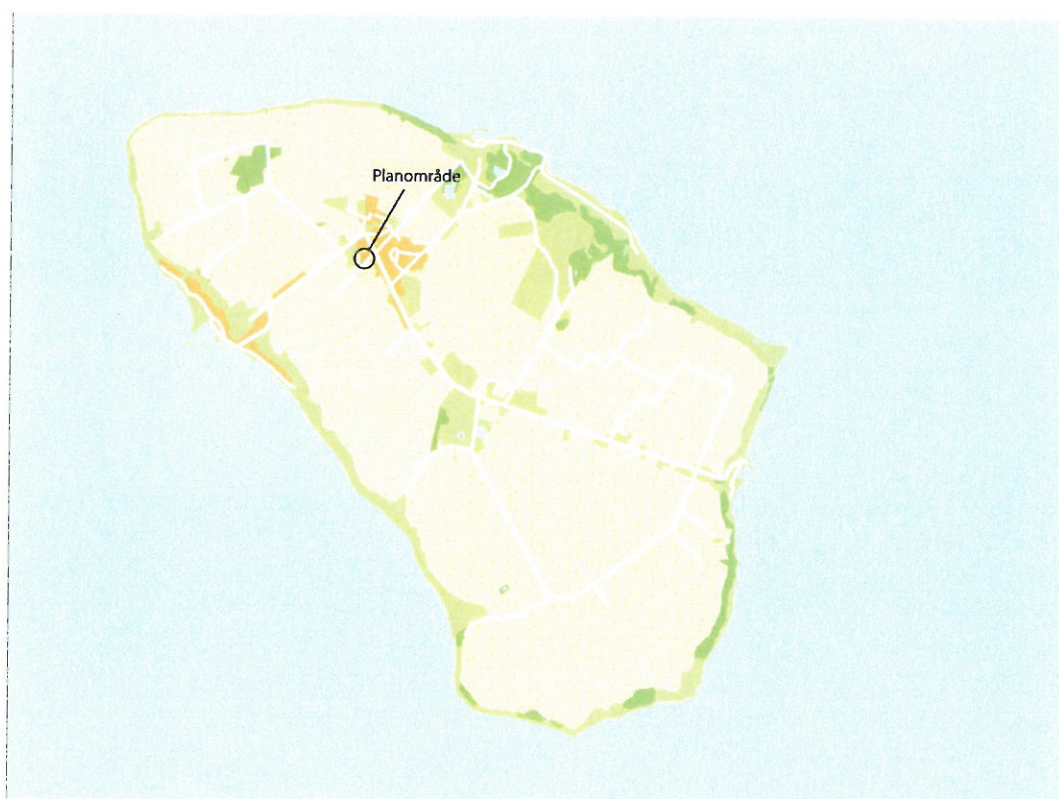




Landskrona stad

Diarienummer 263/003.313-08

Andromeda 8



2009-08-07 reviderad 2009-11-05

ANTAGANDEHANDLING

Landskrona stad
Teknik- och 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
- Samrådsredogörelse

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att möjliggöra även för bostadsändamål samt kontor på fastigheten Andromeda 8, tidigare avsedd för allmänt ändamål och använd för skolverksamhet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Planområdet omfattar fastigheten Andromeda 8, belägen på Ven, vid Tuna by. I sydost avgränsas planområdet av Wollters väg och i nordväst av bebyggelse samt av jordbruksmark. I nordost gränsar planområdet till Andromeda 6 samt 7.



Planområdet omfattar fastigheten Andromeda 8

Markanvändning

Fastigheten Andromeda 8 är ca 725 kvm stor. På fastigheten finns en byggnad, uppförd 1907 för skoländamål. Byggnaden nyttjades tidigare som småskola och har sedan använts som gymnastiksal och samlingslokal. Den är placerad i fastighetens sydöstra del, utmed vägen.

Den tomt som fastigheten omfattar utgörs av en gräsmatta, belägen bakom skolbyggnaden. I fastighetens gränser finns också vegetation i form av buskar och mindre träd, samt ett plank mot angränsande fastighet i norr.

Markägoförhållanden

Landskrona stad är markägare till fastigheten Andromeda 8.

Geoteknik

I april 1993 utförde J&W Bygg och Anläggning AB en översiktlig radonriskartering över Landskrona kommun. Karteringen visar att planområdet utgörs av lågriskområde för radon. Berggrunden utgörs av kalksten och jordlagren visar förekomst av blockfattig morän.

Riksintressen och förordningar

Riksintresse för kulturmiljövården

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

Motiveringen till att Ven pekats ut som område för riksintresse för kulturmiljövård är: "Ö i Öresund med ett öppet odlingslandskap med fornlämningar och bebyggelsemiljöer samt lämningar av stort vetenskapligt astronomiskt intresse. Lämningar efter omfattande tegelframställning som under 1800-1900-talen var av betydelse för byggnadsverksamheten i Öresundsregionen."

Som uttryck för riksintresset beskrivs:

"Odlingslandskap av skifteskaraktär med flera bronsåldershögar och ett bevarat äldre vägsystem och ensamliggande gårdar. Lämningar efter astronomen 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 Ibbs medeltida kyrka och den nya kyrkan från 1800-talet. Tuna by med bl.a. gatehus och Bäckviken med för ett fiskeläge karaktäristisk bebyggelse. [...]"

Riksintresse för naturvården

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

De intresseaspekter som ligger till grund för att Ven utpekats som riksintresse för naturvård är: botanik; ekologiskt betydelsefullt område av komplex natur; geologi,

geomorfologi; hydrologi, oceanografi; kulturlandskap; limnologi, marinbiologi; zoologi (exkl ornitologi); skönhet (landskapsbild).

Beslutet om Ven som riksintresse för naturvård har fattats mot bakgrund av följande urvalskriterier:

Området

- innebär framstående exempel på landskapstyper eller naturtyper eller kombinationer av naturtyper, som särskilt väl visar landskapets utveckling samt processer och naturlig utveckling i olika ekologiska system såväl på land som i vatten.
- omfattar sällsynta naturtyper, hotade eller sårbara biotoper och arter.
- är av mycket säregen och märklig beskaffenhet.
- har mycket rik flora/fauna.

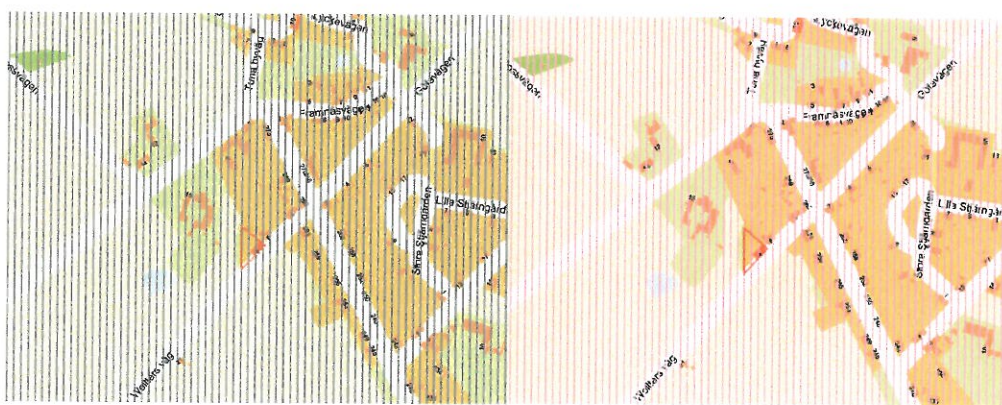
I beslutet om Ven som riksintresse för naturvård finns områdets huvuddrag beskrivna: "Ven utgör idag en säregen landform som saknar motsvarighet i övriga landet. Ven är en ca. 45 m hög plåt helt uppbyggd av lösa avlagringar av i huvudsak baltisk morän, glacifluviala sand- och lersediment samt blåaktig moränlera. Ven är belägen över den s k Alnarpsänkan, en förkastningsdal i kritberggrunden, orienterad i nordväst-sydöstlig riktning. Förkastningsdalen är fylld av kvartära sediment med en komplex stratigrafi, varav endast 1/3 finns ovanför vattenytan. 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. Det öppna odlingslandskapet med fornlämningar och bebyggelseområden speglar utvecklingen av kulturlandskapet från förhistorisk tid fram till 2000-talet. Ön blev internationellt uppmärksammas redan på 1500-talet, då astronomen Tycho Brahe verkade där. Rester av hans anläggningar kan fortfarande studeras liksom de bronsåderslämningar 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 centralplattan. Även de goda tider som tegelframställningen innebar mot slutet av 1800-talet har satt sina spår, och bidragit ytterligare till att Ven idag utgör en kulturhistoriskt intressant miljö.

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

Kustpartiet mellan Kyrkbacken och Norrebro utgörs av rasbranter och innanförliggande 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.



Riksintresse för friluftslivet

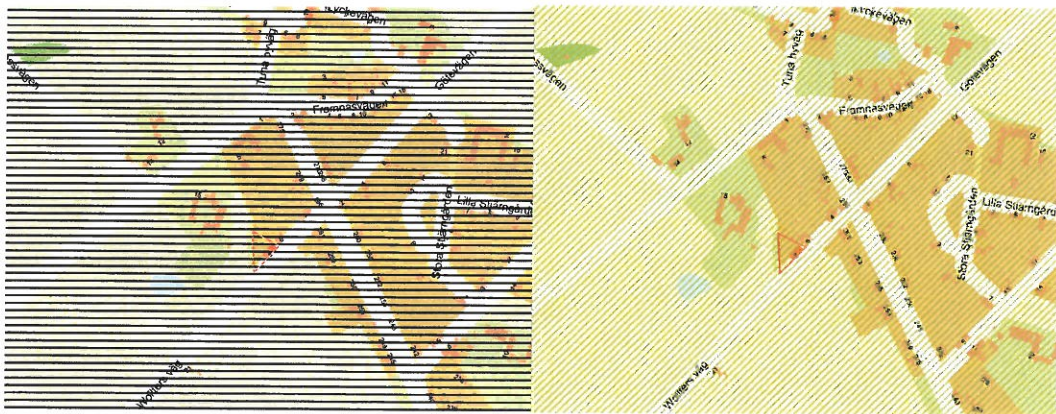
De intresseaspekter som ligger till grund för att Ven utpekats som riksintresse för friluftsliv är: natur- och kulturstudier; cykling; strövande; bad; båtsport; fritidsfiske.

Området

- utgör en säregen landform bestående av en hög platå med huvudsakligen öppet landskap begränsad av erosionsbranter.
- omfattar gammal kulturhistorisk byggd.
- innebär goda förutsättningar för cykelturer, strövande, bad, båtsport och fritidsfiske i havet.

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

Längs hela Skånes kust ligger ett mellan 3-5 km brett bälte som är av riksintresse 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. Riksintresset är sammanfattningsvis till för att säkra allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena, riksintresset 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.



Planområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv och kustzon

Tidigare ställningstaganden

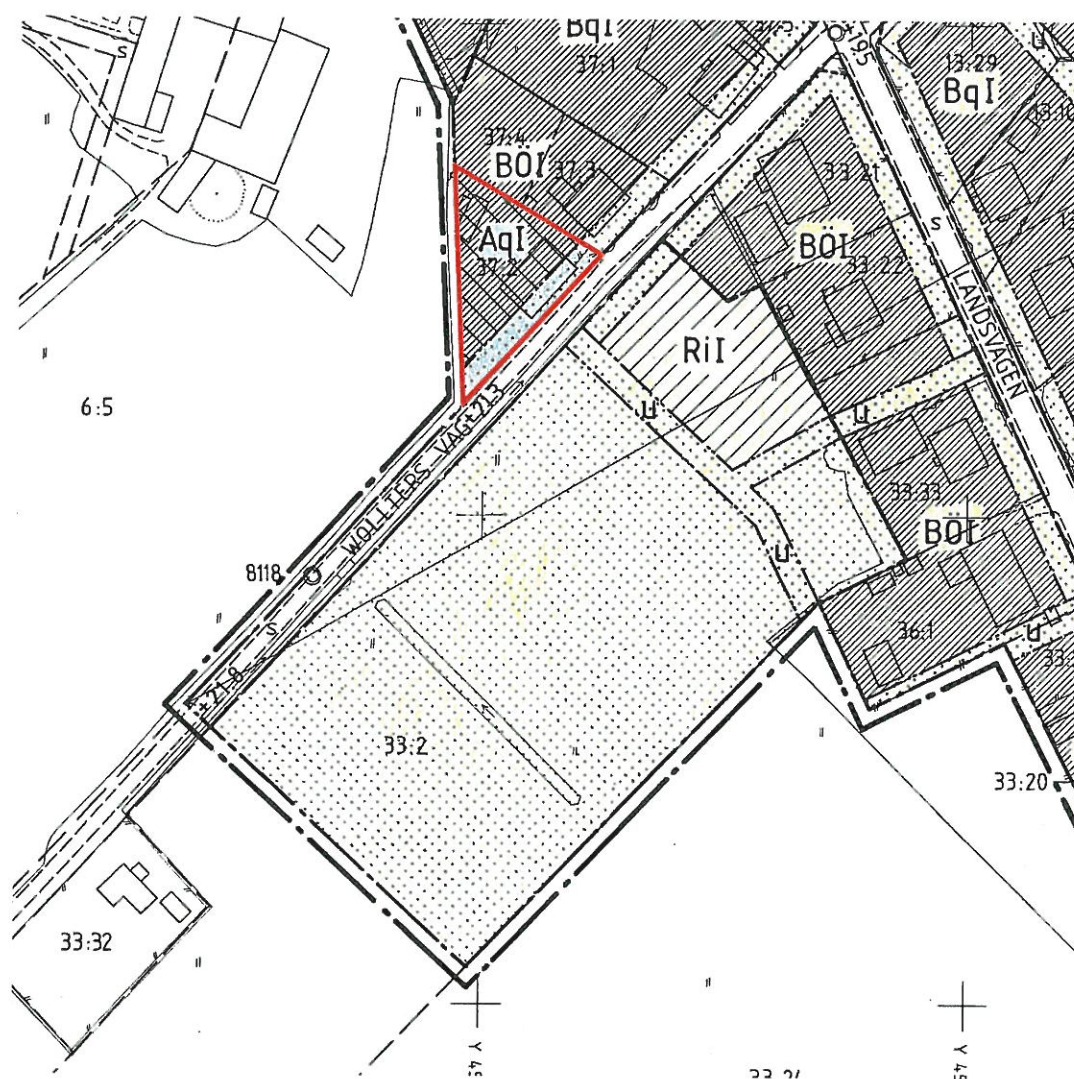
Översiktsplan

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

Detaljplaner

För aktuellt planområde gäller stadsplan för Tuna by, antagen av kommunfullmäktige i september 1984. Enligt denna är fastigheten Andromeda 8 (tidigare Tuna 37:2) avsedd för allmänt ändamål, samt betecknad med q.

I planen finns fastigheten beskriven med avseende på särskild miljöhänsyn. Beteckningen q förklaras med att vissa byggnader bör ges ett ytterligare skydd mot oönskad förändring. Dessa representerar tre kategorier av byggnader: offentliga byggnader, bondgårdar och övrig bebyggelse. Beteckningen q innebär att allmän miljöhänsyn ska tillämpas.



Utdrag ur stadsplan för Tuna by, antagen av kommunfullmäktige i september 1984

Planområdets offentliga byggnader anses ha spelat en väsentlig roll för samtliga byinvånare och tillmäts därför ett betydande kulturhistoriskt värde. Skolan (kallad Västra skolan) är en av dessa. Byggnaden visar genom sin resning och utsmyckning hur betydelsefulla institutionerna en gång var. Förutom ett arkitektoniskt egenvärde är byggnaden även av lokalhistoriskt intresse vilket motiverar utökat skydd.

Stadsplanen saknar genomförandetid.

Kulturmiljö och arkeologi

Historik

Den byggnad som finns på fastigheten Andromeda 8 uppfördes år 1907 som småskola, kallad Västra skolan. Skolbyggnaden utgörs av ett 1 ½-planshus.

Fasaden består av gulgrått tegel, murat i kryssförband, med en rik dekor i rött tegel. Fasaden utgör ett av byggnadens mest karaktäristiska drag, samtidigt som den knyter an till andra byggnader på Ven som har liknande fasader. Ovanför fönster och dörrar finns mönstermurade rektangulära fält och runt fönstren finns fönsteromramningar med kvader- och slutstensmarkeringar. Byggnadens knutar är utskjutande med kvadermarkering. Taket är utformat som sadeltak och täckt med rött ventegel med stavdekor. Fönstren är brunbetsade med mitt- och tvärpost och en spröjs. Fönsterbänkarna är utdragna med bindskift under. Även dörrarna är brunbetsade. Byggnadens sockel är relativt låg, slätputsad i en ljusgrå nyans.



Den sydvästra gaveln



Fasaden åt sydost

De exteriöra förändringar som skett på byggnaden är att fönster och dörrar har bytts ut, samt att de två skorstenar i gult tegel med tegelkragar som fanns ursprungligen har tagits bort. En tillbyggnad på byggnadens nordöstra gavel tillkom under 1980-talet. Tidigare fanns en uthusbyggnad bakom huvudbyggnaden. Denna revs 1994.



Fasaden åt norr



Fasaddekor

Kulturmiljöprogram

Hela Ven är utpekad som särskilt värdefull kulturmiljö i *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.

Arkeologi

Delar av planområdet berör Tuna medeltida bytomt, registrerad fornlämning 65:1 i S:t Ibbs socken. Eventuella markgrepp kräver, enligt 2 kap Kulturminneslagen, att särskilt tillstånd söks hos Länsstyrelsen.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet omfattar en fastighet. Marken utgör tomtmark till den f d skolbyggnaden. Tomten består av en grasmatta och vegetation i form av buskar och mindre träd utmed fastighetens gränser. Tomten sluttar något åt nordväst.

Service

Service och handel

Den skolverksamhet som finns på Ven är belägen mitt på ön, i Uranienborgsskolan, bredvid Tycho Brahe museum. Skolan omfattar årskurserna Förskola till och med årskurs 6. I anslutning till skolan ligger även öns bibliotek.

Mellan skolan och Tuna by finns öns livsmedelsbutik, öppen under hela året. Utöver försäljning av dagligvaror har denna även postutlämning och fungerar som apotek och är ombud för Systembolaget. I anslutning till affären ligger lokaler för frivilliga brandkåren. I Bäckviken finns minilivs/kiosk som endast har öppet under sommarhalvåret. Övrig handel utgörs av små affärer i anslutning till bostäder och/eller verksamheter. Här kan bl a nämnas försäljning av konsthantverk och lokalproducerad mat.

På Ven finns också en sjuksköterskemottagning samt hemsjukvård och ambulanssjukvård.

Tillgänglighet

Gator och Trafik

Biltrafik förekommer i en relativt begränsad omfattning på Ven. Planområdet angränsar till en enskild väg, Wolters väg. Vägen är en tvärgata till öns huvudled, Landsvägen, och leder in till Prästbostället.

Kollektivtrafik

Den fasta båtförbindelse som finns mellan Ven och fastlandet utgörs av färjetrafik mellan Landskrona Hamn och Bäckviken. Under vinterhalvåret går det omkring 10 turer per dag och under sommarhalvåret omkring 16 turer per dag. Båtresan tar cirka 30 minuter. På Ven finns kollektivtrafik i form av buss. Det finns även taxiverksamhet på ön.

Tekniks försörjning

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten- och avloppsnät. Anslutningspunkt ligger i Wollters väg.

Elförsörjningen sker genom ledningar dragna i Wollters väg och i gränsen mellan Fastigheterna Andromeda 8 och Andromeda 6.

Inga ledningar är i övrigt dragna över fastigheten.

PLANFÖRSLAG

Områdets gestaltning och disposition

Syftet med planen är att möjliggöra för bostadsändamål på fastigheten Andromeda 8.

Föreslagna åtgärder

Planförslaget innefattar:

- Ändrad användning för skolbyggnaden från allmänt ändamål till bostads-, kontors- och skoländamål.

Bebyggelse

Bostäder

Befintlig f d skolbyggnad på fastigheten Andromeda 8 möjliggöres för bostads-, kontors- och skoländamål. Garage eller carport får uppföras på del av fastigheten. I övrigt får området inte bebyggas.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Byggnaden utgör sådan särskilt värdefull byggnad som avses i 3 kap 12§ plan- och bygglagen.

I den gällande översiktsplanen, Översiktsplan 2000+ antagen 2002-02-13, anges att de äldsta skolbyggnaderna representerar viktiga milstolpar i skolväsendets utbyggnad.

Skolbyggnaderna har också på många sätt varit viktiga nav i byarnas liv. Samtliga bevarade skolbyggnader har därigenom ett högt kulturhistoriskt värde. Ofta är dessa byggnader välbyggda och har en arkitektonisk utformning som sträcker sig lite utöver det normala i byarna och är därigenom viktiga miljöskapande faktorer.

Skolbyggnadens kulturhistoriska värde är fleromfattande. Skolbyggnader har ett stort samhällshistoriskt och socialhistoriskt värde, men de har också ett värde i ett bredare samhällsperspektiv. Folkskolestadgan antogs 1842. Redan från början fanns centralt formulerade krav på skolbyggnadens utformning. Skolan skulle vara en hälsosam miljö. Eleverna skulle få vistas i en byggnad med höga kulturvärden. Folkskolorna var en del av samhällets representationsbyggnader. Skolhusen skulle visa på samhällets omsorg för barnen. Ett fint skolhus var en stolthet för socknen och skulle erbjuda barnen en hälsosam arbetsmiljö. De stora, södervända fönstren gav ett bra dagsljus. Den höga takhöjden skulle borga för god luft i skolsalen.

Skolbyggnaden har även ett högt identitets- och symbolvärde. Alla människor har personliga upplevelser från den egna skolgången. Västra skolan har ett identitets- och symbolvärde för Venbor i synnerhet men även för tillfälliga besökare.

Det byggnadshistoriska värdet ligger bland annat i byggnadsmaterialet som vittnar om den omfattande tegeltillverkning som bedrevs på Ven från mitten av 1800-talet och in på 1940-talet. I skolbyggnaden har man använt det gulgrå teglet i fasaden och det röda teglet för att dekorera fasaden och framhäva fönster och dörrar. Det byggnadshistoriska värdet ligger även i att byggnadens exteriör är välbevarad även om dörrar och fönster har bytts ut.

Skolbyggnadens värde ligger också i representativitet. Skolbyggnaden är en god representant dels för skolbyggnader, dels för den regionala arkitekturen. Liknande byggnader med artikuleringar i rött tegel återfinns på andra platser på Ven.



Häradskartan från 1910-1915

På Häradskartan från 1910-1915 finns två skolhus markerade. Dels Västra skolan vid Tuna by, dels det skolhus som fungerar som skola idag vid Nya kyrkan. På kartan syns också de tegelbruk som fanns vid denna tidpunkt. Tegelindustrin genererade en omfattande befolkningsökning på Ven som stagnerade i samband med att tegelbruken lades ned. Behovet av skolhus avklingade därmed.

För att säkerställa riksintresset för kulturmiljövård och för att säkerställa byggnadens karaktärsdrag ska byggnadens volym och exteriör bevaras eller vid renovering återställas till ursprungligt skick. Underhåll ska prövas särskilt med syfte att säkerställa skyddet av de kulturhistoriska värdena. Alla exteriöra förändringar ska ske i samråd med stadsantikvarien.

Med anledning av byggnadens kulturhistoriska värde har denna åsatts varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud i enlighet med 5 kap 7 § plan- och bygglagen.

Trafik

Biltrafik

Tillfart till fastigheten Andromeda 8 sker via Wollters väg.

Gång- och cykeltrafik

Någon ny gång- och cykelväg föreslås inte inom området. Fotgängare och cyklister når fastigheten från Landsvägen via Wollters väg i blandtrafik.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik i form av bussförbindelse finns tillgänglig från Landsvägen, ca 500 meter från fastigheten. Via busstrafiken nås den fasta båtförbindelse som finns mellan Ven och fastlandet.

Teknisk försörjning*Energiförsörjning, tele samt vatten och avlopp*

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten- och avloppsnät med kapacitet att försörja föreslagen bostadsbebyggelse.

Dagvattenhantering

Dagvattenhantering ska ske inom fastigheten.

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.

Då området utgör en kulturhistoriskt värdefull miljö föreslås utökad lovplikt. Byggnaden får inte rivas eller förändras och dess volym skall bevaras och vid renovering återställas. Byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde som skolbyggnad med sin välbevarade exteriör och dess byggnadsmaterial som vittnar om Vens tegeltillverkning. Utökad lovplikt föreslås även vid utbyte av takmaterial samt fönster.

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:

Teknik- och 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 markingrepp eller ytterligare byggnation på fastigheten.

Luftföroreningar

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

Enligt miljöförvaltningens uppgifter överskrids inte miljökvalitetsnormerna inom Landskrona kommun. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

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

Vägtrafikbuller

Fastigheten anses inte vara utsatt för buller då den anslutande Wollters väg endast servar enstaka fastigheter.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Det förändrade ändamålet bedöms inte påverka naturmiljö eller biologisk mångfald.

Hushållning med naturresurser

Syftet med planen är att möjliggöra för bostadsändamål i befintlig byggnad. Ytterligare byggrätt föreslås inte.

Kulturmiljö

Befintlig bebyggelse ska bevaras och dess kulturhistoriska värden ska säkerställas i planen.

Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Ytterligare en bostad tillkommer inom sammanhållen bebyggelse. Ytterligare fastboende kan bidra till att stärka servicen på ön.

Barnperspektivet

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits.

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.

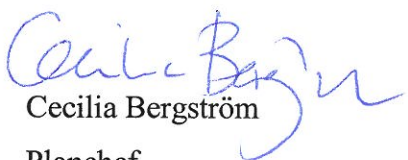
Förvaltningen bedömer, med hänsyn till befintlig bebyggelses kulturhistoriska värde, att avsteg från tillgänglighetskravet kan komma att bli aktuella. Avstegen bedöms överensstämma med bestämmelserna i 3 kap 15 § (p 5) och 12 § BVF.

Säkerhet och trygghet

Då syftet med planen är att endast möjliggöra för en förändrad användning i befintlig byggnad kommer det inte att uppföras några nya byggnader. Den förändrade användningen förväntas inte medföra någon minskad säkerhet eller trygghet.

Medverkande

I planarbetet har stadsantikvarie Lena Hector, Teknik- och stadsbyggnadsförvaltningen medverkat.

Teknik- och stadsbyggnadsförvaltningen

Cecilia Bergström
Planchef



Daniel Eklund
Planarkitekt