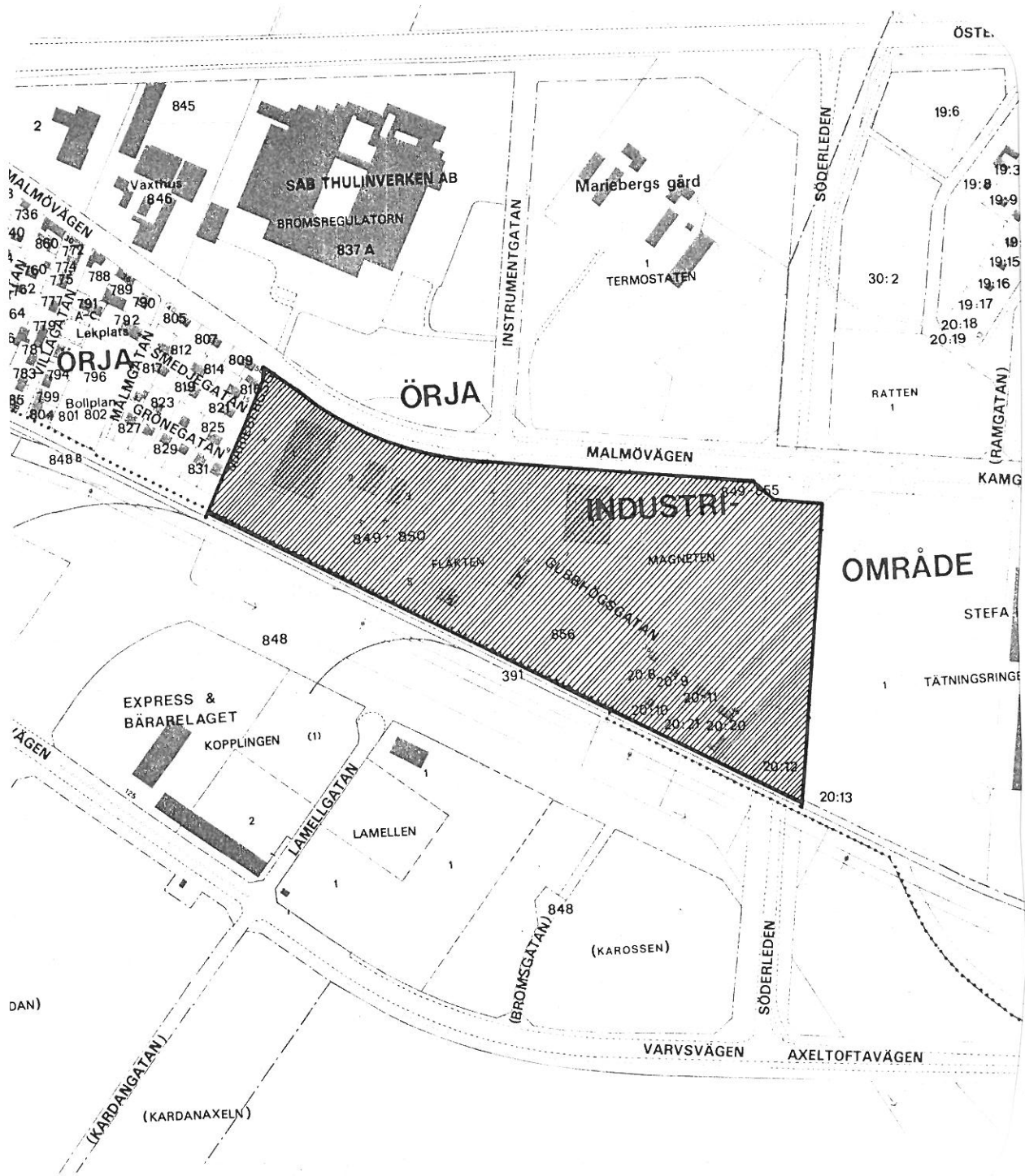


4

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV
STADSPLANEN FÖR KVARTEREN
FLÄKTEN OCH MAGNETEN
INOM ÖRJA INDUSTRIOMRÅDE
I LANDSKRONA



FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV
STADSPLANEN FÖR KVARTEREN
FLÅKTEN OCH MAGNETEN
INOM ÖRJA INDUSTRIOMRÅDE
I LANDSKRONA

Upprättat på stadsarkitektkontoret
Landskrona den 6 april 1987

BESKRIVNING

HANDLINGAR

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 Malmövägen, i öster av kvarteret Tätningsringen, i söder av järnvägsområde och i väster av kvarteret Kniven, Gaffeln och Skeden. Planområdets areal är ca 12,5 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Översiktliga planer

Förslaget är i överensstämmelse med kommunens översiktliga planering.

Detalplaner

För planområdet gäller stadsplaner fastställda av länsstyrelsen den 27 december 1971 och den 9 februari 1976.

För angränsande områden gäller stadsplaner med följande fastställelsesdata:

19 november	1971	(del av kv Bromsregulatorn och del av Malmövägen)
27 december	1971	(del av kv Bromsregulatorn och del av Malmövägen)
30 december	1971	(kv Tätningsringen)
18 maj	1978	(kv Ratten)
27 augusti	1986	(kv Kopplingen och Lamellen samt park- och järnvägsområde)
10 september	1986	(kv Termostaten, Industrigatan och delar av Malmövägen och Söderleden).

För angränsande områden i väster gäller byggnadsplan fastställd den 19 april 1951 (kv Kniven, Gaffeln och Skeden). För industriområdena öster om Söderleden (kv Ratten och Tätningsringen) föreligger förslag till stadsplaneändring.

Kommunala ställningstaganden

Byggnadsnämnden beslöt den 11 september 1984 efter hemställan från kommunstyrelsens fastighetsutskott att samtliga stadsplaner inom Örja och Östra Industriområdena skall ändras. Föreliggande planförslag sker i enlighet med detta beslut.

Befintliga förhållanden, markens användbarhet

Terrängförhållanden

Området stiger svagt från höjden ca +2,0 meter i väster mot 4-5 meter i öster. Angiven gatuhöjd i korsningen mellan Söderleden och Malmövägen är +5,0.

Geotekniska förhållanden

Generell geoteknisk undersökning har ej utförts. Den ursprungliga marken består enligt uppgift från tekniska kontoret sannolikt av lera men de västra delarna av kvarteret Fläkten har under senare delen av 1970-talet uppfyllts med schaktmassor - huvudsakligen grovmo från schaktning för en större industribebyggelse i kvarteret Bromsregulatorn. I den sydvästra delen av kvarteret Fläkten finns upplagda matjordshögar från samma schaktningsföretag. Den orörda marken, som förekommer inom obebyggda delar av kvarteret Magneten är huvudsakligen lera. Med anledning av ojämna grundförhållanden i området rekommenderas geoteknisk utredning i samband med varje ny bebyggelse i såväl kvarteret Fläkten som kvarteret Magneten.

Fornlämningar

Med tanke på förekomsten av fornlämningar i närheten kan fasta fornlämningar utan synligt märke ovan mark tänkas förekomma i området, varför avbaningar och schaktningar bör ske under antikvarisk kontroll. Fornlämning R 5 har utmärkts på grundkartan (en milstolpe vid Gubbhögsgatan).

Bebyggelse

Området har delvis ianspråktagits för handels- och småindustriändamål. En del äldre bostadshus från början av seklet finns längst österut i kvarteret Fläkten.

Vägar och trafik

Järnvägs- och vägnätet i och vid planområdet är utbyggt.

Ledningssystem

I området har nedlagts allmänna ledningar för va, el och tele. Området ligger utanför fjärrvärmeområdet men ledning och naturgas finns inom detsamma.

Markägoförhållanden

Marken är huvudsakligen i kommunal ägo. Ianspråktagna fastigheter har upplåtits med tomträtt. I det äldre bebyggelseområdet längst österut äges fastigheterna av enskilda.

Övrigt

Enligt gällande stadsplan från 1971 avsågs kvarteret Magneten upplåtas för en mindre "stormarknad" medan det i

kvarteret Fläkten skulle byggas en s k industriby. Längst österut i kvarteret Fläkten finns bestämmelse för kombinerat bostads- och småindustriändamål som innebär en anpassning till befintlig bebyggelse med bostadsanknutna verksamheter av skilda slag.

Utvecklingen sedan dess har emellertid medfört att vare sig planerad "stormarknad" eller "industriby" blev förverkligad. I stället har kvartersmarken indelats i mindre fastigheter som upplåtits med tomträtt till mindre handels- och industriföretag. Eftersom stadsplanen innebar utfartsförbud mot Malmövägen har kommunen låtit avstycka fastigheter på sådant sätt att det på stamfastigheten inom kvarteret Fläkten kunnat inrättas en förbindelsetomt med kommunen som markägare. Denna förbindelsetomt har utbyggts till normal gatustandard för att tillgodose de enskilda fastigheternas behov av tillfart inom kvarteret Fläkten.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget innebär i princip en anpassning av planbestämmelser och plankarta till befintliga förhållanden.

Arealutnyttjande

Av områdets totala areal ca 12,5 ha är drygt 10 ha kvartersmark medan resterande del är gatu- och parkmark, den senare huvudsakligen utgörande grönzoner kring omgivande vägnät.

Bebyggelse

Av kvartersmarken har drygt 1 ha längst österut i kvarteret Fläkten tagits i anspråk för bostäder och bostadsanknytna verksamheter sedan lång tid tillbaka. Denna del tillhörde före 1974 Härslövs kommun och före 1952 Örja kommun. Inom övriga delar av kvarteret Fläkten samt Magnetten har uppförts lokaler för handels- och småindustriändamål. Ca 3,1 ha återstår att exploatera för nya verksamheter.

Skyddsrum

Planområdet tillhör skyddsrumsområde 11 där det föreligger brist på skyddsrumspatser. Behovet kan tillgodoses i samband med nybebyggelse i området.

Övrigt

Planförslaget innebär i princip ingen ändring av befintliga förhållanden med avseende på infrastruktur eller immissioner. Gator och ledningar är redan utbyggda och behöver ingen ytterligare komplettering med anledning av förslaget.

Den ytterligare exploatering som är möjlig eller de förändringar som föreslås i närliggande kvarter förväntas inte ge annat än ytterst marginella förändringar av biltrafikflödet i området. I samband härmed kan nämnas att årsdygnstrafiken på Malmövägen har minskat från 6.500 (1975) till 2.500 (1986) till följd av bl a Söderledens utbyggnad. Ny bebyggelse kan anslutas till befintliga ledningar för

va, el, tele och naturgas - den senare belägen utanför planområdet i parkområdet söder om järnvägen.

PLANGENOMFÖRANDE

Stadsplaneförslaget har till stora delar redan genomförts i och med att förbindelsetomt i kvarteret Fläkten kunnat anläggas efter vederbörlig dispensprövning. Resterande genomförandeåtgärder avseende gränsjusteringar och nya upplåtelse mot tomträtt eller äganderätt kommer att ske i kommunal regi och föregås av exploateringsavtal. Exploateringskostnader redovisas separat.

SAMRÅD

Under planarbetet har samråd ägt rum i enlighet med särskild redogörelse, daterad 1987-04-06.

STADSARKITEKTKONTORET



Ulf Bunke
Stadsarkitekt



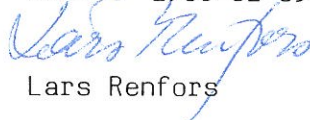
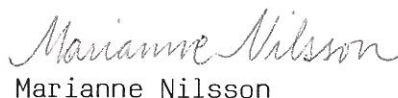
Per Alex Petersen
Stadsplanearkitekt

Den 22 juni 1987, § 119, blev förestående beskrivning över förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren Fläkten och Magneten inom Örja Industriområde i Landskrona antagen av kommunfullmäktige, betygat
Landskrona den 25 augusti 1987
I tjänsten:



Claes Kronström
Stadsjurist

Tillhör länsstyrelsens i Malmöhus län
beslut 1988-02-05


Lars Renfors
Marianne Nilsson