



**Upprättad av Robert Werner arkitektkontor och Stads-
byggnadskontoret 2003-05-08, reviderad 2003-07-29**

Diariennr: 187/003.313-03



Planhandlingar

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med planbestämmelser och illustrationsplan
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande

Syfte med planen

Syftet med detaljplanen är att säkerställa befintlig kulturhistorisk värdefull bebyggelse och kvartersindelning med smala gatt. Detta medför att befintlig bebyggelse på Forellen 2 legaliseras och att en ny byggrätt ges i fastighetens södra och östra gräns.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. MB

Planförslaget är förenligt med 3, 4 och 5 kapitlet i miljöbalken.

Plandata

Planområdet är beläget omedelbart öster om hamnen i Borstahusen utanför Landskrona tätort. Förutom Forellen 2, som i öster och väster avgränsas av Övre gatan och Nedre gatan, ingår den västra delen av Norra Fiskehamnsgatan i planområdet.

Planområdet är 440 kvm stort varav 300 kvm utgör kvartersmark för bostadsändamål.

Fastigheten Forellen 2 är privatägd medan Landskrona kommun äger gatumarken.



Planområdet ligger i anslutning till hamnen

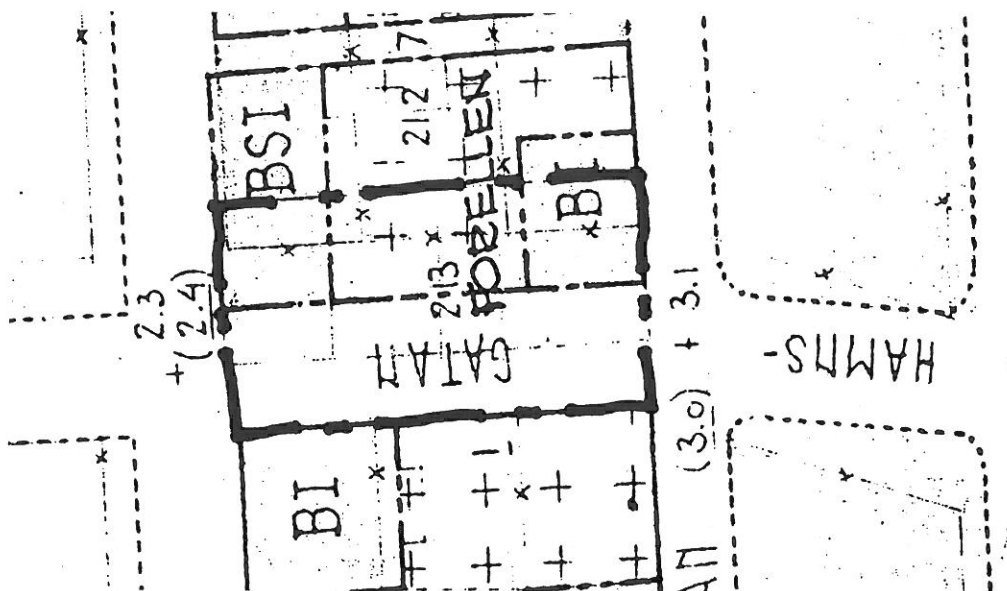
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I gällande kommuntäckande översiktsplan för Landskrona, antagen den 29 april 2002, är planområdet redovisat som detaljplanelagd mark.

Detaljplan

För planområdet gäller detaljplan fastställd av Kgl Maj:t den 14 september 1951, aktbeteckning 12-LAN-627. Detaljplanen omfattar hela Borstahusens fiskeläge. För aktuellt område redovisas en förlängning och breddning av Norra Fiskehamnsgatan ner till hamnen. Planen innebär att delar av bebyggelsen på Forellen 2 ska rivas. I övrigt redovisas på fastigheten byggrätter för bostadshus i en våning utmed Nedre gatan respektive Mellangatan.



Utsnitt ur gällande detaljplan med aktuellt planområdes inlagt

Fastighetsplan

Inom planområdet finns ingen fastighetsplan.

Planprogram

Detaljplanen innebär ett säkerställande av gällande bevarandeplan för Borstahusen genom att den föråldrade detaljplanen ändras. Befintliga förhållanden föreslås i princip bestå. Något planprogram har inte upprättats på grund av de begränsade frågeställningarna som det nu aktuella detaljplaneförslaget omfattar.

Bevarandeplan

”Bevaringsplan del II för Landskrona – 1800 och 1900-talets bebyggelseutveckling” har antagits av kommunfullmäktige 1984. Enligt bevaringsplanen utgör den gamla bebyggelsen tillsammans med kvartersindelningen med de smala gatterna viktiga komponenter för helhetsintrycket av fiskeläget Borstahusen.

Husen är byggda med långfasaden i gatulivet. De äldsta är låga och enkla med golvet nästan i markplanet. Dessa hus byggdes under första halvan av 1800-talet.

Under andra halvan av 1800-talet blev byggnaderna något större och mer påkostade avseende bland annat utsmyckning. Golven lyftes upp från markplanet och nåddes med trappor. Båda hustyperna från 1800-talet är byggda i handslaget tegel från lokala tegelbruk.

I början av 1900-talet byggde fiskhandlarna större hus i maskinslaget tegel och med frontespis och kupor. Dessa byggnader skiljde sig relativt mycket från de äldre husen.

Trafikplan

En studie av trafiksituationen vid ett genomförande av en breddning av Norra Fiskehamnsgatan i dess västra del har genomförts under 2003. Enligt utredningen kommer viss avlastning att ske på Nedre gatan, men för att få full effekt behövs sannolikt en utbyggnad av parkeringsmöjligheterna vid hamnen och trafikregleringar på i första hand Nedre gatan.

Förutsättningar

Bebyggelse

Planområdet ligger strategiskt mitt i den värdefulla bebyggelsen i Borstahusen och med direktkontakt med hamnområdet. Befintlig bebyggelse på fastigheten är belägen utmed Nedre gatan och påminner mest om den låga bebyggelse som uppfördes under första hälften av 1800-talet. Byggnaden har försetts med gult fasadtegel och på gavelspetsarna har brun träpanel satts upp. Fönstren har inte flyttats med ut i fasadlivet. Angränsande byggnad på Nedre gatan i kvarteret Forellen har ett likartat utseende. Söder om planområdet finns en fiskhandlarvilla från början av 1900-talet.

Utmed Norra Fiskehamnsgatan och Övre gatan avgränsas fastigheten av ett lågt trästaket.



Forellen 2 sedd från Övre gatan

Trafik

Norra Fiskehamnsgatan är avstängd för biltrafik utmed Forellen 2. Tillfart till fastigheten sker dels via Nedre gatan, dels via Mellangatan. Parkering finns inte på fastigheten.

Geotekniska förhållanden

Någon grundundersökning inom planområdet har inte gjorts. Detta måste göras i anslutning till en eventuell bygglovsansökan för ny byggnad.

Ledningar

I Norra Fiskehamnsgatan finns en större dagvattenledning. Ledningen bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet. Påträffas fast fornlämning ska länsstyrelsen omedelbart kontaktas och byggarbetena avbrytas.

Planförslaget

Bebyggelse

Detaljplanen innebär att befintlig bebyggelse kan bibehållas och ges möjlighet att byggas om och till på ett ur kulturhistoriskt riktigt sätt.

Planen innebär också att en utökad byggrätt ges i fastighetens östra del. Möjlighet att göra en mindre vinkelbyggnad utmed Norra Fiskehamnsgatan medges också.



Bebyggelsen utmed Nedre gatan

En varsamhets- och utseendebestämmelse införs i planförslaget. Den utgår från de riktlinjer som redovisas i gällande bevaringsplan för Borstahusen. Vid om-, till- och nybyggnad ska följande karaktäristiska element eftersträvas:

- Eventuella nybyggnader bör utformas med 1800-tals bebyggelsen som förebild. Handslaget tegel eller putsade fasader, även i gavlar och gavelspetsar, bör användas.
- Gult enkupigt lertegel alternativt papptak med trekantslister skall användas.
- Skorsten ska finnas och utformas i tegel eller putsas.
- Takkupor kan tillåtas, men endast in mot gården. De ska placeras minst 70 cm från fasadlivet och vara högst 1,5 m långa. Högst 1/3 av fasadens längd får utgöra takkupor.
- Fönster ska vara av trä och två-luftstyp med mittpost och en eller två ”riktiga” spröjsar. Fönstren ska täckmålas.
- Garage, carport och förråd ska anpassas till miljön avseende färg, form och materialval. Träfasad i form av lock-listtyp med profilerad list kan tillåtas.

Trafik

Borstahusens kulturhistoriskt värdefulla miljöer ska sparas, vilket innebär att det tidigare föreslagna gatugenombrottet i kvarteret Forellen inte kommer till stånd. Trafikföringen till hamnområdet kommer även fortsättningsvis att ske via Nedre gatan.

Önskemål om en tät bebyggelse innebär att parkering inte behöver lösas på den egna fastigheten.

Vatten/avlopp, värme mm

Elddistribution och VA-anslutning för eventuell nybyggnation föreslås ske till kommunens ledningssystem.

Om möjligt ska dagvattnet omhändertas lokalt.

Sophantering

Kommunal sophämtning vid fastigheten finns.

Tillgänglighet

Angöringsmöjligheter finns i nära anslutning till entréerna.

Fastighetsindelning

Fastigheten Forellen 2 kan delas i två fastigheter.

Administrativa frågor

Detaljplanprocessen genomförs som enkelt planförfarande eftersom förslaget är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och är förenligt med översiktsplanen.

Genomförandetiden är 10 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Miljökonsekvenser

Detaljplanen innebär att befintliga förhållanden legaliseras. Skillnaden i förhållande till gällande plan är att Norra Fiskehamngatan inte längre föreslås utgöra huvudtillfart till Borstahusens hamn. Bebyggelsen på Forellen 2 skulle enligt gällande plan behöva rivas för att kunna bredda gatan. Gällande plan innebär att befintlig bebyggelse kunde ersättas med något mindre byggrätt utmed såväl Nedre som Mellangatan.

Bebyggelse

Den nya planen innebär en förbättring genom att bevarandeplanens intentioner att behålla den gamla bebyggelsen och de smala gatten mellan kvarteren möjliggörs.



Gattet mellan Övre och Nedre gatan bevaras

Trafik

Trafikutredningen visar att belastningen på Nedre gatan skulle minska något om Norra Fiskehamngatan byggdes ut. Störningarna för de boende utmed Norra Fiskehamngatan skulle däremot öka. För att undvika onödig rundkörning krävs emellertid en utbyggnad av parkeringsplatserna vid hamnområdet.

Revideringar

Vid revidering 2003-07-29 har tillåtligheten att uppföra frontespis strukits i planbestämmelsen f 1.

Stadsbyggnadskontoret

Robert Werner arkitektkontor

Lars Kvist
Planchef

Robert Werner
Ark SAR