



Teknik- och Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum 2005-08-29 Dnr 401/003.313-04
Handläggare
Mikael Almén

Planbeskrivning

Handlingar

Planförslaget består av följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta med planbestämmelser
- Genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta som underlagsmaterial till plankarta

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syfte med detaljplanen är att dela upp fastigheten FLUNDRAN 2 i två fastigheter. För att möjliggöra detta krävs att både detaljplan och fastighetsplan ändras. Vidare legaliseras och konserveras befintlig bebyggelse till rådande förhållanden samt åsätts ett starkare bevarande- och varsamhetsskydd. Förfarandet bedöms kunna ske med enkelt planförfarande enligt 5 kap 28 § Plan- och Bygglagen.

Planområdets läge

Planområdet som detaljplanen avser är beläget Öster om hamnen i Borstahusen. Det omfattas av hela fastigheten FLUNDRAN 2 samt "gattet" (gångstråk mellan kvarteren) mot kvarteret Horngäddan. Vidare avgränsas planområdet i öster av Mellangatan, i väster av Nedre gatan och i norr av fastigheten FLUNDRAN 1. Arealen uppgår till ca 441 kvm.



Kartbild över Borstahusen där planområdet är markerat

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Landskrona kommuns översiktsplan 2000+ finns fiskeläget, Borstahusen beskrivet som en synnerligen värdefullt:

”Hela det gamla fiskeläget längs Övre och Nedre gatan samt bebyggelsen i kvarteren Kalkungslyckan, med byggnader från 1800-talets början och framåt, utgör en såväl kulturhistorisk som miljömässig synnerligen värdefull enhet, inte bara i Landskrona utan även för Skåne och Sverige i övrigt. Hela miljön bestående av husen, gatorna, gatten, trädgårdarna, steljebackarna, samt små enskilda detaljer i form av staket, växtlighet m. m. bidrar tillsammans denna miljö”

Gällande detaljplan

För planområdet gäller en Stadsplan, 12-LAN-627, fastställd av Länsstyrelsen 1951-09-14. Stadsplanen anger markanvändning för Bostadsändamål (B) i ett plan för del av fastigheten FLUNDRAN 2. Tillåten byggnadshöjd är, 6 meter.

Gällande fastighetsplan

Kvarteret Flundran omfattas av en tomtindelning (numera benämnd fastighetsplan), 1282K-1/1097, fastställd 1962-01-24. I planförslaget föreslås att fastighetsplanen ändras för den fastigheten FLUNDRAN 2. Förfarande och processen med ändring av tomtindelningen kommer att ske parallellt med samrådet för detaljplanen.

Beslut om ändring av detaljplan

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslöt enligt § 98 den 3 maj 2005 att uppdra åt Stadsbyggnadskontoret att ändra detaljplanen för att kvarteret Flundran.

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslöt enligt § 104 den 31 maj 2005 att sända detaljplaneförslaget på samråd enligt reglerna om enkelt planförfarande.

Restriktioner och rekommendationer

Bevaringsplan del II

Planområdet ingår i den bevaringsplan, som togs fram av saneringskommittén och antogs av kommunfullmäktige i Landskrona kommun, i maj år 1986. Under ett särskilt kapitlet finns Borstahusen och dess kvalitéer väl beskrivet. I detta kapitel finns även det större huset, det mot nedre gatan återgivet verbalt men också med bild. Husets beskrivs som ett bra exempel på ett välvårdat hus som behållit sina äldre kvalitéer och sin karaktär. Nedan återges huset med ett nytaget fotografi, se bild 1.



Bild 1. Välbevarat bostadshus längs nedre gatan

Foto: Mikael Almén

Förutsättningar

Landskapsbild och natur

Marken som planläggningen avser är idag ianspråktagen för bebyggelse. Fastigheten FLUNDRAN 2 har en liten inbyggd kålgård (trädgård) på cirka 113 kvadratmeter, resterande 234 kvadratmeter är bebyggda.

Ägoförhållande

Fastigheten FLUNDRAN 2 är idag privatägd, gattet mellan kvarteren är allmän plats mark och ägs av Landskrona kommun.

Befintlig bebyggelse

Fastigheten är idag bebyggd med två bostadshus i 1 ½ plan utan källare, ett mot Nedre gatan och ett mot mellangatan. En lägre förbindelsebyggnad i 1 plan längs ”gattet” sammanbinder de bägge bostadshusen.

Arkitektoniskt sett har byggnaderna behållit en tydlig skånsk prägel med fasadmaterial av gult lertegel och svarta enkupiga takpannor. Det större huset mot Nedre gatan är bra exempel på ett välvårdat hus som även finns exemplifierat i bervationsprogrammet. Det har på ett fint sätt behållit sina äldre kvalitéer och detaljer. Det har också fått en stadigare grund och friliggande golv, vilket gjort att golvet hamnat en bit ovan mark och därför försatts med trappa. Båda husen har varsin takkupa in mot trädgården.

Karaktäristiskt för byggnaderna är också avsaknaden av takutsprång längs gavlarna samt sadeltakets högre resning. Byggnaderna harmonierar väl med den omkringliggande bebyggelse bestående av tegel och puts och utgör en viktig del i den kulturhistoriska och miljömässiga värdefulla miljön.

Gatumiljön

De karaktäristiska "gatten" (se bild 2 nedan), med de små gränderna som leder ner mot hamnplan delar bebyggelsen i stadsmässiga kvarter vilket ytterligare tillför miljön en gamal prägel. Material för gatten består ofta och som här av grus och keramiska plattor, karaktäristiskt för byggdagens gång i tiden så täta tegelbruksverksamhet.



Bild 2. "Gattet" mellan Nedre gatan och Mellangatan

Foto: Mikael Almén

Trafik och kommunikationer

Till Borstahusen går det att ta sig med sig med bil, buss, cykel eller till fots. Med bil är det vanligast att nå Borstahusen norrifrån via Erikstorpsvägen eller söderifrån via Strandvägen. Trafikflödet är relativt varierande under året. Enligt uppgifter från Teknik & Stadsbyggnadsförvaltningen ger vinterhalvåret betydligt mindre mängder personbilstrafiken medan det under soliga dagar på sommaren kan vara tät trafik till strand- och båtliv. För att reda viss ordning vad gäller trafikströmmar i området har tekniska förvaltningen under sommarhalvåret låtit nedre gatan enkelriktas till att vara öppen för motortrafik endast i nord-sydlig riktning.

Borstahusen är ett välkänt utflyktsmål för turister och campinggäster men också en ort med stor andel sommarboende. Befolkning ökar väsentligt under sommarhalvåret, vilket också medför en ökad trafik av bilar, cyklar och gångtrafikanter. Gång- och cykelstråk är väl utbyggda i nord-sydlig riktning, dels längs Erikstorpsvägen/Strandvägen men också i direkt anslutning till strandlinjen. Dessa gång- och cykelstråk återfinns alltså på vardera sidan av det som från början kom att kallas Borstahusen. Tvärförbindelser för gående och cyklister finns i form av gator som då ej är separerad från motortrafik.

Hälsa och säkerhet

Buller och luftföroreningar

För trafikbuller vid nybyggnad av bostäder och infrastruktur i form av vägar gäller vissa riktvärden antagna av riksdagen. (infrastrukturpropositionen 1996/97:53)

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Några specifika buller- eller trafikmätningar för planområdet finns ej gjorda, inte heller några mätningar beträffande luftkvaliteten och de olika partikelmängderna. Miljöförvaltningen har inga uppgifter på förhöjda nivåer vad gäller buller eller andra olägenheter för fastigheten.

Radon

Några radonmätningar finns ej gjorda för fastigheten FLUNDRAN 2. Byggnadsmaterial som skulle kunna öka radonhalten inomhus har inte använts. Beträffande markradon så ligger planområdet inom vad som är att betraktas som normalriskområde, enligt den översiktliga radon utredning som gjorts av J&W 1993 på uppdrag av miljöförvaltningen.

Teknisk försörjning

VA

Vatten och avlopp finns anslutet till fastigheten. Vidare utbyggnad är möjlig med relativt små åtgärder.

El

El- och teleanslutningar finns också sedan tidigare indragna i fastigheten. Utbyggnad även här är möjlig.

Uppvärmning

Uppvärmning sker idag med enskild anläggning. Fjärrvärmenät finns utbyggt till Borstahusen längs med Erikstorpsvägen. Ytterligare utbyggnad till enskilda fastigheter kan bli möjlighet i framtiden.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena för området är ej kända. Vid behov får sådan utredning tas fram.

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns ej inom planområdet.

Service

Servicen i Borstahusen är relativt god. Här finns en livsmedelsbutik, en skola med förskoleverksamhet, fotbollsplaner, idrottsplats, golfbana och närhet till havsbad. Vidare finns restauranger som vilka också utökas som och fiskeaffär en Fiskebutik. Inom kort står ett färdigt museum med restaurang färdigbyggt i Borstahusens hamn.

Fritid och rekreation

Goda möjligheter finns för fritid och rekreation, dels i form av den service som omnämns i föregående avsnitt men också i mindre lekplatser belägna i bostadsområdena.

Planförslag

Befintlig bebyggelse

För att behålla karaktären av bebyggelsen inom FLUNDRAN 2 så har ett antal bestämmelser införts. En bestämmelse gäller utnyttjandegraden. Genom bestämmelsen **e₁** medges att fastigheten får delas i två fastigheter. Stöd för detta finns också den ändring av fastighetsplan som detaljplaneändringen också medför.

En mindre påbyggnad av garaget som på så sätt kan förlänga bostadshuset mot grannfastigheten FLUNDRAN 1 är möjlig. (Se bild 3 nedan)



Bild 3. Mindre påbyggnad är möjlig på garagebyggnad

Foto: Örjan Ekström

Fasad- och takmaterial är i planförslaget förslaget att låsas till de befintliga materialen. Därför har en rad bestämmelser införts vad gäller utseendet. Bestämmelserna **f₁-f₄** reglerar att takkupor får uppföras in mot gården och att fasadmaterial skall vara gult tegel och/eller puts samt att takmaterial skall ha lertegel.

För den lägre bebyggelsen, den som finns mellan de två bostadshusen (se bild 4 nedan) har också införts en bestämmelse för den lägenhetsskiljande vägg som är tänkt att dela fastigheten i två enheter, bestämmelsen har beteckningen **b₁** som innebär att krav på väggen ställs som delar de båda fastigheterna åt. Det gäller att väggen däremellan uppfyller de krav på ljudisolering och brandskydd.

Ytterligare bestämmelser finns för bebyggelsen längs Mellangatan och Nedre gatan, dels vad gäller **takvinkeln**, som är satta till att få vara **mellan 45 och 50 grader**. Byggnadernas höjd är också reglerade i bestämmelse. Bostadshusen mot Nedre gatan och Mellan gatan får ha en högsta byggnadshöjd av 3,6 meter, medan den lägre byggnaden som sammanbinder dem får vara 2,8 meter.

Varsamhetsbestämmelser har införts för bostadshuset mot Mellangatan samt den lägre byggnaden längs gattet i form av **k₁**.

Byggnaden mot Nedre gatan som tidigare finns omnämnd och med på bild under rubriken "Tidigare ställningstagande" är så pass värdefull att en skyddsbestämmelse i form av **q₁** anses lämplig för att skydda dess karaktär och bevarande.



Bild 4 Lägre bebyggelse mellan de bäge bostadshusen

Foto:Mikael Almén

Trädgård

Trädgården kommer att delas upp mellan de två fastigheterna som är tänkt att bildas enligt de illustrationslinjer som plankartan visar.

Trafik

En uppdelning i fastigheten i två delar innebär att en ny bostadsfastighet bildas, denna nya fastigheten kan marginellt medföra en ökning av biltrafiken till kvarteret.

Hälsa och säkerhet

För att garantera hälsa och säkerhet vad gäller buller och brandrisk har bestämmelser införts i detaljplanen för att reglera detta. Någon verksamhet i området som skulle kunna medföra risk för människors hälsa och säkerhet är ej kända.

Teknisk försörjning

Den tekniska försörjningen i form av Vatten och avlopp kan lösas då sådana anläggningar redan finns framdragna till fastigheten och installerade i fastigheten. En kapacitetsökning går relativt enkelt att lösa.

Renhållning

Renhållning sköts av Landskrona Svalöv Reningshållning AB, LSR. Fastigheten FLUNDRAN 2 är redan avtalskund och ytterligare abonnenter är möjligt.

Avvägning enligt miljöbalken

Ställningstagande till behov av miljökonsekvensbeskrivning.

Från den 1 Juli 2005 införs ändringar i Plan- och bygglagens 5 kap 18§ om miljökonsekvensbeskrivningar för detaljplaner. Ändringarna innebär att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av att planområdet får tas i anspråk för vissa utpekade ändamål.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte medför sådan betydande miljöpåverkan som avses i Miljöbalkens 6 kap 11 §. Motiv till behovsbedömningen sammanfattas i följande punkter:

Miljö

- Några kända intresseområden vad gäller flora och fauna finns ej för området
- Planområdet omfattas inte av något skydd enligt 7 kap i Miljöbalken.

Hälsa/Säkerhet

- Någon störande verksamhet, förutom begränsad biltrafik till och från orten, har inte uppmärksamrats.
- Planen medger avstyckning till flera fastigheter. Byggnader ska anpassas så att riktlinjer för buller ej överskrids.
- Radonmätningar skall göras vid nybyggnation.
- Geoteknisk undersökning skall ligga till grund för eventuellt bygglov och där redovisa markens specifika beskaffenhet.

Hushållning med mark, vatten och andra resurser

- Planområdet ligger inte inom Riksintresse för kulturmiljövården, men området är ändå mycket bevarandevärt. Detaljplanen bedöms ej påverka området negativt då hänsyn tas till befintlig bebyggelse. Planen styrs av begränsning av byggnaders höjd och storlek samt materialval och ytterligare utformning.
- Planområdet är sedan tidigare ianspråktaget för bebyggelse varför högklassig jordbruksmark ej behöver tas i anspråk. Exploateringsgraden i området kan ökas och kan ur hushållningssynpunkt jämfört med att ta annan mark i anspråk, ses som positivt.
- Arkeologisk undersökning skall göras om länsstyrelsen anser detta vara befogat. Marken är dock redan bebyggt och syftet med detaljplanen är inte nybyggnation utan snarare konservering av befintliga förhållanden. Påträffas arkeologisk fynd skall anmälan direkt göras till Länsstyrelsen.

Avgränsad konsekvensbeskrivning

Trots att en MKB ej bedöms föreligga för denna detaljplan redogörs ändå översiktligt för de konsekvenserna planförslaget antas medföra.

Restriktioner i form av bevaringsplan II mm

Värdet av den unika kulturmiljö som finns i området bedöms inte påverkas negativt av den mindre tillbyggnad av bebyggelse som här ges möjlighet till. Tvärt om är det positivt att bebyggelsen i området får ett starkare skydd i detaljplan mot att förvanskas i framtiden. Bestämmelser om byggnaders utformning materialval och omfattning är i det närmaste låst till nuvarande befintlig bebyggelse.

Befintlig bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen i Borstahusen anses ha stort värde sätt ur kulturmiljö hänseende, varför också stor hänsyn till denna måste tas vid underhåll och brukande eller då bebyggelse av olyckshändelse måste ersättas av ny. Eventuell mindre tillbyggnad inom kvarteret har genom styrning av planbestämmelser förutsättningar att smälta in väl i Borstahusen och samtidigt tillskapa möjlighet till bra en bra boendemiljö.

Trafik och kommunikationer

Den ökade mängd biltrafik som en uppdelning av fler fastigheter i Borstahusen beräknas medföra är ytterst marginell. Mängden trafik bedöms inte påverka Borstahusen tätort negativt. I och med ökad bebyggelse ökar också antalet resenärer för kollektiva satsningar och kan möjliggöra högre turtäthet. Parkeringsbehov ökas till ytterligare en plats. Möjlighet finns ej att ordna detta på egen fastighet varför parkering på Mellangatan alternativt Nedre gatan måste till. Under sommarmånaderna kan det vid vissa timmar på dygnet och med stor mängd besökare vara svårt att få parkeringsplats nära bostaden. Detta torde dock för boende som troligtvis har sin bil parkerad under kvälls- och nattimmarna inte vålla några problem.

Teknisk försörjning

Den befintliga tekniska försörjningen får ett tillskott av abonnenter utan att utbyggnad behöver ske. Alltså ett större underlag för utnyttjande av redan utbyggda system.

Service

Service i Borstahusen är relativt god med tanke på ortens storlek och karaktär av både åretrunt- och sommarboende. Ytterligare en fastighet bör medföra större underlag för olika typer av ändamål om än mycket marginell.

Miljömålen

De 15 miljökvalitetsmål som riksdagen i prop.1997/98:45 satt upp, bedöms ej påverka den avstyckning som planförslaget möjliggör.

Luftföroreningar och buller

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap 3 § Miljöbalken skall beaktas i all planering. Hittills har miljö kvalitetsnormer fastsällts avseende halter i utomhusluften av kvävedioxid, svaveldioxid, bly och partiklar. Tillskottet av trafikmängden i plan-

området bedöms bli så marginellt att det inte medför överskridande av miljökvalitetsnormerna för svaveldioxid, kvävedioxid, bly eller partiklar.

Gatunätet i Borstahusen har idag en relativt liten trafikmängd. Viss ökning under vissa tider på året och speciellt vid vackert väder förekommer. Någon risk för överskridanden av de normer som finns idag torde inte planförslaget medföra. Detta har bekräftats vid underhandskontakter med miljöförvaltningen i Landskrona.

Sociala frågor

Borstahusen är ett populärt fiskeläge nära Landskrona centrum. Planförslaget medger ytterligare en lite fastighet i området. Detta torde inte påverka den sociala strukturen för området nämnvärt.

0-alternativ

Ett nollalternativ är ej aktuellt eftersom planen har till syfte att konservera befintlig bebyggelse.

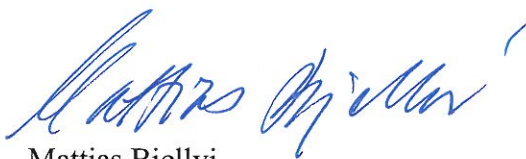
Administrativa frågor

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Kommunen är huvudman för allmän plats.

Medverkande tjänstemän

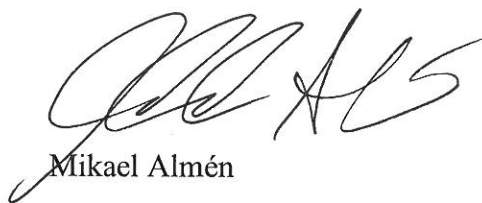
Planförslaget har framtagits i samverkan mellan bl a tjänstemän på stadsbyggnadskontoret, tekniska verken, miljöförvaltningen och ledningshavare.

TEKNIK & STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Mattias Bjellvi

Planchef



Mikael Almén

Planingenjör