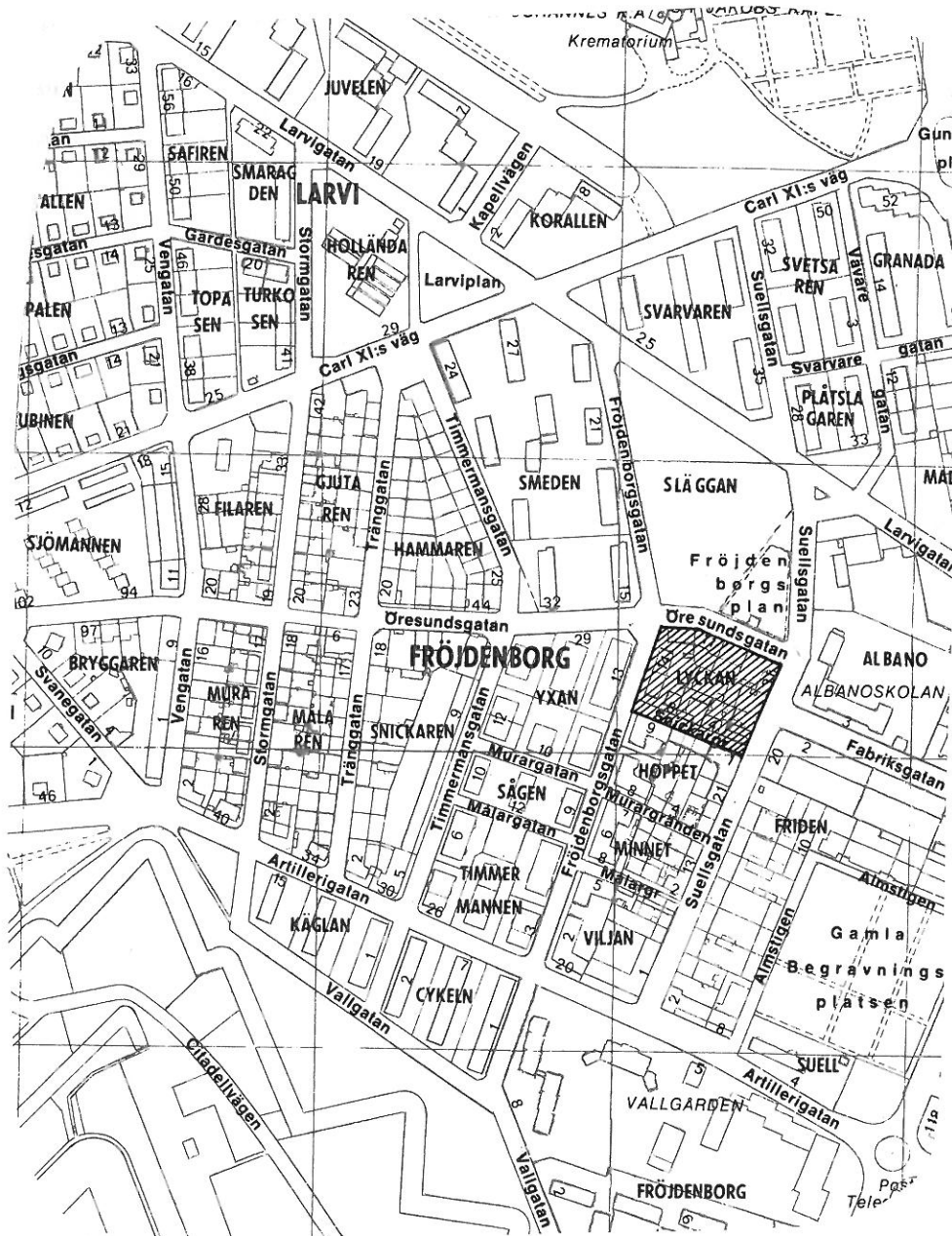


FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV  
STADSPLANEN FÖR KVARTERET  
LYCKAN  
I LANDSKRONA

Ink. 1981-05-21

Länsstyrelsen, Malmö  
Antal bil.



|                      |      |    |
|----------------------|------|----|
| 11.082               | 2246 | 81 |
| Ink. 1981 -05- 2 1   |      |    |
| Länsstyrelsen, Malmö |      |    |
| Antal bil.           |      |    |

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV  
STADSPLANEN FÖR KVARTERET  
LYCKAN  
I LANDSKRONA

Upprättat på stadsarkitektkontoret  
Landskrona den 5 november 1980

BESKRIVNING

Till förslaget hör följande handlingar:

- . stadsplanekarta i ett blad i skala 1:400
- . stadsplanebestämmelser
- . denna beskrivning med bifogad samrådsredogörelse

PLANDATA

Orientering

Planområdets som omfattar kvarteret Lyckan och Snickaregränden ligger inom stadsdelen Fröjdenborg. Det begränsas i norr av Öresundsgatan i öster av Suellsgatan i söder av kvarteret Hoppet och i väster av Fröjdenborgsgatan. Planområdets totala areal är ca 5535 m<sup>2</sup> av vilka ca 670 m<sup>2</sup> är gatumark.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

För kvarteret Lyckan gäller stadsplan fastställd av Kungl. Maj:t den 16 april 1937. För angränsande områden gäller stadsplaner med följande fastställensedata:

|                              |                                                            |
|------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Kungl Maj:t den 25 maj 1917  | (delar av Fröjdenborgsgatan och Suellsgatan)               |
| Kungl Maj:t den 16 apr 1937  | (kv Hoppet m fl)                                           |
| Kungl Maj:t den 16 maj 1941  | (kv Yxan)                                                  |
| Kungl Maj:t den 22 mars 1946 | (kv Smeden)                                                |
| Kungl Maj:t den 5 apr 1946   | (kv Friden)                                                |
| Länsstyrels den 26 okt 1972  | (kv Albano, Fabriksgatan, Öresundsgatan, Fröjdenborgsplan) |
| länsstyrels den 3 okt 1973   | (del av Fröjdenborgsplan samt kv Släggan)                  |

Kommunala ställningstaganden

Byggnadsnämndens arbetsutskott beslöt den 7 december 1977 § 41 att ge stadsarkitektkontoret i uppdrag att genomföra en planutredning eftersom nu gällande stadsplan och tomtindelning försvårar en ändamålsenlig komplettering av kvarteret.

Befintliga förhållanden

Bebyggelse och exploatering

De norra och västra delarna av kvarteret är bebyggda med flerbostadshus i två och en halv - tre våningar enligt gällande stadsplan. Utefter Suellsgatan och Snickargränden

kvarligger äldre enbostadshus som önskas bevarade av ägarna. Nu gällande stadsplan medger en byggnadsrätt om närmare 7000 m<sup>2</sup> våningsyta innebärande exploateringen  $e = 1,0$  (motsvarande 400 re per ha). Av denna byggnadsrätt utnyttjas idag ca 4200 m<sup>2</sup>. Antalet re är 196 fördelade på 76 lägenheter, de flesta 2 r o k eller mindre. Kvarteret hade den 21 april 1979 77 invånare (enligt Demopak). Många lägenheter speciellt inom tomterna 8 och 9 är utrymda i avvaktan på ombyggnadsåtgärder.

#### Vägar och trafik

På gatorna runt kvarteret Lyckan förekommer begränsad lokal trafik.

#### Ledningssystem

Kvarteret är anslutet till befintliga nät för va, el och tele.

#### Ägoförhållanden

Tomterna nr 8 och 9 äges av det kommunala bostadsbolaget AB Landskronahem medan resterande fastigheter äges av enskilda.

### PLANFÖRSLAG

#### Bakgrund och syfte

Nu gällande stadsplan är inaktuell, då den bl a medger allt för stor byggnadsrätt i förhållande till kvarterets begränsade yta. Den totalsanering som stadsplanen syftade till är inte i överensstämmelse med fastighetsägarnas önskemål. Bl a har de äldre enbostadshus som enligt stadsplanen avses ersättas med trevåningshus i stället upprustats till modern standard.

Ägaren till tomterna nr 4 och 5 har hos byggnadsnämnden begärt att få bygga ett enbostadshus på tomt nr 4. Byggnadsnämnden har ej medgivit detta då förslaget strider mot såväl stadsplan som tomtindelning. Förutsättningarna för sammanläggning av tomterna 3 och 4 för bildande av tomt nr 12 enligt tomtindelningen föreligger inte.

Stadsplaneförslaget syftar dels till en anpassning till dagens förhållanden och preferenser, dels till att undanröja hindren för fortsatta åtgärder med syfte att komplettera de positiva inslagen i bebyggelsemiljön speciellt kring Snickargränden.

#### Bebyggelse

##### Bostäder

Kvarteret Lyckan användes i dag uteslutande för bostadsändamål. Inom AB Landskronahems fastigheter (tomterna nr 8 och 9) planeras omfattande saneringsåtgärder bl a innebärande att 39 smålägenheter reduceras till drygt 20 större lägenheter.

Stadsplaneförslaget innebär att byggnadsrätten minskas till ca 4900 m<sup>2</sup> genom att tillåten våningshöjd sänkes till huvudsakligen två våningar och tillåtet husdjup minskas.

I kvarterets nordvästra del anpassas bestämmelsegränserna till befintlig bebyggelse. I den sydöstra delen (mot Suells-gatan och Snickaregränden) föreslås ny bebyggelse tillkomma i gatulinjen, så att en sluten kvartersbild på sikt kan uppstå. Övergångsbestämmelser innebär emellertid att befintlig bebyggelse på tomterna nr 1, 3, 6 och 7 i strid mot planförslaget kan kvarligga under överskådlig tid. Genom planförslaget kan befintliga hus på här uppräknade fastigheter ersättas med tillsammans ca 8 radhuslägenheter. Vidare kan tomten nr 4 bebyggas.

Social och kommersiell service mm  
I omredelbar anslutning till kvarteret Lyckan finnes barnstuga, LM-skola, arbetsplatser och livsmedelsbutiker.

Skyddsrum  
Planområdet ligger inom skyddsrumsort (skyddsrumsområde 2 med en brist för nattbehovet om minst 400 platser), men torde med tanke på dess karaktär inte lämpa sig för utbyggnad av ytterligare skyddsrumspatser. Inom kvarteret Lyckan finnes f n två skyddsrum om tillsammans 61 platser. Inom aktuellt förflyttningsavstånd finns ett stort överskott på såväl dag- som nattplatser.

Friytor  
Eftersom kvarteret består av förhållandevis små fastigheter finns inga gemensamma friytor inom kvarteret. Kvarteret gränsar emellertid till en större lekpark med redskap och bollplaner varför tillgången till friytor för de boende i området får anses vara förhållandevis god.

Vägar, trafik och parkering  
Förutom till parkmark gränsar kvarteret Lyckan till befintliga gator med begränsad lokal biltrafik. Någon förändring av dagens förhållanden planeras inte eftersom området nyligen trafikanerats. Biluppställning får i framtiden äga rum på likartat sätt som nu d v s de bilägare som inte har garageplats på egen tomt eller i angränsande kvarter är hänvisade till biluppställning på gatumark.

Immisioner  
Då biltrafiken är ytterst begränsad är kvarteret Lyckan ej stört av trafikbuller.

Teknisk försörjning  
Nyttillkommande hus i kvarteret anslutes till befintliga ledningar för va, el och tele.

Övrigt  
Bebyggelsen utefter Fröjdenborgsgatan anses enligt 1974-75 års inventering vara värd att bevara. Vid den kommande saneringen av dessa fastigheter bör tillses att fasaderna bevaras med i stort sett dagens utseende. Detta gäller även fastigheterna på tomterna nr 10 och 11 som är av likartad typ. Övrig bebyggelse i kvarteret ger ett tämligen

heterogent intryck. Vid en fortsatt sanering och komplettering av kvarterets bebyggelse enligt stadsplanen bör tilläggas att nya hus beträffande skala och fasadbehandling anpassas väl till den befintliga, bevaringsvärda bebyggelsen. Samråd med stadsarkitekten bör äga rum i varje enskilt fall.

#### Plangenomförande

##### Huvudmannaskap

Eftersom stadsplanen huvudsakligen avser en anpassning till befintliga förhållanden har plangenomförandet i princip redan ägt rum för den nordvästra delen av kvarteret. Kvarteret är i övrigt uppdelat i ett stort antal enskilt ägda fastigheter varigenom plangenomförandet kommer att ske i privat regi efter föregående ändring av tomtindelingen.

##### Gemensamhetsanläggningar

Några gemensamhetsanläggningar är inte planerade. Emellertid skall här pekas på möjligheten att inrätta gemensam biluppställningsplats (gemensam lekplats behövs icke då kvarteret gränsar till större lekpark) vid genomförandet av stadsplanen speciellt avseende fastigheten nr 7. Denna tomt kan med fördel uppdelas i två mindre radhustomter utefter Suellsgatan varefter dess övriga del kan inrättas som gemensam biluppställningsplats med infart från Suellsgatan eller på annat lämpligt sätt. Härigenom kan inrättas 22-24 bilplatser gemensamt för kvarterets fastigheter. Ett genomförande i denna del innebär naturligtvis medverkan från de fastigheter som är intresserade av denna gemensamhetsanläggning.

#### SAMRÅD

Under planarbetet har samråtts med myndigheter, organisationer och enskilda enligt särskild redogörelse daterad 1980-11-04.

#### STADSARKITEKTKONTORET



Ulf Bunke  
Stadsarkitekt



Per Alex Petersen  
Stadsplanearkitekt

Den 27 april 1981, § 64, blev förestående beskrivning över förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Lyckan i Landskrona antagen av kommunfullmäktige, betygar Landskrona den 14 maj 1981

In fidem:



Björn Ström  
Stadsnotarie

Tillhör länsstyrelsens i Malmöhus län beslut 1982-02-01

