens ledning med dåvarande stadsarkitekten Frans Ekelund i spetsen.

Arkeologi

Ingen ny exploatering planeras. Befintlig utbyggnad berör inga kända fornlämningar.

Påträffas fornlämningar i samband med att markarbeten inom planområdet utförs ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

Natur

Trädgårdar i kvarteren Bagaren och del av Bryggaren

Trädgårdarna i kvarteret Bagaren är karaktäristiska för de nya villastäderna som växte fram under 1900-talets första årtionden, med många fruktträd och en stor variation bland växtarter och sorter. Livet i villastaden presenterades som sunt och fritt, och trädgårdsvistelse, frisk luft och friluftsliv var viktiga delar. Husen skulle placeras fristående med gott avstånd till gata och grannar, och ha stora tomter, vilket gav villastaden dess speciella utseende.

Tanken bakom dessa gestaltningsidéer var att husen inte skulle upplevas som dominerande i området, utan grönskan skulle vara framträdande. Man kan se likheter mellan de engelska trädgårdsstäderna, Garden Cities, som hade sitt ursprung i de engelska rörelserna The Arts and Crafts Movement och The Garden City Movement.



Trädgård på Bagaren 8

Trädgården skulle vara en förlängning av huset och det liv man levde i bostaden skulle sammanlänkas med trädgården. Altaner, terrasser och balkonger förde samman villans rum med trädgårdsrummen. Trädgårdsrummen formades av murar, låga klippta häckar, spaljéer, pergolor, hörnpaviljonger och långa perennrabatter. Det var vanligt att häckar och buskar formades och tuktades för rätt arkitektoniskt intryck. Linjerna i trädgårdarna var raka men även den jämna bågformen användes för att avsluta till exempel en upphöjd terrass. Anläggningen byggdes ofta på strikt symmetri med en tydlig mittaxel. Parallellt med dessa ideal fanns tydliga influenser från nationalromantiken där den svenska naturen skulle lyftas fram. Markmaterial i natursten som granit, skiffer och kalksten samt grusgångar med singel var vanligt förekommande.

Skillnaden mellan gatans gemensamma rum och trädgårdens privata markerades tydligt med häckar och lägre staket. Ett annat typiskt drag var de små privata



Häck vid entré på Bagaren 7

förträdgårdarna framför husen som också bidrog till att ge gatorna en grön inramning. Gatuträdgårdarna innehöll inte sällan bara prydnadsväxter som till exempel ett par mindre prydnadsträd och en blomsterrabatt. De större privata trädgårdarna låg däremot på baksidan av huset, väl avskärmade med häckar, murar och staket. En berså var i det närmaste obligatorisk. Att samarbeta med grannarna var oftast nödvändigt för att hålla kostnaderna nere. När det gällde trädgården startades till exempel i många områden trädgårdsföreningar som bland annat samordnade sina växtinköp och tillsammans anlätade hjälp med besprutning och beskärning.

Prydnadsäpplen, gullregn och fruktträd tillsammans med oxel- och ligusterhäckar förekommer i nästan alla trädgårdarna i kvarteret Bagaren, vilket kanske kan härledas till de samordnade växtinköpen som ofta förekom.

I flera av trädgårdarna återkommer även samma sorts grindstolpar av sten och skålformade, mönstrade krukor. Förträdgårdarna mot gatan uppfattas som grönskande med en övervägande del prydnadsväxter och klippta häckar.

I flera av trädgårdarna kan fortfarande den tydliga uppdelningen mellan förträdgården och den mer privata trädgården på baksidan utläsas, och murar, täta häckar och klippta portaler fungerar som rumsbildare. Markmaterial som gatsten i granit, skifferplattor och kalksten samt grusgångar med singel kan ses i nästan alla trädgårdarna. Formklippta, låga buxboms- och idegranshäckar och figurer är också vanligt förekommande, och likaså olika typer av klätterväxter såsom vildvin, blåregn och murgröna.

För att bevara intrycket av att grönskan dominerar bör häckar, spaljéer, pergolor och andra former av gröna rumsavdelare väljas framför exempelvis plank mellan tomterna. De prydnadsträd, häckar och buskar som finns i förträdgårdarna ut mot gatan bidrar till känslan av ett grönt gaturum, vilket var en av de bärande gestaltningsidéerna i villastaden, och dessa bör i möjligaste mån bevaras. Man bör undvika att hårdgöra stora delar av tomten och vid stenläggning välja markmaterial av natursten framför industriproducerad sten och trädäck. De vackra grindstolparna och skålformade krukorna som återfinns i flera av trädgårdarna bör bevaras, och likaså fruktträd och ursprungliga murar och portaler.

Trädgårdar i kvarteret Fiskaren

Funktionalismen lanserades i Sverige på 1930-talet med slagord ljus och luft. Det tidiga 1900-talets lummiga trädgårdsstäder blev snabbt omoderna och istället föredrog man nu att placera husen mer fritt i en öppen omgivning utan höga häckar och murar som ramade in tomterna. Den tydliga skillnaden mellan gata och trädgård försvann och istället för egna trädgårdar anlades ofta gemensamma parkytor med gräsmattor och lekplatser.

Man ansåg också att svårskötta och sällsynta prydnadsväxter var en form av snobberi och att trädgårdskonst snarare handlade om att finna lösningar som passade så bra på platsen att de verkade självklara. De nya idealen förmedlades snabbt ut i landet till exempel genom SJ:s planteringsverksamhet som t.o.m. nådde internationell berömmelse. En stor del av landets 2000 järnvägsparker ritades om vid denna tid och man såg det mer eller mindre som sin uppgift att visa allmänheten från norr till söder hur man med enkla medel kunde skapa sig en liten modern och trivsamt trädgård.

En viktig skillnad mellan trädgårdarna under tidigt 1900-tal och trädgårdarna under funktionalismen var att vila och rekreation blev viktigare än nyttoodling.

Odla kunde man kanske göra för nöjes skull, men att själv odla de grönsaker, frukter och bär som man enkelt och billigt kunde skaffa i närmaste snabbköp sågs med tiden som helt onödigt.

De dyrbara lediga stunderna i trädgården eller vid sommarstugan skulle inte slösas bort på odlingsarbete. I trädgården skulle man framförallt sola, vila och leka. En av de viktigaste platserna i trädgården blev uteplatsen som skulle vara solig och skyddad och bekvämt möblerad.

Markmaterial i natursten som granit, skiffer och kalksten var fortfarande vanligt förekommande och ledorden var sparsmakat, avskalat och strikt. Grönska på fasaderna var populärt och murgröna, pipranka, blåregn och andra klätterväxter planterades ofta. Inramningen mot gatan bestod ofta av låga murar, häckar och staket.

Tomterna i kvarteret Fiskaren är mindre än i kvarteret Bagaren, med undantag för tomten längst i väster. Husen är placerade närmre gatan och förträdgårdarna domineras av låga murar och häckar och upplevs som mer öppna mot gatan än de i kvarteret Bagaren. Frukträd och andra nyttoväxter syns inte i lika stor utsträckning och trädgårdarna upplevs som enklare och mer avskalade.



Förträdgård på Fiskaren 4

Tidens ideal var inte alltid styrande för hur trädgårdarna användes och det har förekommit varierad användning på flera håll. Frukträd, som t.ex. äpple och päron har ofta varit populära i Sverige och de har också förekommit i kvarteret Fiskaren. Även rosenbuskar har förekommit, tillsammans med andra prydnadsväxter. Det viktigaste för trädgårdsanvändningen har alltid varit att den ska vara till glädje för de boende, vilket troligen har varit en starkare drivkraft än att anpassa sig efter samtidens ideal.

Markmaterial som skiffer, kalksten och granit återfinns i flera av trädgårdarna och likaså formklippta figurer av t ex buxbom, idegran och liguster.

Vid anläggande av uteplatser och gångar bör stenmaterial väljas framför t ex trädäck, och raka, enkla linjer bör eftersträvas. Trädgårdarnas låga inramning mot gatan bör behållas och formstarka träd och buskar kan med fördel planteras.

Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet är lokaliserat i nära anslutning till stadens centrumområde med flera gator som löper in och ut från området.

Gaturummet kantas av gruslagda trottoarer med nedsänkningar vid infarter och övergångar.

Kollektivtrafik

Anslutningen med kollektivtrafik till området är god. Stadsbusslinje 5 stannar intill eller några kvarter från planområdet i nordlig, östlig och sydlig riktning. Längs Eriksgatan öster om planområdet går även stadsbussarna 2 och 3 i nord-sydlig riktning, varav den senare går till Landskrona station.

Parkering

Parkering för de boende sker inom den egna fastigheten.

Teknisk försörjning

Inga nya byggrätter meddelas, teknisk infrastruktur finns sedan tidigare.

PLANFÖRSLAG

Områdets gestaltning och disposition

Planförslaget föreslås ersätta gällande detaljplaner.

Planområdets bebyggelsestruktur som helhet kommer inte att förändras i och med planen. I huvudsak innebär planförslaget inga strukturella förändringar utan syftar endast till att säkerställa de kulturhistoriska värdena i området genom planbestämmelser.

Utökad lovplikt

Förutom normal lovplikt för åtgärder kring byte av fönster, takmaterial samt entrédörr har hela området utökad lovplikt. Denna gäller anmälningssåtgärder enligt 9 kap 4 a,b §§(komplementbostadshus, komplementbyggnad, tillbyggnad, takkupor samt inreda ytterligare en bostad). För sådana åtgärder krävs bygglov. Likadant gäller utökad lovplikt för fasadförändringar enligt 9 Kap 5 § PBL.

Dessa bygglovsärenden föreslås vara avgiftsfria.

Rivning

Planförslaget innebär att planområdets huvudbyggnader skyddas med rivningsförbud enligt 9 kap 34 § plan- och bygglagen med hänvisning till bebyggelsens kulturhistoriska värde som enligt denna lag bör bevaras.

Tillbyggnad

Vad gäller placering och utformning av tillbyggnader i anslutning till huvudbyggnad, ska tillbyggnader upplevas som en volym underordnad huvudbyggnaden. Gestaltningen av tillbyggnader ska göras med huvudbyggnadens originalutförande som vägledning.

Förslag på placering av eventuell tillbyggnad i anslutning till huvudbyggnader inom planområdet:



Befintlig huvudbyggnad visas i svart, förslag på placering av tillbyggnader i grått.

Volymstudie

Volymstudien har som syfte att utreda hur nära förgårdsmarken en tillbyggnad kan placeras utan att den befintliga byggnadens volym förlorar sin karaktär och fortfarande uppfattas som dominerande. Analysen bygger på en abstraherad modell av husen i kvarteren Bagaren och Fiskaren, en för varje kvarter. En tillbyggnad placeras på ena sidan på olika avstånd från frontfasad för att visuellt avgöra hur volymerna samspelar. I fallet av kvarteret Bagaren har tillbyggnaden simulerats både på lång- och kortsida. För kvarteret Fiskaren bedöms husen tillräckligt lika på lång- och kortsida för att tillbyggnaden endast behöver simuleras på den ena sidan. Takformerna på kvarteren är av olika karaktär. Husen i Bagaren har mansardtak, därnocken kan vara placerad både längs med och vinkelrätt mot förgårdsmark. I kvarteret Fiskaren har husen nästintill platt tak och huvudnockens riktning uppfattas inte från marken.

Abstraktionsnivån på analysen är hög, eftersom det handlar om att ta fram riktlinjer som är tillämpbara på ett helt kvarter. Husets omgivning och materialitet på både befintligt hus och tillbyggnad kommer i verkligheten att påverka hur volymerna uppfattas. Likadant spelar utformningen av tillbyggnaden stor roll. Detta är dock något som behöver prövas i bygglovsprocessen för varje enskilt fall.

Studien syftar till att skapa ett generellt intryck av hur volymerna uppfattas och därmed härleda ett minsta mått som kan stå som riktlinje för kvarteret.

En modell har skapats för Bagaren respektive Fiskaren, där ett av husen i vardera kvarter varit underlag. Husen inom vart kvarter är tillräckligt lika i storlek och utformning för att det ska gå att dra en generell slutsats från modellhuset. Tillbyggnaden som simuleras har en kvadratisk yta med sidan 4 meter och är 3 meter hög.

Denna volym har placerats intill fasad med stegvis ökat avstånd från hörnet. Efter studier av de olika placeringarna för Bagaren är bedömningen att 2,5 m är det minsta avståndet där en tillbyggnad bör placeras från det befintliga husets hörn för att husets karaktär ska bevaras. Slutsatsen bygger på en visuell studie av modellen.

En objektiv observation kan göras av studien. För kortsidan är placeringen av tillbyggnaden på 2,5 m ifrån hörnet det minsta avståndet där längden till hörnet är längre än längden till mitten av fasaden, alltså linjen från taknocken. Bedömningen är att detta påverkar hur volymerna uppfattas. Huset som stått som modell för studien är förvisso ett av de mindre husen i kvarteret, men den längsta kortsidan i kvarteret är endast 9,3 m, vilket innebär att det ovan nämnda förhållandet fortfarande gäller vid avståndet 2,5 m.

På långsidan kan inga sådana geometriska observationer göras, varför det här endast blir en fråga om en visuell bedömning. Eftersom syftet är att skapa en gräns som kan gälla över hela kvarteret handlar det alltså om att bedöma vilket som är det minsta avstånd som fungerar både för tillbyggnader på långsida och på kortsida. Långsidan är troligen mer förlåtande för att tillbyggnader inte ska upplevas dominerande eller påträngande, eftersom det blir en större yta att ansluta till. Detta kan dock ge upphov till större tillbyggnader, vilket gör att det blir lika viktigt att säkerställa hörnen för att ursprungsbyggnaden ska uppfattas som sin egen volym.

I kvarteret Fiskaren är det små ytor omkring husen, vilket gör det svårt att bygga till. Små tillbyggnader kan dock tänkas, och studien har därför genomförts för det kvarteret också. Storleken på tillbyggnaden i studien är dock samma som för kvarteret Bagaren. Det är möjligt att bygga till med denna storlek, även om det kanske är troligare att det blir något mindre. En mindre tillbyggnad hade möjligen gett ett annat resultat, men eftersom vi ska identifiera en generell riktlinje för hela kvarteret bedöms det att storleken är lämplig.

Som form är husen i kvarteret Fiskaren mindre utstuderade än de i kvarteret Bagaren. Formen är enklare, men samtidigt mer distinkt och lättläst. Takformen i kvarteret Bagaren särställer husen på ett annat sätt och avslutar formen. I kvarteret Fiskaren är husen lättare att ansluta till på ett organiskt sätt. Detta gör att det även här är viktigt att särskilja hörnen för att den ursprungliga formen ska framgå.

Husen i kvarteret Fiskaren har en mer horisontell form än de i kvarteret Bagaren, vilket också gör att tillbyggnader lättare ansluter sig naturligt och på så vis kan distordera den ursprungliga formen. En visuell studie av modellen ger dock samma känsla som den för Bagaren. Det är troligt att byggnadernas snarlika storlek gör att volymerna samspelar på samma sätt med en likvärdig tillbyggnad. Även här rekommenderas att 2,5 meter av husens hörn bör hållas fri från tillbyggnader.

Husen i kvarteret Bryggaren bedöms snarlika de i kvarteret Bagaren, varför samma avstånd anses lämpligt här.

Med resultat av studien sätts gränsen för tillåtna byggnader 2,5 meter från fasad mot förgårdsmark i samtliga kvarter inom planområdet.

Studien inkluderas i planhandlingarna som bilaga.

Planbestämmelser

Följande planbestämmelser föreslås.

Planbestämmelser för hela planområdet

f1 = Om- och tillbyggnad ska samspela med husens originalutförande. Tillbyggnad ska formmässigt underordnas befintlig bebyggelse.

Planbestämmelser för kvarteren Bagaren och del av Bryggaren

q1 = Gäller befintlig huvudbyggnad. Byggnaden får inte rivas. Dess yttre karaktär ska bevaras, vilket innebär skydd av murverk, burspråk och fönstersättning, entrépartier och takform med befintlig skorsten.

k1 = Gäller befintlig huvudbyggnad. Byggnaden ska vid förändringar behandlas varsamt, så att dess byggnadstekniska och kulturhistoriska värden kvarstår. Fönster ska vid byte utföras som traditionella sidohängda träfönster med fasta spröjsar. Tak ska vid byte utföras som enkupigt oglaserat rött lertegel. Kulturhistoriskt anpassade takfönster kan medges mot gårdssida. Nya takkupor medges ej. (Bagaren och del av Bryggaren)

k3 = Gäller befintlig huvudbyggnad. Byggnaden ska vid förändringar behandlas varsamt, så att dess byggnadstekniska och kulturhistoriska värden kvarstår. Fönster ska vid byte utföras som traditionella sidohängda träfönster. Tak ska vid byte utföras som enkupigt oglaserat rött lertegel. (Putsat hus i kv. Bryggaren)

Planbestämmelser för kvarteret Fiskaren

q2 = Gäller befintlig huvudbyggnad. Byggnaden får inte rivas. Dess yttre karaktär ska bevaras, vilket innebär skydd av murverk, fönstersättning, entrépartier och takform.

k2 = Gäller befintlig huvudbyggnad. Byggnaden ska vid förändringar behandlas varsamt, så att dess byggnadstekniska och kulturhistoriska värden kvarstår. Fönster ska vid byte utföras som traditionella sidohängda träfönster. Tak ska vid byte vara svart papp. Underslag ska utföras av koppar eller mörk plåt.

Utformning av allmänna platser

Trottoarer ska inom planområdet utföras grusade.

Bebyggelse

Bostäder

Planens syfte anses ligga i linje med intentionerna i bevarandeprogrammet samt riksintresset för kulturmiljö, samt överensstämmer med riktlinjerna i stadens strategiska dokument "FÖP för Landskrona tätort" samt den kommunövergripande översiktsplanen som beräknas att kunna antas under våren 2016.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Samtliga byggnader inom planområdets gränser är idag utpekade som särskilt kulturhistoriskt intressanta i Landskronas bevaringsplan. Planen lutar sig därmed mot 8 kap 13 § plan- och bygglagen, som förordar att en sådan bebyggelse inte får förvanskas, och reglerar området med skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Området berörs även av riksintresse för kulturmiljövård som regleras i 3 kap 6 § miljöbalken om ändamålslämpad användning, där det fastslås att mark- och vattenområden samt fysisk miljö som har betydelse från allmän synpunkt på grund av kulturvärden ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada kulturmiljön.

Trafik

Biltrafik

I planområdet ingår delar av Öresundsgatan och Svanegatan samt en remsa längs Artillerigatan och Carl XI:s väg. Inga förändringar vad gäller gaturummen som ingår i planområdet föreslås.

Parkering

Planförslaget innebär inga förändringar vad gäller parkeringsmöjligheterna i området.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele samt vatten och avlopp

Ledningsrätter och servitut är befintliga. Inga förändringar föreslås.

Dagvattenhantering

Planområdet är anslutet till befintligt ledningsnät för dagvattenhantering. Inga förändringar föreslås i planförslaget.

Renhållning

Renhållningen berörs inte inom ramen för den nya planen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Inledning

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

Detaljplanen beräknas bli antagen av stadsbyggnadsnämnden under våren 2017.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från det datum då planen vunnit laga kraft.

Allmän plats

Landskrona stad är huvudman för all allmän platsmark inom planområdet. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för drift och underhåll. Ingen ny allmän platsmark tillkommer.

Kvartersmark

Varje enskild fastighetsägare ansvarar för sin egen fastighet. All mark är fastighetsbildad sedan tidigare.

Tomtindelningar

Gällande tomtindelningar inom planområdet, 1282-K-1/282, 1282-K-1/317, 1282-K-1/500 samt 1282-K-1/717, strider inte mot den nya detaljplanen, utan fortsätter att gälla då planförslaget vinner laga kraft, enligt 6 kap 11§ ÄPBL.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planens utgifter består till störst del av administrativa kostnader för arbetet med framtagandet av planförslaget. Planavdelningen och Stadsarkitektavdelningen fördelar dessa lika.

Planen innebär inga ökade driftskostnader för de av Landskrona stad ägda ytorna inom planområdet.

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.

Den som vill begära ersättning måste göra det inom två år från den dag då beslutet om detaljplan eller områdesbestämmelser vann laga kraft enligt PBL (2010:900) 14 kap §12.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Tomtindelningar

Inom planområdet gäller tomtindelningar 1282-K-1/282, 1282-K-1/317, 1282-K-1/500 samt 1282-K-1/717. Tomtindelningarna överensstämmer med planförslaget och fortsätter att gälla oförändrat för berörda fastigheter.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Inga förändringar av allmän platsmark eller kvartersmark föreslås i planförslaget. All mark är fastighetsbildad sedan tidigare.

Servitut och ledningsrätter

Inga ändringar bedöms ske avseende servitut och ledningsrätter.

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 miljökonsekvensbeskrivning 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 ställningstagandet gjorts att planen inte bedöms leda till en betydande miljöpåverkan.

Avvägning mot berörda riksintressen

Riksintresse för kustzon

Riksintresset för kustzon syftar övergripande till att säkra allmänhetens tillgänglighet och tillgång till strandområden, och värnar människors möjlighet att uppleva natur, - kultur, - och friluftsvärden kopplade till kusten. Då området är befintligt och utbyggt bedöms riksintresset för kustzon inte påverkas negativt.

Riksintresse för kulturmiljö

Planområdet berörs av riksintresseområde för kulturmiljö enligt 3 kap 6§ miljöbalken. Då planen syftar till att utöka skyddet för kulturhistoriskt intressant bebyggelse, bedöms planen stärka riksintresset.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Det växtmaterial som finns i trädgårdarna inom planområdet, föreslås bevaras, se under rubriken "Natur" i planbeskrivningen. Inga negativa konsekvenser bedöms uppstå vad gäller naturmiljö och biologisk mångfald.

Kulturmiljö

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att förslaget har en positiv påverkan på kulturmiljön i området och för Landskrona som helhet.

Sociala konsekvenser

Säkerhet och trygghet

Planförslaget bedöms inte att påverka säkerhet och trygghet negativt.

Medverkande

I planarbetet har planchef Johan Nilsson, planarkitekt Anna Karlberg, planarkitekt Fredrik Karlsson samt bygglovarkitekt Linda Warming medverkat från stadsbyggnadsförvaltningen. Från kultur- och fritidsförvaltningen har stadsantikvarie Lena Hector medverkat.

Landskrona stad Stadsbyggnadsförvaltningen



Johan Nilsson
Planchef



Fredrik Karlsson
Planarkitekt