

Detaljplan för Andromeda 1 m fl



2007-08-14

ANTAGANDEHANDLING

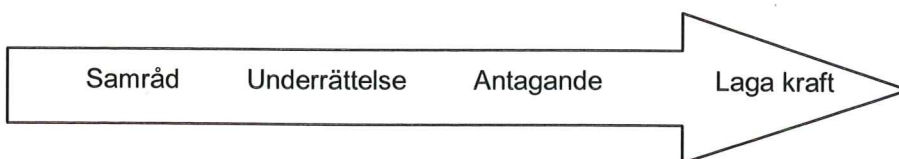
Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	1
Handlingar	1
Syfte och bakgrund	2
Planområdets läge och avgränsning	2
Historik	3
Tidigare ställningstagande	3
Översiktsplan	3
Områdesplan	4
Stadsplan	4
Förutsättningar	5
Ägoförhållanden	5
Bebyggelse	6
Markanvändning	6
Trafik och kommunikationer	6
Trafik och kommunikationer	7
Geotekniska förhållanden	7
Fornninnen	8
Teknisk försörjning	8
Planförslag	8
Behovsbedömning	9
Konsekvenser	9
Miljömålen	9
Miljökvalitetsnormer	9
0-alternativ	9
Administrativa frågor	10
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	10
Handlingar	
Detaljplanen består av följande handlingar:	
Utlåtande	
Detaljplanekarta med illustrationsplan och planbestämmelser	
Genomförandebeskrivning	

Syfte och bakgrund

Genom avstyckning från Andromeda 1 m fl avses tre fastigheter för bostadsändamål tillskapas. Syftet med planen är att utöver hotell ge möjlighet för bostäder, samt kontor och handel till 25%.

Detaljplanen berör endast ett mindre område och en fastighet som redan idag har en bygg rätt vilket gör att planen bedöms ha begränsad betydelse och kommer att genomföras med enkelt planförfarande vilket innebär att det endast ges ett samrådstillfälle om de berörda är överens. I annat fall sker ett samråd i underrättelseskedet, se bild nedan.



Planområdets läge och avgränsning

Planområdet ligger mitt på Ven i Tuna by. Ändringen innefattar fastigheten Andromeda 1 samt Tuna 6:9. Den ursprungliga planen berör hela Tuna by.



Historik

Tuna by är öns äldsta bebyggelsegruppering. Av kartor från slutet av 1500-talet framgår att byn omfattade låga skorstenslösa huslängor i en tät klunga i sydöstra delen av byn och en glesare krets i nordväst. Byns läge kan förklaras med att den ligger i en central sänka på ön med relativt god tillgång på vatten. Stor- och enskiftet medförde att flera gårdar flyttades ut. Byn kompletterades istället successivt med bostadshus för icke jordägande yrkesgrupper.

Genom studier av flygfoton går det att utläsa att mellan 1940-talet och 1962 har endast tillkommit ett fåtal kompletteringar. Mellan 1962 och 1984 är det i princip endast hotellet på Andromeda 1 som tillkommer. En stor del av bebyggelsen tillkommer mellan 1984 och 2004.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Ven omfattas av riksintresse för naturvård, friluftsliv och kulturmiljövård samt även av landskapsbildsskydd.

Tuna by är inte utpekad för bebyggelse i översiktsplanen.

I Översiktsplanens beskrivning av utveckling utanför tätort anges följande allmänna riktlinje som skall beaktas vid kompletterande av bebyggelsegrupper:

Bebyggelsens kulturhistoriska kvaliteter skall inte förstöras.

Naturmark och grönområde skall bevaras.

Nya byggnader kan anslutas till kommunalt vatten- och avloppsnät eller annan godtagbar anläggning.

Bebyggelsegrupper av någon omfattning skall ha acceptabel kollektivtrafik.

Översiktsplanen går även in på detaljhänsyn:

- Undvik att skapa ny randzon som skapar ny silhuett eller som påverkar landskapsbilden negativt.
- Minimera antalet utfarter till allmän väg.
- Undvik lokalisering som är störd av t ex för höga bullernivåer, luktolägenheter el dyl.
- Lokalisera kompletteringar till luckor i den befintliga bebyggelsen eller ge den en annan förankring i landskapet.

Översiktsplanen pekar vidare på att byggnadssätt på platsen ska följas samt att kompletteringar skall vara små i förhållande till den befintliga bebyggelsen, så att inte det senaste decenniets stildrag kommer att dominera.

Planförslaget bedöms förenligt med översiktsplanen.

Områdesplan

Områdesplan över Ven, reviderad 4 februari 1993, omfattar inte detaljplanelagd mark i Tuna by. Eftersom områdesplanen är upprättad senare än gällande detaljplanen är den intressant för utformningen av detaljplanen.

Områdesbestämmelser anger att nytillkomna byggnader och tillbyggnader till befintliga hus skall placeras med fasadlångsida längs gata eller väg eller ifråga om tillbyggnader även i rät vinkel mot huvudbyggnad på gårdssidan. Byggnader skall ges en rektangulär planform. Huvudbyggnadens bredd skall vara minst 5 och högst 7 m.

Byggnadernas tak skall ges en minsta respektive största lutning mot horisontalplanet på 38 respektive 45 grader. För huvudbyggnad skall den högre takvinkeln väljas för det smalare huset och den lägre vinkeln för det bredare huset, för husbredd mellan gränsvärdena skall väljas en takvinkel i proportion till vald husbredd.

För uthusbyggnader får, om byggnadsnämnden i det enskilda fallet så prövar lämpligt, annat till på platsen anpassad takvinkel medges. Detsamma gäller fasadmaterial som skall vara av tegel eller puts. Taktäckningsmaterial skall vara papp på trekantsläkt, lertegelpannor eller strå av halm, vass eller dylikt.

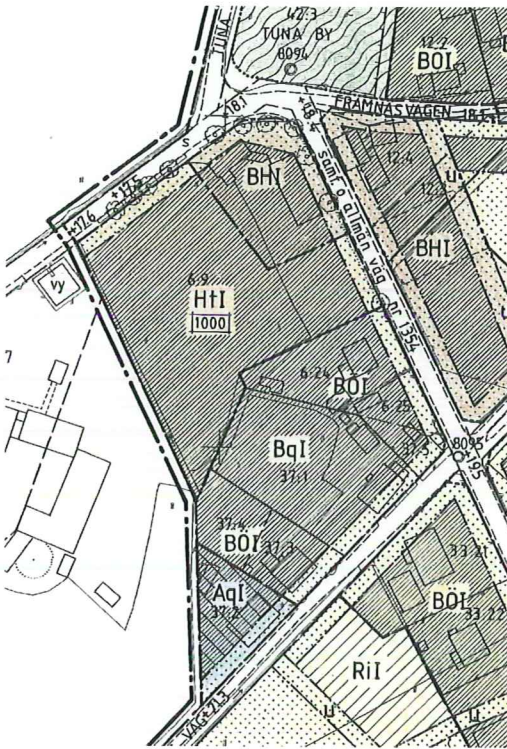
Stadsplan

Förslag till stadsplan, beteckning 1282-P09, för Tuna by antogs den 27 mars 1986. Fastigheten Andromeda 1 har beteckningen Ht1 vilket innebär att området endast får användas till hotelländamål. Planen medger bebyggelse i en våning med en maximal höjd av 3,2 m. Den maximala utbyggnaden anges till 1000 m². Längs samfärd och allmän väg utpekade ett område på 5 m som ej får bebyggas.

Den omgivande bebyggelsen norr och öster har bestämmelsen BH1 vilket betyder att bostäder och handel är tillåtet. Högst en femtedel av marken får bebyggas.

Bebyggelsen söder om planområdet utgörs av beteckningen BÖ1 med exploateringsbestämmelser som ger att högst 100 m² får bebyggas. På med Ö betecknat område skall byggnader uppföras fristående eller två och två med varandra sammanbyggda i gemensam tomtgräns.

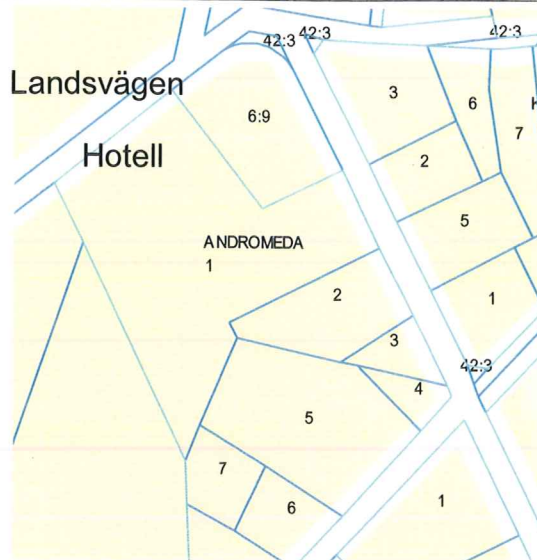
Taklutningen får variera mellan 48 och 38 grader.



Förutsättningar

Ägoförhållanden

5



Ägoförhållanden

Bebyggelse

Utdrag ur beskrivning av bebyggelse till befintlig detaljplan, 1986: De gårdar som blev kvar i byn efter skiftena ligger kvar i sina ursprungliga lägen. Gårdarnas parkliknande trädgårdar ger ramar av grönska kring byn. Bostadshusen i byn omfattar dels en smalare, äldre hustyp med bredd av 5-6 m och en längd av 9-12 m och en bredare, yngre, hustyp med en bredd av 8-9 m och en längd av 10-14 m. Fasaderna är oftast murade med ventegel i kryssförband. En del hus har putsbeklädnad och enstaka hus med korsvirke och tegelfyllnad förekommer.

En takvinkel som varierar mellan 38 och 48 grader.

Till husen hör trädgårdar som har en mycket ålderdomlig vegetation.

Markanvändning

Fastigheten Andromeda 1 utgörs av hotell med bebyggelse i norra delen och ett grönområde med klippt gräs och högresta fruktträd söder.



Fruktträd samt innergård i södra delen av fastigheten Andromeda 1.

Trafik och kommunikationer



Trafik och kommunikationer.

Hotellet från Kyrkvägen.

Landsvägen och Kyrkvägen utgör huvudväg på Ven. In- och utfart sker från Kyrkvägen med någon parkering norr om Hotellbyggnaden. Även varumottagning sker norr om hotellbyggnaden. En busshållplats ligger i korsningen ca 100 m nordost om hotellet, med turer till Venfärjan ca en tur i timmen under dagen och färre på kvällar.

Geotekniska förhållanden

Området utgörs av Silt och moränlera. En översiktlig radonriskartering för Landskrona kommun visar att fastigheten ligger precis på gränsen mellan lågrisk respektive normalriskområde för radon. Utredningen är utförd av J&W Bygg & anläggning AB, 1993-04-20, på uppdrag av miljöförvaltningen. I denna rapport rekommenderas vid byggande på normalriskområde att byggnader utförs radon-skyddande.

Fornminnen

Inom hela Tuna by kan finnas fornminnen i form av bebyggelselämningar av bytomt/gårdstomt från medeltid och nyare tid.

Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsledningar finns i Landsvägen med kapacitet att försörja föreslagen bebyggelse. Vid källarhus behöver höjdnivåerna studeras noggrannare.



Vatten- och avloppsledningar

Planförslag

Planförslaget innebär att användning hotell kompletteras med bostäder samt handel och kontor till 25% av bygnadsarean. Maximalt 1/3 av fastighetsarean får bebyggas. För att anpassa framtida bebyggelsen till den befintliga är högsta tillåtna byggnadshöjd 3,2 m, minsta taklutning 38° och största 48°. Bebyggelsen skall utformas med puts alternativt tegel som huvudsakligt fasadmateriäl samt en takutformning av lertegel, tegel, strå eller papp på trekantsläkt.

In- och utfart för de två framtida fastigheterna i öster sker genom en gemensam kommunikationsyta, med anslutning mot Landsvägen den östra delen av planområdet. För den framtida fastigheten i väster sker in- och utfart norrut mot Landsvägen. Detaljplanen medger en bredd på 4,5 m vilket gör det möjligt för två bilar att mötas. Ett utfartsförbud läggs mot Landsvägen i öster för att all in- och utfart ska ske via den gemensamma kommunikationsytan.

Behovsbedömning

Kommunen ska i en behovsbedömning ta ställning till ifall en miljöbedömning behövs göras av planen enligt Miljöbalken 6:11-18 och 22 samt mkb-fo.

En miljöbedömning 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. Teknik- och stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplanens genomförande inte medför sådan betydande miljöpåverkan som avses i Miljöbalkens 6 kap 11 § eftersom planen endast innebär en ändring av användningen från hotell till att även innefatta bostäder.

Konsekvenser

Planförslaget innebär att användning hotell kompletteras med bostäder samt handel och kontor till 25% av byggnadsarean.

Miljömålen

Ett av riksdagens 15 miljömål påverkas av en ändring av detaljplanen för fastigheten Andromeda 1:

Mål 11 - God bebyggd miljö. Vid utformning av den nya bebyggelsen tas hänsyn till befintlig bebyggelse. Byggnadsmaterial som är lokalt förankrade skall användas.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer enligt Miljöbalken 5 kap 3§ skall beaktas i all planering. Hittills har miljökvalitetsnormer fastställts avseende halter i utomhusluften av kvävedioxid, svaveldioxid, bly och inandningsbara partiklar. Tillskottet i trafikmängden i planområdet bedöms bli så marginellt att det inte medför överskridande av miljökvalitetsnormerna för svaveldioxid, kvävedioxid, bly eller inandningsbara partiklar. Risk för överskridande av miljökvalitetsnormen för partiklar finns t.ex. vid vedeldning för uppvärmning.

0-alternativ

I en konsekvensbeskrivning skall ett 0-alternativ ingå. Detta alternativ beskriver vad som händer om man inte utför föreslagen åtgärd. Om inte detaljplanen för Andromeda 1 genomförs så finns fortfarande möjligheten för Hotellet att utöka sin verksamhet.

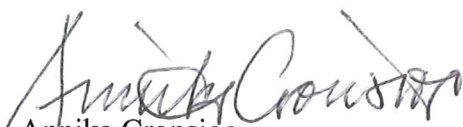
Administrativa frågor

Genomförandetiden är 5 år från den dagen detaljplanen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

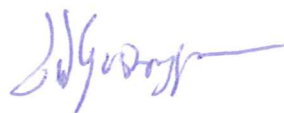
Tommy Lundell bygglov, Olle Johannesson VA, Emilia Löfgren trafikplanerare.

Teknik- och stadsbyggnadsförvaltningen



Annika Cronsioe

Stadsarkitekt



Ted Gustavsson

Planarkitekt