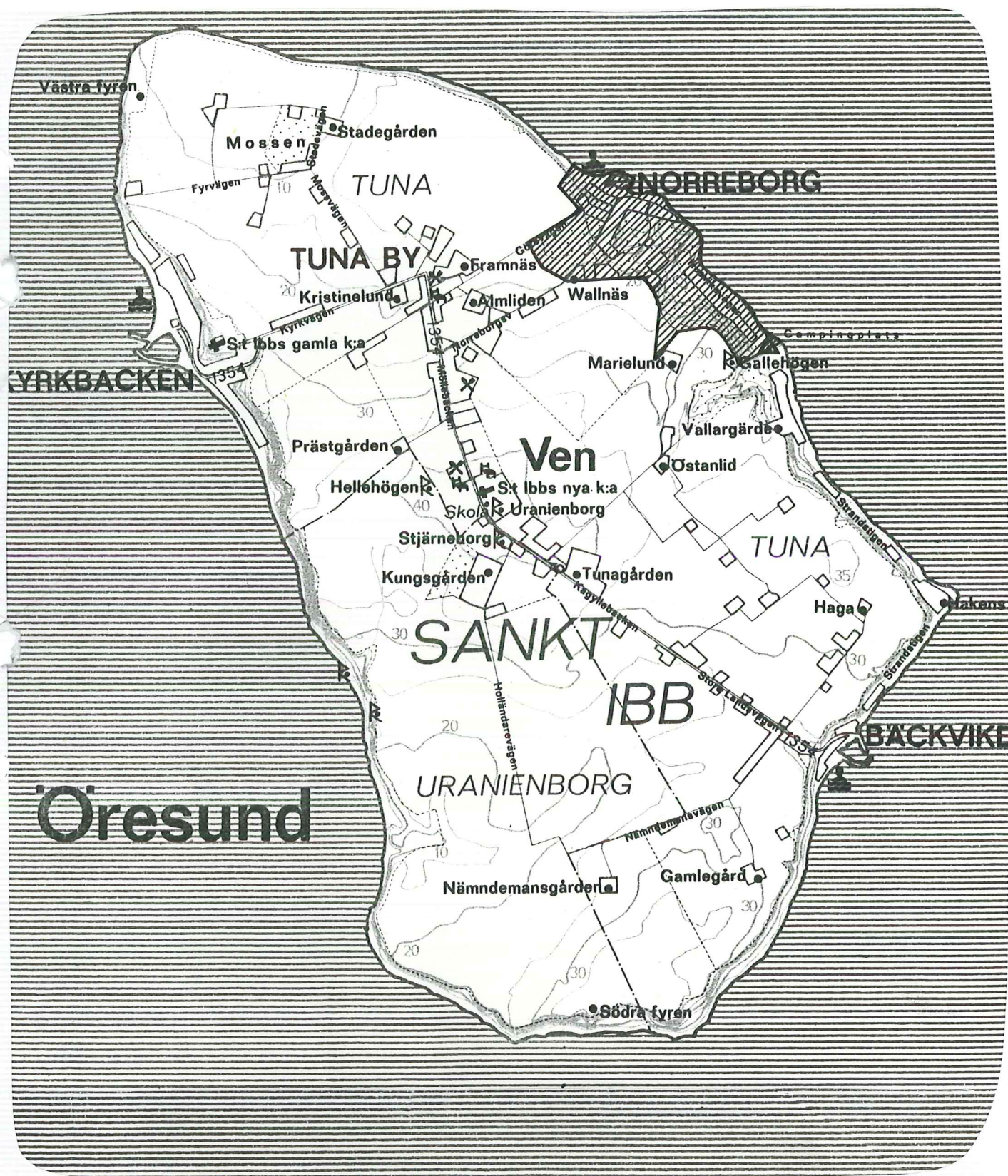


FÖRSLAG TILL BYGGNADSPLAN FÖR
NORREBORGSOMRÅDET
INOM KOMMUNDELEN VEN
I LANDSKRONA

4.

Ink. 1986 -12- 0 8
Länsstyrelsen Malmö
Antal bil





FÖRSLAG TILL BYGGNADSPLAN FÖR
NORREBORGSOMRÅDET
INOM KOMMUNDELEN VEN
I LANDSKRONA

Upprättat på stadsarkitektkontoret
Landskrona den 12 maj 1986

BESKRIVNING

Till förslaget hör följande handlingar

- . byggnadsplanekarta i ett blad, skala 1:1000
- . byggnadsplanebestämmelser
- . denna beskrivning med bifogad samrådsredogörelse.

PLANDATA

Planområdet ligger på Vens norra sida och begränsas i norr av Öresund samt i övrigt av backafall och jordbruksmark. Planområdets areal är ca 30 ha.

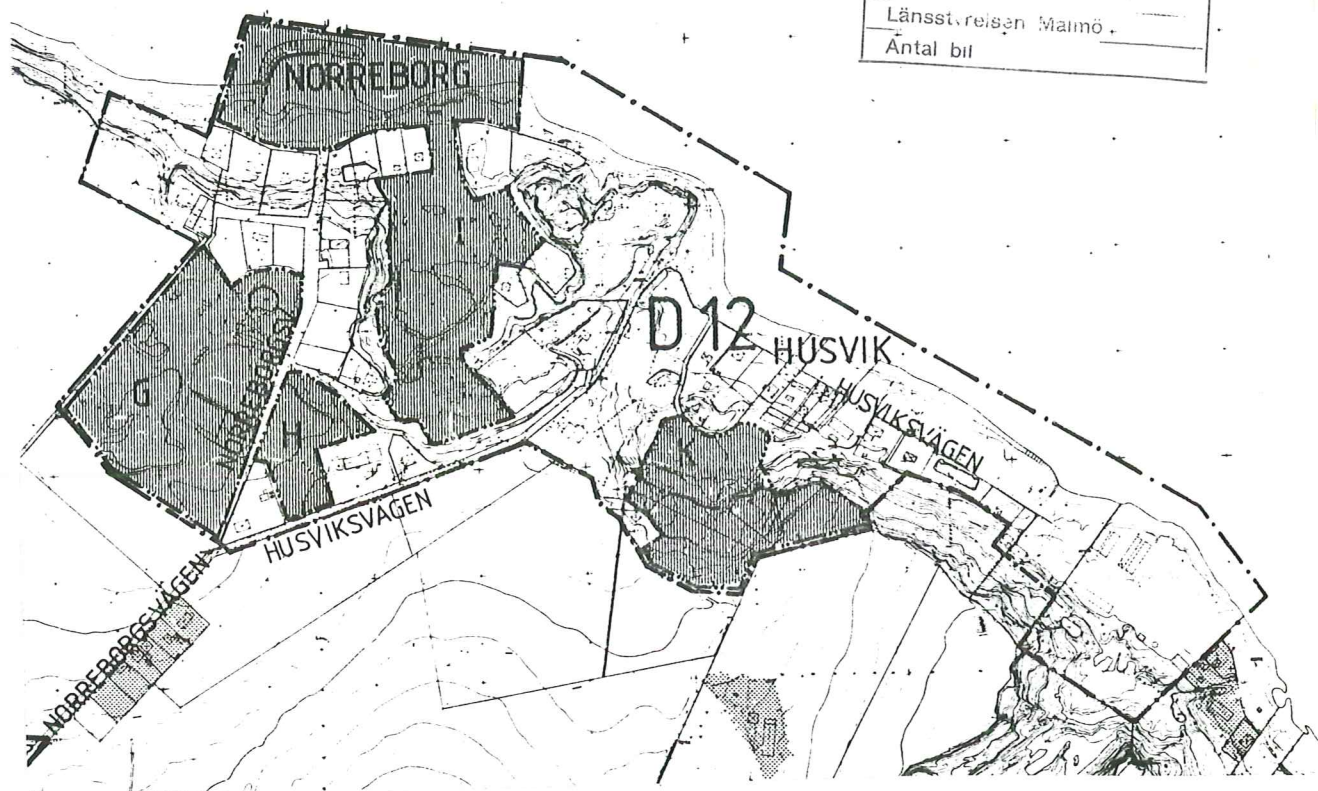
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Området är inte planlagt. Förslag till byggnadsplan upprättades 1962 av arkitekt Aina Berggren. Förslaget blev aldrig fastställt, men har legat till grund för avstyckningar inom området. För Husviksområdet upprättades förslag till byggnadsplan 1972 av stadsarkitektkontoret. Detta förslag fastställdes inte med hänsyn till att vatten- och avloppsfrågorna inte var tillfredsställande lösta.

Kommunen antog den 23 februari 1981 en områdesplan för Ven. Områdesplanen anger att detaljplan skall upprättas för Norrebrogs- Husviksområdet i syfte att möjliggöra kompletteringar och nyexploatering.

Flera delområden inom Norrebrogsområdet redovisas i planen som exploateringsområden för fritidsbebyggelse i form av stugbyar, våningshotell mm. I första hand bör exploateringen omfatta område G och H. Inom område I skall studeras alternativa lösningar på hamnutbyggnad samt bevarande/exploatering av Norrebrogsravinen. Möjligheten att komplettera campingplatsen med stugor för korttidsuthyrning bör undersökas.



Utdrag ur Områdesplan för Ven

Befintliga förhållanden

Ven är karakteristisk för sina branta backafall och sitt svagt böljande landskap nästan helt utan vegetation. Backafallen vid Norrebro och Husvik har ursprungligen haft samma karaktär som övriga delar av ön men genom täktverksamhet för tegelindustrin, från 1800-talets senare del till 1940-talet, har landskapet helt förändrats. Sedan tegeltillverkningen upphörde har täktområdena vuxit igen och vegetationen döljer nu landskapssåren.

Geologin på ön visar moränlera nederst i backarna och under strandsanden. Över denna moränlera finns skiktade sand- och lerlager. Överst och täckande hela platån finns flintrik moränlera.

Jordbruksmarken i området ligger på en höjd mellan 19 meter i väster och 36 meter i öster. På platån har gjorts avstyckningar för fritidsbebyggelse i anslutning till Norrebro's semesterhem i enlighet med 1952 års förslag till byggnadsplan. I anslutning till Norrebro's hamn låg tegelugn och torklador. Delar av ugn ligger kvar på Tuna 13:25 och 72:14 men torkladorna har försvunnit. Några enkla fritidshus har uppförts under 1950-talet. Ett fåtal hus från industritiden återstår i Norrebro, bl a semesterhemmet, Tuna 72:25 och 72:27-28.

I Husvik uppfördes arbetarbostäder i slutet av 1800-talet. Flera återstår och ger karaktär åt bebyggelsen.

I anslutning till golfbana har under senare år uppförts klubbhus, tennisbanor mm.

Fornminnesregistret upptar, utöver ovan nämnda tegelugn, ytterligare en tegelugnsruin med tillhörande slamdamm inom Tuna 72:1 samt rest av tegelugn inom Tuna 17:19 och 72:30. Inom området kan finnas rester efter järnåldersborgen "Norrebro" och medeltida "Munkakyrkan". Båda finns upptagna i forminnesregistret.

Husviksvägen fram till backen utgör samfällad väg. Tillfart till övriga fastigheter över befintliga markvägar regleras genom servitut.

Kommunen sköter vägunderhållet på Norrebrosvägen och Husviksvägen fram till kommunens campingplats i Olanderska lergraven (statsbidrag utgår). Även för Husviksvägen, Lergravsvägen och Tyska vägen sköter kommunen vägunderhållet (statsbidrag utgår för del av kostnaden och överskjutande kostnad betalas av markägaren).

Området saknar kommunalt vatten och avlopp. Befintlig bebyggelse har enskilda anläggningar. Vattenbrist förekommer vid torra somrar.

Landskrona kommun äger Norrebro's semesterhem och Staten äger stora delar av området genom Venintressenter AB och Hvens Tegelbruks AB. Övrig mark är i enskild ägo.

PLANFÖRSLAG

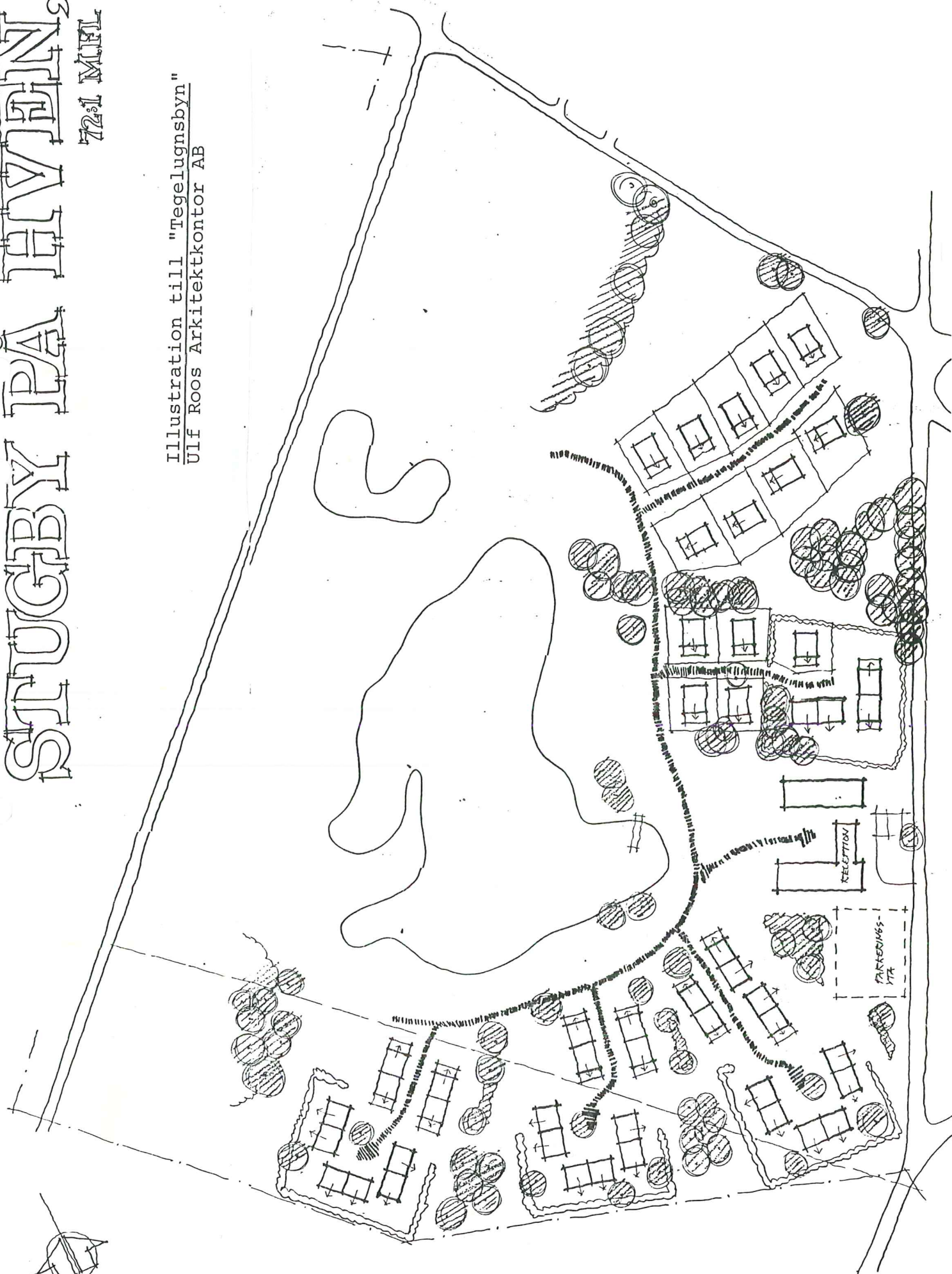
Planen har upprättats i syfte att reglera nyexploatering för fritidsbebyggelse i form av stugbyar. Samtidigt föreslås reglering av befintlig bebyggelse i området.

Bebyggelseområden

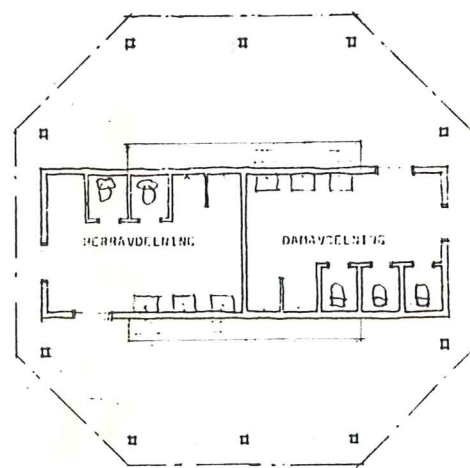
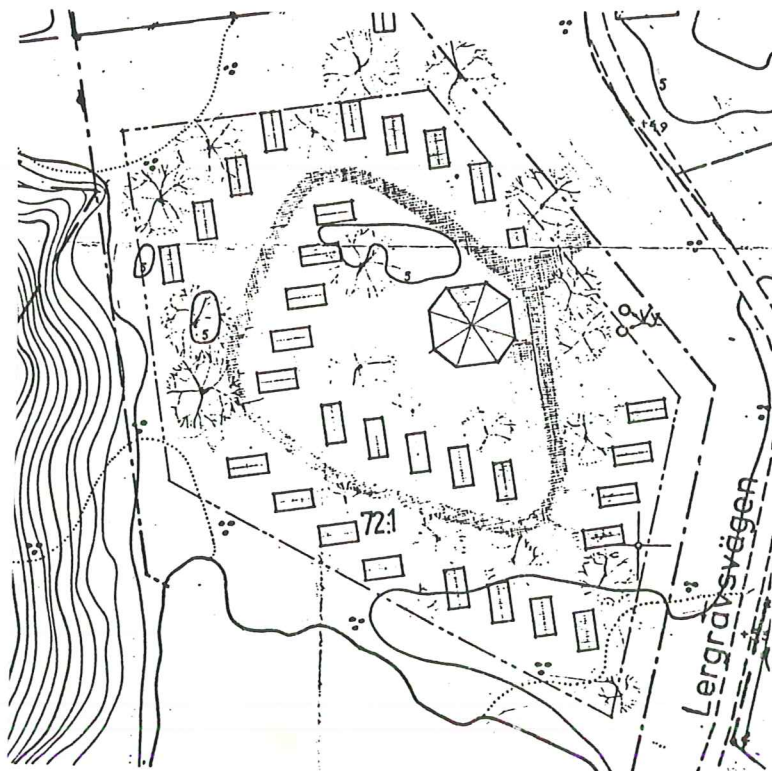
Tre områden för nyexploatering föreslås. Mellan Götevägen och Husviksvägen inom Tuna 72:1 föreslås byggnadsrätt för bostäder. Exploateringsområdet enligt områdesplanens redovisning innehåller mycket vegetation, en större damm och fragment av en ringugn. Bebyggelsen föreslås begränsad till att omfatta i huvudsak åker- och ängsmark inom området. Vegetation och damm kan därmed sparas och bli en tillgång för området. Bebyggelsen föreslås omfatta i första hand tre stugbyar med tjugofem uthyrningsenheter i varje, samt gemensamma lokaler, t ex reception, kiosk, bastu, samlingslokal och fastighetsförråd. Ängsmarken mellan Norrebrosvägen och Husviksvägen föreslås som expansionsområde för stugbyn.

STUGBY PÅ HVTEN, 72:1 MEL

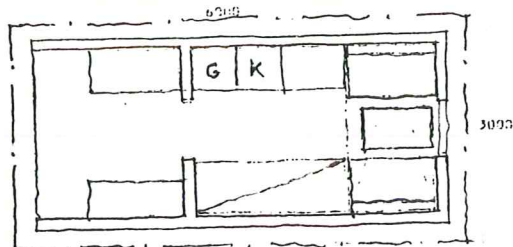
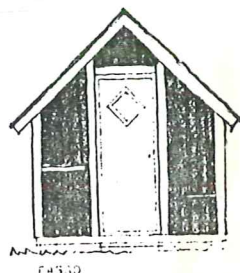
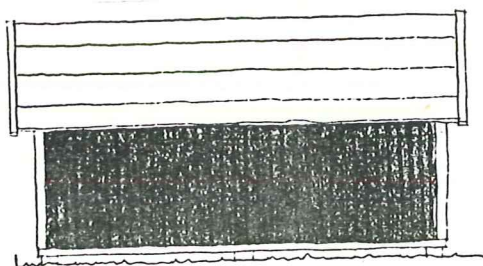
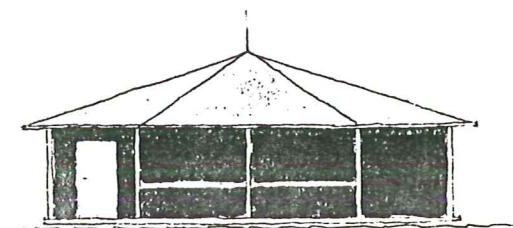
Illustration till "Tegelugnsbyn"
Ulf Roos Arkitektkontor AB



I Norrebrogrsgravinen inom samma fastighet föreslås stugby för tjugofem enklare uthyrningsenheter samt gemensam servicebyggnad för hygien och enklare tillagning av mat. Förslaget motsvarar de enklare övernattningsstugor som länsstyrelsen framställt önskemål om i samband med yttrande över områdesplanen.

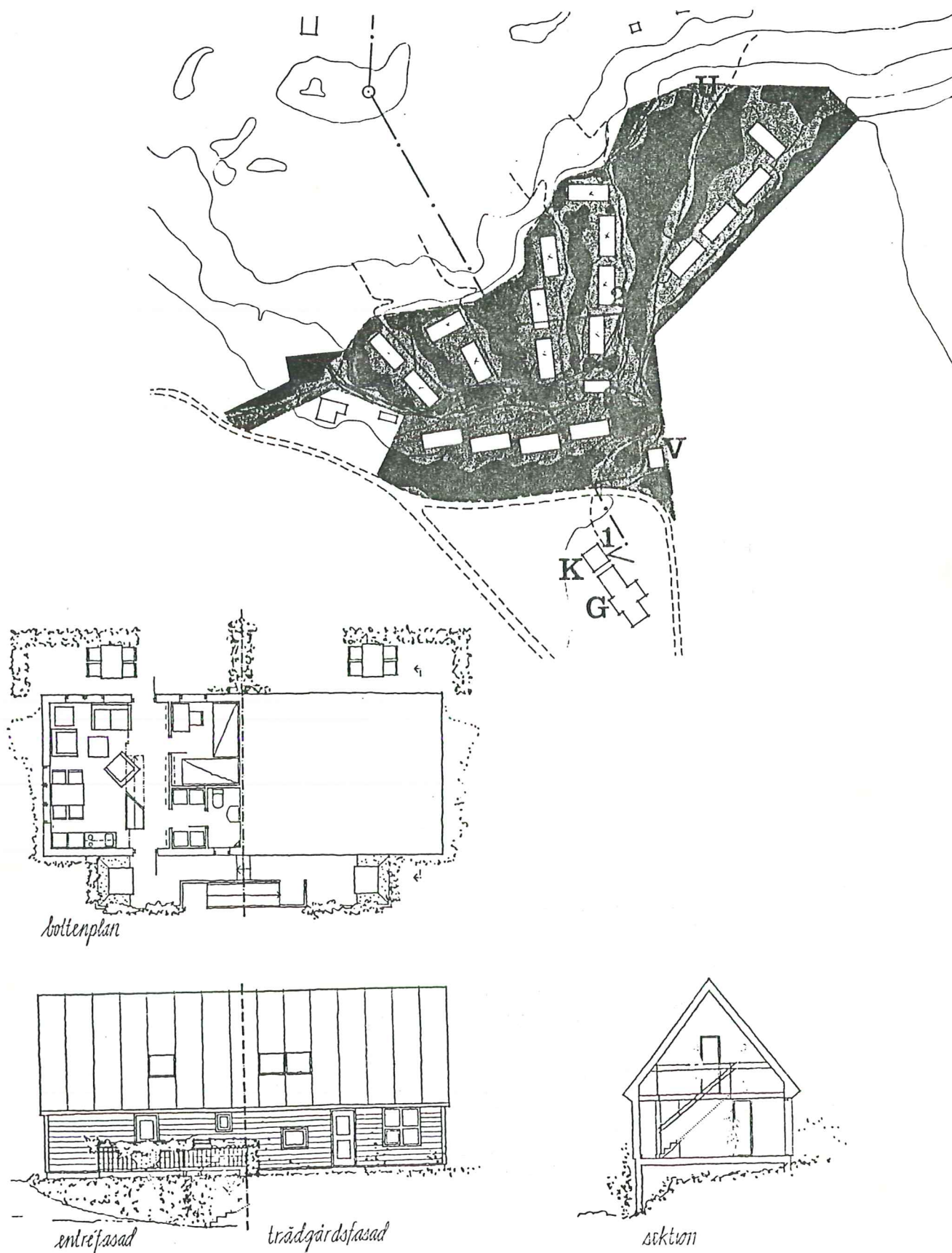


PLAN



Idéförslag till fritidsby med övernattnings-
stugor och servicebyggnad
Arkitekt SAR Staffan Andersson

I anslutning till golfbana med klubbhus föreslås en stugby med trettio uthyrningsenheter.



Idéförslag till fritidsbebyggelse och kon-
ferenslokaler inom Tuna 17:10 m fl
 Ulf Roos Arkitektkontor AB

För fritidsbyarna i Norrebro-gravinen och vid golfbanan har föreslagits Ru som planbestämmelse, d v s byggnadsmark för rekreation och friluftsliv med byggnadsrätt för fritidsbostäder avseende korttidsuthyrning. Marken inom dessa områden kan inte indelas i enskilda fastigheter för tomtplatser. Byggnadsrätten har maximerad våningshöjd och våningsyta.

Fritidsbebyggelsen i anslutning till Norrebro-graven har planbestämmelse som anger bostäder och fastighetsbildning kan därmed ske för enskilda tomtplatser. Planbestämmelserna kan därför kompletteras med detaljreglering av antal tomter, exploatering av tomt mm. Området planeras för korttidsuthyrning, men utformas för att medge andra upplåtelseformer.

För befintlig bebyggelse reglerar planförslaget tomtplatsen och byggnadsrätten. Byggnadsrätten har begränsats till 70 m² byggnadsarea för huvudbyggnad enligt praxis för fritidsbebyggelse i kommunen. Drygt tiotalet nya tomtplatser kan tillkomma som komplettering till befintlig bebyggelse. Övergångsbestämmelse medger särskild hänsyn till byggnader som vid planens fastställelse har större byggnadsarea än planen medger.

Vid Norrebro-gravens avslutning mot branten till Norrebro hamn har redovisats utrymme för cykelparkering. Tuna 72:9 kan nås från Norrebro-graven eller från Göte-graven genom servitut över föreslagna avstyckningar för bostadsändamål inom Tuna 72:1.

Flera byggnader inom området är intressanta att bevara ur miljö- och/eller kulturminnesvårdssynpunkt. Således har bestämmelse om särskild miljöhänsyn angivits för Norrebro semesterhem (Tuna 12:5), Tyska huset (Tuna 72:27-28), arbetarbostäder i Husvik (Tuna 17:14, 78:1, 81:1, 67:1, 65:1, 72:32-72:33) samt "Lappahuset" och närliggande bostadshus (Tuna 72:34, 66:1). Generellt har för bebyggelsen angivits krav på hög takresning. Bebyggelsen som helhet är dock av blandad karaktär och särskilda bestämmelser som reglerar byggnadsutformning bedöms inte nödvändiga inom Norrebro-området. Utformning av stugbyarna kommer att få stor betydelse för upplevelsen av området.

Fragment av två tegelugnar inom området utgör fast fornlämning. Ringugnen i anslutning till Göte-graven har utplånats och återstående fragment bör inte utgöra hinder för att bebygga marken. Medgivande från länsstyrelsen erfordras. Gravhög inom golfbanan ligger utanför planområdet.

Planområdet innehåller mycket naturmark som föreslås ingå i ett parkområde. För några fastigheter med bebyggelse har föreslagits att de delar av fastigheten som inte bedöms lämpliga för ytterligare bebyggelse och inte utgör hävdad tomt, överföres till parkmark och skötes gemensamt med annan parkmark. Parkmarken omfattar branter, dammar och relativt otillgängliga markområden. Beteckningen avser inte att markområdet skall förändras till sin karaktär men viss landskapsvård är önskvärd.

Tegelugnsbyn bör utformas så att bebyggelsen avslutas med vegetation mot jordbruksmarken. Planområdet avgränsning medger dock inte att skyddszoner med planteringar uppförs inom kvartersmark. Generellt gäller för bebyggelsen på Ven att bostadsbebyggelse ligger i omedelbar närhet av jordbruksmark. Avstånd till djurstallar tillgodoser krav på skyddszoner.

Vägar och trafik

Befintliga vägar utnyttjas och behöver inte kompletteras med nya vägar. Förslaget innebär ökad trafik på vägarna vilket medför krav på ökat underhåll och även högre vägstandard på vissa punkter.

Vägbredd enligt planförslag medger inte att väg breddas och avvattnas genom diken belägna inom vägmarken. Om diken skall anordnas inom vägmarken kan en smalare väg kompletteras med mötesplatser i anslutning till parkmark.

Området har kollektivtrafik genom länstrafikbolaget/Vens Taxi.

Hamn

För Norrebrogs hamn har föreslagits att hamnområdet medger en mindre utbyggnad av hamnen mot öster. Vattendjupet är stort utanför hamnen och hamnplans omfattning utgör även begränsning för utbyggnad.

Inom hamnområdet kan uppföras byggnad med anknytning till hamnverksamheten. T ex bör toalettfrågan för badplats och hamn samordnas inom hamnområdet.

Teknisk försörjning

Detaljprojektering för va-utbyggnad av området har utförts. Detaljprojekteringen föreslår pumpstation vid Norrebrogs hamn. Lokalt nät föreslås ansluta till kommunalt nät i Tuna by. Planområdet avses inte ingå i kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Med hänsyn till brandförsvarets resurser bör särskild uppmärksamhet ägnas åt placering av brandposter. Transformatorer för elförsörjning kan placeras på parkmark.

Kommunen sköter renhållningen inom området.

PLANGENOMFÖRANDE

Byggnadsplan har föreslagits som planinstitut. Det medför att ansvaret för genomförandet av planen åläggs markägarna och inte kommunen. För förvaltning av väg- och parkmark bör bildas vägförening. Badplatsen utgör allmän badplats och sköts av kommunen.

Om tomter inom stugby på Tuna 72:1 avstyckas erfordras inrättande av gemensamhetsanläggning för gångvägar inom byggnadsmarken, eventuella parkeringsytor, gemensamma byggnader och teknisk försörjning.

För stugbyar bör exploateringsavtal tecknas mellan kommun och markägare/exploatör.

STADSARKITEKTKONTORET



Ulf Bunke
Stadsarkitekt



Gunnar Hermansson
Utredningsarkitekt

Den 24 november 1986, § 222, blev förestående beskrivning över förslag till byggnadsplan för Norrebroområdet inom kommundelen Ven i Landskrona antagen av kommunfullmäktige, betygar

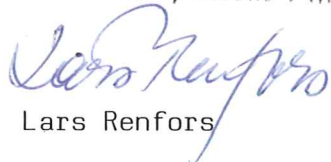
Landskrona den 5 december 1986.

In fidem:



Claes Kronström
Stadsjurist

Tillhör lönsstyrelsens i Malmöhus län beslut 1987-04-29



Lars Renfors

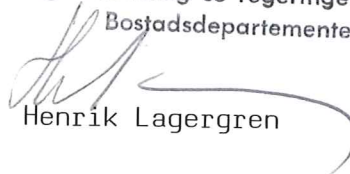


Bertil Ekstrand

Tillhör regeringens beslut

den 1 oktober 1987

Ang. undantag se regeringens beslut
Bostadsdepartementet



Henrik Lagergren