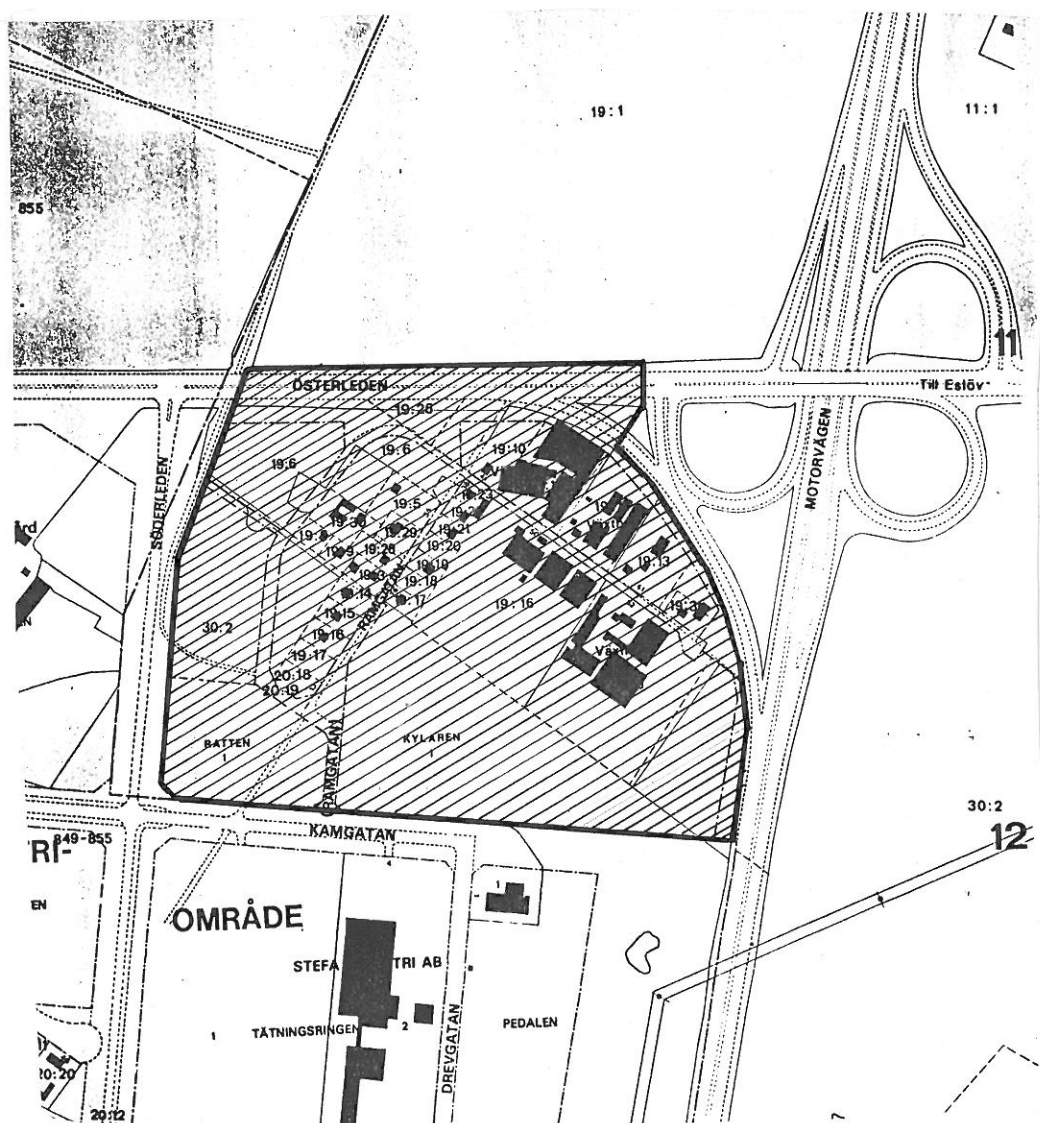


4

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV
STADSPLANEN FÖR KVARTEREN
KYLAREN, RATTEN MM
INOM ÖRJA INDUSTRIOMRÅDE
I LANDSKRONA



Tillhör länsstyrelsens i Malmöhus län
beslut 1988-01-18


Gert-Inge Lundgren


Marianne Nilsson

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV
STADSPLANEN FÖR KVARTEREN
KYLAREN, RATTEN MM
INOM ÖRJA INDUSTRIOMRÅDE
I LANDSKRONA

Upprättat på stadsarkitektkontoret
Landskrona den 22 september 1986

BESKRIVNING

Till förslaget hör följande handlingar:

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

PLANDATA

Planområdet är beläget inom stadsdelen Örja Industriområde och begränsas i norr av fastigheten Örja 19:1, i öster av motorvägen E 6, i söder av Kamgatan och i väster av Söderleden. Planområdets areal är ca 24 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Översiktliga planer

Förslaget är i överensstämmelse med kommunens översiktliga planering (kommunöversikt, markhushållningsprogram mm).

Detaljplaner

För planområdet gäller stadsplan, fastställd den 18 maj 1978. För angränsande områden i väster och söder gäller stadsplaner fastställda den 10 september 1986 resp den 30 december 1971. Angränsande områden mot öster och norr är inte detaljplane-lagda.

Kommunala ställningstaganden

Enligt beslut i byggnadsnämnden den 11 september 1984, efter hemställan från kommunstyrelsens fastighetsutskott, skall samtliga stadsplaner inom Östra och Örja Industriområden ändras.

Gällande stadsplaner inom dessa områden har på sin tid upprättats för att tillgodose ett markbehov för större industri-

företag. Utvecklingen har under senare år svängt mot ett större behov av mindre och medelstora industritomter med anslutning till gata. Dessa förutsättningar gäller för samtliga stadsplaner för vilka ändring beslutats.

Speciellt för rubr planområde gäller dessutom följande förutsättningar:

Behovet av kolonilotter i området finns ej längre.

Befintliga handelsträdgårdar skall kunna vara kvar och utvecklas men bör få bestämmelse som medger även annan markanvändning.

Befintligt område för bostadsanknutet småindustri- och handelsändamål behöver utökas. Samtidigt måste den befintliga bostadsgruppen kunna vara kvar och stadigvarande få minskade störningar från övrig verksamhet i och omkring området.

Förtida nedläggning av va-ledningar i området och en förtida fastighetsbildning har medfört en konstlad och tillkrånglad vägdragning i gällande planförslag. Denna vägdragning bör förenklas.

Befintliga förhållanden, markens användbarhet

Terrängförhållanden

Området sluttar svagt från höjden ca +7,0 meter i norr till ca +5,0 meter i söder. Österleden i planområdets norra del ligger på en vägbank på ca +2,0 meter över området i övrigt.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning har ej utförts, men med ledning av va- och gatuarbeten i området har konstaterats att marken i huvudsak består av lera och att grundläggning av lätta industribyggnader och dylikt inte torde ställa till några problem.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Fastä fornlämningar utan synligt märke ovan mark kan enligt länsantikvariens förekomma över hela området varför avbaningar och schaktningar bör ske under antikvarisk kontroll.

Bebyggelse

Inom området finns pågående handelsträdgårdsverksamhet (växthus) på flera fastigheter, ett par mindre reparationsverkstäder och ca 20 en-bostadshus, av vilka flera är verksamhetsanknutna. Fastigheten Örja 19:6 användes för upplagsändamål av ett åkeriföretag. Denna senare verksamhet innebär störningar för närboende bl a på grund av tillfartens nuvarande lokalisering.

Vägar och trafik

De stora vägarna E6, Österleden, Söderleden samt Kamgatan kring planområdet är utbyggda. En ändrad sträckning av tillfartsvägens anslutning mot Kamgatan påbörjades för några år sedan i samband med en ifrågasatt industrietablering inom kvarteret Ratten 1, en etablering vars tomtbehov bl a lett till utformningen av denna gata enligt nu gällande stadsplan. Etableringen ägde emellertid aldrig rum och vägarbetena har inte avslutats.

Ledningssystem

Befintlig bebyggelse i området är ej anslutet till kommunalt vatten och avloppsnät. Nya dag- och spillvattenledningar har dock framdragits till en punkt ca 100 meter norr om Kamgatan redan 1971.

Markägförhållanden

Fastigheterna Kylaren 1 och Ratten 1 samt Örja 30:2 äges av Landskrona kommun medan övriga fastigheter innehas av enskilda.

Immissioner

Bostadshus inom området är störda av biltrafik från omgivande huvudvägnät. Emellertid neutraliseras dessa störningar i viss mån genom randbebyggelsen, som utgöres av växthus samt av vegetationsbälten inom området.

Övrigt

Enligt gällande stadsplan är ca 19 ha av områdets totalareal kvartersmark, medan resten tas i anspråk som gatu- och parkmark, den senare huvudsakligen i form av skyddsområden kring huvudvägnätet.

Områdena vid Mariebergs gård och Örja 19 har varit föremål för stadsplanearbete ända sen 1968. Fem planförslag har lett till fastställelse - delar av området har undantagits vid fastställelseprövning och ändringar har skett under hand. Man kan säga att planarbetet i princip måste följa efter och tillgodose olika industriföretags utbyggnadsplanering och att det huvudsakligen har präglats av samhällets under 1960- och 70-talet dikterade önskemål, som i princip gick ut på att all mark söder om Österleden skulle "industrialiseras". Denna målsättning har bl a lett till ett planmönster inom hela Mariebergsområdet som inte tar någon speciell hänsyn till befintlig bebyggelse - ett förhållande som inte längre rymmer godtagan samhällsplanering.

Med tiden har det visat sig att markbehovet för nya stora industrietableringar varit betydligt överskattat och den enda "stora" etableringen i området har numera ändrats till en industriby. Kommunen har lagt ner stora kostnader för infrastrukturella anläggningar i området som naturligtvis måste utnyttjas i störst möjlig utsträckning vid dess förändring.

Den förändrade situationen ger nu möjlighet till att åtminstone i någon mån skapa bättre förutsättningar för en lagom och mera miljöanpassad komplettering av områdena än nu gällande stadsplaner ger möjlighet till. Uppdraget till stadsarkitektkontoret att ändra samtliga stadsplaner för industriändamål inom Östra och Örja industriområden kan tolkas som en viljeyttring från kommunens sida att komma till rätta med de problem som finns i området.

PLANFÖRSLAG

Allmänt

Planförslaget innebär en utökning av byggnadsrätten för befintlig och tillkommande bebyggelse i området. Det enligt gällande stadsplan utlagda området för koloniändamål föreslås utgå och ersättas med byggnadsrätt som gör det möjligt att utbygga och komplettera befintliga bostadsanknutna verksamheter (hantverk, småindustri, reparation och service). Vidare föreslås en ändring av planbestämmelsen för befintliga handels-trädgårdar till att omfatta även annan typ av verksamhet.

Enligt gällande stadsplan har infartsvägen från Kamgatan en dragning som verkar något omotiverad. Denna vägdragning har emellertid styrts av tidigare åtgärder inom berörd del av området. Sålunda nedlades redan 1971 va-ledningar på en sträcka om ca 100 meter rakt norrut enligt en planskiss som då starkt ifrågasattes av boende i området och där det slutliga planförslaget i denna del aldrig fastställdes. 1976 skedde fastighetsbildning - numera Ratten 1 - för att tillgodose en etablering av industri i området. Fastighetens gränser låste stadsplanen på ett olyckligt sätt men trots stark kritik från bl a gatukontoret fastställdes stadsplanen och gatuarbetena påbörjades. De avslutades dock i förtid i och med att ifrågasvarande industrietablering aldrig kom till stånd.

Nu - 1986 - måste en ny anslutning till Kamgatan söderut byggas ut i ett läge väster om och parallellt med Drevgatan. Det känns då naturligt att ansluta den nya vägen norrut i samma punkt så att det etableras en vanlig fyrvägs korsning trots redan nedlagda kostnader. Kontoret bedömer det angelägnare att åstadkomma en naturlig och effektiv planlösning av tillfarten än att till varje pris vidhålla en planutformning som känns onaturlig och felaktig ur trafik- och miljösynpunkt.

Arealutnyttjande

Av områdets totala areal ca 24 ha föreslås närmare 20 ha få användning som kvartersmark medan resterande areal är gatu- och parkmark, den senare huvudsakligen utgörande planterad skyddszone mot omgivande huvudväg.

Bebyggelse

Av kvartersmarken avses drygt 10 ha för småindustriändamål, ca 6,6 ha för handelsträdgårds- och småindustriändamål och drygt 3 ha för verksamheter av typen hantverk, reparationsverkstad och dylikt, verksamheter som med fördel kan ligga i direkt anslutning till en bostad. Bestämmelse anger att vederbörande verksamhet skall vara av sådan beskaffenhet att närboende inte vållas olägenhet. Förslaget innebär att exploaterbar mark för småindustri ökar något i förhållande till gällande plan och medför även att befintliga bostadshus kan vara kvar samt expansionsmöjligheter för därtill anknutna verksamheter.

Skyddsrum

Örja tillhör skyddsrumsområde 12 där det föreligger brist på skyddsrumspatser. Behovet kommer att tillgodoses i samband

med nybebyggelse i området.

Friytor

Viss minskning av skyddszonen i områdets norra del har föreslagits till förmån för en byggnadsrätt för småindustri. Det har bedömts att en bebyggelse mot Österleden ger ett bättre skydd mot trafikbuller än det relativt smala parkbälte som utlagts enligt gällande stadsplan.

Vägar och trafik

Området får direkt anslutning till huvudvägnätet via Kamgatan i söder. Ett av huvudproblemen vid utläggande av den nu gällande stadsplanen har varit att få bort den tyngre trafiken från Ramgatan med dess bostadsbebyggelse. Av denna anledning föreslås en ny tillfartsväg öster om Ramgatan enligt nu gällande stadsplan. Enligt föreliggande ändringsförslag föreslås vägen ligga i huvudsaklig överensstämmelse med fastställt läge men föreslås få en något kortare sträckning och en annan anslutningspunkt till Kamgatan.

För cykeltrafik samt viss behörig trafik med motorredskap anslutes området via ett sex meter brett parkstråk mellan den nya tillfartsvägen i områdets västra del till befintligt cykelstråk utefter Söderleden. Detta stråk utgör en fortsättning av en enskild väg till Örja kyrkby och användes bl a för lantbrukets transporter. Cykelleden avses fortsatt byggas ut söderut.

Immissioner

Förslaget innebär inte någon större förändring i förhållande till gällande stadsplan. Befintliga och tillkommande växthus- och småindustribyggnader beräknas kunna ge tillräckligt skydd mot trafikbullerstörningar. Intervjuer med boende i området har gett för handen att man inte upplever trafiken på Österleden och motorvägen som speciellt störande. Däremot är en del boende mycket störda av trafik på Ramgatan till och från befintligt upplag och tankstation inom Örja 19:6 - en störningssituation som ett genomförande av stadsplanen bör kunna eliminera.

Teknisk försörjning

Befintlig bebyggelse i området har ej kommunalt vatten och avlopp. Nya dag- och spillvattenledningar har framdragits till en punkt ca 100 meter norr om Kamgatan. Vid exploatering av området kommer även befintlig bebyggelse att kunna anslutas till va-nätet.

Området ligger utanför fjärrvärmeområdet men kommer att förses med naturgasanslutning från ledningar som utlagts 1985.

S k u-områden har inlagts på plankartan efter samråd med berörda förvaltningar och myndigheter.

PLANGENOMFÖRANDE

Skyddsplanteringar

Vid samrådet framförda önskemål om planterade skyddsbälten föreslås tillgodoses medelst stadsplanebestämmelse avseende skyldighet att inom tomt anordna skyddsplantering mot gata. Förslaget skall främst ses som en möjlighet att skapa en grön miljö och ett visuellt skydd mellan skilda verksamheter, eftersom övriga planbestämmelser redan anger att verksamheter i området skall vara av sådan art att de inte är störande för närboende.

Vid nyexploatering kan sådan skyldighet inskrivas i tomträtts- och/eller exploateringsavtal. Inom befintlig tomt där förändring ej avses ske skall denna bestämmelse mera ses som en anvisning om lämplig åtgärd med syfte att skapa en god miljö.

Exploatering

Gatu- och parkmark anlägges med Landskrona kommun som huvudman. Kvartersmark inom kommunägda fastigheter kommer att upplåtas med äganderätt/tomträtt. Inom mark som är i enskild ägo avses exploatering föregås av exploateringsavtal.

Kostnader

Den föreslagna ändrade sträckningen av anslutningsvägen i förhållande till gällande plan medför att gatans längd minskas med ca 80 meter totalt, vilket innebär en besparing. Trots detta kommer förslaget att medföra en merkostnad i förhållande till nu fastställd gatusträckning helt och hållet förorsakad av redan nedlagda kostnader för en delvis utbyggd del av vägen (underbyggnads- och ledningsarbete). Eftersom gatubyggnads-kostnader skall belasta tomtpriset och ytterligare kvartersmark tillkommer enligt föreliggande förslag får denna merkostnad endast marginell påverkan på blivande tomtpris.

Exploateringskostnader kommer att redovisas separat.

SAMRÅD

Samråd har skett med berörda sakägare, organisationer och myndigheter enligt särskild redogörelse daterad den 17 mars 1986. Ytterligare muntliga samråd har därefter ägt rum med bl a länsstyrelsen.

Vid den slutliga bearbetningen har inkomna synpunkter beaktats där så varit möjligt.

STADSARKITEKTKONTORET



Ulf Bunke
Stadsarkitekt



Per Alex Petersen
Stadsplanearkitekt

Den 22 juni 1987, § 118, blev förestående beskrivning över förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren Ratten, Kylaren mm inom Örja Industriområde i Landskrona antagen av kommunfullmäktige, betygar

Landskrona den 25 augusti 1987

I tjänsten:



Claes Kronström
Stadsjurist