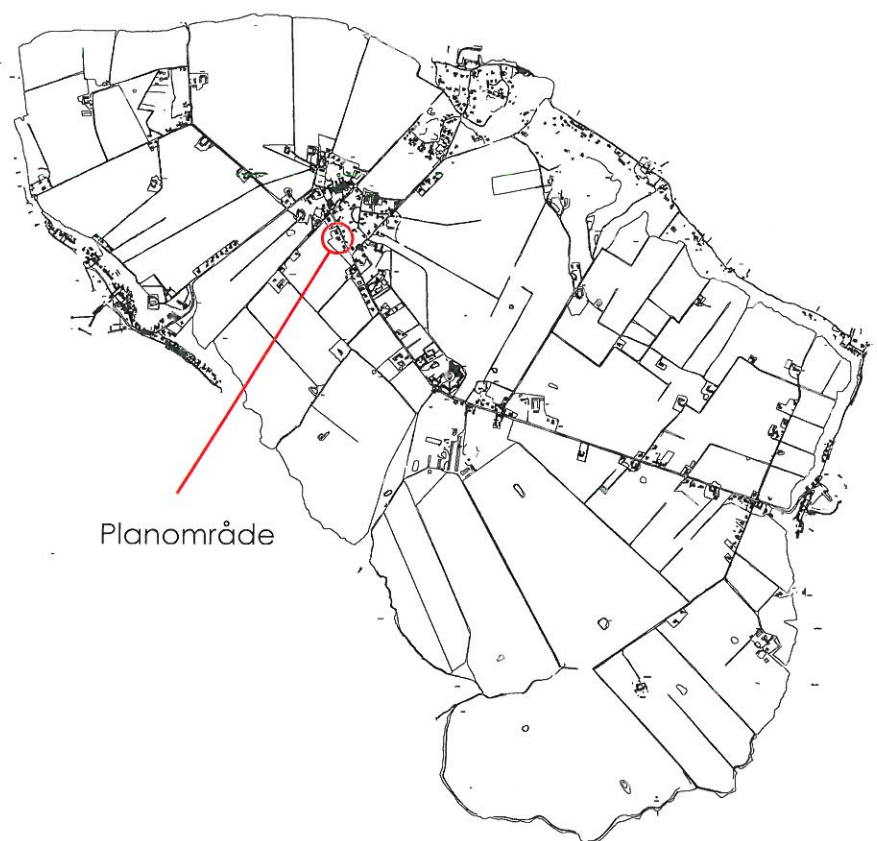


Detaljplan för Pegasus 4, Tuna krog, Landskrona stad

Planbeskrivning



2011-03-08

ANTAGANDEHANDLING

Landskrona stad
Stadsbyggnadsförvaltningen
261 80 Landskrona
Besöksadress Drottninggatan 7

Tfn 0418-47 00 00
Fax 0418-47 35 76
byggnadsnamnden@landskrona.se
www.landskrona.se

Bankgiro 868-6123
Postgiro 12345-5
Org.nr 212000-1140

HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Särskilt utlåtande

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att ändra detaljplanens användning från bostadsändamål till att även innefatta handelsändamål, detta för att även fortsättningsvis kunna driva verksamhet, restaurang, inom fastigheten Pegasus 4. Ingen nybyggnad föreslås i detaljplaneförslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Planområdet omfattar fastigheten Pegasus 4 och ligger i de centrala delarna av Tuna by i norra delen av ön Ven.

Markanvändning

Inom fastigheten bedrivs idag restaurangverksamhet med tillhörande uteservering.

Markägoförhållanden

Marken är i privat ägo.

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för kulturmiljövården

Området berörs av riksintresseområdet Ven (M:K23) (S:t Ibbs sn) enligt 3 kap 6§ miljöbalken. Länsstyrelsens beskrivning lyder: *Ö i Öresund med ett öppet odlingslandskap med fornlämningar och bebyggelsemiljöer samt lämningar av stort astronomiskt intresse. Lämningar efter omfattande tegelframställning som under 1800-1900-talen var av betydelse för byggnadsverksamheten i Öresundsregionen.*

Riksintresse för naturvården och friluftsliv

Området berörs av riksintresseområdet benämnt Ven (M:N6) enligt 3 kap 6§ miljöbalken. Området ligger inom riksintresse för friluftslivet, F3 Ven. Intresseaspekterna omfattar natur- och kulturstudier, cykling, strövande samt bad, båtsport och fritidsfiske.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt Översiktsplan 2000 +, godkänd 2002-03-13, ska utbyggnadsmöjligheterna på Ven prioriteras av åretruntboende men dock ej i form av några nya utbyggnadsområden utan endast som mindre kompletteringsbebyggelse i form av enstaka hus. När det gäller verksamheter tar översiktsplanen upp förbättrade möjligheter att bedriva egen verksamhet som en viktig punkt. Verksamheter på Ven bör anpassas till öns struktur och skala.

Detaljplaner

För fastigheten Pegasus 4 gäller *Förslag till stadsplan för Tuna by*, Spl 1487 1282-P09, upprättad den 26 oktober 1982. För den aktuella fastigheten medger planen bostäder, uppförda som fristående eller kopplade hus i en våning.

Kulturmiljö och arkeologi

Historik

Tuna by är Vens äldsta bebyggelsegruppering. Av kartor från 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 av att den ligger i en central sänka på ön med relativt god tillgång på vatten. I samband med skiftesreformerna flyttades gårdarna ut ur byn och Tuna by kompletterades istället med bebyggelse som inte hade anknytning till jordbruket. Vens bebyggelse präglas av en anspråkslöshet som främst har sin grund i byggnadstraditionen under öns industriella högkonjunktur och som väl bevarats. Byggnaden på Pegasus 4 uppfördes på 1890-talet. Huset har ursprungligen rymt bostad, affär och lager. Huset är en god representant för den bebyggelse som efter skiftesreformerna växte längs Landsvägen i Tuna by. Byggnaden ligger med långsidan längs Landsvägen i den sydvästra delen av Tuna by.

Arkeologi

Planområdet ligger inom Tuna bytomt. Inga nya byggnader eller markarbeten föreslås i detaljplanen.



Bild från Landsvägen på byggnaden Tuna krog inom fastigheten Pegasus 4.

Service

Skola och förskola

Mitt på Ven finns Uranienborgs skola som omfattar årskurserna förskola till och med årskurs 6. I anslutning till skolan ligger även öns bibliotek. För högre årskurser hänvisas elever till fastlandet.

Handel

På Ven finns en livsmedelsaffär belägen i Tuna by. Utöver försäljning av dagligvaror står butiken för postutlämning, fungerar som apotek och är ombud för Systembolaget. Affären har öppet måndag till lördag med utökade öppettider under sommarhalvåret. Utöver livsmedelsaffären återfinns minilivs/kiosk i Bäckviken som endast har öppet under sommarhalvåret.

Gator och Trafik

Biltrafik

Biltrafik förekommer men i en relativt begränsad omfattning på Ven. Fastigheten angörs med bil från Landsvägen.

Kollektivtrafik

Området kan nås med venbussarna, de närmaste fasta hållplatserna är belägna cirka 200 meter från fastigheten. Området ligger cirka 2 kilometer från Bäckvikens hamn från vilken båtar går till fastlandet och Landskrona stad.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelstigar finns framför allt längs Vens kuster, men även Landsvägen används av cyklister i blandtrafik.

Parkering

Idag finns ingen besöksparkering för bil inom fastigheten samtidigt som bilparkering längs med Landsvägen är förbjudet på båda sidorna av vägen.

Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten- och avloppsnät. Anslutningspunkter ligger söder om fastigheten och kopplas till de ledningar som ligger i åkermarken sydväst om fastigheten.

Inom planområdet finns även två ledningsområden. Ett ledningsområde går längs den södra fastighetsgränsen och det andra ledningsområdet skär in i några meter i fastighetens sydvästra hörn.

PLANFÖRSLAG**Områdets gestaltning och disposition**

Ingen ny bebyggelse föreslås inom planområdet.

Föreslagna åtgärder

Planförslaget innefattar:

- Ändring av ändamål från bostadsändamål till bostads- och handelsändamål för möjlighet till fortsatt restaurangverksamhet.

Bebyggelse***Bostäder***

Inga nya byggrätter för bostäder föreslås i detaljplanen.

Verksamheter och handel

Planförslaget föreslår handelsändamål. Befintlig byggnad innefattar idag restaurangverksamhet sedan 20 år tillbaka på tillfälligt bygglov.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Tuna by är som nämnts tidigare öns äldsta bebyggelsestruktur, dock genomfördes stora förändringar under de olika skiftesreformerna och strukturen förändrades. Byn gick från att innefatta ett flertal lantbruksgårdar till endast ett fåtal och vidare kompletteras med byggnader ämnade för bostäder utan anknytning till jordbruket.

Byggnaden inom Pegasus 4 uppfördes ursprungligen som kombinerad bostads- och affärs och lagerlokal på 1890-talet. Sedan dess har verksamheter såsom affär, café och restaurang/krog, i kombination med bostad, bedrivits i byggnaden. Byggnaden ligger med långsidan längs Landsvägen i den sydvästra delen av Tuna by. Huset är i 1 1/2 plan med halv källare. I vinkel mot huvudbyggnaden finns en mindre utbyggnad putsad i en orange kulör. Byggnaden är uppförd i gulgrått tegel i kryssförband. Ovan fönstren finns rullskift. Rundbågar ovan dörrar. Utkragat våningsband under takfoten. Mönsternurning med utkravat koppskift i rött tegel under våningsbandet. Det östra takfallet är klätt med korrugerad plåt, det västra med slät papp. På taknocken finns två vitputsade skorstenar. På det västra takfallet finns tre ventilationsrör klädda i svart plåt. Fönstren mot gatan är vitmålade och har korspost med en spröjs. Här finns också ett skyltfönster. Mot gården återfinns korspostfönstren men här finns även ett trelufts-fönster med två spröjsar. På gavlarna finns tre fönster med korspost och en spröjs, i det andra våningsplanet sitter trelufts-fönster. Dörrarna är svartmålade dubbla bräddörrar. På baksidan finns en svart dörr med ljusinsläpp samt ett överljusfönster. Utbyggnaden har ett korrugerat plåttak med en utkravad skorsten i gult tegel. Förändringar som skett på byggnaden är utbyte av tak, tidigare fanns en veranda åt sydväst som numera är riven. Vinkelbyggnaden har putsats. Vens bebyggelse präglas av en anspråkslöshet som främst har sin grund i byggnadstraditionen under öns industriella högkonjunktur och som väl bevarats. Trots vissa smärre förändringar av byggnaden på Pegasus 4 framstår huset som välbevarad och en god representant för den bebyggelse som växte fram längs Landsvägen efter skiftesreformerna i slutet av förra sekelskiftet.





*Bilder på huset inom fastigheten
Pegasus 4.*

Den befintliga byggnaden är särskilt värdefull ur kulturhistorisk och miljömässig synvinkel varvid byggnadens fasad har fått skyddsbestämmelser (q-beteckning). Detta innebär att fasaden varken får rivas eller förvanskas. Även det ursprungliga fasadmaterialet skall bevaras. För byggnaden har varsamhetsbestämmelse (k-beteckning) upprättats vilket innebär att vid byte av fönster ska dessa ersättas med sidohängda träfönster med korspost och en genomgående spröjs. Takmaterial skall vara papptak med trekantslist. Underhåll skall prövas särskilt med syfte att säkerställa skyddet av de kulturhistoriska värdena.

Trafik

Biltrafik

Några nya tillfartsvägar för fordonstrafik föreslås inte till eller inom planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Någon ny gång- och cykelväg föreslås inte inom området. Området ligger i anslutning till Landsvägen som fungerar som en del i gång- och cykelstråken på ön.

Parkering

Besökande till restaurangen är till största del cyklister och fotgängare, men till viss del även med bil. Erforderligt antal cykelplatser och parkeringsplatser för bil avses iordningställas på den egna eller på intilliggande fastighet. Detta säkerställs i samband med bygglov.

Störningar

Det ledningsområde som går längsgående med den södra planområdesgränsen skyddas av ett u-område i detaljplanen för att marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar. Detta område får ej bebyggas.

Teknisk försörjning*Energiförsörjning, tele samt vatten och avlopp*

Någon förändring vad gäller teknisk försörjning föreligger ej. Fastigheten ansluter som tidigare till anslutningspunkter söder om fastigheten.

Dagvattenhantering

Dagvatten skall tas omhand lokalt.

Renhållning

Avfall från området ska sop- och källsorteras och tas omhand av renhållningsbolaget.

Lovplikt**Bygglov**

Enligt 5 kap 26 § PBL ska de överväganden som ligger till grund för omfattningen av kravet på bygglov redovisas i planbeskrivningen.

Någon minskning av bygglovsplikten föreslås ej.

Utökad lovplikt gäller vid fönsterbyte samt byte av takmaterial.

KONSEKVENSER**Miljöbedömning enligt plan- och bygglagen**

Bestämmelserna i plan- och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Detaljplaner ska miljöbedömas och MKB upprättas, om man vid en behovsbedömning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

Vid den behovsbedömning som utförts har följande ställningstagande gjorts efter samråd med länsstyrelsen:

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11 – 18 §§ miljöbalken och i 5 kap 18 § plan- och bygglagen. Behovet av miljöhänsyn vid genomförande av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

Mark, luft och vatten*Geoteknik*

Planförslaget innebär inga markgrepp eller ytterligare byggnation i området.

Luftföroreningar

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid, partiklar (PM 10) och ytvatten- och grundvattenförekomster.

Enligt miljöförvaltningens uppgifter överskrider inte miljökvalitetsnormerna inom Landskrona stad. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet. De förändringar som föreslås i detaljplanen bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

Miljökvalitetsnormer för ytvatten- och grundvattenförekomster enligt 5 kap miljöbalken påverkas ej av aktuellt planförslag.

Markradon

Baserat på genomförda radonmätningar klassificeras planområdet som lågriskområde. (Lågriskmark 0-10 kBq/m³, normalriskmark 10-50 kBq/m³ och högriskmark >50 kBq/m³.)

Lågriskmark innebär att inga speciella åtgärder mot markradon krävs. Vid normalriskmark ska byggnader utföras radonskyddade.

Markföroreningar

Området rymmer inga kända markföroreningar.

Hälsa och säkerhet*Vägrafikbuller*

Biltrafiken på Ven är ytterst begränsad, Landsvägen nyttjas i stort sett bara av gång- och cykeltrafikanter samt buss. Fastigheten kan därför inte anses vara utsatt för trafikbuller.

Natur- och kulturmiljö*Naturmiljö och biologisk mångfald*

Förslaget fastställer befintlig verksamhet genom ändring av ändamål i befintlig byggnad. Planförslaget innebär inga förändringar vad gäller förutsättningarna för naturmiljö- och biologisk mångfald.

Kulturmiljö

Avsikten är att befintlig bebyggelse bevaras. Inga förändringar sker vad gäller bebyggelse.

Sociala konsekvenser*Befolkning och service*

Det är viktigt för Ven att värna de få verksamheter som finns på ön. Dessa verksamheter skapar arbetstillfällen och möjlighet till sociala möten för såväl öbor som turister. Planförslaget innebär ingen befolkningsökning.

Tillgänglighet

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § BVF (byggnader) samt 3 kap 15 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovprövning och bygganmälan.

Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven enligt ovan kan uppfyllas.

Medverkande

I planarbetet har planarkitekt Daniel Eklund, TSB, stadsantikvarie Lena Hector, TSB och planarkitekt Aziza Holm, TSB medverkat.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joel Hedin
Planarkitekt



Caroline Dahl
Tf. planchef