

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för ESPERANZA 112 Landskrona



LANDSKRONA KOMMUN
STADSBYGGNADSKONTORET

Detaljplan för ESPERANZA 112, Landskrona

Upprättad på Stadsbyggnadskontoret, Landskrona den 8 juni 2000, reviderad 1 sept 2000.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av följande handlingar:

- *planbeskrivning
- *plankarta med planbestämmelser
- *genomförandebeskrivning
- *samrådsredogörelse/utlåtande

DETALJPLANENS SYFTE

Planförslaget har upprättats för att möjliggöra försäljning av två byggnader, som i gällande detaljplan, avses för allmänt ändamål och vilka istället avses användas för bostadsändamål. De två bostadshusen, ett vattentorn och ett förråd är belägna på fastigheten Esperanza 112 i Landskrona.

Det aktuella området är detaljplanelagt. Eftersom projektet bl.a. förutsätter att det planlagda området för allmänt ändamål ändras till bostadsändamål samt att byggrätten skall minska måste gällande detaljplan ändras och ny detaljplan upprättas.

PLANDATA

Planområdet ligger i kvarteret Esperanza öster om Hälsingborgsvägen och väster om Karlslundsparken, i norra delen av Landskrona. Planområdet omfattar f.d. Oscar Ekmans Anstalt för medicinalväxtodling. Planområdet utgör 3929 m² och omfattar fastigheten Esperanza 112.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Hela kvarteret Esperanza omfattas av Landskronas bevaringsplan från 1985 och ingår i det speciellt avgränsade kulturhistoriskt och miljömässigt värdefulla området. Inom det aktuella planområdet med sekelskiftesbebyggelse i trä gäller att det utvändiga utseendet med snickeridetaljer och liknande ej skall förändras.

För hela kvarteret Esperanza gäller en detaljplan som vann laga kraft den 22 september 1967. Inom det nu aktuella planområdet redovisar den gällande detaljplanen allmänt ändamål för de två fristående trähusen, vattentornet och förrådet med en maximal byggnadshöjd av 7,0 m och med en byggrätt på ca 1560 m². För området runt planområdet redovisar detaljplanen sammanbyggd bostadsbebyggelse i ett plan i söder, väster och norr och två plan i öster/nordost samt garageändamål. Bebyggelsen runt det aktuella planområdet härrör från en arkitektävling från 1969-70

som vanns av Ralph Erskine och består av speciellt utformade radhus och atriumhus med vita eternitskivor och rödmålad träpanel.

Underjordiska allmänna ledningar såsom fjärrvärme, spill- och dagvatten- samt vattenledningar finns inom det aktuella planområdet, men är inte redovisade i gällande plan.

Kommunens översiktsplan, som antogs av kommunfullmäktige 1990, redovisar det aktuella planområdet som "område med fastställd detaljplan".

Byggnadsnämndens arbetsutskott uppdrog 2000-04-04 § 24 åt Stadsbyggnadskontoret att upprätta förslag till ny detaljplan för det aktuella området inom kv. Esperanza.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Inom området, närmare bestämt inom fastigheten Esperanza 112, finns en rödmålad träbebyggelse från förra sekelskiftet. Bebyggelsen tillkom ursprungligen genom att konsul Oscar Ekman grundade en anstalt för medicinalväxtodling 1905, på marken som förut av Landskrona stad använts till plantskola. Denna intressanta och i Sverige originella anstalt blev viktig genom att man kunde uppvisa en diger samling av preparerade växter och droger samt för medicinen betydelsefulla växtämnen. Den Ekmanska anstalten Esperanza deltog i utställningar av svenska medicinalväxter.

De rödmålade trähusen, huvudbyggnaden som ritades 1906 av Fredrik Sundbärg (stadsarkitekt 1901-1913), bostadsvillan, vattentornet och förrådet, besitter ett kulturhistoriskt högt värde.

Huvudbyggnaden, även kallad Stora Esperanza och bostadsvillan även kallad Lilla Esperanza, är uppförda i 1½ plan och i nationalromantisk stil samt rikligt ornerade med snickarglädje. Byggnaderna är klädda med fjällpanel och locklistpanel. Fönstren är sidhängda och har fasta spröjsar. Yttertaken har ett karaktäristiskt tvåkupigt falsat rött lertegel. Färgsättningen på byggnaderna är den ursprungliga. Vattentornet och förrådet håller samma stil som ovan nämnda byggnader.

Planområdet består av en stor trädgård med 22 st höga, mestadels gamla träd, gräsmatta och anlagda grusgångar men är ej inramad med staket eller häckar.

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Hela markområdet ägs f.n. av Landskrona kommun, men är föremål för försäljning. Avtal har tecknats om försäljning av Lilla Esperanza (s.k. bostadsbyggnaden) med tillhörande markområde. Tecknande av avtal kvarstår på Stora Esperanza (s.k. huvudbyggnaden) med tillhörande markområde.

PLANFÖRSLAGET

Det kulturhistoriska värdet har i hög grad legat till grund för utformningen av detaljplanen.

Detaljplaneförslaget möjliggör användning av byggnaderna för bostadsändamål och bevarande av det kulturhistoriska värdet. Huvudbyggnaden, Stora Esperanza, med tillhörande vattentorn samt förråd liksom bostadshuset, Lilla Esperanza, får användningsändamålet "bostad" samt en skyddsbestämmelse för att slå vakt om de kulturhistoriska värdena och behålla utseendet och utformningen.

Detaljplaneförslaget möjliggör nybyggnad av garage på Stora Esperanzas södra del och Lilla Esperanzas västra del. Ny garagebebyggelse avses utformad i samma nationalromantiska stil som befintliga byggnader. Detaljplanen möjliggör inga tillbyggnader eller större förändringar på befintliga byggnader. Byggnader med beteckningen q_1 får inte rivas. Byggnadernas yttre får ej ändras från originalutseendet. Underhåll och förändringar skall ske med ursprungliga kulörer, material och arbetstekniker.

Detaljplanen möjliggör bildandet av två bostadsfastigheter. Den ger gemensamhetsanläggningens medlemmar inom kv. Esperanza möjlighet att utnyttja den karaktäristiska parkmiljön som återstår norr och väster om Stora Esperanza och den skall bibehållas. Låga häckar eller rödmålat spjälstaket runt de blivande fastigheterna Stora Esperanza respektive Lilla Esperanza bör tillåtas för att markera övergången mellan enskild och mera allmän mark.

Samtliga tjugotvå stycken höga och mestadels gamla träd avses bevaras eller vid behov av fällning ersättas med nya.

Infart till Stora Esperanza och båda bostadsfastigheternas (Stora Esperanza och Lilla Esperanza) garage anordnas i östra delen av området på mark med beteckningen g_1 . Rättighet för befintliga allmänna underjordiska ledningar redovisas. Rätt till framtida underjordiska allmänna ledningar säkerställs genom ett s.k. u-område utmed och tvärs över nämnda infart (g_1) samt vidare längs gränsen i nordost, norr och nordväst.

Gångpassage för fastigheterna Esperanza 119 och 120 anordnas öster om Stora Esperanza och i gränsen till nämnda fastigheter på område med beteckningen g_2 samt vidare söderut och norr om byggnaden på Lilla Esperanza, på infarten g_1 , ut till Skogsfruvägen.

Den nya bebyggelsen är ansluten till kommunalt VA- och fjärrvärmenät.

Detaljplanens genomförandetid föreslås vara 10 år.

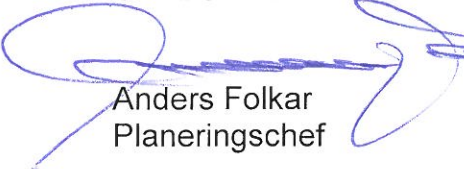
Planförslaget är utarbetat i enlighet med miljöbalken.

MILJÖKONSEKVENSER

Detaljplanen ger ett formellt, juridiskt skydd åt den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen från Oscar Ekmans Anstalt för Medicinalväxtodling och bevarar den parkmiljö som omger byggnaderna.

Någon större utökning av trafiken kommer inte att ske då detaljplanen ändras från allmänt ändamål till bostadsändamål och gäller två stycken bostadshus. Servicetrafik såsom sophämtning, postbefordran o.d. kommer att ske från Skogsfruvägen.

STADSBYGGNADSKONTORET



Anders Folkar
Planeringschef



Anja Andrén
Planhandläggare