

Detaljplan för Tuna 72:38, Backafallsbyn, Landskrona stad

Planbeskrivning



Upprättad 2011-10-10

ANTAGANDEHANDLING

Landskrona stad
Stadsbyggnadsförvaltningen
261 80 Landskrona
Besöksadress Drottninggatan 7

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

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

HANDLINGAR

Till detaljplanen finns följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Illustrationsplan
- Planbeskrivning (denna handling)
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

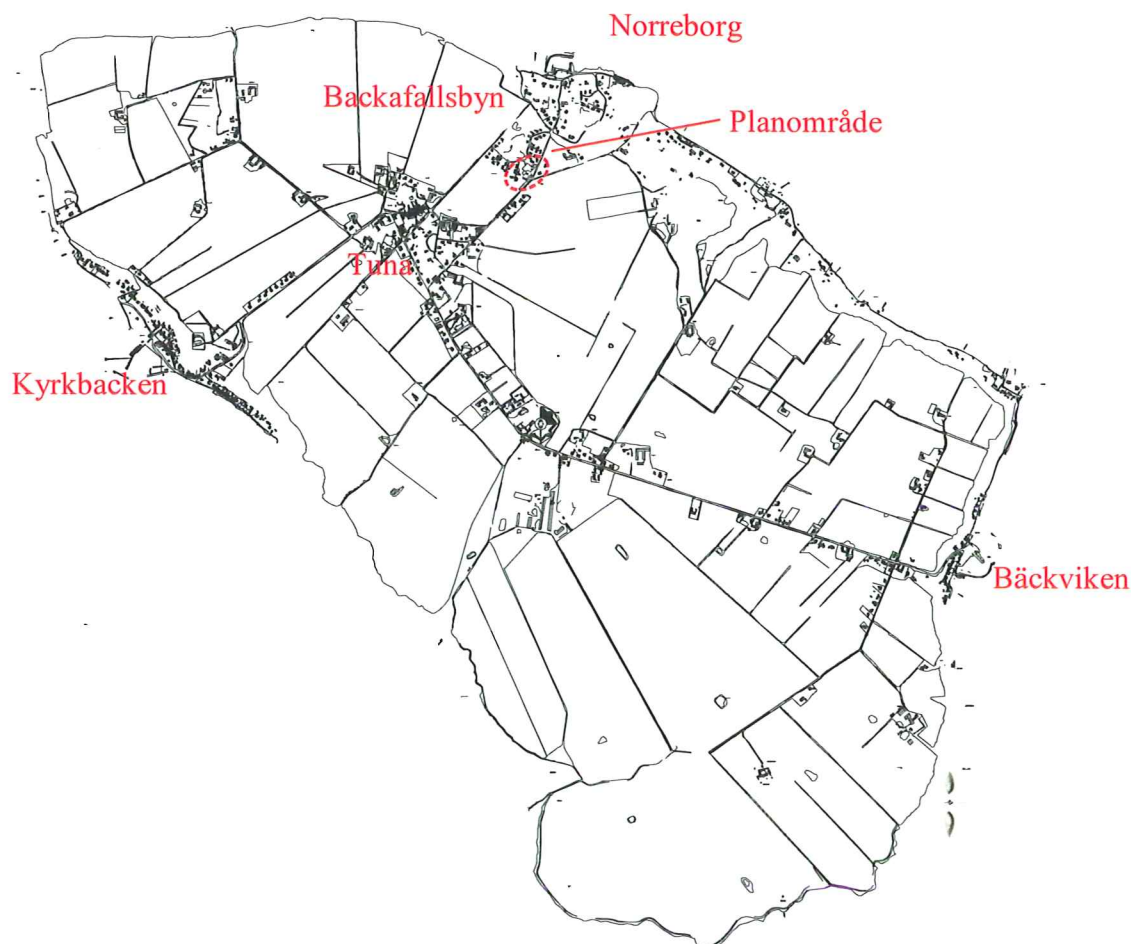
DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att anpassa detaljplanen efter rådande förhållanden samt att pröva en viss utökning av befintlig verksamhet. Backafallsbyns hotell- och konferensverksamhet föreslås utvecklas med ytterligare hotellmöjligheter samt en spa avdelning. I planförslaget föreslås även en komplettering till befintligt destilleri i form av en byggnad för buteljering samt lagerhållning.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Området ligger på den norra delen av Ven i anslutning till Norrebro. Planområdet omfattar fastigheten Tuna 72:38 med undantag för befintliga avstyckningar inom de norra delarna av fastigheten. Fastigheten är sedan tidigare bebyggd med stugor, hotell- och konferensanläggning samt, destilleri. Samtliga verksamheter och byggnader drivs och förvaltas av Backafallsbyn AB. Området utgör knappt 2 hektar.



Översiktskarta. Planområdet omfattar fastigheten Tuna 72:38.

Markanvändning

Inom Tuna 72:38 finns stugbyn Backafallsbyn som inrymmer stugor för uthyrning av Backafallsbyn AB som även driver den hotell- och konferensanläggning som är belägen på fastigheten. I anslutning till denna verksamhet finns även ett destilleri för framställning av whiskey, vodka och gin.

Markägoförhållanden

Backafallsbyn AB är markägare till fastigheten Tuna 72:38.

Geoteknik

Marken i området består av sedimentär bergart bestående av morän och moränlera. Idag finns en damm strax norr om planområdet som har använts i samband med den tegelindustri som tidigare låg längs Vens kuster.

I april 1993 utförde J&W Bygg och Anläggning AB en översiktlig radonriskartering över Landskrona kommun. Karteringen visar på att planområdet utgörs av normalriskområde för radon.

Bebyggelse

Inom planområdet finns ett antal befintliga byggnader. De stugor som finns inom fastigheten uppgår till cirka 20 stycken och är formerade i mindre grupper och utspridda på fastigheten. Hotell- och konferensanläggningens huvudbyggnad, ursprungligen reception till stugbyn har blivit tillbyggd i omgångar och rymmer idag såväl konferensanläggning som restaurang och bar. I anslutning till huvudbyggnaden finns också destilleriet. En transformatorstation är belägen i fastighetens södra hörn.



Befintlig bebyggelse inom fastigheten Tuna 72:38



Befintlig bebyggelse inom planområdet, destilleri, hotell och konferenslokaler



Hotellreception



Stugby samt destilleri

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för kulturmiljövården

Området berörs av riksintresseområdet Ven (M:K23) (S:t Ibbs sn) enligt 3 kap 6§ miljöbalken.

Motiveringen för riksintresset;

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.

Uttrycket för riksintresset;

Odlingslandskap av skifteskaraktär med flera bronsåldershögar och ett bevarat äldre vägsystem och ensamliggande gårdar. Lämningar efter astronomens Tycho Brahes renässansbyggnad Uranienborg och det underjordiska observatoriet Stjärneborg från 1500-talet. Papperskvarn och dammanläggning, Kungsgården, Nämndemansgården, lertag och bebyggelse med anknytning till tegelframställning, hamnanläggningar. Kyrkbacken med S:t Ibb:s medeltida kyrka och den nya kyrkan från 1800-talet. Tuna by med bland annat gatehus och Bäckviken med för ett fiskeläge karaktäristisk bebyggelse. I området ingår även Fyrplatserna på öns norra och södra spets med fyror från 1900-talet.

Riksintresse för naturvården

Området berörs av riksintresseområdet Ven (M:N6) enligt 3 kap 6§ miljöbalken.

Riksintressets huvuddrag;

Ven utgör idag en säregen landform som saknar motsvarighet i övriga landet. Ven är en cirka 45 m hög platå helt uppbyggd av lösa avlagringar av i huvudsak baltisk morän, glacifluviala sand- och lersediment samt blåaktig morän lera. Ön begränsas av höga markerade erosionsbranter och har en förhållandevis plan och öppen markyta. Från Ven, som har stor betydelse som turist- och sommarort, erbjuds vidsträckt utsikt över Öresund och landskapet på den svenska och danska sidan. Ven är en gammal kulturhistorisk byggd. Ön blev internationellt uppmärksammas redan på 1500-talet, då astronomen Tycho Brahe verkade där. Rester av hans anläggningar kan fortfarande studeras liksom de bronsålderslämningar som räddades när ön odlades upp. Många av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna har bevarats. Gårdar från början av 1800-talet har fått behålla sin ursprungliga karaktär med längor av tegel och korsvirke under halmtak. Tillsammans med vallar, stengården och pilträd är de nu karaktäristiska inslag i det öppna landskapet som präglas av centralplatån. För många tusen år sedan var Ven mittfäste på en landtunga som förband Själland med Skåne och som fungerade som en bro för växter och djur, då de avancerade norrut efter den smältande inlandsisen. Som en rest av denna landförbindelse ligger Ven idag kvar som en väldig lerkaka med en platt översida, ständigt naggad i kanten.

Kustpartiet mellan Kyrkbacken och Bäckviken karaktäriseras av rasbranter med imponerande mäktighet, de så kallade backafallen. De stabiliserade backafallen rymmer förutom områden igenvuxna med buskage och lövblandskog, stora öppna partier med intressant torrängsvegetation omväxlande med mera fuktkrävande vegetationstyper, stundom ren kärrvegetation. Vegetationen är av stort värde och rymmer flera sällsynta arter t.ex. jättefräken och klintsnyltrot, som här har en av sina få växtplatser i landet. På ön finns också gröNFLäckig padda och sandödla.

Kustpartiet mellan Kyrkbacken och Norrebro utgörs av rasbranter och innanföriggande åkermark. Topografin är dock ej så markerad som på den södra sidan av ön. Dessa delar av Ven har ett utomordentligt stort socialt och naturvetenskapligt värde.

Riksimteresse för friluftslivet

Området berörs av riksimteresseområdet Ven (F3) enligt 3 kap 6§ miljöbalken.

Intresseaspekterna omfattar natur- och kulturstudier, cykling, strövande samt bad, båtsport och fritidsfiske. Urvalskriterierna är att ön utgör en säregen landform bestående av en hög platå med huvudsakligen öppet landskap begränsad av erosionsbranter. Gammal kulturhistorisk byggd. Goda förutsättningar för cykelturer, strövande, bad, båtsport och fritidsfiske i havet.

Riksimteresse för kustzonen

Området berörs av riksimteresseområde för kustzonen enligt 3 kap 6§ miljöbalken.

Längs hela Skånes kust ligger ett mellan 3-5 km brett bälte som är av riksimteresse för kustzonen. Hela Landskronas kustområde ingår och ska prövas enligt miljöbalken 4 kap 1 och 4§. Ny bebyggelse skall prövas så restriktivt så att allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena inte påverkas negativt. Riksimteresset är sammanfattningsvis till för att säkra allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena, riksimteresset ska även se till att friluftslivet och turismen utvecklas på ett sådant sätt att områden som är särskilt känsliga för slitage eller med hänsyn till floran och faunan skyddas så att erforderlig hänsyn tas till naturvårdsintressena. Bestämmelserna utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret.

Naturreservat

Vens backafall är naturreservat sedan 1992 och omfattar cirka 62 hektar. Vens säregna landform saknar sin motsvarighet i övriga delar av landet. Ön är uppbyggd av lösa avlagringar av i huvudsak baltisk morän, glacifluviala sand- och lersediment samt blåaktig lera. Rasbranterna, backafallen, finns främst i södra, västra och nordvästra delen av ön.

Planområdet ingår ej inom naturreservat för Ven, dock ligger det i angränsning till delar av reservatet på öns norra del.

Natura 2000

De ytor som är klassade som Natura 2000 områden på Ven sammanfaller med naturreservatsområdena. Kvaliteter som nämns i inventeringen är; Backafallen, den branta klintkusten, uppvisar blottade erosionsbranter, gräs- och örtbevuxna öppna betesmarker och busk- och trädbevuxna partier. Vegetationen är artrik och rymmer sällsynta arter. Faunan är också av högt värde.

Planområdet ligger ej inom Natura 2000-område för Ven, dock ligger det i angränsning till delar av det utpekade området på öns norra del.

Landskapsbildsskydd

Hela Ven ingår inom Landskapsbildsskydd inrättat av Länsstyrelsen. Landskapsbildsskydd är ett skydd för landskapsbilden med stöd av 19 § Naturvårdslagen. Även om begreppet inte finns i den nu gällande Miljöbalken gäller bestämmelserna fortfarande i de berörda områdena.

Landskapsbildsskyddet infördes innan begreppet riksintresse fanns för att på ett enklare sätt än genom reservatsbildning kunna skydda stora områden från större påverkan eller förändring. Det var framförallt de visuella upplevelsevärdena i landskapet som man önskade skydda.

Enligt beslut anses landskapsbilden kunna skadas vid nybyggnation i väsentlig mån vilket medför att nybyggnation ej får utföras utan Länsstyrelsens tillstånd.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt Översiktsplan 2000 +, godkänd 2002-03-13, för Landskrona kommun 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.

Riksintresse

Av översiktsplanen framgår kommunens ställningstagande till riksintressen. Planförslaget medför ingen förändrad syn på dessa ställningstaganden.

Boende

Utbyggnad skall, enligt Översiktsplan 2000 +, vara inriktad mot variationsrik bebyggelse med anpassning till kulturmiljö, Agenda 21, och olika befolkningskategorier. Vidare skall en balans mellan åretruntboende och fritidsboende eftersträvas. Åretruntboende skall prioriteras, dock ej genom några nya utbyggnadsområden utan endast genom mindre kompletteringsbebyggelse i form av enstaka hus.

Verksamheter

Förbättrade möjligheter att bedriva egen verksamhet med inriktning på till exempel livsmedel entreprenad, transportverksamhet, IT, försäljningsuppdrag med mera skall eftersträvas. Verksamheter på Ven bör anpassas till öns struktur och skala.

Näringsliv: Turism

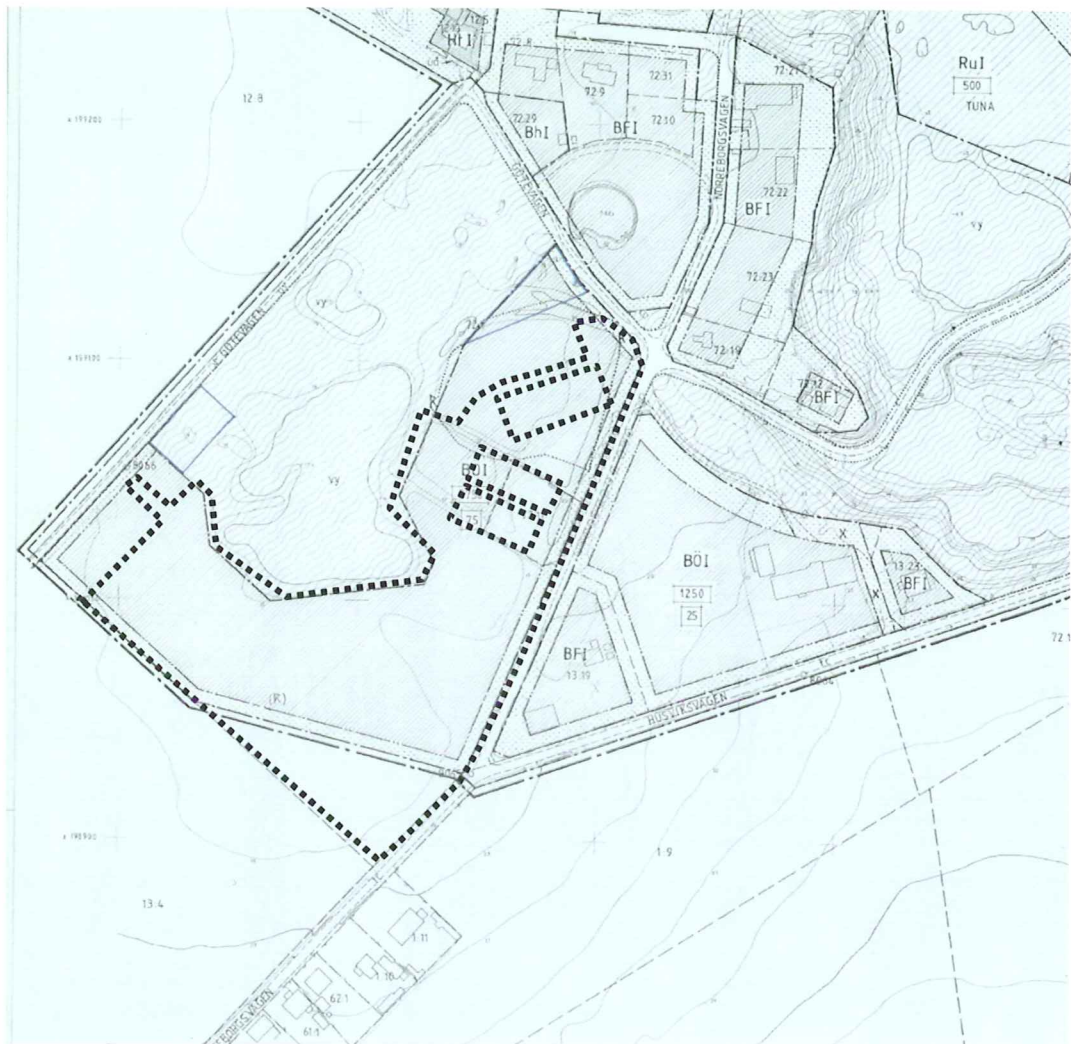
- Vens belägenhet i Öresund bör utnyttjas för att locka verksamheter, konferenser, kongresser, turister med mera till kommunen.
- Högkvalitativa turistsatsningar för att finansiera intilliggande verksamheter och utökad turistsäsong med olika temaområden bör utredas.

Hela kustremsan runt Ven är även utpekad som ett ekologiskt känsligt område.

Detaljplaner

P37
2012-06-20
KB

För planområdet gäller idag byggnadsplan, fastställd 1987-11-11 (Bpl 1494 1282-P34). Planen medger bostadsändamål, för fastigheten Tuna 72:38. Den södra delen av planområdet, som också ingår i fastigheten Tuna 72:38, är inte detaljplanlagd sedan tidigare.



Utsnitt från gällande byggnadsplan, fastställd 11 november 1987.

Byggnaderna får uppföras som fristående eller kopplade hus i en våning.

Bygglov

Övervägande bebyggelse inom planområdet har tillkommit enligt gällande detaljplan och den stugby som denna åsyftar. Den ursprungliga receptionsbyggnaden har vuxit i omgångar, 2003 stod hotell- och konferensanläggningen klar. 2007 beviljades bygglov med mindre avvikelse som beslutsgrund för det idag befintliga destilleriet. Aktuellt planförslag syftar till att skapa en plan som anpassas till rådande förhållanden.

Kulturmiljö och arkeologi

Kulturmiljöprogram

Hela Ven är utpekad som särskilt värdefull kulturmiljö i Länsstyrelsens *Kulturmiljöprogram för Skåne*. I programmet finns Länsstyrelsens urval av kulturhistoriska värden som ska bevaras, vårdas och utvecklas. Motiv för bevarande är att Ven speglar en utveckling av kulturlandskapet från förhistorisk tid fram till nu med tonvikt på 1800-talet och de då genomförda skiftesreformerna. Den agrara inriktningen har varit dominerande. Lämningarna efter Tycho Brahes verksamhet är intressanta och unika i sin karaktär. Bebyggelsen vid hamnarna och de före detta tegelbruken åskådliggör ett senare skede av 1800-talet, där kontakten med städerna på fastlandet kommit att prägla byggnadsbeståndet. På Ven finns flera intressanta fritidsmiljöer.

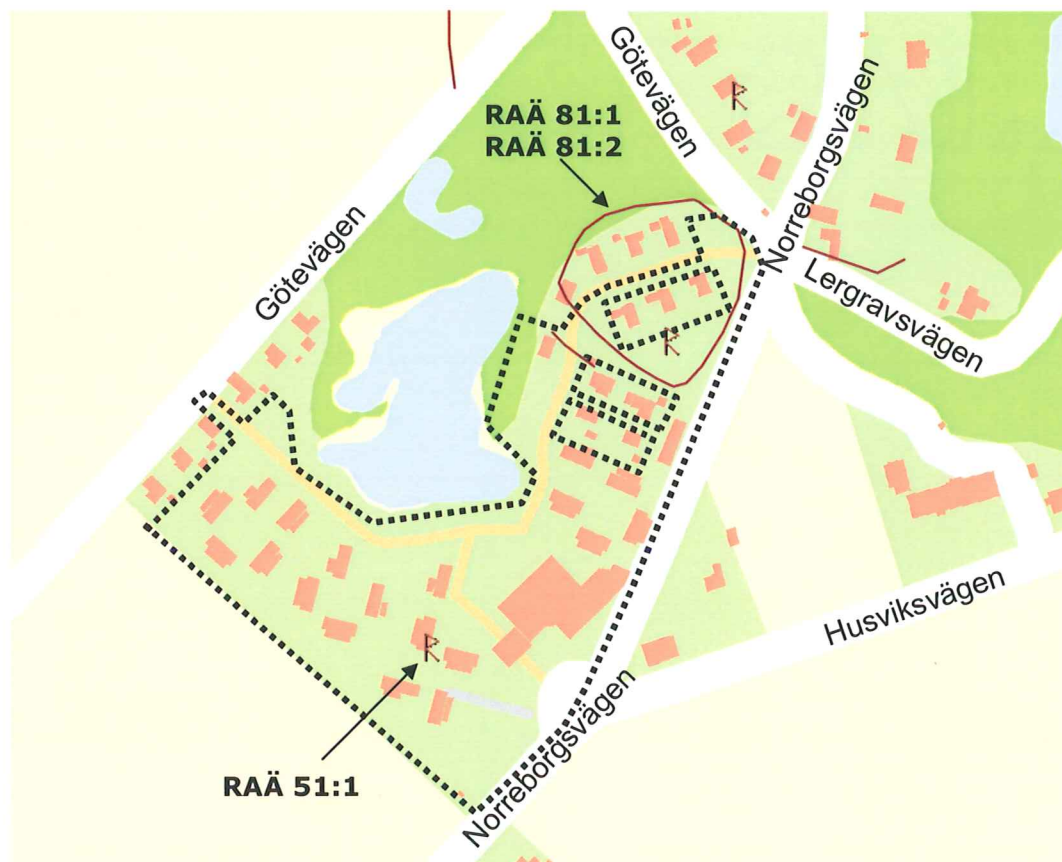
Fornlämning

Inom fastigheten återfinns en fyndplats bestående av fynd i form av en kärnyxa, inget övrigt boplatismaterial i omgivningen. Fyndplatsen ligger idag under befintlig uthyrningsstuga. I norra delen av planområdet återfinns en fornlämningsyta som i Riksantikvariets register benämns som övrig kulturhistorisk lämning och är bestående av vallanläggningar med okänd ålder och funktion. Denna yta påverkas ej av den utökade verksamheten.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom planområdet tillkom efter att gällande detaljplan vunnit laga kraft underslutet av 1980-talet. Då Landskrona varv lades ner under 1980-talet bildades en Utvecklingsstiftelse som skulle arbeta för att de arbetslösa varvsarbetarna fick nya arbeten. Denna stiftelse skulle bygga den då tilltänka stugbyn, Backafallsbyn, vilket så också blev fallet.

Dagens bebyggelse kan idag inte anses ha några kulturhistoriska värden dock kan de i framtiden bli en del av Landskrona stads Vens historia och då anses vara en värdefull tillgång.



Fornlämningar inom fastigheten Tuna 72:38

Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Natur

Mark och vegetation

Inom planområdet finns idag en parkliknande grönska, några enstaka högre träd samt gräsmattor. Norr om planområdet ligger befintlig damm med intilliggande vegetation av träd och buskar. Enligt Landskrona stads miljöförvaltning finns ingen kännedom om rödlistade arter eller arter som ingår i artskyddsförordningen i dammen, dock kan det antas att dammen kan vara en lämplig biotop för större vattensalamander. Större vattensalamander tillbringar större delen av sin livscykel på land. Deras liv på land är rätt okänt men de är mest aktiva i områden med lite högre vegetation där de kan finna skydd under stenar, trädrötter, håligheter, lövförna och död ved. De äter insekter sniglar, maskar osv. Det är under våren från slutet av mars till början av sommaren som de behöver dammar för att kunna föröka sig. Under denna period kan den även förflytta sig över ytor där den ej annars vistas. Förflyttning till och från lekdammar sker främst under regniga nätter. Någon bekräftad förekomst av större vattensalamander finns inte, men viss försiktighet bör råda vid framtida markarbeten.

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 och fungerar även som apotek. Affären har öppet måndag till lördag med utökade öppettider under sommarhalvåret. Utöver livsmedelsaffären återfinns minilivs/kiosk i Bäckviken som endast har öppet under sommarhalvåret.

Hotell

Ven är idag ett mycket attraktivt turistmål och här finns sex olika övernattningsmöjligheter i form av hotell, stugby, pensionat, bed and breakfast och campingen.

Gator och Trafik

Biltrafik

Biltrafik förekommer i en relativt begränsad omfattning på Ven. Fastigheten nås med bil från Landsvägen via Norrebrosvägen.

Leveranser till befintlig verksamhet sker under sommarperioden 4-5 gånger i veckan och 2 gånger i veckan under vinter perioden.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelstigar finns framför allt längs Vens kuster, men även Landsvägen används flitigt av cyklister i blandtrafik. Från Landsvägen nås fastigheten Tuna 72:38 via Norrebrosvägen. Gång- och cykelvägen längs kusten nås via Norrebrosvägen och Husviksvägen. Vens besökare transporterar sig övervägande per cykel.

Kollektivtrafik

Planområdet kan nås med venbussarna, den närmaste fasta hållplatsen är belägen cirka 200 meter från planområdet vid Lergravsvägen och Götevägen. Bussen går dock även att beställa direkt till Backafallsbyn. Området ligger cirka 2.5 kilometer från Bäckvikens hamn från vilken båtar går in till fastlandet och Landskrona stad.

Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten- och avloppsnät.

I planområdets sydvästra hörn finns idag en transformatorstation som distribuerar el inom området.

Planområdet är anslutet till kommunens optokabel.

Befintliga stugor värms med lågverkande el, huvudbyggnad värms upp av en kombination av olja, el samt ved.

PLANFÖRSLAG

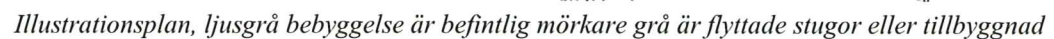
Områdets gestaltning och disposition

Förslaget möjliggör uppförande av ny bebyggelse inom området som ett komplement till den befintliga verksamheten med destilleri och hotell- och konferensanläggning. För hotell- och konferensanläggningen föreslås en komplettering med två längor där den ena föreslås bli en expansion av restaurang/hotell medan den andra eventuellt kan komma att innehålla spa med bastu, pool etc.

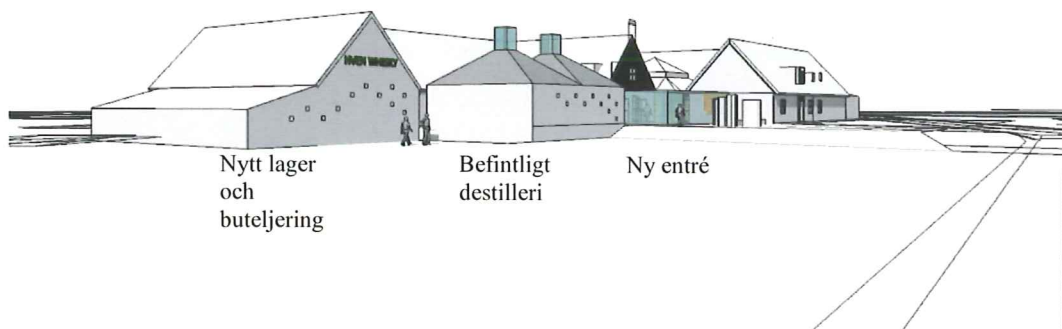
Föreslagna åtgärder

Planförslaget innefattar:

- Fastställande av användning för befintlig verksamhet i detaljplan.
- Tillbyggnad för lager och buteljering som komplement till befintligt destilleri.
- Tillbyggnad för expansion av hotell- och konferensanläggning.
- Tillbyggnad för spa anläggning i anslutning till hotell- och konferensverksamheten.



Tillbyggnaden för lager- och buteljering är en komplementbyggnad till den befintliga destilleriverksamheten. Denna del av den tilltänkta utökningen kommer att ske i en första etapp då lager och buteljering är ett behov som finns redan idag för Spirit of Hvens destilleriverksamhet. Byggnaden föreslås få en placering i direkt anslutning till destilleriet, vilket underlättar för den interna logistiken. Storleken på byggnaden begränsas till 400 kvadratmeter med byggnadshöjd på 3,5 meter.



Utbyggnadsförslag av lager och buteljering tillbyggnad i anslutning till befintligt destilleri samt en ny inglasad entré.

Hotell- och konferensanläggning

Även hotell och konferensanläggningen kan i ett längre perspektiv ha behov av en expansion. I förslaget tillskapas en ny entré för att få en bättre sammanhållning mellan byggnaderna. Befintlig anläggning kompletteras med en u-formad tillbyggnad på baksidan av befintlig huvudbyggnad. Denna del kommer att utöka hotell och restaurangdelen samt ge möjlighet till en spa avdelning. Den sammanlagda ytan för denna tillbyggnad är 500 kvadratmeter.

Uthyrningsstugor

I dag finns 20 uthyrningsstugor med två lägenheter i varje. Stugorna är placerade i grupper inom planområdet. Vid kommande utbyggnad av befintlig verksamhet kommer ett fåtal stugor att behöva flyttas och få nya placeringar. Antalet stugor kommer ej att förändras.

Grönstruktur

Utbyggnaden placeras inom befintlig stug- och verksamhetsområde. Tillbyggnaden för buteljering och lager placeras på befintlig gräsyta men även på yta där det idag står en uthyrningsstuga. Den andra etappen av utbyggnad i anslutning till hotell- och konferensverksamheten sker på befintlig gräsyta bakom huvudbyggnaden. I illustrationen föreslås en ny kryddträdgård i anslutning till destilleriet samt ett antal nya trädplanteringar.

Trafik

Biltrafik

Några nya tillfartsvägar för fordonstrafik föreslås inte till eller inom planområdet. Backafallsbyn, destilleriet och lagret angörs via den befintliga infarten från Norrebrogsvägen. Biltrafiken på Ven förväntas inte öka till följd av den föreslagna utbyggnaden.

Transporter

Alla transportrörelser till och från ön Ven sker med den färja som går från fastlandet till Bäckvikens hamn. Detta medför att spontana transporter är omöjliga till ön. Det finns idag en omlastningscentral på Ven som många av de transporterade varorna går via för omlastning för en effektiv distribuering över ön. Många transporter koordineras över ön vilket ger en miljöeffektiv leverans av de varor som behövs på ön. De transporter som sker över ön sker 4-5 dagar i veckan sommarperioden och cirka 2 gånger på vinterhalvåret oavsett planändring.

Befintlig verksamhet får varuleveranser vid de ovan nämnda leveranstillfällena och den tilltänkta utbyggnaden i sig kommer enbart att generera en ökning av maximalt 2-3 extra transporter per vecka.

En ökad attraktionskraft och ett större intresse för anläggningen kan innebära att fler besökare dras till platsen. Merparten av dessa förväntas förflytta sig till fots eller per cykel.

Gång- och cykeltrafik

I gällande detaljplan finns ett servitut som reglerar allmän tillgänglighet genom fastigheten via en gång- och cykelväg. Idag kan allmänheten passera genom planområdet dock ej i den sträckning som servitutet anger. Servitut får en ny sträckning då det idag befintliga servitutet inte är förenligt med utbyggnadsplanerna. Området ansluter till Landsvägen via Norrebrogsvägen och till gång- och cykelvägen vid kusten via Norrebrogsvägen och Husviksvägen.

Inom planområdet finns även en gemensamhetsanläggning som ger rätt för dem som äger enskilda stugor inom planområdet att använda sig av vägen inom fastigheten Tuna 72:38. I samband med att planen ändras bör gemensamhetsanläggningens område ses över då dess utbredning inte överrensstämmer med hur den kan nyttjas i dag.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning, tele, IT, samt vatten och avlopp

I den södra delen av planområdet finns en transformatorstation som föreslås regleras som område för teknisk anläggning. Inom 5 meter från anläggningen får inte brännbara byggnadsdelar eller brännbart upplag placeras.

Planområdet är anslutet till kommunens optokabel.

Inom planområdet finns ledningar för vatten- och avlopp, elledningar till belysningsstolpar m.m. Dessa ledningar ingår i gemensamhetsanläggningen Tuna ga:6. Inom området finns även el och telekablar. I gällande plan finns inga u-områden för dessa utan ledningsdragningarna är reglerade genom avtalsservitut mellan fastighetsägaren och ledningshavarna. Delvis behöver dessa ledningar att läggas om på grund av utbyggnadsplanerna och avtalen bör då ses över. För den högspänningsledning (E.ON:s) som ligger i Norrebrogsvägen läggs ett u-område utmed planområdets östra gräns.

Eventuellt kan en pumpstation komma att behövas inom området för att hanteringen av spillvattnet skall fungera. Avstånd mellan byggnader och VA-ledningar skall vara minst 3 meter.

Dagvattenhantering

Dagvatten som tillkommer av ytterligare hårdgjorda ytor i samband med utbyggnad inom planområdet skall omhändertas inom egen fastighet. För att bibehålla möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten reglerar detaljplanen hur stor del av fastigheten som får hårdgöras.

Renhållning

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

Lovplikt och tillstånd

Bygglöv

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

Enligt förordnandet om landskapsbildsskydd för ön Ven från den 1 mars 1966 är det förbjudet att utan Länsstyrelsens tillstånd på ön Ven uppföra nybyggnad. Enligt övergångsbestämmelserna till miljöbalken gäller de tidigare landskapsbildsskyddsförordnandena fortfarande. I samband med nybyggnad skall därför tillstånd sökas hos Länsstyrelsen.

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:

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 4 kap 34§ plan- och bygglagen. Behovet av miljöhänsyn vid genomförande av detaljplanen belyses därför inte i en miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken.

Bedömningen utifrån Miljöbalkens riksintressen samt andra i Miljöbalkens nämnda skyddsbestämmelser kan planen ej anses ha någon påverkan på riksintressenas kärnområden. Förslagets negativa konsekvenser när det gäller gällande skyddsbestämmelser kan hävdas vara ett begränsat intrång på landskapsbild, utblickar och siktlinjer. Förändringen av de senare måste dock kunna sägas vara begränsad med tanke på platsen beskaffenheter och befintliga bebyggelse. Den nya bebyggelsen föreslås få en placering inom den befintliga stugbyn. De negativa effekter som kan komma av planförslaget kan inte anses vara av den karaktären att de, enskilt eller gemensamt, kan utgöra en betydande påverkan.

I förordningen om miljökonsekvensbeskrivning i 4 § 2 p. anges att om planen, programmet eller ändringen anger förutsättningar för kommande tillstånd för sådan verksamhet eller åtgärder som anges i bilaga 1 eller 3 kan anses ha en betydande miljöpåverkan skall en MKB göras. Utifrån detta kan konstateras att planen uppfyller de kriterier i fråga om typ av verksamhet och markanvändning som uppges i bilaga 3 och betraktas kunna skapa betydande miljöpåverkan. Dock skall konstateras att det är en befintlig verksamhet som har beviljade tillstånd för befintlig och tillkommande verksamhet vilket innebär att planen ej kommer att ange förutsättningar för några nya tillstånd. Teknik- och stadsbyggnadsförvaltningen anser därmed inte heller att planen kan anses ha betydande miljöpåverkan utifrån förordningen om miljökonsekvensbeskrivning.

Samråd har skett med Länsstyrelsen.

Riksintressen och förordningar

Planområdet berörs av riksintresse för kulturmiljövård, naturvård, friluftsliv, kustzon samt ligger i anslutning till naturreservat och natura 2000 område. För området gäller även landskapsbildsskydd.

Riksintresseområdena omfattar hela ön, Ven och syftet med dessa är förenklat att bevara öns helhetskaraktär vad gäller kulturmiljön, naturvärdena och möjligheten till friluftaktiviteter. Den utökning av byggrätter som planförslaget medger kan inte anses ha någon större påverkan på hur Ven som helhetsmiljö uppfattas och planförslaget bedöms därmed inte påverka de värden som riksintresseområdena avser värna.

När det gäller landskapsbildsskyddet är syftet med detta skydd att värna de visuella upplevelsevärdena i landskapet. Länsstyrelsens tillstånd krävs därför vid nybyggnation på ön. Nuvarande hotell- och konferansanläggning ligger i närheten av högre vegetation och ingår i en bebyggelsegrupp bestående av stugby och enfamiljshus. I förslaget till detaljplan ges en utökad byggrätt för anläggningen. Dessa nya byggnadskroppar bedöms kunna infogas på platsen utan att landskapsbildens påverkas betydande. I planbestämmelserna regleras den nya

bebyggelsens höjd, utbredning och takmaterial för att den på bästa sätt skall smälta in i befintlig miljö.

Mark, luft och vatten

Geoteknik

Enligt Landskrona stads övergripande geotekniska undersökningar bör grundförhållanden inom planområdet vara goda. Geotekniska utredningar och radonmätning är genomförda.

När det gäller utbyggnaden ut mot befintlig damm skall grundläggningsdjup ökas alternativt att någon form av stödkonstruktion tillskapas om en tilltänkt linje med lutning 1:2 från ytterkant från grundläggning skär ut i dammens släntparti.

De geotekniska förhållandena i det område som ligger närmst befintlig damm avses undersökas detaljerat inför byggskedet. För att säkerställa att en kompletterande detaljerad geotekniskutredning tas fram inför byggandet finns en planbestämmelse som reglerar detta.

Luft- och vattenföroreningar

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

Enligt miljöförvaltningen, Landskrona stads uppgifter överskrids inte miljökvalitetsnormerna inom Landskrona kommun. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet. Det marginella trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär, bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

Miljökvalitetsnormer för yt- och grundvatten gäller sedan 2009. De förändringar som i området som möjliggörs av planförslaget bedöms inte påverka grundvattnet. Då planförslaget medger en utökad byggrätt kommer dagvattenavrinningen att öka något i området. Denna avrinning bedöms som möjlig att omhänderta lokalt inom fastigheten. Då närbelägen damm kan vara känslig för ett ökat dagvattenflöde finns i planen en bestämmelse som begränsar andelen hårdgjord yta inom fastigheten till 50%.

Vad gäller utsläpp från destilleriet, regleras detta av miljöförvaltningen i Landskrona stad och anses inte påverka/störa intilliggande fastigheter och boende i anslutning till anläggningen.

Markradon

Baserat på genomförda radonmätningar klassificeras planområdet som normalriskområde. Inom områden som klassificeras som normalriskområde är huvuddelen av marken normalradonmark. Vid byggande på normalradonmark ska byggnaden utföras radonskyddade.

Markföroreningar

Området rymmer inga kända markföroreningar.

Hälsa och säkerhet

Vägrafikbuller

Trafiken i anslutning till området är av ringa omfattning, varför området inte kan anses vara utsatt för trafikbuller. Den föreslagna byggnaden kan inte heller anses medföra någon nämnvärd ytterligare ökning av trafikmängden eller bullerstörningar.

Buller från befintlig verksamhet

De gränser som är uppsatta av miljöförvaltningen för det befintliga destilleriet innebär att buller från anläggningen som riktvärde inte får ge upphov till högre ekvivalent ljudnivå vid närliggande bostäder än 50 dB(A) kl. 07-18, 45 dB(A) kl. 18-22 och 40 dB(A) kl. 22-07. Under sön- och helgdagar får den ekvivalenta ljudnivån som riktvärde inte överstiga 45 dB(A) och den momentana ljudnivån nattetid får som riktvärde inte överstiga 55 dB(A). Om impuls ljud eller hörbara tonkomponenter förekommer skall ovan nämnda ekvivalenta värde sänkas med 5 dB(A). Bullervärdena kontrolleras dagligen och håller sig inom de satta riktvärdena.

I planförslaget föreslås tillbyggnad av hotell- och konferensanläggningen samt lokal för buteljering och lagring. Den föreslagna utbyggnaden bedöms inte medföra att dessa riktvärden riskerar att överskridas.

Risker

Destilleri samt varor och hantering av de framtagna varorna inom verksamheten kan orsaka risker för omkringliggande byggnader, personal samt besökare till intilliggande hotell- och konferensanläggning.

Enligt 9 § i Lag (1988:868) om brandfarlig och explosiva varor (LBE) skall den som bedriver verksamhet, i vilken ingår yrkesmässig hantering av brandfarlig och explosiva varor, tillse att det finns en tillfredställande utredning om riskerna för brand eller explosion i verksamheten och om de skador som därvid kan uppkomma.

Riskutredning är utförd av ÅF- Infrastruktur AB/ Avd. Brand & Risk enligt 9 § i lagen om brandfarliga och explosiva varor, SÄIFS 1995:3 samt SÄIFS 2000:2. I riskutredningen har följande riskobjekt angetts; kärl där destillering sker, förvaringskärl i källaren samt rörledningar mellan destilleri och källare. Skyddsobjekt utgörs av omkringliggande byggnader, angränsande hotell- och konferensanläggning och personal samt besökare inom anläggningen. Destilleriet är avskilt från hotell- och konferensanläggningen i brandteknisk klass EI 60. Avståndet till övrig bebyggelse är minst 5 meter. Följande riskreducerande konstruktioner och system är installerade; *Brandcellsindelning* – Rektifiering

(markplan) samt tappning/lager (källarplan) är utförda som egna brandceller i brandteknisk klassa EI 60, *Brandlarm* – Hela byggnaden har försetts med automatiskt brandlarm, kopplat till utrymningslarm samt vidarekopplats till bemannad plats, *Etanoldetektor* – både rektifiering och tappning/lager har försetts med etanoldetektorer kopplade till utrymningslarm samt *Invallning* – hela den hanterade mängden brandfarlig vätska i källaren är invallad. Enligt genomförd riskutredning bedöms inga ytterligare riskreducerande åtgärder nödvändiga. Resultatet från den utförda riskutredningen visar att risken i samband med framställning av etanol inom Backafallsbyn anläggning är acceptabel. En förutsättning för dessa resultats giltighet är att processen utformas så som förutsatts i genomförandet av riskutredningen. Anläggningens lokalisering innebär att endast ett fåtal personer utsetts över huvud taget för de möjliga konsekvenser som en eventuell olycka kan innebära. Personerna som är bosatta och vistas i närheten påverkas inte vid en eventuell olycka.

Landskrona stads Räddningstjänst tagit del av ovan nämnda riskanalys och ser inget att erinra mot.

Byggnadsnämnden Landskrona stad har 2008-06-16 gett tillstånd enligt förordningen om brandfarliga varor till och med juni 2020. Tillståndet innebär förvaring av brandfarlig vätska i cistern, lösa behållare:

Etanol	klass 1	50 000 liter
Diesel	klass 3	12 000 liter
Bensin	klass 1	1 000 liter

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Den föreslagna utbyggnaden bedöms inte påverka naturmiljön. Den befintliga verksamheten kan inte heller antas ha någon negativ inverkan på naturmiljö och/eller biologiska mångfalden. Utbyggnaden tar redan exploaterad mark i anspråk genom att omdisponering av några befintliga stugor.

Vid en utbyggnad av hotell- och konferensanläggningen norr om idag befintlig huvudbyggnad kan komma att vara i behov av stödåtgärder för att säkerställa grundförhållanden för byggnad. Det finns idag ingen kännedom hos Landskrona stads miljöförvaltning om rödlistade arter eller arter upptagna under artskyddsförordningen i den damm som ligger norr om utbyggnadsförslaget. Då större vattensalamander ev. kan förekomma i området skall hänsyn tas till dess livsbetingelser. Salamandern eller andra arter i och omkring dammen bedöms inte störas av den utbyggnad som föreslås i planen. Däremot bör förutsättningarna för djuren beaktas under byggskedet.

Om den större vattensalamandern finns i området kan det vara olämpligt med större arbeten i dammen under lekperioden från början av april t o m mitten av juni. Vidare kan det vara lämpligt att undvika större transporter under fuktiga och regniga nätter under samma period. Då kan salamandrarna vara på väg till eller

ifrån sina landmiljöer. Plankarta och genomförandebeskrivning innehåller dessa rekommendationer.

Hushållning med naturresurser

Den föreslagna nybyggnationen och utvecklingen av den befintliga verksamheten sker på redan exploaterad mark och kan inte anses ta några ytterligare naturresurser i anspråk.

Kulturmiljö

Befintlig bebyggelse ska bevaras. Ny bebyggelse skall ges en utformning som gör att nybyggnationen blir ett tillskott i området och bedöms inte ha någon negativ inverkan på kulturmiljön. Ven har i stort en karaktär av större skiftade gårdar som ligger fritt i landskapet och då oftast förankrat med vegetation i anslutning till trädgård och bostadshus. Tuna by är den äldsta bystrukturen på ön och utöver det finns byformationerna vid hamnarna samt mindre senare byggda husgrupper av övervägande mindre hus som många idag är sommarbostäder. Backafallsbyn har sitt ursprung i stugbyn och har idag en småskalighet som passar bra för platsen. Utformningen av utbyggnaden skall anpassas till en lämplig skala och utformning för att på så sätt smälta in i befintlig.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Förslaget möjliggör en fortsatt utveckling av den befintliga verksamheten. Kvalitativa och småskaliga verksamheter gynnar Ven och dess befolkning genom att bidra med arbetstillfällen och med en kvalitativ produkt skapa förutsättningar för turism, vilket i förlängning möjliggör för ett mer aktivt Ven och en bibehållen eller förbättrad service.

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.

Samhällsekonomiska konsekvenser

Som nämnts tidigare i planbeskrivningen är Ven ett mycket attraktivt turistmål. Övervägande verksamheter inom ön är mer eller mindre beroende av de tusentals turister som besöker ön varje år och många är därmed säsongsbetonade.

I gällande översiktsplan anges att möjligheterna att driva egen verksamhet skall eftersträvas men även att förutsättningarna för åretruntboende skall prioriteras. Möjligheten att driva sin verksamhet på ett framgångsrikt sätt på Ven utan att skada öns unika värden skapar förutsättningar för öns befolkning att bli åretruntboende.

Många av de verksamheter som drivs på ön bidrar starkt till att öka attraktivitetsvärdena och genererar en ökad turism. En komplettering av befintlig verksamhet inom planen skulle bidra till både en stabil verksamhet för Spirit of Hven men även skapa fler övernattningsmöjligheter och öka attraktiviteten för de besökande turisterna under hela året.

Samlad bedömning av planförslaget

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget vara förenligt med miljöbalkens hänsynsregler, nationella, regionala miljömål och folkhälsomål samt plan- och bygglagens lämplighetskrav.

De åtgärder som krävs för att driva befintlig verksamhet inom planområdet utan att skapa olägenheter eller risker för människor och miljö är vidtagna samt godkända och tillståndsbefviljade. Den föreslagna utbyggnad av befintlig verksamhet sker inom redan beviljade tillstånd samt har en ändamålsenlig placering utifrån ett ianspråkstagande av mark- och vattenområden.

En aktiv fritid och fysisk aktivitet är en viktig del i folkhälsoarbetet. En ökad möjlighet för vistelse på Ven ger naturupplevelser som i sig skapar ett ökat välbefinnande men av de största turistaktiviteterna på ön är cykling. Utökning av verksamheter och övernattningsmöjlighet skapar möjligheter för ytterligare människor att vistas på Ven.

Den idag redan etablerade verksamheten skapar inga negativ inverkan på de nationella eller regionala miljömålen. Den tillkommande utbyggnaden kommer att läggas på mark som redan är ianspråktagen av befintlig verksamhet och kommer därmed inte skapa någon påfrestning på naturmiljöer. Transportrörelserna till och från verksamheten kommer ej att öka.

Medverkande

I planarbetet har, Peter Jonsson, Miljöförvaltningen, Olle Nordell, Miljöförvaltningen, stadsantikvarie Lena Hector, Kultur- och fritidsförvaltningen, planarkitekt, Daniel Eklund, Stadsbyggnadsförvaltningen, tillförordnad planchef Caroline Dahl, Stadsbyggnadsförvaltningen, planarkitekt Aziza Holm, Stadsbyggnadsförvaltningen, planchef Åsa Lindborg, Stadsbyggnadsförvaltningen planarkitekt Lisa Lindekranz, Stadsbyggnadsförvaltningen samt stadsbyggnadschef Per Fredrik von Platen, Stadsbyggnadsförvaltningen medverkat.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Lisa Lindekranz
Planarkitekt

Åsa Lindborg
Planchef