

# Detaljplan för VENS CAMPING - TUNA 4:14 OCH 89:2 - Ven, Landskrona



# **Detaljplan för VENS CAMPING - TUNA 4:14 OCH 89:2 - Ven, Landskrona**

Upprättad 1997-05-02, reviderad 1997-09-09 samt 1997-11-11

## **P L A N B E S K R I V N I N G**

### **PLANHANDLINGAR**

Denna planbeskrivning  
Plankarta i ett blad med planbestämmelser  
Genomförandebeskrivning  
Miljökonsekvensbeskrivning  
Samrådsredogörelse  
Utlåtande  
Program för planläggning, januari 1996.

### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Avsikten är att inom ön Ven kunna bedriva organiserad camping, där bygglov kan begäras och krävas för föreslagna åtgärder. Inom berörda fastigheter har camping förekommit delvis okontrollerad. På grund av bl a naturvårdsfrågorna har det bedömts lämpligt med planbestämmelser för campingplatsen. Ön Ven är ett viktigt naturområde med flera naturvårdsförordnanden, varför alla frågor och gränsdragningar är väsentliga.

### **PLANDATA**

#### *Läge*

Planområdet är beläget i norra delen av Ven i omedelbar närhet av gamla soptippen och befintlig golfbana vid den så kallade Olanderska lergraven. Områdets areal är cirka 5,0 ha.

#### *Markägoförhållanden*

I planen ingår hela fastigheterna Tuna 89:2 samt Tuna 4:14, vilka ägs av Landskrona kommun.

### **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

#### *Översiktliga planer*

Fördjupad översiktsplan för Ven antogs av kommunfullmäktige 1981 (generalplan för Ven) och anger ramarna för bebyggelseutvecklingen. En översiktsplan för Landskrona kommun har antagits av KF 1990.

*Detaljplaner m.m.*

Campingområdet gränsar i väster till byggnadsplan för Norrebro. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige 1986-11-24 samt fastställdes av regeringen 1987-10-01.

För del av bl a campingområdet gäller områdesbestämmelser, vilka vann laga kraft 1995-11-16. Dessa reglerar huvudsakligen utformningen av bebyggelsen och gäller för bland annat större delen av campingplatsen.

Hela ön Ven av riksintresse för den vetenskapliga natur- och kulturvärden samt för friluftslivet. Rent praktiskt innebär detta att ön enligt Naturresurslagens 2 kap 6 § skall skyddas mot åtgärder, vilka påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

För hela planområdet gäller ett naturvårdsförordnande till skydd för landskapsbilden enligt NVL (Naturvårdslagen) 19 §. För det plana området nedanför backafallen och ut till 100 m från stranden råder strandskydd enligt NVL 15 §. Marken mellan befintlig väg och ut till 3 meters vattendjup utgör naturreservat enligt NVL 7 §.

*Program för planändringen*

Program för planärendet har upprättats i januari 1996 av stadsbyggnadskontoret, Landskrona. Programmet har kommenterats och kompletterats av planheten och naturvårdsenheten på Länsstyrelsen. I programarbetet har även kontakter tagits och diskussioner förts med markförvaltaren Fritids- och Turistnämnden samt arrendatorn Berne Ljungqvist. Planprogrammet godkändes av byggnadsnämnden 1996-05-21.

Av programmet framgår att det behövs en campingplats på Ven. Under kapitlet "Kommunala intressen" redogöres för utbudet av billiga övernattningssalternativ (camping och enkla stugor). Planfrågorna och eventuella konflikter med riksintressen samt naturvårdslagen penetreras. Den historiska bakgrunden belyses. Härutöver redovisas nyttjanderättsavtalet.

**FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR***Natur*

## • Mark och vegetation

Planen omfattar i stort den så kallade Olanderska lergraven (här har funnits ett tegelbruk). Marken är mycket kuperad med en högsta höjd i söder kring 35-metersnivån och den lägsta i norr vid vattenytan eller 0-nivån.

Området genomkorsas i öst-västlig riktning av en körväg. Norr om denna och omedelbart söder om densamma finns en öppen landskapsbild. Övriga området är träd- och buskbeväxt med några horisontella gläntor i "skogen".

Större delen av fastigheten Tuna 4:14 samt delar av Tuna 89:2 är tagna i anspråk för camping (tält) med tillhörande service (toaletter, tvätt, matservering, bangolf, boule, telefon, duschar, förråd och grillhus).

## • Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning i samband med planarbete har inte gjorts. Lera har tidigare brutits i området.

- Markarbeten

Några omfattande markarbeten synes ej vara nödvändiga att utföra vid planområdets utbyggande. De största ingreppen i tärrängen torde vara uppförandet av de föreslagna campingstugorna och nedläggning av eventuella VA-ledningar. Uppförandet av ny bebyggelse och komplettering av befintlig har inte bedömts vara så omfattande att någon mera omfattande störning kan uppstå på naturen i området eller på omgivningen.

- Fornlämningar och byggnadsminnen

En registrerad fornlämning (tre makadamslagningsstenar år 1969) finns vid bangolfen inom fastigheten Tuna 4:14. Fornlämningen kommer att kvarligga som ett minne från tegelbrukstiden. I sammanhanget erinras om lagen om kulturminnen.

### *Bebyggelseområden*

- Camping

Planen redovisar huvudsakligen markanvändningsändamålet Camping. Skilda bebyggelseområden redovisas med innehåll hänförligt till camping och som delfunktioner av denna. Inom området finns idag servicebyggnader (husvagnar), serveringstält, grillhus, tegelbyggnad med förråd, tvätt, duschar, matlagningsutrymme samt toaletter.

Avsikten är att inom med n2 markerade bebyggelseområden medge endast tältcamping. Husvagnscamping skall inte förekomma.

Inom med n3 markerat område får uppföras mindre träbyggnader för uthyrning. Befintliga byggnader inom områdena n6 (grillhus) och n7 (tegelbyggnad) bevaras i planen. Byggrätten för tegelhuset har utökats för att i plan säkra den befintliga duschbyggnaden. Inom n7-området finns toalettbyggnaderna samlade.

För att erbjuda ett kulturellt inslag är det tänkt att inom n4-området medge uppförandet av ett enkelt tegelmuseum med anknytning till den tidigare tegeltillverkningen på platsen eller på ön. Byggnaden avses även fungera som läsrum.

Inom med n1 markerat område får en byggnad av bostads-, kontors- och personalutrymmeskaraktär uppföras. Byggnaden inte får avstyckas utan endast utgöra en övernattnings- och omklädnadsmöjlighet för personalen. Byggnaden skall utföras med sadeltak.

Med n5 markerat område inrymmer idag husvagn för matlagning, kiosk för främst bangolfen, förråd, utedass och serveringstält. För att förbättra helhetsintrycket och sanera bland "huddorna" har det föreslagits att här medge uppförande av serveringsbyggnad och servicehus i trä med tillhörande förråd och toalett. Avsikten är även att höja den estetiska och kommersiella standarden. Byggnaderna är av "sommarbyggnadskaraktär". Inga behov finns att isolera för åretruntanvändning, då verksamheten är säsongbetonad (sommaren). Den redan etablerade uteserveringen med trägolv och solparasoller säkerställs i planen (n8).

Inom med WB betecknat område får brygga uppföras. Här har tidigare funnits en sådan och vissa fundament finns ännu kvar.

- Offentlig och kommersiell service

Inom campingområdet avses att lämnas en heltäckande campingservice.

Andra behov av offentlig och kommersiell service tillgodoses av anordningar,

anläggningar och verksamheter utanför campingområdet.

- Tillgänglighet

Campingen är idag lättillgängligt både för gående, cyklande och bilburna. Dessa förhållanden kommer inte att försämrats vid planens genomförande. Några avsteg från handikappskraven har icke planerats.

### *Skyddsrum*

Skyddsrum behöver inte uppföras enligt dagens krav och normer.

### *Friytor*

- Lek och rekreation

Inom med punktprickar markerat område sydväst om lokalgatan får lekanordningar uppsättas men inte nordost om denna, där landskapets öppna karaktär och utsikt mot fastlandet skall bevaras och understrykas.

### *Gator och trafik*

- Parkering och utfart

I planen utlagd "Lokalgata 30" ansluter i såväl nordväst som sydost till befintlig väg. Lokalgatan ansluter i nordväst till i gällande detaljplan redovisad "genomfartsgata". Då lokalgatan är nödvändig även för fastighetsägare öster om campingen att med bil nå fram till hamnarna, servicen och öns vägsystem har dess kvarliggande säkerställts i och med att den omfattas av planförslaget. Lokalgatan är redovisad med en bredd av 5,5 meter och högsta tillåtna hastighet 30 km/tim.

Då området inte är avsett för husvagnscamping finns endast *en* yta för parkering, omfattande cirka 10 bilar. Vissa gruppbesök av bl. a äldre människor sker med öns servicefordon, som härigenom också erbjuds uppställningsplatser. Även arrendatorn behöver plats för servicefordon. Cykelparkering är avsedd ske vid "kiosken" (i n5-området).

Genom området, från höjdpunkten i sydväst och ner till lokalgatan, finns en gång- och cykelväg. Denna skall även kunna nyttjas av service- och utryckningsfordon. Utmed denna väg är tältcampingen främst lokaliserad. Avsikten är även att iordningställa en gångväg till golfbanan i sydväst.

### *Miljökonsekvenser*

- Natur

Detaljplaneförslaget medger tältcamping och uppförande av träbebyggelse inom avsedda områden. För övrigt avser planen motverka camping inom andra delar av ön, då man kan hänvisa till campingplatsen.

Inom campingområdet säkerställer planbestämmelserna att det öppna landskapet mellan vägen och vattnet i norr bevaras. Dessutom förhindras eventuella framtida utbyggnadstankar här, öster om befintlig trädunge.

I och med att större delen av plankartan har försetts med "prickar" (mark som ej får bebyggas och camping ej får förekomma) är dessa områden ointressanta.

ta ur exploateringssynpunkt och kommer att förbli "gröna". För området nordost om vägen har även förbud införts mot lekanordningar. Härmed avses allmänheten ha tillgång till markområdet. Härutöver har kommunen stor möjligheter att i arrendeavtalet styra arrendatorns villkor. I samband med att planen vinner laga kraft bör arrendeavtalet skrivas om, vilket har accepterats av arrendatorn.

- Brygga

En brygga har föreslagits att få byggas ut i sjön. Den skall medge besök från sjösidan och avses vara tillgänglig för alla.

- Gångväg

Befintlig gångväg (som är körbar) från höjden i sydväst vid "gamla smedjan" och ner till campingen kommer att kvarligga och vara öppen för besökare. Ny gångväg från n1 (bevakningshuset) till golfbanan skall anläggas.

- Väg

Befintlig körväg i öst-västlig riktning kan breddas - om så kräves - till 5,5 meter, samma bredd som i den befintliga byggnadsplanen (detaljplanen) i nordväst. Någon avsikt att idag bredda vägen finns inte.

- Störningar

En cirka 25 meter bred skydds- och planteringszon har utlagts i sydöstra delen av planområdet i gränsen till angränsande bostadsfastigheter. Några bullerstörningar högre än Naturvårdsverkets riktvärden förväntas inte uppstå, varken i form av emissioner eller immissioner vid campingplatsen. Anläggningarna inom campingområdet förväntas inte förorsaka några olägenheter i form av luktproblem eller luftföroreningar.

- NVL-förordnanden

I berörda delar förutsätts att gällande förordnanden enligt Naturvårdslagen ändras, så att planförslaget kan genomföras beträffande byggrätter, tältcamping m.m.

- Övrigt

En särskild miljökonsekvensbeskrivning har upprättats.

### *Teknisk försörjning*

- Vatten och avlopp

Planområdet försörjs med vatten via en "sommarledning". Avsikten är att kommunen skall dra fram vatten- och avloppsledningar i samband med utbyggnaden av VA-nätet på ön. Idag samlas avloppsvattnet i tankar och tömmer regelbundet genom kommunens försorg.

- Värme

All uppvärmning (i den mån sådan förekommer) sker med elektricitet.

- El

El är framdragen till planområdet och campingen är redan inkopplad på nätet. En transformatorstation behöver uppföras intill det planerade "tegelmuseet".

- Tele

Några större teleledningar är inte belägna inom planområdet. Campingplatsen är ansluten till det allmänna telenätet.

- Avfall

All sophämtning sker i kommunal regi. Viss form av källsortering förekommer.

### *Administrativa frågor*

- Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark (lokalgatan) men är dock lagfaren ägare till den berörda fastigheten.

- Genomförandetid

Genomförandetiden är femton år från den dag planen vunnit laga kraft.

- Inlösen av mark

Någon inlösen av mark är ej aktuell, då kommunen är lagfaren ägare till all mark inom planområdet.

- Servitut

Inga kända servitut förekommer.

- Plantyp

Diskussioner har förts om val av planinstitut för aktuellt område. Av PBL 5:16 framgår vad som kan regleras med områdesbestämmelser. Denna plantyp är enligt länsstyrelsen inte tillfyllest för att kunna reglera campingens utbyggnad enligt förslaget och framkomna önskemål. Områdesbestämmelser medger inte en sådan styrning av utbyggnaden, som förslaget redovisar.

För att inte ge avkall på möjligheten att kunna reglera campingens föreslagna utbyggnad har valts att upprätta en detaljplan.

Gällande områdesbestämmelser inom planområdet upphävs, när detaljplane-förslaget vinner laga kraft.

### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid olika tillfällen och skeden i planförslaget har från kommunens sida medverkat stadsbyggnadschef Jörgen Bergvall, planchef Lars Kvist, exploateringschef Eva Åkesson och fritidschef Bengt Nissler. Som plankonsult har arkitekt SAR Sigvard Enhammer medverkat.

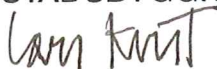
### REVIDERINGAR

Planförslaget har 1997-09-09 reviderats varvid en 25 meter bred skydds- och planteringszon utlagts i södra delen av planområdet i gränsen till angränsande bostadsfastigheter. Området avsett för camping/träbyggnader har reducerats så att ingen bebyggelse tillåts över marknivåen + 15 meter. Plats för transformatorstation har reserverats. Planbestämmelserna har kompletteras för att förhindra avstyckningar. Redaktionella ändringar av mindre omfattning har också utförts. Planförslaget har dessutom kompletterats med en särskild

miljökonsekvensbeskrivning och en samrådsredogörelse.

Vid revidering 1997-11-11 har planbestämmelserna kompletterats med krav på samråd med kommunens naturvårdsorgan vid trädfällning. Samrådsredogörelsen innehåller även inkomna synpunkter från planutställningen och planförslaget har kompletterats med ett utlåtande. Miljökonsekvensbeskrivningen har utökats med redogörelse för dagens nyttjanderestriktioner av campingområdet respektive de restriktioner som detaljplaneläggningsen medför. Redaktionella ändringar av mindre omfattning har också gjorts.

STADSBYGGNADSKONTORET



Lars Kvist  
planchef