



FÖRSLAG TILL ÄNDRING OCH
UTVIDGNING AV STADSPLANEN
FÖR KVARTERET
EJDERN
I LANDSKRONA

Upprättat på stadsarkitektkontoret
Landskrona den 22 november 1978

BESKRIVNING

Utförande

Förslaget är avfattat på karta i ett blad i skala 1:400 samt stadsplanebestämmelser i särskild handling. Som bilaga till denna beskrivning är dessutom fogad illustrationskarta i skala 1:400.

Befintliga förhållanden

Orientering

Planområdet är beläget i östra delen av Landskrona och begränsas av Hantverkargatan, Föreningsgatan, Tegelbruksgatan och Tranchellsgatan.

Rådande plansituation

För den södra delen av kvarteret gäller stadsplan fastställd av KM 1917-05-25. För den norra delen är gällande stadsplan fastställd av LS 1956-06-27. Enligt gällande planer får kvarteret bebyggas med bostadshus med en taklifthöjd av 10,2 meter åt Föreningsgatan och 7,5 meter i övrigt. Kvarterets nordöstra hörn är utlagt som område för bensinstation. I kvarterets inre får bebyggelse ej ske i dess södra del medan uthus o dyl undantagsvis får uppföras i den norra delen.

Gällande planer för angränsande områden har följande fastställelsesdata:

LS 1952-10-15	kv Storken
KM 1956-09-28	kv Minerva, Föreningsgatan
LS 1966-01-19	Tranchellsgatan, Tegelbruksgatan
LS 1972-11-07	kv Najaden, Föreningsgatan
LS 1977-11-29	kv Höken, Gamen, Hantverkargatan

Befintlig bebyggelse

Kvarteret är så gott som fullt utbyggt. Byggnaderna som från början varit arbetarbostäder har huvudsakligen uppförts under senare delen av 1800-talet men succesivt underhållits och renoverats och i dag är de flesta husen fullt moderna enfamiljshus. Från att ha bestått av en ensartad bebyggelse med väl sammanhållna fasader utåt har de många olika typerna av fasadrenoveringar dock medfört att kvarteret med tiden

förlorat en del av sina tidigare kvaliteter i detta avseende och ger i dag ett tämligen heterogent intryck. Dominerande hustyp är i den södra delen en våning plus inredd vind, medan bebyggelsen mot Föreningsgatan huvudsakligen har två våningar mot kvarterets inre och taklisthöjd motsvarande en våning mot gatumark. I kvarterets nordöstra hörn finns uppfört en bensinstation i huvudsaklig överensstämmelse med gällande stadsplan.

Ägoförhållanden

Kvarteret är avstyckat i ett antal enskilt ägda tomter. Kvarterets centrala inre äges av Landskrona kommun som även äger tomt nr 5 (se fastighetsägarförteckningen).

Trafik- och parkeringsförhållanden

På Föreningsgatan förekommer betydande genomgångstrafik som enligt gatukontorets sammanställning 1976 då uppgick till 7500 fordon per årsmedeldygn på sträckan utanför kvarteret Ejdern. Övriga gator runt kvarteret har genomfarts- trafik av huvudsakligen lokal karaktär. Vid Tranchellsgatans södra sida finns en parkeringsplats med 34 platser och vid kantsten utefter Hantverkargatan och Tegelbruksgatan finns ytterligare 40 platser. Med tillfart från kvarterets inre finns ett fåtal garage av vilka åtminstone ett par uppförts utan byggnadslov. Ut- och infarter från befintlig bensinstation sker mot såväl Föreningsgatan som mot Tegelbruksgatan.

Va-förhållanden

Samtliga fastigheter i kvarteret är anslutna till det kommunala va-nätet. Några områden för underjordiska ledningar inom kvartersmark finns ej redovisade utan gatukontorets ledningar är helt förlagda till gatumark.

Beskrivning av planförslaget

Ändamål och motivering

Föreliggande förslag till ändring av stadsplanerna för kvarteret Ejdern avser huvudsakligen ändrad markanvändning i kvarterets inre för att möjliggöra utförande av sådana bostadskomplement som garage och närlekplats (lekplats utförd under 1977-78). Krav på bostadskomplementen har ställts från de boende under lång tid. Lekplatsens förläggning till parkmark motiveras med att den avser betjäna även intilliggande kvarter och att stadsdelen har brist på friytor. I övrigt innebär förslaget en anpassning efter rådande förhållanden vilket bl a innebär en viss sänkning av byggnadsrätten. Förslaget innebär en bearbetning av ett tidigare stadsplaneförslag utställt under tiden 1974-02-19 -- 1974-03-12. Vissa erinringar mot detta förslag framfördes varför ärendet återremitterades till stadsarkitektkontoret. Förslaget sker i enlighet med beslut i byggnadsnämnden 1967-01-17 § 10, 1972-08-15 § 238 samt 1974-04-09 § 148.

Inpassning i översiktligt sammanhang

Förslaget överensstämmer med generalplaneförslaget från 1966 i vilket kvarteret Ejdern avses för bebyggelse med enfamiljshus.

Arealutnyttjande

Kvartersarealen är ca 17.000 m². Nuvarande stadsplaner tillåter ett exploateringsstal för bostadsändamål av $e = 0,61$ medan ändringsförslaget innebär en sänkning av exploateringen till nuvarande ca 0,33. Kvarterets inre delar föreslås obebyggda men efter särskild prövning skall det bli möjligt att uppföra garage och uthusbyggnader.

Fastighetsbildningsfrågor

Fastighetsindelningen avses i planförslaget i stort sett följa bestående förhållanden med vissa undantag. Den av Landskrona kommun ägda fastigheten Ejdern nr 25 jämte stadsägorna 626 och 627 föreslås bli park. Även den sydöstra delen av Ejdern nr 27 som enligt gällande stadsplan utgör gatumark föreslås bli parkmark. Ejdern nr 5 och norra delen av nr 25 föreslås ingå i en tillfarts- och garagetomt som kan upplåtas med tomträtt till ekonomisk förening för de boende. Genom den föreslagna planändringen blir det möjligt att avstycka den östra delen av Ejdern nr 27 som efter sammanläggning med nr 28 kan bilda ett nytt exploateringsområde, där det är möjligt att uppföra t ex 2 st tvåvånings radhus. Bensinstationens område utökas genom att gatumark och parkmark överföres till kvartersmark.

Stadsäga 527 är belägen på parkmark enligt gällande plan och fastighetens planförutsättningar har bedömts vara oförändrade. Tillgänglighet från vissa fastigheter till parkmarken i kvarterets inre kan förbättras genom att fastigheterna nr 2, 3, 4, 11, 12, 13 A, 13 B och 18 belastas med servitut intill en bredd av två meter.

Principer för trafikens ordnande, parkering m m

Enligt förslaget utgör Föreningsgatan och Hantverkargatan fortfarande gator med allmän genomfartstrafik, varför förbud mot körbar ut- och infart föreslås i kvartersgräns mot dessa. Tegelbruksgatan föreslås bli återvändsgata. Den norra delen av Tegelbruksgatan kommer därvid att ingå i utvidgat område för befintlig bensinstation.

Parkeringsbehovet för kvarteret kan ej helt tillgodoses inom kvarteret.

Planförslaget möjliggör inrättande av ett gemensamt garage för 19 bilar enligt illustrationsplanen som tillsammans med befintliga två i Ejdern nr 26 B skulle ge totalt 21 garageplatser, varvid resterande behov får tillgodoses på annat håll (gatumark). Förslaget innebär även att det blir möjligt att anordna ett gångstråk genom kvarteret varvid ett genom flera kvarter (kv Pallas, Höken och Gamen) löpande gångstråk kan genomföras. Sophämtning beräknas allt framgent kunna ske från kvarterets inre som nu. Vissa fastigheter kan f n

ej nås från kvarterets inre. Genom planförslaget bibehålles möjligheten att åstadkomma tillgänglighet till kvarterets inre för flertalet fastigheter.

Trafikbuller

Trafiklederna Föreningsgatan, Ringvägen och Österleden är hårt belastade och ger höga utomhusvärden för trafikbuller. Bebyggelsen i kvarteret Ejdern har skyddade utomhusmiljöer i kvarterets inre. Vid nybebyggelse och vid utbyte av fönster i befintlig bebyggelse kan tillräcklig bullerreduktion erhållas.

Samråd

Samråd har skett enligt bifogad samrådsredogörelse daterad 1978-09-28.

STADSARKITEKTKONTORET



Ulf Bunke
Stadsarkitekt



Gunnar Hermansson
Planarkitekt

Den 23 april 1979, § 76, blev förestående beskrivning över förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för kvarteret Ejdern i Landskrona antagen av kommunfullmäktige, betygar

Landskrona den 30 maj 1979

In fidem:



Ingmar Funck
Stadsnotarie

Tillhör länsstyrelsens i Malmöhus län beslut 1980-04-10

