

Samrådsredogörelse

Detaljplan för **del av Tuna 73:1** i S:t Ibb, Landskrona stad

Rubricerad detaljplan har varit utskickat på samråd 2024-05-27 till och med 2024-06-18.

Under samrådstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga på Landskrona stads hemsida samt i Stadshusets foajé.

Samrådet kungjordes i LandskronaPosten/Helsingborgsdagblad 27 maj 2024.

Ett allmänt samrådsmöte hölls i skolan på Ven den 3 juni 2024. Från kommunen deltog planchef Lisa Lindekranz och planarkitekt Diana Nilsson. 16 personer närvarade. Handläggande planarkitekt föredrog planförslaget. Den efterföljande diskussionen rörde främst områdets användning samt omfattning.

INKOMNA YTTRANDEN

Vid samrådets slut hade 27 yttranden inkommit.

Yttranden utan erinran eller synpunkter har inkommit från:

1. Nordion Energi AB, 2024-05-23
2. Sydvatten, 2024-05-23
3. Skanova (Telia Company) AB, 2024-05-24
4. Räddningstjänsten Landskrona, 2024-06-11
5. Statens fastighetsverk, 2024-06-17
6. Region Skåne, 2024-06-18

Yttranden med erinran eller synpunkter har inkommit från:

7. PostNord Sverige AB, 2024-05-27
8. Övrigt yttrande 1. 2024-06-10
9. Trafikverket, 2024-06-10
10. E.ON Energidistribution AB, 2024-06-13
11. Sjöfartsverket, 2024-06-14

12. Miljöförvaltningen, 2024-06-17
13. LSR, 2024-06-17
14. Lantmäteriet, 2024-06-18
15. Länsstyrelsen, 2024-06-18
16. Övrigt yttrande 2. 2024-06-18
17. Övrigt yttrande 3. 2024-06-18
18. Övrigt yttrande 4. 2024-06-18
19. Övrigt yttrande 5. 2024-06-18
20. Övrigt yttrande 6. 2024-06-18
21. Övrigt yttrande 7. 2024-06-18
22. Övrigt yttrande 8. 2024-06-18
23. Övrigt yttrande 9. 2024-06-18
24. Övrigt yttrande 10. 2024-06-18
25. Övrigt yttrande 11. 2024-06-18
26. Övrigt yttrande 12. 2024-06-18
27. Teknik- och fritidsförvaltningen, 2024-07-01

Inkomna yttranden med synpunkter redovisas och kommenteras nedan. Observera att yttrandena kan vara förkortade. Alla yttranden går att läsa i original hos Landskrona stad. Länsstyrelsens yttrande återges alltid i sin helhet.

1. MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN I SKÅNE, 2024-06-18

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Riksintresse Högexploaterad kust 4 kap. 1 § och 4 § MB

Planområdet ligger inom riksintresse för högexploaterad kust - sträckningen kustområdena och skärgårdarna från Brofjorden till Simpevarp. Kommunen gör bedömningen att detaljplanen inte medför en betydande skada på riksintresset med hänvisning till avståndet till kusten. Länsstyrelsen efterlyser ett förtydligande resonemang där bedömningen utgår ifrån planförslagets påverkan på de samlade natur- och kulturvärdena inom kustlandskapet. I sammanhanget är det relevant att knyta resonemanget om planens påverkan på riksintresse kustzon till de värden som återfinns i de överlappande riksintressena i 3 kap – se därför även synpunkterna nedan under riksintresse för kulturmiljövård och riksintresse för friluftsliv samt det rådgivande avsnittet om landskapsbildskydd.

Riksintresse för kulturmiljövård 3 kap. 6 § MB

Området ingår i riksintresse Ven [M23]. Det illustrerade förslaget bygger på en traditionell utformning kopplad till längor kring en öppen "gårdsplan". Samtidigt finns en byggrätt för komplementbyggnader vilket innebär att exempelvis miljöhus och garage kan förläggas på ett sätt som motverkar detta. Länsstyrelsen menar att den öppna ytan bör förses med prickmark för att säkerställa strukturen. Även ytan avsatt för dagvattenhantering saknar prickmark vilket öppnar upp för en tillkommande byggrätt på ytan vars konsekvenser inte beskrivits i planhandlingarna.

Kommunen lyfter att syftet är att pröva bostadshus i två våningar men detaljplanen medger även takkupor till 1/4 av takets längd. Det innebär att bygganden i praktiken kan inrymma två våningsplan samt inredd vind (dvs. boende i tre plan). Någon illustration av inredd vind finns inte med i planbeskrivningen. Frontespiser och rumsskapande takkupor kan ge stor inverkan på hur byggnaderna uppfattas från Landsvägen och ut mot landskapet. Länsstyrelsen befarar att det skulle innebära alltför avvikande byggnadsvolymer på platsen.

Länsstyrelsen ser att det förslag som illustrerats i planhandlingarna visserligen ökar skalan jämfört med kringliggande byggnader men till stora delar förhåller sig till omgivningarna, men menar att detaljplanen även kan bebyggas på andra sätt vilket skulle kunna innebära skada på riksintresset.

Riksintresse för friluftsliv 3 kap. 6 § MB

Området är utpekad som riksintresse för friluftsliv FMO8 Ven. Som del av områdets värden nämns att Ven är en gammal kulturhistorisk bygd. Det öppna odlingslandskapet med fornlämningar och bebyggelseområden speglar utvecklingen av kulturlandskapet från förhistorisk tid fram till 1900-talet. Förutsättningar för bevarande och utveckling av områdets värden bygger på att jordbruk och bebyggelseexploatering sker med stor hänsyn till natur- och

kulturmiljövården. Gällande säkerställande av riksintresset, se synpunkterna under riksintresse kulturmiljö.

Risk för översvämning

Av planhandlingarna framgår att planområdet fortsatt kommer att ligga utanför kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och att en dagvattenanläggning behöver anläggas på kvartersmark. Länsstyrelsen menar att om detta är en förutsättning för att säkerställa markens lämplighet så behöver dagvattendammen villkoras enligt 4 kap. 14 § punkt 1 alternativt punkt 4 PBL.

Länsstyrelsens rådgivning

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Rådgivning kulturmiljö

Marken kan komma att styckas upp i mindre fastigheter. Länsstyrelsen menar att det vore positivt om hela detaljplanen även reglerade lovplikt för komplementbyggnad enligt 9 kap. 4 § PBL, solceller och andra bygglovsbefriade åtgärder. Införande av lovplikt innebär inte att åtgärden per automatik inte kan genomföras men det ger kommunen möjlighet att styra exempelvis utformning placering i den känsliga kulturmiljön.

Information om landskapsbildskydd

Planområdet ligger inom område som omfattas av landskapsbildskydd. Inom området är det förbjudet att uppföra byggnader utan Länsstyrelsens tillstånd. Förnärvarande saknas tillstånd. Det innebär att detaljplanen inte kan genomföras utan att landskapsbildskyddet upphävs, eller att tillstånd lämnats för de specifika åtgärder som planeras.

Om kommunen vill planlägga området för bebyggelse, finns möjlighet att ansöka om att upphäva landskapsbildskydd inom planområdet. Ansökan om upphävande ska då göras hos Länsstyrelsen. Prövningen behöver vara klar innan planen antas för att säkerställa genomförandet. Detaljplanen får i sammanhanget anses överta skyddets syfte som ett skydd mot olämplig bebyggelse i planområdet. Det är därför viktigt att planen tar stor hänsyn till de värden som landskapsbildskyddet syftar till att säkerställa. Notera att det inte finns någon garanti att skyddet kan upphävas, utan en bedömning görs från fall till fall.

Information om biotopskydd

I planområdet finns en biotopskyddad stenmur. Stenmuren bör bevaras inom planområdet, ex. genom egenskapsbestämmelse om skydd.

Byggrätter ligger i nära anslutning till stenmuren. Bebyggelsen i planområdet bör placeras på ett sådant avstånd från stenmuren att skyddet inte riskerar att upphöra, och värdena bevaras.

En detaljplan ska så långt som möjligt utformas för att bibehålla samt undvika skada på skyddade biotoper. Om dispens är en förutsättning för att kunna genomföra planen, bör dispens sökas tidigt i planprocessen. Länsstyrelsen får, om det finns särskilda skäl i det enskilda fallet, medge undantag från förbudet. Möjligheten att lämna dispens ska tillämpas restriktivt, och endast då lämpliga alternativ saknas.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt hanterade avseende riksintresse kustzon, riksintresse kulturmiljö och riksintresse friluftsliv samt risk för översvämning, varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Riksintresse Högexploaterad kust 4 kap. 1 § och 4 § MB

Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande resonemang där bedömningen utgår ifrån planförslagets påverkan på de samlade natur- och kulturvärdena inom kustlandskapet.

Resonemanget knyts samman med planens påverkan på riksintresse - kustzon till de värden som återfinns i de överlappande riksintressena i 3 kap.

Riksintresse för kulturmiljövård 3 kap. 6 § MB

Det illustrerade förslaget bygger på en traditionell utformning kopplad till längor kring en öppen "gårdsplan".

Plankartan justeras så att marken som i samrådsförslaget var korsmark i stället förses med prickmark så att områdets struktur säkerställs. Komplementbebyggelse får anvisade byggrätter med korsmark.

Även ytan för dagvattenhantering förses med prickmark.

Planbeskrivningen kompletteras med uppdaterade illustrationer och förtydligande om inredd vind.

Nockhöjden för byggnader inom planområdet minskas med 1 meter till 9 meters höjd. Syftet med att sänka höjden på flerbostadshusen är att begränsa möjligheten till att bygga fler våningar än två. Samt att sänka bebyggelsens höjd till att anpassas med den befintliga bebyggelsen. En byggnadskropp tas bort för att lämna plats åt grönska och avstånd till grannar. Möjligheten för frontespis finns enbart kvar för en byggnad och kupor tillåts enbart på villorna.

Riksintresse för friluftsliv 3 kap. 6 § MB

Planbeskrivningen kompletteras med resonemang och konsekvenser om samtliga riksintressen.

Risk för översvämning

Planbestämmelse om att startbesked får inte ges för bostäder förrän dagvattendamm anlagts tillförs plankartan. I enlighet med PBL 4 kap. 14 § punkt 1.

Rådgivning kulturmiljö

Både plankarta samt planbeskrivning kompletteras med reglering av lovplikt för komplementbyggnad enligt 9 kap. 4 § PBL, solceller och andra bygglovsbefriade åtgärder.

Information om landskapsbildskydd

En ansökan om att upphäva landskapsbildskydd inom planområdet har skickats in till Länsstyrelsen i januari 2025. Planen bedöms av staden kunna framtas parallellt med behandlandet av ansökan för att kunna antas efter prövningen avslutas. Planen bedöms kunna säkerställa de värden som landskapsbildskyddet syftar till att säkerställa.

Information om biotopskydd

Plankarta och planbeskrivning kompletteras med skydd för biotopskyddad stenmur. Bebyggelsen längs med stenmuren flyttas även från muren så långt det är möjligt och samtidigt bibehålla en användbar utformning av planområdet.

LANTMÄTERIET, 2024-06-18

Plankarta med planbestämmelser

Egenskapsbestämmelse j1 – Utfartsförbud Bestämmelser om utfart får endast anges i gräns mot allmän plats (PBL 4 kap 9§). I planförslaget anges utfartsförbudet i plangränsen och det finns heller ingen detaljplan på andra sidan av plangränsen. Ska utfartsförbudet tas med i planförslaget behöver planområde utökas med en remsa av allmän plats på fastigheten Tuna s:6 (Landsvägen).

Egenskapsbestämmelse e1 – Utnyttjandegrad Om kvartersmarken styckas upp i mindre fastigheter så kan det bli att vissa fastigheter blir utan möjlighet att bygga komplementbyggnad, om det redan har byggts totalt 100 kvm inom andra fastigheter. Är det tanken med bestämmelsen?

Fastighetsbeteckningen på Tuna 73:5 saknas i kartbilden.

Linjer i kartbilden som inte är relevanta och saknas i teckenförklaringen bör tas bort.

Planbeskrivning

Kap 4.2.4 Rättigheter Om oinskrivna rättigheter (E.ONs och LEABs ledningar enligt planbeskrivningen kap 6.11 Teknik) ska fortsätta ligga inom planområdet bör markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, s.k. u-område, finnas för deras framtida lägen.

Kap 4.4 Ekonomiska frågor. Här borde kostnad för fastighetsbildning (t.ex. avstyckning, bildande av gemensamhetsanläggning, bildande av ledningsrätt etc) stå med. I Kap 6.11 Teknik, anges att E.ON och LEAB har ledningar inom planområdet som behöver justeras. En flytt av ledningen/-arna genererar en

kostnad. Vem som står för denna kostnad bör stå med under ekonomiska frågor.

Kap 4.4.3 Gemensamhetsanläggningar. Stycket kan förtydligas med att en gemensamhetsanläggning kan bildas för andra ändamål än dagvatten, t.ex. miljöhus, infart, VA-ledningar, parkering etc. Även bildandet av en eller flera gemensamhetsanläggningar för dessa ändamål genererar en kostnad, ej bara för dagvatten. Eventuellt bör det även förtydligas att en gemensamhetsanläggning kan bildas först när det finns minst två fastigheter som har nytta av anläggningen.

Övrigt

Återstående delen av Tuna 73:1, den som inte blir planlagd, blir inte en lämplig fastighet. Planlägg hela fastigheten så att den uppfyller villkoren i fastighetsbildningslagen och blir en lämplig fastighet. Eller se till att återstoden överförs till intilliggande fastighet/-er.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Plankarta

Egenskapsbestämmelse j1 – plockas bort och motivering om begränsade utfarter införs i planbeskrivningen. Begränsning är pga säkerhetsskäl, det är trångt på platsen, men även att Landsvägen är den enda huvudvägen på Ven och bör inte belastas med fler in- och utfarter än nödvändigt.

Egenskapsbestämmelse e1 – Utnyttjandegrad för tas bort. Istället får komplementbyggnader inritad byggrätt i plankartan.

Fastighetsbeteckningen på Tuna 73:5 läggs till i kartbilden.

Grundkartan uppdateras till granskningsförslaget.

Planbeskrivning kompletteras med text om:

- Rättigheter

Ledningar kommer att behöva dras om i plangenomförandet. Exakt placering av ledningar kommer att avgöras i genomförandefasen. Därför ritas inte något markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar ut i plankartan.

- Ekonomiska frågor

Texten förtydligas med att fastighetsbildning (t.ex. avstyckning, bildande av gemensamhetsanläggning, etc) innebär en kostnad för exploatören

Flytt av ledningar genererar en kostnad och att den innebär en kostnad för exploatören.

- Gemensamhetsanläggningar

Stycket förtydligas med att en gemensamhetsanläggning kan bildas för andra ändamål än dagvatten, t.ex. miljöhus, infart, VA-ledningar, parkering etc.

Även bildandet av en eller flera gemensamhetsanläggningar för dessa ändamål genererar en kostnad, inte bara för dagvatten.

Texten förtydligas även med att gemensamhetsanläggning kan bildas först när det finns minst två fastigheter som har nytta av anläggningen.

Övrigt

Den del av Tuna 73:1 som inte planläggs i detta ärende är tänkt att överföras till en av de fastigheter som ligger norr om planområdet.

TRAFIKVERKET, 2024-06-10

Planområdet omges av kommunala och enskilda vägar.

I plankartan saknas reglering för högsta totalhöjd för bebyggelsen. Trafikverket anser att det ska införas reglering för högsta totalhöjd för samtlig bebyggelse i plankartan, för att säkerställa att byggnader och andra föremål inte kommer i konflikt med luftfarten eller järnvägens radio- och telekommunikationssystem.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Plankartan justeras med sänkt nockhöjd till granskningen. Totalhöjd bedöms inte behövas.

2. KOMMUNALA, MELLANKOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

MILJÖFÖRVALTNINGEN, 2024-06-17

Miljöförvaltningen lämnar nedanstående synpunkter gällande samrådshandlingarna:

- Innan schaktarbete får utföras på fastigheten ska en anmälan om avhjälpande åtgärder lämnas in till tillsynsmyndigheten och godkännas.
- Vid eventuell pumpning av grund- eller länsvatten ska kontroll av PFAS i grundvattnet utföras.
- För att få en bättre renande effekt av dagvattnet och lägre skötselkrav, är större och färre dagvattenanläggningar att föredra än flera mindre.
- Att använda utformningen av dagvattenanläggningar för att skapa en renande effekt är att föredra, framför att anlägga extra utrustning för rening för att skapa samma effekt.
- Dagvatten ska i största mån hanteras som en resurs för området.
- Det behöver undersökas om verksamheten på fastigheterna Tuna 73:6 och Tuna 73:1 utgör en störning för de planerade bostäderna på Tuna 73:1.

Bedömningar i ärendet

Påträffade föroreningar

Då det är bostäder som ska byggas i planområdet, ska fastigheten saneras till nivå för känslig markanvändning (KM). Enligt den översiktliga miljötekniska markundersökningen, genomförd av WSP Sverige AB och redovisad genom rapport daterad den 27 oktober 2022, framkom det att 1 av 21 prover hade föroreningshalter överstigande riktvärdet för KM gällande bly (Pb). Provtagningen är endast utförd i det yttligare jordlagret och kompletterande provtagning kan därför vara aktuell vid själva exploateringsfasen.

Grundvattnet visar på halter av PFOA i grundvattenrör 22Wo3 som ligger över laboratoriets rapporteringsgräns, men under tillämpligt riktvärde. Detta kan indikera att det finns en utsläppskälla i närheten. Om grundvatten behöver pumpas på platserna, kan därför kontroll av PFAS behöva göras.

Det är förbjudet att vidta åtgärder, så som att schakta i förorenad mark, utan att anmäla detta till miljöförvaltningen, enligt 28 § i förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Anmälan görs till miljöförvaltningen i god tid via blankett på:

<https://etjanster.landskrona.se/oversikt/overview/646>

Masshantering

Jordmassor från schaktarbete kan klassificeras som avfall och ska då hanteras och tas emot av godkänd avfallsmottagare.

Att återvinna avfall, i detta fall eventuella schaktmassor från anläggningsarbeten, är i de flesta fall en anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken och ska anmälas till miljöförvaltningen. Om miljöförvaltningen

utifrån erhållen information om avfallet bedömer föroreningsriskerna som låga, kan det ibland räcka med information. Anmälning görs till miljöförvaltningen via e-tjänst på:
<https://etjanster.landskrona.se/oversikt/overview/105>

Dagvattenanläggningar

Förslaget för hantering av dagvatten inom detaljplanelagt område är att använda fem olika anläggningar;

- gräsarmerade parkeringsplatser,
- makadammagasin,
- diken,
- regnbädd och
- öppet dagvatteninfiltrationsmagasin.

Utifrån Landskrona stads dagvattenpolicy, antagen av kommunfullmäktige, ska dagvatten hanteras som en resurs som berikar bebyggelsemiljön med avseende på upplevelser, rekreation, lek, naturvärden och biologisk mångfald. Dagvattnet ska hanteras på fastigheten och får inte ledas vidare till ledningsnät eller recipient.

Huvudsyftet med valda alternativ är fördröjning och infiltration av dagvatten. Det föredras att använda utformningen av dagvattenanläggningar för att skapa en renande effekt. Man bör i exploateringsskedet stimulera anläggning av gröna tak som en fördröjning av regnvatten.

Dagvattenanläggningen får inte anläggas utan anmälan till miljöförvaltningen. Anläggningen måste därför anmälas i god tid innan tänkt start.

Störningar från kringliggande verksamhet

Planområdet gränsar till Vens livsmedelsbutik, Tuna 73:6 och brandstation, Tuna 73:1, som används av Hvens frivilliga brandkår. Livsmedelsbutiken är även system-, apoteks- och spelombud. Hvens frivilliga brandkår gör 5–10 utryckningar per år. Delar av fastigheten Tuna 73:1 belastas av ett servitut, parkering för 73:6.

Delar av planområdet gränsar direkt mot dessa två verksamheter. Det finns inget i planutredningen som visar att man undersökt den störande effekt dessa två verksamheter kan ha på delar av planområdet.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med text om:

- *att i det fall grundvatten behöver pumpas på platserna, kan kontroll av PFAS behöva göras.*
- *Eventuella störningar från kringliggande verksamhet, Handlar'n och Räddningstjänsten.*

Bedömningen i planarbetet och dagvattenutredningen är att det inte behöver pumpas något grundvatten för att kunna genomföra planen. Men planbeskrivningen kompletteras ändå med texten ifall det skulle visa sig vid senare tillfälle att pumpning skulle behövas.

Eventuella störningar från Handlar'n och Räddningstjänsten bedöms vara normala störningar begränsade till affärens öppettider och räddningstjänstens uttryckningar.

Planbeskrivningen kompletteras med skrivning om anmälningsplikt för:

- *Anläggande av dagvattenanläggning ska i god tid innan byggstart*
- *Vid schaktning av massor.*

Den dagvattenlösning som tagits fram är gjord utifrån platsspecifika förutsättningar eftersom planområdet inte ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Den är anpassad utifrån att kunna försörja hela den bebyggelsen som detaljplanen tillåter. I utredningen har även ekonomiska faktorn tagits hänsyn till för både anläggande och drift.

Gröna tak ingår inte den lokala byggnadstraditionen. Historiskt sett har man inte medvetet planterat gröna tak utan växtlighet på tak har skett sporadiskt genom naturens vägar. Vegetationsklätt tak tillåts för komplementbyggnader.

TEKNIK OCH FRITIDSFÖRVALTNINGEN, 2024-07-01

Detaljplanen tar i beaktande de frågor som vi på tekniska avdelningen tycker är viktiga inom den allmänna platsmarken samt försörjning av elkraft och VA. Trafiksituationen är funktionsduglig då området endast har en utfart med förgårdsmark.

Teknik- och fritidsförvaltningen har granskat detaljplanen och framför följande synpunkter

Allmän platsmark - Detaljplanen avser endast kvartersmark enligt p. 2.3.

Dagvatten - Finns en dagvattenutredning som tar tillvara behovet för 6000m² med 70% genomsläpplig mark. Upplägget är att dagvattnet ska dräneras/infiltreras ner i marken. Man använder armeringsgräs för infiltrationen och mindre dammar för att klara de snabba flödena. Liten oro vad som händer om dagvattenmagasinet blir överfull och rinner över till grannfastigheten.

Vatten och avlopp - 4.3.3 Utbyggnad vatten och avlopp

Planområde innefattas inte av verksamhetsområde för dagvatten. Således åligger ansvaret för hantering/uppbyggnad av vatten och avlopp fastighetsägaren. Området ingår i verksamhetsområde för vatten och /Saknas text gällande avlopp. Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för all utbyggnad och anläggning inom kvarters-mark (kommunikationsytor, -grönytor, ledningar etc) och ska bekosta detta.

Trafik - Utfarten till gata går genom anvisad plats med god synlighet. Förgårdsmark finns i detaljplanen.

Avfallshantering - Avfallshantering ska ske på kvartersmark inom respektive kvarter. Planförslaget är utformat så att det finns adekvat yta för miljöhus samt körvägar för sophämtning.

Buller - Någon bullerutredning har inte genomförts eftersom bebyggelsen som tillåts i detaljplanen har möjlighet att ha tyst sida pga dess placering. Trafiken på Ven är sparsam.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Planbeskrivningen justeras med text angående vatten och avlopp

LSR LANDSKRONA/SVALÖVS RENHÅLLNINGS AB, 2024-06-17

LSR har följande specifika återkoppling:

Farbarhet. Antingen kan fordonet 3-punktsvända på gården givet att körbara ytor utformas i enlighet med bif. dokument "Förutsättningar för avfallshantering", alternativt nyttjas ytan runt gräsplanen i mitten som vändzon. Skall sistnämnda ske behöver fordonet 10 meter fri vägbredd runt hela gräsplanen, se röda pilar på bild nedan för vilken del av området som avses.

Dimensionering miljöhus. Totalt krävs 8 fraktioner. Hämtning på Ven sker enbart varannan vecka oktober-april. Se sidan 23 i "Avfall Sveriges handbok" för mått och beräkningar av avfallsmängder per hushåll och vecka. 10 personer behöver te x 1st 660 liters restavfall per vecka.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Tillgänglighet för avfallshantering har tagits med i utformningen av bebyggelsen. Något körspår har inte gjorts men utformningen grundar sig på riktlinjer som tagits fram av LSR samt underlag från Trafikverkets VGU.

Information om hämtning på Ven skrivs in i planbeskrivningen.

SJÖFARTSVERKET, 2024-06-14

Sjöfartsverket har inget att erinra mot den föreslagna detaljplanen, förutsatt att villkor uppfylls enligt nedan redovisad information och synpunkter.

Synpunkter

Vid planering av fasta belysningspunkter ska hänsyn tas så att dessa inte bländar sjöfarande eller påverkar funktionen på de ljuspunkter som är avsedda för sjöfartens säkra navigation.

Detta gäller även arbetsbelysning under utförandefasen.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med skrivning om fasta belysningspunkter, samt arbetsbelysning under utförandefasen.

3. LEDNINGSÄGARE

E.ON ENERGIDISTRIBUTION AB, 2024-06-13

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

Inom området har E.ON markförlagda låg- och mellanspänningskablar i osäkert läge, samt en transformatorstation, se bifogad karta.

Markkablar

Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via ledningskollen.se eller via vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/gravaraledning.html

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkabeln, så att reparation och underhåll försvåras.

För att mellanspänningskablar inom kvartersmark ska vara förenliga med detaljplanen, yrkar E.ON på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett område med markkabeln i mitten (både kabeln in mot transformatorstationen, men även längs med vägen om denna hamnar inom kvartersmark). Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen u: "Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar".

Transformatorstation

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter.

E.ON noterar att ett E-område är utlagt för transformatorstationen, vilket vi är tacksamma för. Området behöver vara minst 6x9 meter och ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

För det E-område som utlagts i plankartan visar plankartans bestämmelser endast "Teknisk anläggning" vid beteckningen "E". E.ON yrkar på att E-området för vår transformatorstation preciseras (enligt riktlinjerna i Boverkets allmänna råd om planbestämmelser) och istället får beteckningen "E1 -Transformatorstation".

Övrigt

E.ON förutsätter att man tar hänsyn till ovan synpunkter samt att våra befintliga anläggningar kan vara kvar i sitt nuvarande läge och att exploateringen inte orsakar att E.ONs anläggningar inte uppfyller gällande starkströmsföreskrifter.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med text om:

Markkablar

- *Kablarnas läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas.*
- *För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln.*

Samtliga ledningar inom planområdet behöver dras om då det i plankartan ligger byggrätter samt dagvattendamm över dem. Förslaget är att de placeras i infarten till Handlar'n och Räddningstjänsten i anslutande fastighet, norr om planområdet. Kommunen äger även denna fastighet och ledningarna försörjer samtliga, till planområdet, anslutande fastigheter.

Planbeskrivningen kompletteras med text om Transformatorstation.

Närmsta byggnad ligger 5 meter från gränsen för E-område i detaljplanen och uppfyller därmed föreskrifterna för elsäkerhetsteknisk praxis.

Plankartan justeras så bestämmelsen om teknisk anläggning specificeras till "E1 -Transformatorstation". Det går att nå transformatorstationen via grannfastigheten där Handlar'n ligger. Det finns ett servitut för gata där berörda fastigheter ingår.

*Det är inte möjligt att avsätta en ruta på 6*9 meter för transformatorstationen så som utbyggnaden är illustrerad i detaljplanen. Behöver transformatorstationen utökas så bör istället en flytt av transformatorn till en mer lämplig placering tas i beaktande. Marken runt om det nu avsatta området är prickmark och får inte bebyggas och transformatorstationen går att nå via infarten till Handlar'n.*

4. SAKÄGARE OCH ÖVRIGA YTTRANDE

POSTNORD SVERIGE AB, 2024-05-27

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. (Detta yttrande är förkortat).

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Planområdet är utformat så att postutdelning är möjlig utefter PostNord Sverige AB:s behov.

ÖVRIGT YTTRANDE 1, 2024-06-10

Tack för informativt samrådsmöte.

Som småbarnsförälder på Ven ställer jag mig mycket positivt till ytterligare bebyggelse på ön. Jag har en mängd bekanta med barn som mer än gärna hade velat flytta till ön och kommunen. Dessvärre ställer bostadssituationen alltid till det. Ett flertal hyresrätter hade på alla sätt hjälpt till att vitalisera ön. Personligen tycker jag skisserna på fastigheterna ser trevliga ut och passar väl in i landskapet. Jag och andra barnfamiljer på Ven håller verkligen tummarna för att planerna realiseras i framtiden.

Att skapa ett Tuna Torg kring affären (och den tänkta nybyggnationen) hade varit en fantastisk och naturlig fortsättning på alla byggplaner. Att kanske använda brandkårens lokaler (vid en ev flytt) som en samlingslokal hade varit till gagn för många (ffa våra yngre).

Ser med spänning fram emot fortsättningen.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

I detaljplan är det inte möjligt att styra vilken upplåtelseform som bostäderna får. Men detaljplanen ger möjlighet till annat boende än egen villa, vilket breddar det befintliga bostadsutbudet på Ven.

Området norr om Tuna 73:1 ingår inte i planområdet. Men synpunkterna noteras för eventuell framtida planering.

ÖVRIGT YTTRANDE 2, 2024-06-18

Anledningen till att Ven lockar många besökare är dess unika natur- och kulturmiljö. Jag är en av de turistföretagare på Ven, som kommunen säger sig värna om. Det gör man inte genom att förstöra den kulturmiljö som finns på Ven.

Den moderna och illa anpassade bebyggelse som Landskrona nu vill uppföra mitt på ön vid Handlarn'n är inte att värna turismen på Ven.

Enkelt uttryckt, redan nu kommenterar många turister om hur många "fula hus" som inte passar in. som har byggts på ön. Vem vill komma och cykla på ön när den alltmer liknar vilken förort som helst?

Byggnaderna i förslaget på Tuna 73: I passar inte in i Vens byggnadstradition och småskaliga agrara miljö.

De är:

För höga och för stora.

Två våningar avviker för mycket. Stora byggnadslimpor med 40 meters längd och 10 m bred på den lilla åkern vid Handlar'n passar inte in.

Träpanel på halva husen finns inte på Ven. Träpanel och definitivt inte liggande träpanel är något som stämmer överens med Vens byggnadstradition.

Svartmålade hus förekommer inte på Ven.

Stora balkonger förekommer inte på Ven.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Till granskningsförslaget har planförslaget justerats.

Villorna är de samma, men flerbostadshusen har justerats. Den byggrätt som låg mitt i gårdsytan har tagits bort helt och läget på den längre södra byggrätten har flyttats in mot gården. Vilket innebär att avståndet till grannfastigheten i söder har utökats från 7,7 meter till 18 meter. Strukturen är som så att det är två längre byggrätter som symboliserar lador/gårdslängor och en kortare byggnad som visuellt fungerar som boningshus.

Utformningen av planområdet har inspirerats från gårdsformationer på Ven. Både Kungsgården och Trettongården har längor som är ca 40 meter långa.

Nockhöjden på flerbostadsbyggnaderna har sänkts från 10 meter till 9 meter vilket innebär att det endast går att ha bostad i två våningar.

Bestämmelser om takkupor på flerbostadshusen har tagits bort så att byggnaderna mer efterliknar lador.

Korsprickad mark har ändrats till prickad mark. Vilket tar bort möjligheten att bygga något som inte är utpekat som byggrätt.

Hänsyn har tagits till bef stenmur vilken beläggs med skydd i detaljplanen.

Fasadmaterial styrs i detaljplanen så att den ska anpassas till vanligt förekommande fasadmaterial på Ven. Därför finns det planbestämmelser om fasadmaterial i puts eller tegel och i viss mån träpanel. Fasadmaterialen är inspirerade av de kringliggande husen samt av ladugårdslängor. Fasadmaterialets utformning justeras i plankartan så att stående träpanel tillåts.

Områdesbestämmelserna för Ven har varit underlag till detaljplanen och har tagits i beaktande när planen arbetats fram. Detaljplanen kommer, inom planområdet, ersätta områdesbestämmelserna.

Illustrationerna i planbeskrivningen är inte bygglovshandlingar och redovisar inte exakt exteriör utan exempel på hur förslaget skulle kunna se ut. Illustrationerna revideras till granskningsförslaget för att ge ett mer traditionellt uttryck och kopplar bättre till den lokala

byggnadstraditionen på Ven än vad illustrationerna i samrådsförslaget gjorde.

Slutgiltig utformning av byggnaderna hanteras i bygglovet. Det som kan ses i illustrationerna är förslag på utformning. Den delen av utformning som styrs i detaljplanen står i planbestämmelserna i plankartan och finns beskrivna i planbeskrivningen.

I samband med framtagandet av detaljplanen så har även en ansökan om upphävande av landskapsbildskydd för planområdets avgränsning skickats till länsstyrelsen för prövning. Ansökan hanteras i en parallell process.

ÖVRIGT YTTRANDE 3, 2024-06-18

Vens kulturmiljö är av riksintresse och ön är landskapsbildsskyddad. Byggnadstraditionen är småskalig och har en stark historisk koppling till det agrara skiftessamhället. Tuna By har anor sedan medeltiden.

Att i den miljö uppföra hus i den storlek som föreslås bryter mot byggnadstraditionen och förstör en kulturhistoriskt värdefull miljö. Byggnaderna måste vara i samklang med sin miljö. Hus i två våningar med dimensioner om 40m * 10 m är allt för stora. Balkonger och liggande träpanel är något som inte förekommer i Vens byggnadstradition. Bygg så det passar in på Ven.

Var rädd om Vens kulturmiljö.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

I samband med framtagandet av detaljplanen så har även en ansökan om upphävande av landskapsbildskydd för planområdets avgränsning skickats till länsstyrelsen för prövning.

Till granskningsförslaget har planförslaget justerats.

Villorna är de samma, men flerbostadshusen har justerats. Den byggrätt som låg mitt i gårdsytan har tagits bort helt och läget på den längre södra byggrätten har flyttats in mot gården. Vilket innebär att avståndet till grannfastigheten i söder har utökats från 7,7 meter till 18 meter. Strukturen är som så att det är två längre byggrätter som symboliserar lador/gårdslängor och en kortare byggnad som visuellt fungerar som boningshus.

Utformningen av planområdet har inspirerats från gårdsformationer på Ven. Både Kungsgården och Trettongården har längor som är ca 40 meter långa.

Nockhöjden på flerbostadsbyggnaderna har sänkts från 10 meter till 9 meter vilket innebär att det endast går att ha bostad i två våningar.

Hänsyn har tagits till bef stenmur vilken beläggs med skydd i detaljplanen.

Fasadmaterial styrs i detaljplanen så att den ska anpassas till vanligt förekommande fasadmaterial på Ven. Därför finns det planbestämmelser om fasadmaterial i puts eller tegel och i viss mån träpanel. Fasadmaterialen är inspirerade av de kringliggande husen

samt av ladugårdslängor. Fasadmateriallets utformning justeras i plankartan så att stående träpanel tillåts.

Slutgiltig utformning av byggnaderna hanteras i bygglovet. Det som kan ses i illustrationerna är förslag på utformning. Den delen av utformning som styrs i detaljplanen står i planbestämmelserna i plankartan och finns beskrivna i planbeskrivningen.

ÖVRIGT YTTRANDE 4, 2024-06-18

Landskrona stad talar i alla sina dokument om att kulturmiljön på Ven som är av riksintresse skall värnas.

Till exempel skriver Landskrona stad så här i sin översiktsplan p s 127.

"På Ven ska inga nya, större utbyggnadsområden tillkomma. Tillkommande bebyggelse ska uppföras som kompletteringsbebyggelse till den befintliga. Ett sätt att komplettera bostadsutbudet på Ven kan vara genom att befintliga ekonomibyggnader kring gårdar omvandlas till bostäder."

Sedan 1990-talet har Landskrona stad exploaterat flera områden på Ven, där det är diskutabelt hur stor hänsyn som har visats Vens kulturmiljö.

Nu är det dags igen. En sista utblick i landskapet som gör det till en upplevelse att besöka vår lilla affär på ön skall byggas igen. Byggnationen som planeras för Ven är i förhållande till ön ett större utbyggnadsområde.

Varför skall kommunen bygga i en skala, med monumentala byggnader? Det är byggnader som är 40 m långa på en mycket liten yta.

Varför skall ven hårdexploateras på detta sätt?

Kommunen äger marken - har kommunen inte råd att tillvarata riksintresset som Vens kulturmiljö utgör?

Som civilingenjör ifrågasätter jag också de beräkningar som gjort avseende dagvattenhanteringen. Jag har ett flertal gånger tvingats hjälpa grannar nedanför Möllebacken på vilkens krön tänkt bebyggelse är placerad an länspumpa deras källare vid kraftiga regn. Denna byggnation kommer att öka dessa problem. En gedigen miljökonsekvensberedning hade varit önskvärd.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Till granskningsförslaget har planförslaget justerats.

Villorna är de samma, men flerbostadshusen har justerats. Den byggrätt som låg mitt i gårdsytan har tagits bort helt och läget på den längre södra byggrätten har flyttats in mot gården. Vilket innebär att avståndet till grannfastigheten i söder har utökats från 7,7 meter till 18 meter. Strukturen är som så att det är två längre byggrätter som symboliserar lador/gårdslängor och en kortare byggnad som visuellt fungerar som boningshus.

Utformningen av planområdet har inspirerats från gårdsformationer på Ven. Både Kungsgården och Trettongården har längor som är ca 40 meter långa.

Nockhöjden på flerbostadsbyggnaderna har sänkts från 10 meter till 9 meter vilket innebär att det endast går att ha bostad i två våningar.

Bestämmelser om takkupor på flerbostadshusen har tagits bort så att byggnaderna mer efterliknar lador.

Korsprickad mark har ändrats till prickad mark. Vilket tar bort möjligheten att bygga något som inte är utpekat som byggrätt.

Hänsyn har tagits till bef stenmur vilken beläggs med skydd i detaljplanen.

Planområdet är beläget utanför verksamhetsområde för dagvatten. (Vilket även gäller för stora delar av Ven.) Ansvar för att ta hand om dagvattnet inom detaljplaneområden som ligger utanför verksamhetsområden ligger på de enskilda fastighetsägare som har behov av att leda bort vatten.

I dagvattenutredningen som, vilken finns som bilaga till planen, hör till detaljplanen redovisas hur dagvattnet kan hanteras inom planområdet. Planen har fått flera planbestämmelser för att säkerställa att dagvattnet som planområdet genererar hanteras inom planområdet.

En miljökonsekvensbedömning enligt miljöbalken 6 kap. 11-12 §§ och plan- och bygglagen 4 kap. 34 § bedöms inte behöva tas fram. Länsstyrelsen instämmer i denna bedömning vilket framgår av deras samrådsyttrande.

ÖVRIGT YTTRANDE 5, 2024-06-18

Vens kulturmiljö är unik och utgör riksintresse. Att som i den föreslagna detaljplanen uppföra stora byggnader i tvåvåningar i en ny tät koncentration ovanför Tuna By överensstämmer inte med Vens byggnadstradition.

Huskroppar i den storlek och volym som föreslås återfinns inte på Ven. I synnerhet inte tvåvåningshus. Vens byggnader har generellt låga väggar. Kommun och länsstyrelse har tidigare varit måna om att nya hus får maximalt vara i 1 1/2 plan. I riktlinjerna för Ven står att husets proportioner och volym bör anpassas till platsens formspråk. De föreslagna byggnadernas storlek och koncentration av byggnader är knappast anpassade till platsen.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Till granskningsförslaget har planförslaget justerats.

Villorna är de samma, men flerbostadshusen har justerats. Den byggrätt som låg mitt i gårdsytan har tagits bort helt och läget på den längre södra byggrätten har flyttats in mot gården. Vilket innebär att avståndet till grannfastigheten i söder har utökats från 7,7 meter till 18 meter. Strukturen är som så att det är två längre byggrätter som symboliserar lador/gårdslängor och en kortare byggnad som visuellt fungerar som boningshus.

Utformningen av planområdet har inspirerats från gårdsformationer på Ven. Både Kungsgården och Trettongården har längor som är ca 40 meter långa.

Nockhöjden på flerbostadsbyggnaderna har sänkts från 10 meter till 9 meter vilket innebär att det endast går att ha bostad i två våningar.

Bestämmelser om takkupor på flerbostadshusen har tagits bort så att byggnaderna mer efterliknar lador.

Korsprickad mark har ändrats till prickad mark. Vilket tar bort möjligheten att bygga något som inte är utpekad som bygggrätt.

Hänsyn har tagits till bef stenmur vilken beläggs med skydd i detaljplanen.

Syftet med revideringarna är att ge bebyggelsen ett mer traditionellt uttryck än vad illustrationerna i samrådsförslaget gjorde.

ÖVRIGT YTTRANDE 6, 2024-06-18

I Landskrona Kommuns egna riktlinjer för ön står det att Ven är en plats med starka natur och kulturvärden. Öns geologiska uppbyggnad och naturförhållanden har påverkat hur den fysiska bebyggelsemiljön kommit att gestaltas. Tuna By är en bystruktur med rötter i medeltiden. Byn har historiskt sett varit lokaliserad till en naturlig sänka på ön, nedanför öns högsta punkt. Att som föreslås placera byggnader i två våningar på höjden utanför Tuna By bryter mot öns byggnadshistoria- och tradition. Vidare är de föreslagna byggnaderna inte utformade för att smälta in med den omkringliggande byggnationen. Byggnaderna i planen avviker inte bara genom att vara i två våningar, mot de 1 ½plans byggnader som är vad som traditionellt finns på Ven, de avviker också i längd och bredd. Det är längor på upp mot 40 meters längd och 9 eller 10 meter breda. I gällande områdesplan för Ven tillåts maximalt sju meters bredd. Vidare är tvåvåningslängorna försedda med indragna balkonger och någon form av yttre trappor eller loftgångar. Det är också element som inte återfinns i Vens byggnadstradition.

Våga värna Ven!

Bygg så det passar in. Vår kulturmiljö skall inte reas ut till exploatörer!

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Till granskningsförslaget har planförslaget justerats.

Villorna är de samma, men flerbostadshusen har justerats. Den bygggrätt som låg mitt i gårdsytan har tagits bort helt och läget på den längre södra bygggrätten har flyttats in mot gården. Vilket innebär att avståndet till grannfastigheten i söder har utökats från 7,7 meter till 18 meter. Strukturen är som så att det är två längre bygggrätter som symboliserar lador/gårdslängor och en kortare byggnad som visuellt fungerar som boningshus.

Utformningen av planområdet har inspirerats från gårdsformationer på Ven. Både Kungsgården och Trettongården har längor som är ca 40 meter långa.

Nockhöjden på flerbostadsbyggnaderna har sänkts från 10 meter till 9 meter vilket innebär att det endast går att ha bostad i två våningar.

Bestämmelser om takkupor på flerbostadshusen har tagits bort så att byggnaderna mer efterliknar lador.

Korsprickad mark har ändrats till prickad mark. Vilket tar bort möjligheten att bygga något som inte är utpekat som bygggrätt.

Hänsyn har tagits till bef stenmur vilken beläggs med skydd i detaljplanen.

Fasadmaterial styrs i detaljplanen så att den ska anpassas till vanligt förekommande fasadmaterial på Ven. Därför finns det planbestämmelser om fasadmaterial i puts eller tegel och i viss mån träpanel. Fasadmaterialen är inspirerade av de kringliggande husen samt av ladugårdslängor. Fasadmaterialets utformning justeras i plankartan så att stående träpanel tillåts.

Fasadmaterialen är inspirerade av de kringliggande husen samt av ladugårdslängor.

Illustrationerna revideras till granskningsförslaget för att ge ett mer traditionellt uttryck än vad illustrationerna i samrådsförslaget gjorde.

ÖVRIGT YTTRANDE 7, 2024-06-18

Det har varit svårt att utifrån planhandlingarna bilda sig en uppfattning om förslaget. Ingenstans står angivet hur stora byggnaderna är.

Frågan är om Landskrona stad vill att allmänheten skall förstå att man tänker uppföra byggnader i en skala av 40x 10 m.

Det är en storlek på byggnader som är illa anpassad till Vens byggnadstradition och den följer ej bestämmelser i gällande områdesplan som stipulerar att byggnader skall vara minst 5 m och maximalt 7 m breda.

Fasadmaterialen som tillåts enligt förslaget följer ej heller bestämmelser i gällande områdesplan, som säger att tegel och puts är tillåtna. Träpanel som återfinns i planförslaget ansluter i den omfattning och användning med liggande panel som visas i förslaget ej till Vens byggnadstradition.

Behandlas bygglov på samma sätt om de söks av kommunen eller enskilda? Själv har jag försökt anpassa min fastighet till livet som äldre. För tre år sedan ansökte jag om bygglov för att bygga ett större badrum. Min fastighet ligger inom detaljplanerat område. Trots det nekades jag en utbyggnad som var essentiell för att jag skulle kunna bo kvar i min bostad med en god livskvalitet. Länsstyrelse och kommunens egna stadsantikvarie kopplades in för att ha synpunkter på en relativt liten förändring. Men i dessa planhandlingar finns inga diskussioner kring antikvariska aspekter.

Inte heller finns det i planhandlingarna några analyser av Tuna 73: 1 placering i landskapet. Fastigheten är belägen uppe på backkrönet av Möllebacken. Kommunen skriver i sina egna riktlinjer att höjdlägen skall undvikas när det gäller ny byggnation.

Den intilliggande privatägda fastigheten Tuna 4:39 nekades bygglov, för betydligt mindre och till byggnadstraditionen bättre anpassade hus.

Kommunen verkar fast besluten att bygga på sin egen mark i en utformning som bryter mot såväl gällande områdesbestämmelser och riktlinjer som mot Vens byggnadstradition.

Detta för att Tuna 73:1 är den enda mark kommunen äger samt att byggnationen måste vara utformad så att det blir ekonomi i projektet, får man till svar av tjänstemän och politiker när man ställer frågor om projektet."

Vilken privatperson kan hänvisa till att "det här är den tomten jag har och det här är vad jag har råd att bygga" för att få ett bygglov.

Olika regler tycks gälla för Landskrona stad och Landskrona stads medborgare när det gäller att få ett bygglov.

Handlingarna till planförslaget ger inte en objektiv bild av de verkliga förhållandena.

Handlingarna minimerar den inverkan som projektet kommer att ha på landskapsbilden och har inte gjort någon miljökonsekvensbeskrivning trots att dagvattenhanteringen är uppenbart problematisk.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Byggrätternas mått framgår av plankartan. De är också inskrivna i planbeskrivningen.

Till granskningsförslaget har planförslaget justerats.

Villorna är de samma, men flerbostadshusen har justerats. Den byggrätt som låg mitt i gårdsytan har tagits bort helt och läget på den längre södra byggrätten har flyttats in mot gården. Vilket innebär att avståndet till grannfastigheten i söder har utökats från 7,7 meter till 18 meter. Strukturen är som så att det är två längre byggrätter som symboliserar lador/gårdslängor och en kortare byggnad som visuellt fungerar som boningshus.

Utformningen av planområdet har inspirerats från gårdsformationer på Ven. Både Kungsgården och Trettongården har längor som är ca 40 meter långa.

Nockhöjden på flerbostadsbyggnaderna har sänkts från 10 meter till 9 meter vilket innebär att det endast går att ha bostad i två våningar.

Bestämmelser om takkupor på flerbostadshusen har tagits bort så att byggnaderna mer efterliknar lador.

Korsprickad mark har ändrats till prickad mark. Vilket tar bort möjligheten att bygga något som inte är utpekad som byggrätt.

Hänsyn har tagits till bef stenvägg vilken beläggs med skydd i detaljplanen.

Detaljplanen tar hänsyn till Områdesbestämmelserna, Riktlinjer för Ven samt Landskapsbildskyddet. Detta innebär dock inte att detaljplanen utformas exakt som i områdesplanen utan detaljplanearbetet innebär en ny prövning. Vid lagakraftvunnen detaljplan så ersätter denna både områdesplan samt landskapsbildskydd för planområdet.

En bygglovsprövning görs utifrån befintlig detaljplan eller exempelvis områdesplan.

Bilderna i planbeskrivningen är illustrationer till detaljplanen, de är inte en bygglovsprodukt. Detaljplanen styr utformningen av bebyggelsen och exakt utformning hanteras i ett senare bygglov.

Planområdet är högre beläget än Tuna bys äldre delar. Dock är bebyggelsen inom planområdet anpassad till den direkt angränsande bebyggelsen så upplevelsen av den tillkommande bebyggelsen bedöms vara marginell. Givetvis kommer man att se att det finns bebyggelse på platsen då det tidigare varit jordbruksmark men bebyggelsen bedöms kunna smälta in bra bland övrig bebyggelse.

En dagvattenutredning har tagits fram som visar på att dagvattnet kan hanteras inom detaljplanen. Plankartan kompletteras med en bestämmelse som säkerställer byggandet av dagvattendammen.

En miljökonsekvensbedömning enligt miljöbalken 6 kap. 11–12 §§ och plan- och bygglagen 4 kap. 34 § bedöms inte behöva tas fram. Länsstyrelsen instämmer även i denna bedömning vilket framgår av deras yttrande.

ÖVRIGT YTTRANDE 8, 2024-06-18

Begäran om omprövning av förslag avseende detaljplan för nybyggnation av bostäder på fastigheten TUNA 73:1, Sankt Ibb.

Vi anser inte att förslaget på detaljplan går att förena med en från miljö och kulturhistorisk synpunkt lämplig användning av den för byggnationen avsedda marken.

Det material som Landskrona Stad, nedan benämnt "Landskrona Stad" eller "kommunen", delgivit omkringliggande fastighetsägare och rågrannar, så väl som övriga kommuninvånare är ytterst vagt och avsevärt vilseledande ur ett flertal aspekter. Exempelvis används skalor för byggnation och kartor ej enhetligt i det material som Landskrona stad offentliggjort, och avsevärt olika uppgifter beträffande omfattningen av byggnation och bostäder förekommer. Det åligger en avsevärd risk att kommuninvånare vilka fått lämna synpunkter angående planförslaget kan ha grundat sina bedömningar på felaktiga uppgifter. I underlaget som Landskrona stad delgivit intressenter och lokala invånare uppges kraftigt varierande uppgifter avseende antal bostäder - det föreligger en väsentlig skillnad på byggnation av elva nya lägenheter respektive mer än tjugo.

På det samrådsmöte som hölls för allmänheten och intressenter måndagen 3/6 2024 hade utsända kommunala representanter anmärkningsvärt otillräcklig kunskap om den projekterade byggnationen och dess omfång och innebörd för platsen. Avsaknaden av förberedelser och kännedom om ärendet var anmärkningsvärd och följaktligen mottog samrådsmötets deltagare ej tillräcklig information eller adekvata svar avseende ett flertal graverande punkter såsom storlek och omfång på husbyggnader, miljökonsekvenser, hur praktiska och tekniska lösningar är tänkta att kunna fungera samt hur kommunen ska kunna säkerställa basal säkerhet såsom räddningsväg och säkra utfarter i anslutning till tilltänkta bostäder. Än mer graverande är det faktum att mått för centrala aspekter såsom husbyggnation och byggnationens precisa omfång saknas i de kommunala handlingar vilka allmänheten fått ta del av. Det är ett anmärkningsvärt tillvägagångssätt.

Vid kontakt med ett antal av de kommuninvånare som tagit del av förslaget och avsett inkomma med yttrande, framgår det att mottagarna i hög utsträckning inte uppfattat centrala aspekter för detaljplanen såsom

byggnadernas mått och storleksomfång. Det framgår inte tydligt av förslaget att byggnaderna kommer att ha mått på 40 x 10 x 9 meter.

Ett planförslag måste vara lättförståeligt för alla de som ges möjlighet att yttra sig. Processen bör därför tas om med ett nytt och betydligt tydligare planförslag.

Planbeskrivningen för del av Tuna 73:1 och dess innehåll påvisar både felaktigheter och avsaknad av centrala aspekter för byggnation på Ven. Landskrona stads avsaknad av lyhördhet avseende kulturhistoria och unika miljöer är anmärkningsvärd.

Landskrona stad har i bifogade handlingar till ärendet om detaljplan för Tuna 73:1 utfört egna bedömningar av ärendet och en potentiell byggnations påverkan på både miljö och kulturhistoriska värden. Dessa så kallade bedömningar kan från en allmän synpunkt bedömas vara synnerligen vaga och det vore önskvärt att få ta del av mot vilken bakgrund samt med vilken kunskap och expertis som dessa utförts.

Är bedömningarna av miljömässig påverkan av byggnation på Tuna 73:1 utförda av oberoende parter eller har Landskrona stad använt egna medarbetare som så kallad expertis för att således kunna påverka ärendet? För en plats som är märkt som riksintresse och som står under särskilda bestämmelser under Natura2000-märkning är adekvat, oberoende expertis inom respektive bedömning av miljö och påverkan på landskapsbilden högst nödvändigt - allt annat än oberoende och kvalificerade utlåtanden är fullkomligt oacceptabelt på en plats som Ven. Enstaka rader från kommunala tjänstemän som inte på något sätt resonerar kring eller exemplifierar lagrum eller hur dessa tolkats i detta sammanhang är inte på något sätt vare sig tillräckligt eller förtroendeingivande. Det hjälper föga att i planbeskrivningen nämna kapitel och paragrafer från miljöbalken om konkreta och väl analyserade exempel på hur lagar och riktlinjer tolkas i praktiken inte presenteras. Materialet är genomgående synnerligen vagt, och hänsynen till miljöaspekterna fullständigt otillräckliga. Vidare kräver vi att få ta del av det underlag och de undersökningar som föreligger samt den eventuella expertis som yttrat sig angående projektets påverkan på både miljö och kulturhistoriska aspekter. En korrekt utförd miljökonsekvensbeskrivning är önskvärd.

Landskapsbilden påverkas och det finns en siktlinje mot havet som byggs för, ett stengärde med träd och sly är inte ett beständigt skydd för att inte förvanska sikten från Landsvägen mot det bakomliggande åkerlandskapet och sundet. I bifogade bilder i handlingar från Landskrona stad, exempelvis den planbeskrivning vilken avser projektet, har kommunen inte tagit någon som helst hänsyn till hur Tuna bys silhuett och miljö förändras sett från andra vägar och utsiktsplatser på Ven - såsom från Norrebrogsvägen, Husviksvägen och Marielundsvägen. Landskrona stad har i dessa handlingar fullständigt nonchalerat den övriga landskapsbilden och bifogat bilder från enbart två vinklar, fotograferat söder och norrliggande om fastigheten. Den aktuella platsen vid fastigheten TUNA 73:1 är som följd av lanthandel, återvinningsstation samt räddningsstation av ytterst central innebörd på Ven och besöks av ett stort antal turister, bofasta och andra besökare. Platsen är högst synlig från ett flertal välbesökta gång- och cykelstråk och hela landskapsbilden på Ven förvanskas således. I detaljplanen hävdas att landskapsbilden ej påverkas och att inga siktlinjer bryts samt att det inte finns siktlinjer mot havet, men då nonchaleras premissen att fastigheten Tuna 73:1 innehar en placering på en synlig höjdpå på Ven, och den bebyggelse som föreslås uppföras på Tuna 73:1 är således till stora delar olämplig förutsatt att landskapsbilden på Ven ska kunna värnas.

I riktlinjer för Ven anser Landskrona stad att höjdlägen ska undvikas för nybyggnation på Ven. Den del av fastigheten Tuna 73:1 som nu föreslås bebyggas ligger på en av Vens tveklöst högsta punkter. På den aktuella platsen låg tidigare öns enda väderkvarn, vilken revs 1983.

Fastighetens höga läge gör att platsen är synnerligen väl synlig i landskapsbilden. De högresta huskroppar som planeras uppföras i två våningar kommer att vara väl synliga i landskapet - från såväl välbesökta cykel- och gångstråk som stora delar av öns vägnät och från ett flertal bostäder. Från Östanlidsvägen, Marielundsvägen och Norrebrosvägen ses höjdryggen, med sin stengårdsgård tydligt. Den nya byggnation som Landskrona stad planerar kommer att framstå som en modern och osammanhängande helt ny bystruktur uppe på platån. Byggnaderna kommer följaktligen även att i synnerligen hög grad avvika från övriga synliga byggnader på grund av sin storlek och föreslagna utformning.

Det finns också en siktlinje mot Öresund, den danska kusten och Helsingborg i den breda öppning till den åkerväg vilken används för att transportera jordbruksmaskiner mellan TUNA 73:1 och bakomliggande odlingsmark på TUNA 77:1. Det finns även en siktlinje mot havet och klockstapel från den södra delen av fastigheten TUNA 73:1. För den som färdas söderut längs Landsvägen uppför Möllebacken är stigningen mot öns högsta punkt markant. Den åkermark som Tuna 73:1 utgör är mycket väl synlig och utgör en del av det visuella vistelselandskapet. Den vy som förbipasserande erbjuds från Landsvägen norrifrån är ett exempel på Vens traditionella mosaik av små åkerarealer.

Även transformatorer, eventuellt stängsel och andra anläggningar i anslutning till byggnationen kommer att väsentligt försämra utsikt för förbipasserande och omgivande fastigheter samt försämra landskapsbilden som helhet.

Ven utgör ett av Sveriges Riksdag lagstadgat riksintresse. Ön har starka natur- och kulturvärden och hela ön omfattas av landskapsbildsskydd. Det är önskvärt att för allmänheten och intressenter att få ta del av mot vilken bakgrund Landskrona stad har belägg för att hävda att miljö och landskapsbilden på Ven inte kommer att förändras väsentligt. Vidare är det synnerligen önskvärt att offentliggöra vilken kvalificerad expertis som skulle ha utfört en sådan bedömning av en plats som alla som besöker, lever och är verksamma på Ven vid ett och ofta ett flertal tillfällen besöker.

Det kan föreligga ett väsentligt behov av att bevara nuvarande biotop och den öppna odlingsmark som finns på fastigheten TUNA 73:1. På TUNA 73:1 och i anslutning till fastigheten finns ett bestånd av bland annat fladdermöss och igelkottar. Vid kontakt med Länsstyrelsen uttrycker myndigheten ett angeläget intresse av att mottaga underlag för att kunna undersöka fladdermössens levnadsmiljöer, bo- och fortplantningsplatser på fastigheten. Vidare uttrycker sakkunniga inom artskyddsförordningen på Naturvårdsverket vid kontakt att det är synnerligen centralt att en kommun tillvaratager utrotningshotade arters livsmiljö tidigt i ett förslag om detaljplan. Den byggnation som Landskrona stad planerar riskerar att avsevärt påverka den biotop som på grund av sina särskilda egenskaper utgör en speciell livsmiljö för fladdermöss, igelkottar och eventuellt även andra djurarter.

Samtliga EU-länder arbetar gemensamt för att värna om den biologiska mångfalden och har enats om vilka naturtyper och arter som är extra viktiga att skydda och bevara. Dessa listas i art- och habitatdirektivet samt i fågeldirektivet. I området som avses med detaljplanen finns bland annat

fladdermöss som är skyddsklassade, vilka även skyddas genom regelverken för Natura2000-områden.

Sverige har genom det europeiska fladdermusavtalet (EUROBATS) förbundits att bland annat kartlägga platser som är viktiga för fladdermössens skyddsstatus samt att främja allmänhetens medvetande om betydelsen av att fladdermöss skyddas (Eurobats, 2024).

Det är att betrakta som synnerligen oroväckande och anmärkningsvärt att Länsstyrelsen varken haft kännedom om fastighetens artbestånd eller utfört en generell syn på platsen, och att Landskrona stad fullständigt tycks ha nonchalerat rödlistade djurarter med levnadsmiljö på och i anslutning till fastigheten. Planbeskrivningen nämner växtlighet på platsen, men avsaknaden av konsideration för rödlistade djurarter i planbeskrivning och övriga handlingar är påfallande och förkastlig. I Landskrona stads plan saknas centrala prövningar och hänsyn avseende den negativa effekt som "Sky Glow" och andra ljusföroreningar riskerar att medföra för redan fridlysta arter på platsen. Som ovan nämnt är det anmärkningsvärt att konsekvensanalys av ljusföroreningar och vad störande faktorer som expansiv byggnation i Natura2000-område med rödlistade arter medför, i kombination med omfattande oberoende undersökningar på platsen, inte redan utförts under framtagandet av detaljplan. Projektet riskerar att fullständigt ödelägga den unika miljön av fridlysta arter omkring platsen.

Mångmiljonprojekt etableras för närvarande på ett flertal platser i Sverige och Europa för att skydda igelkottens status och säkerställa goda levnadsmiljöer för de få nyttodjur som finns kvar av arten. Jämlöpande med kostsamma nationella och internationella initiativ för främjande av artens bestånd planerar Landskrona stad ett mångmiljonprojekt som riskerar att istället försätta samma art i en än mer kritisk situation.

Överenskommelserna för utrotningshotade arter och individskydd av dessa är internationella och gäller således även Landskrona Stad.

Kulturhistoriska aspekter

Ven utgör ett riksintresse. Ön har starka natur- och kulturvärden och hela ön omfattas av landskapsbildskydd. Landskapsbildsskyddet gäller för hela Ven, för alla områden som inte är detaljplanerade och då bör utökat planförfarande vara det vedertagna tillvägagångssättet.

Även en mer ordinär och vanlig landskapsbild bör skyddas, exempelvis som följd av att den dagligen ses av en större allmänhet (se prop. 1964:148). En avsevärd mängd av Vens besökare och bofasta ser dagligen åkermarken på Tuna 73:1 vid besök i öns enda livsmedelsaffär vilken är rågranne. Lanthandeln på Ven är en omtyckt plats och knutpunkt som människor tycker om att besöka för den upplevelse och atmosfär som platsen erbjuder. Många turister och boende slår sig ner med en förfriskning i serveringen som är placerad i lanthandelns trädgård. Den som besöker lanthandeln kan i nuläget blicka mot gröna fält och naturområden samt se Sankt Ibbs Allhelgonakyrka och dess vackra torn och spira, vilken med Landskrona stads planer på byggnation framför lanthandeln inte längre skulle vara synlig för besökarna. Allhelgonakyrkan som även inrymmer det internationellt berömda Tycho Brahe-muséet är ett av öns mest utmärkande landmärken, liksom Vens klockstapel (den enda på Ven) vilken med dessa planer på byggnation också skymms och förbigås då denna följaktligen riskerar att beblandas med övrig byggnation.

I befintligt uppförande kan platsens besökare även visuellt ta del av det för Ven typiska småskaliga jordbruket och få förståelse för hur små åkrarna en gång varit, innan de skiftades och integrerades till stora enheter.

Tuna bys rötter och placering kan spåras tillbaka till medeltiden. Byn är placerad i en sänka, nedanför Möllebacken, troligtvis som följd av att vattentillgången på platsen var god. På gällande plankarta, slutar detaljplanerat område för Tuna By nedanför fastigheten Tuna 73:5, det vill säga Tuna By avslutas innan marken börjar stiga mer brant upp mot höjdryggen som Tuna 73:1 är belägen på.

Tuna 73:5 är en fastighet av likvärdig storlek som Tuna 73:1, och den förstnämnda fastigheten är till största del obebyggd. Ungefär fyrtio meter söder om Tuna 73:1 finns fastigheten Tuna 39:4 vilken är en jordegendom med 8000 kvadratmeter obebyggd åkermark. Även om det råder individuell prövning av bygglov riskerar ett relativt storskaligt projekt på Tuna 73:1 att skapa prejudikat och ny praxis på Ven, vilket på sikt medför strukturella ändringar i bebyggelsemönster även för andra så kallade lucktomter. Risken är att Tuna By som i gällande plan slutar nedanför Möllebacken kommer anses sluta uppe på höjdryggen och helt integreras med Tycho Brahe-området och således inte erbjuda någon variation i landskapsbilden utan istället förändra denna väsentligt permanent.

Det är synnerligen anmärkningsvärt och märkligt att Landskrona stad lutar sig mot argumentet att "åkern skulle vara så liten" då riktlinjerna för Ven tydligt framhåller det unika skifteslandskap som visar att tegarna förr var mycket små. Dessa historiska spår riskerar att försvinna helt om kommunen väljer att bygga bort små åkrar för att vår samtid inte värdesätter dessa. Kommande generationer kommer att få svårt att visualisera hur småskaligt jordbruket faktiskt var en gång, och historiska värden riskerar att helt gå förlorade.

1) I Landskrona stads riktlinjer för ny bebyggelse på Ven står det att "Endast i undantagsfall bör bebyggelsen kunna kompletteras med enstaka nya hus." Förslaget för Tuna 73:1 gäller inte enstaka hus utan ett flertal och större byggnader som etablerar en helt ny struktur och typ av bebyggelse på Ven. Den föreslagna byggnationen utgörs av huskroppar, i en storlek som kraftigt avviker från befintlig byggnadsstil på Ven.

Vidare anger Landskrona stad i egna riktlinjer för Ven att dominerande enheter ska undvikas till förmån för mindre. Även denna riktlinje bryter planförslaget mot, med sina föreslagna byggnader som mäter 10 x 40 meter, och dessutom uppförs i två våningar.

2) Riktlinjerna för Ven redogör vidare att man ska "Begränsa den anlagda delen av tomten och anpassa till omgivningen". I planförslaget avstyckas två tomter för två mindre villor och den tomtyta som återstår för att placera återstående byggnation är cirka 4600 m². På dessa 4600 m² placeras huskroppar, återvinningshus, "rain garden", damm och komplementbyggnader med en byggarea på 1240 m². Exploateringsgraden är alltför hög för att smälta in i Vens kulturhistoriska miljö.

3) Kommunens egna riktlinjer för ön stipulerar också att endast mindre komplementär byggnation får ske på Ven. Detta projekt avser byggnation av ett, på Ven, väsentligt avvikande högt antal nya bostäder på 6000 kvadratmeter. En sådan hög byggnadstäthet är exceptionell och bryter i hög grad mot hur arkitekturen på Ven ser ut.

4) Den föreslagna bebyggelsen av tvåvåningshus, byggnaderna A, B och C på plankartan bryter mot gällande plan, (1282-P147) Enligt gällande plan skall huvudbyggnadens bredd vara minst fem meter och maximalt sju meter.

Länsstyrelsens granskningsyttrande är från år 2015 och nämner inget om denna typ av projekt på Ven.

Det är anmärkningsvärt att Länsstyrelsen redan i skedet av detaljplan inte hållit en syn på platsen och omkringliggande areor runt fastigheten TUNA 73:1. En syn på platsen hade varit önskvärd och väsentlig då det underlag som Landskrona stad tillhandahållit är synnerligen skralt och ensidigt. Denna kommunala detaljplan presenteras i helhet utan att det hållits en syn på fastigheten, jämlöpande har privata fastighetsägare som önskat uppföra enstaka Attefallshus i samma område mottagit noggranna granskningar av Länsstyrelsen som hållit syn två gånger på kommunens uppmaning som följd av att nybyggnation riskerar att störa landskapsbilden. Av kommunens handlingar har det ej framkommit om Länsstyrelsen eller Region Skåne varit med och planerat eller på annat sätt varit delaktiga i någon syn eller granskning på platsen, trots att det enligt svensk lag är obligatoriskt att regionen ska vara delaktig i planering (i Skånes, Hallands och Stockholms län). Avsaknaden av utlåtande och delaktighet från Länsstyrelsen och Region Skåne är otillfredställande.

Sociala och hälsomässiga förutsättningar samt felaktigheter i ritningar och fastighetskartor

Den planerade byggnationen och dess transformatoranläggning kan antas medföra en avsevärd påverkan på boendemiljön kring byggnationen. Det finns en allvarlig överhängande risk för synnerligen oönskade hälsoaspekter då boende i närheten av området som avses för detaljplanen riskerar att exponeras och följaktligen drabbas av mycket allvarliga hälsoeffekter av magnetfält från anläggningen.

Vidare är transformatoranläggningens tilltänkta position enligt ritningar bifogade i kommunens handlingar placerad på befintlig trädgårdstomt tillhörande fastigheten TUNA 4:28. Det kommer att föreligga skarpa krav avseende att transformatoranläggning inte upprättas i en privatpersons existerande trädgård då detta är synnerligen icke önskvärt inte minst av ovan nämnda hälsomedicinska skäl. Därtill skulle en sådan placering av transformatorstation kräva avstyckning av tomten tillhörande TUNA 4:28.

Utöver ovanstående hälsomedicinska aspekter föreligger också betydande olägenheter avseende buller och höga ljudnivåer. Landskrona stads egen bedömning anser att de höga ljudnivåerna och buller från byggnation är försumbara för boende och personer i närområdet, men detta är en synnerligen subjektiv så kallad bedömning. Samrådet för detaljplanen ska utgöra grund för inte minst närmast berörda parter och dessa intressenters inställning till projektet och de betydande olägenheter som projektet medför. Härmed förkunnas att närmast berörda parter, rågrannar, finner projektet medföra synnerligen betydande olägenheter avseende höga ljudnivåer och buller. Att dessa olägenheter uppskattas pågå främst i samband med byggnation av projektet är inte en förmildrande omständighet överhuvudtaget, då aktiv byggnation uppskattas pågå under en lång tidsperiod över minst fem år.

Därtill anser rågrannar att ljudnivåerna med stor sannolikhet blir bestående även efter färdigställd byggnation, då sammantaget antal inflyttade och den kraftigt ökade biltrafiken på platsen är en permanent betydande olägenhet. Det kraftigt ökade antalet bilar och biltrafik på platsen skulle innebära en synnerligen oroväckande och omodern utveckling av samhället med ökade utsläpp av avgaser och ökad bilism och trafik på Ven.

Utöver de ljud-, miljö- och hälsoaspekter som kan sättas i förbindelse med ökad biltrafik tillkommer dessutom graverande aspekter avseende trafiksäkerhet på platsen. Fastigheten TUNA 73:1 är belägen i brant backe, således är sikt och trafiksäkerhet i backen i allmänhet, och vid vältrafikerad in- och utfart i anslutning till lanthandel i synnerhet, mycket begränsade. Ur ett trafiksäkerhetsperspektiv ligger de två planerade in- och utfarterna i obehagligt påträngande anslutning till varandra. Under en majoritet av året är solen anmärkningsvärt bländande i en avsevärd körsträcka i backen, och området är således problematiskt även ur ett trafiksäkert perspektiv.

Det föreligger även betydande olägenheter avseende skugga, dagsljus och slagskugga in mot befintliga omkringliggande fastigheter, främst avseende fastigheten TUNA 4:27. Den, för byggnation på Ven, mycket avvikande nockhöjden på tio meter skulle avsevärt skugga och påverka insläpp av dagsljus hos omkringliggande befintliga fastigheter. Detta är en avsevärd aspekt att ta i beaktande, inte minst då hög byggnation med balkonger också medför direkt insyn i ett flertal sovrum i omkringliggande fastigheten TUNA 4:27. Detta är en oacceptabel betydande olägenhet för boende. Även ljus från lyktstolpar och belysning i och i anslutning till planerade hushåll kommer att medföra besvärande insyn och ljus direkt in mot annan fastighet. Parkeringsplatser är riktade mot omkringliggande fastigheter vilket medför att ljus riktas in mot dessa fastigheter.

Det råder total avsaknad av planering för insynsskydd.

Det tilltänkta antalet stora byggnader, transformatorer, stängsel och övriga anläggningar i anslutning till den projekterade nybyggnationen riskerar att väsentligt försämra utsikten för omgivande fastigheter och samtliga förbipasserande, samt kraftigt förändra landskapsbilden som helhet. Sannolikheten för att omkringliggande fastigheter och dess värden skulle minska som följd av byggnationen som avses i detaljplanen är stor.

Försvårande omständigheter

Hvens skola (Uranienborgs skola) har för närvarande klasser upp till årskurs 5. Skolbarn på Ven kommer således från och med årskurs 6 behöva pendla till skola på fastland för att kunna fullfölja skolgång. Barn i skolåldern åk 4-6 har rätt till en skolplats inom fyra km från hemadressen, något som således ej kan garanteras barn bosatta på Ven.

Om hushållen i den projekterade byggnation som föreslås ska inkludera barnfamiljer riskerar ännu mer mark på Ven att behöva bebyggas som följd av att en ny skola eventuellt är nödvändig.

Vidare uppstår försvårande omständigheter beträffande hyresnivå alternativt prissättning för bostadsrätt. Det tycks redan föreligga en mättad marknad på Ven och ett flertal hus och fastigheter har varit tillgängliga för försäljning under en avsevärd tid utan intressenter. Således uppkommer dels frågor beträffande vilket kundunderlag som ska ha ekonomisk möjlighet att hyra i nyproduktion. På andra platser är det svårt att fylla nyproducerade hyreslägenheter som följd av hög prissättning och en framtida osäker hyresmarknad.

På Ven är dessutom levnadskostnader mer kostnadskrävande än på fastlandet, och pendlingen med Ventrafiken är avsevärt mer depensiv jämfört med jämförbara färdmedel på fastlandet, exempelvis tåg- och bussbiljett med Skånetrafiken. Inköp av livsmedel medför högre utgifter på Ven än på fastlandet. Det är knappast rättvist att förespegla människor att "provbo" på en ö för att de efter en kort tid ska behöva upptäcka att praktiska omständigheter är mycket speciella och synnerligen kostsamma. Även byggnader är särskilt utsatta för väderförhållanden och uppvisar slitage och behov av kostsamt underhåll i högre grad och efter kortare tid än motsvarande byggnation på fastlandet.

Situationen gällande Sankt Ibbs lanthandel, den lokala livsmedelsbutiken, och dess status kan näppeligen anses bestående eller säkrad för framtiden. Samtliga ägare är skrivna på andra orter.

Inte minst avseende färjelinjens kapacitet medför ökad biltrafik på Ven synnerligen försvårande omständigheter. På möte med Ventrafiken under hösten 2023 fick mötets deltagare ta del av information att det med nuvarande medel inte finns resurser till byggnation av färja som motsvarar krav och verkligt behov av kapacitet på färjelinjen mellan Landskrona och Ven. Vidare är det en kritisk aspekt hur befintliga och nya invånare tillförlitligt ska kunna färdas med färjelinjen som redan är kraftigt belastad av den relativt höga biltrafik som förekommer på Ven. Hur det ska det gå att planera vardagliga resor till arbete och övriga aktiviteter när resenärer ej kan vara säkra eller veta om eller när det finns möjlighet att resa med färjelinjen trots att dessa betalat kostsamma priser för biljett är ohållbart och skäl för kritik i sig. Ska nya boende "provbo" för att se om dessa orkar med pendlingen?

Vidare motsättes resonen i Landskrona stads projekt "att provbo på Ven" och huruvida det makroekonomiskt är försvarbart att skattebetalare ska bekosta kostsamma byggprojekt för att någon annan ska få möjlighet att "provbo" på en plats. Projektet riskerar att väcka starkt missnöje och stark orättvisa då kommunen är en offentlig instans vars medel och resurser är allmänna. Förfarandet med skattebetalare som ska subventionera dyra bostäder för att några få ska få provbo på en plats avviker i hög grad från vedertagna marknadsekonomiska tillvägagångssätt.

Det är en befogad fråga varför provboende ska erbjudas när det redan finns möjlighet att provbo eller hyra både kortare och längre perioder i både lägenheter och hus av privata hyresvärdar på Ven. Det vore önskvärt att få kännedom om vilka grupper kommunen vänder sig till med provboendet och huruvida provboendet adresseras till familjer med barn i för- och skolålder, seniorer eller korttidsboende av olika orsaker.

I anslutning till detta är det ur allmän synpunkt en berättigad fråga om det finns planering för utökade resurser avseende sjukvård, sjukresor och fler båtturer när fler pendlar till arbete på fastlandet. Det föreligger även frågor beträffande hur lång tid provboende ska omfatta och om det föreligger en borte gräns med maximal tid, eller om provboendet avser åretrunt-hyresgäster i form av sommarboende.

Enligt en dom i Högsta Domstolen ska en månad gälla för provboende och därefter är det anmälningsplikt att folkbokföra sig. Kommer kommunen vara ansvarig för uthyrningen och om det blir genomgångsbostäder, är detta då inte en konkurrent till de fastboende som idag har sina inkomster av hotell- och konferensverksamhet?

Beträffande Vens miljö omnämns i underlaget att det är eget boende i småhus som dominerar och även det som attraherar boende och besökare till ön.

Möjligheten att äga sitt eget boende och småskalig miljö lockar boende till Ven och det bör således också vara denna miljö som bevaras och värnas.

Gällande det mer vedertagna begreppet av att provbo avser det möjligheten att hyra ut sin bostad för att bo med ny sambo. Vi efterlyser alltså kommunens tolkning och syfte med att provbo. Möjligheten att provbo ska inte medföra att fastboende inte har möjlighet att bo kvar som följd av minskade intäkter och väsentligt förändrad närmiljö.

Det bör föreligga tvivelaktighet avseende ekonomi i projektet och kommunal subvention tycks fullständigt nödvändig för att finansiera projektet, om så är fallet kan det betraktas som ett anmärkningsvärt slöseri och brist på respekt för offentliga medel. Hyresrätter såväl som villatomter står outhyrda och osålda på Ven. Trots att tillgång på befintliga bostäder finns och att Ven har ett överskott av tillgängliga platser att bo på, vill Landskrona stad bygga nytt för mångmiljonbelopp. Förutom att byggnation under sådana omständigheter strider mot både riktlinjerna för byggnation på Ven samt mot Landskrona stads oambitiösa, men dock existerande, miljöplan bör detta slöseri med offentliga medel förkastas.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Vid planläggning styrs inte antalet bostäder i flerbostadshus. Antalet kan därför variera beroende på vilka lägenhetsstorlekar som väljs och hur stor andel av den maximala byggnadsrätten som används. Plankarta och planbeskrivning är utformad enligt de lagkrav som finns. Skala finns angivet i plankartan så att det är möjligt att mäta avstånd.

Till granskningsförslaget har planförslaget justerats.

Villorna är de samma, men flerbostadshuset har justerats. Den byggrätt som låg mitt i gårdsytan har tagits bort helt och läget på den längre södra byggrätten har flyttats in mot gården. Vilket innebär att avståndet till grannfastigheten i söder har utökats från 7,7 meter till 18 meter. Strukturen är som så att det är två längre byggrätter som symboliserar lador/gårdslängor och en kortare byggnad som visuellt fungerar som boningshus.

Utformningen av planområdet har inspirerats från gårdsformationer på Ven. Både Kungsgården och Trettongården har längor som är ca 40 meter långa.

Nockhöjden på flerbostadsbyggnaderna har sänkts från 10 meter till 9 meter vilket innebär att det endast går att ha bostad i två våningar.

Bestämmelser om takkupor på flerbostadshuset har tagits bort så att byggnaderna mer efterliknar lador.

Korsprickad mark har ändrats till prickad mark. Vilket tar bort möjligheten att bygga något som inte är utpekat som byggrätt.

Hänsyn har tagits till befintlig stenmur vilken beläggs med skydd i detaljplanen.

En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap. 11–12 §§ och plan- och bygglagen 4 kap. 34 § bedöms inte vara nödvändig och har därför inte tagits fram. Länsstyrelsen har i sin roll som tillsynsmyndighet instämt i bedömningen. Detta går att läsa i deras yttrande som ligger först i denna samrådsredogörelse.

Planbeskrivningen kompletteras resonemang samt ett utsnitt ut Artportalens karta vilken visar att det inte finns några registrerade rapporter om fridlysta arter på platsen som t.ex. fladdermöss. Det som finns registrerat i anslutning till planområdet är trädet tysk lönn, vilket är en invasiv art och bör tas bort.

Kulturhistoriska aspekter

Fastigheten Tuna 73:1 är en modern fastighetskonstruktion och kan inte liknas med en teg som är en långsmal odlings- eller ängsyta. Därmed visar den inte hur det historiska odlingslandskapet såg ut inom planområdet.

Bostadsbebyggelsen runt Tuna 73:1 är inte äldre än ca 100 år. Den avviker därmed från den medeltida och äldre bebyggelsen. I Häradsekonomiskakartan från 1912–1915, som finns i planbeskrivningen, kan man tydligt se förändringarna i bebyggelsen över Ven. Stenmuren som finns längs planområdets östra gräns, mot Tuna 77:1, är belagd med biotopskydd och kommer att finnas kvar.

De siktlinjer som pekats ut i underlaget "Riktlinjer för Ven" byggs inte för vid ett plangenomförande. Planområdet dockar an till Tuna by och ramas in av omgivande växtlighet och påverkar inte någon utblick från Landsvägen mot havet då det finns en växt- och trädridd samt stenmur i gränsen mot åkermarken i öster. Stadsbyggnadsförvaltningen är medveten om att planområdet ligger något högre än de centrala delarna av Tuna by, men detta bedöms inte påverka de värden som landskapsbildskyddet ska värna. Påverkan på landskapsbilden prövas av Länsstyrelsen i parallell process.

Formgivningen i detaljplanen är anpassad efter områdesbestämmelserna och riktlinjer för Ven. Utformningen av planområdet är en avvägning mellan att utforma området efter en struktur som går att finna på Ven och bebyggelsens höjd. Riktlinjer för Ven är en politiskt antagen handling och fungerar som underlag till detaljplanen, precis som exempelvis mark- och boende program mm kan göra.

Illustrationerna i planbeskrivningen är inte bygglovshandlingar och redovisar inte exakt exteriör utan hur förslaget skulle kunna se ut.

Illustrationerna revideras till granskningsförslaget för att ge ett mer traditionellt uttryck i linje med Vens lokala byggnadstradition än vad illustrationerna i samrådsförslaget gjorde.

Detaljplanen är i sig en prövning huruvida Tuna 73:1 är lämplig för det som förslaget visar.

Detaljplanen tar hänsyn till Områdesbestämmelserna, Riktlinjer för Ven samt gällande Landskapsbildskydd. Detta innebär dock inte att detaljplanen utformas exakt som i områdesbestämmelserna utan detaljplanearbetet innebär en ny prövning.

Parallellt med planarbetet pågår en process om att upphäva landskapsbildskyddet inom planområdets avgränsning. Vid ett

upphävande av landskapsbildskyddet ska detaljplanen ersätta det skydd som landskapsbildskyddet utgör idag. Vid lagakraftvunnen detaljplan så ersätter denna både områdesbestämmelser samt landskapsbildskydd för planområdet.

Planens underlagsmaterial pekar ut kulturmiljöaspekter som bör tas hänsyn till. Planförslaget har anpassats till underlagsmaterialet. Det ligger i Länsstyrelsens roll som tillsynsmyndighet att granska och bedöma om planförslaget är adekvat. Länsstyrelsen gör även ytterligare en granskning i den förfrågan om upphävande av landskapsbildskydd som pågår parallellt med detaljplanen.

Länsstyrelsen företräder och bevakar statens intressen i plan- och bygglagens olika processer. Länsstyrelsen har olika roller i processerna, en rådgivande roll samt tillsynsroll genom sin möjlighet att överpröva vissa beslut.

Länsstyrelsen har även i uppgift att följa upp kommunernas tillämpning av plan- och bygglagstiftningen och att ge kommunerna råd och stöd, bland annat i form av tillsynsvägledning. Länsstyrelsen får planhandlingarna i samtliga skeden och yttrar sig alltid.

Sociala och hälsomässiga förutsättningar samt felaktigheter i ritningar och fastighetskartor

Transformatorstation är, i plankartan, inritat i norra delen av Tuna 73:1. Inte på Tuna 4:28. Se planbestämmelse E1 i plankartan.

Att det i planen illustreras ett visst antal parkeringsplatser betyder det inte att alla kommer att anläggas. Det som illustreras i plankartan är det som max går att göra på platsen. Det är möjligt att bygga mindre och anlägga färre parkeringsplatser.

Den ökning av trafik som planområdet skulle alstra bedöms på det stora hela vara marginell. Det är dock omöjligt att bygga bostäder och inte få en ökning av ljud från bostäder samt trafik. Det finns ljud där det finns människor och bebyggelse.

Försvårande omständigheter

I detaljplan kan man inte styra upplåtelseform men det är möjligt att styras genom avtal. Exempelvis att det skrivs in i ett exploateringsavtal.

I kommunens mark- och boendeprogram kan man läsa att hyresrätter finns främst i de centralorten och att det finns är ont om hyresrätter i omkringliggande byar och tätorter. För att möjliggöra för hyresrätter på andra platser än i centralorten behövs det finnas detaljplaner som medger bostäder på dessa platser. Staden kan genom markägande i exploateringsavtal avtala upplåtelseform vid utbyggande av detaljplan. Ven har haft en efterfrågan på hyresrätter och staden försöker genom detta detaljplanearbete skapa förutsättningar för att det ska kunna byggas nya hyresrätter på Ven.

Då det kommit relativt många yttrandet i samrådet av detaljplanen så väljer staden att ändra planförfarandet från standardförfarande till utökat förfarande. Det innebär i korta drag att i stället för att planen antas i stadsbyggnadsnämnden så antas den i stället i kommunfullmäktige.

ÖVRIGT YTTRANDE 9, 2024-06-18

Samma yttrande som det från Yttrande 8. Se Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar i föregående yttrande (Yttrande 8).

ÖVRIGT YTTRANDE 10, 2024-06-18

Ven är av riksintresse för naturvården, kulturmiljövården och friluftslivet.

Tuna 73:1, liksom större delen av ön, omfattas av landskapsbildskydd,

Den bebyggelse som föreslås uppföras på Tuna 73:1 är till stora delar och utformning olämplig om man vill värna Vens landskapsbild.

I riktlinjer för Ven skriver Landskrona stad att höjdlägen skall undvikas när det gäller nybyggnation. Den del av fastigheten Tuna 73:1 som nu föreslås bebyggas ligger på en av Vens absolut högsta punkter. Vid fastigheten låg tidigare öns enda mölla, som revs så sent som 1983. Väderkvarnen var placerad för att utnyttja det höga och fria läget.

Det höga läget gör att platsen är väl synlig i landskapet. De stora huskroppar som planeras uppföras i två våningar kommer att dominera i landskapet, från stora delar av öns vägnät. Från Norrebrogsvägen, Husviksvägen och Marielundsvägen ses höjdryggen, med sin stengärdsgård och vegetationsridå tydligt (se foto 1 och 2 i bilaga). De planerade byggnaderna kommer att framstå som en ny bystruktur uppe på den centrala höjdplatån. Huskropparna kommer också, att på grund av sin storskalighet och föreslagna utformning i två våningar samt en hög byggnadstäthet att avvika kraftigt från de hus som man i övrigt ser. Alla omgivande bostadshus och ladugårdar är uppförda i 1 1/2 plan, utförda i en för ön typisk småskalighet och är glest placerade i landskapet.

Det finns en siktlinje mot omgivande landskap, Öresund och Helsingborg i den breda öppning till åkervägen som används för att köra från gården Nummer Ett med jordbruksmaskiner mellan Tuna 73:1 och bakomliggande åkrar på Tuna 77:1. Denna riskerar att byggas för. På stengärdsgården som utgör gräns för Tuna 73:1 i öster växer en tunn ridå till största delen bestående av mindre, träd, sly och buskar. Den bromsar idag den fria siktlinje som tidigare funnits. Växtligheten vid stenvallen har tidigare regelbundet skogats, ner och då har fri sikt utöver omgivande landskap erbjudits.

Landskrona stad skriver att ädelträden i vegetationsridån skall sparas, men har inte skyddat dessa träd juridiskt bindande på plankartan, vilket är möjligt att göra. När vegetationen hålls tillbaka kommer eventuella byggnader att bli än mer framträdande i landskapet och permanent blockera siktlinjerna mot Öresund.

Även en mer vanlig landskapsbild bör skyddas, t.ex. därför att den dagligen ses av en större allmänhet (se prop. 1964:148). Landsvägen är en huvudväg som allmänheten frekvent utnyttjar, boende såväl som alla turister som besöker ön. När man färdas såväl norrut som söderut längs Landsvägen är den åker som Tuna 73:1 utgör väl synlig och en del av det visuella vistelselandskapet. För alla de som går eller cyklar söderut är dessutom området i blickfånget betydligt längre än andra till ytan jämförbara områden, då man rör sig uppför en långsträckt och relativt brant backe. Vad som idag är visuellt tillgängligt för alla som rör sig på Landsvägen är ett exempel på Vens

traditionella mosaik av små åkerarealer. Det bör värnas. (se foto3 och 4 i bilaga.)

Öns enda livsmedelsaffär är direkt granne till området som planeras bebyggas. Även härifrån är hela den åker som Tuna 73:1 utgör fullt synlig för alla som har ärende till affären. Många turister och boende slår sig dessutom ner med en förfriskning i serveringen som är placerad i affärens trädgård. De kan då i dagsläget visuellt ta del av det för Ven typiska småskaliga jordbruket, se hur små åkrarna en gång varit, innan de skiftades samman till stora enheter. (se foto 5 i bilaga.)

Tuna bys rötter och placering kan spåras tillbaka till medeltiden. Byn är placerad i en sänka, nedanför Möllebacken och Tuna 73:1. Troligtvis har byns placering en gång avgjorts av att vattentillgången varit god i sänkan och att omgivande höjder gav skydd och lä.

På plankartan för gällande områdesplan, slutar detaljplanerat område för Tuna By cirka 120 m nordväst om Tuna 73:1. Det vill säga Tuna By avslutas innan marken börjar stiga mer brant upp mot höjdplatån som Tuna 73:1 är belägen på. Tuna Bys kärna ligger, som det skrivs i planhandlingen 400 m nedanför Tuna 73:1.

Området som planförslaget på del av Tuna 73:1 gäller, omges såväl norrut som söderut ut av fastigheter som enligt gällande plan ligger utanför detaljplanerat område.

Landskrona stad skriver att det aktuella området är utpekad som ett möjligt framtida utbyggnadsområde enligt områdesbestämmelserna. Enligt plankartan och gällande områdesbestämmelser, från 1993, stämmer inte detta. De områdes-bestämmelser och planer som hänvisas till i planförslaget kan förmodas vara de områdesbestämmelser som överklagades och upphävdes av Mark- och miljööverdomstolen. I antagandehandlingen till dessa områdesbestämmelser konstateras det dock att det nu aktuella området i söder inte är detaljplanlagt, medan marken nedanför backen norrut har detaljplanlagts i fem olika detaljplaner. I handlingen sägs också att huruvida området där Tuna 73:1 är lokaliserat, bör räknas som en del av Tuna by eller randbebyggelse utmed Landsvägen kan diskuteras.

Landskrona stad omvandlade de områdesbestämmelser som upphävdes av domstol till icke juridiskt bindande riktlinjer för Ven och i förslaget till detaljplan hänvisas till att i dessa riktlinjer är Tuna 73:1 markerat som lämpligt objekt för utbyggnad. I riktlinjerna, har kartskitser från de områdeshandlingar som förkastades av Mark- och miljööverdomstolen återanvänts. Till dessa skrafferade skisser hänvisas det i planförslaget. Det är noterbart att länsstyrelsen i sina kommentarer till de upphävda områdesbestämmelserna uttryckte synpunkter på just dessa skrafferade kartskitser. Länsstyrelsen skriver att de skrafferade ytorna riskerar att tolkas som byggrätter och att de inbegriper obebyggda tomter samt att de på flera ställen går rakt igenom fastigheter och bryter fastighetsgränser, vilket är fallet på åkerarealen vid Tuna 73:1

En plan som det också refereras till i detaljplanförslaget är den från 1981, men inte heller här pekas Tuna 73:1 för nybyggnation. I denna äldre områdesplan pekades ett flertal områden ut som lämpliga för byggnation i Tuna By, alla placerade nedanför Möllebacken och öns centrala höjdplatå, (se bilaga bild 6). Flera av de områden som pekades ut i planen är idag bebyggda. Utbyggnaden av Tuna By får anses ha varit omfattande de senaste trettio åren. Med områdena Stora Hund, Kusken och Karlavagnen har åkermark tagits i anspråk och bebyggts.

Norrut har området Stora Hund placerats i närheten av gårdsbebyggelse och förlängt byns randbebyggelse. Med området Kusken byggdes radhus, som först uppläts som hyresrätter men efter tio år omvandlades till bostadsrätter. Dessa radhus uppfördes på betesmark tydligt kopplad till Framnäsgården, Tuna 12:15, som var väl synlig från Landsvägen före uppförandet av byggnader. Området Karlavagnen tog i anspråk en åkerareal som låg i direkt anslutning till såväl Landsvägen som Norrebrosvägen, och blockerade visuellt tillgången till det agrara landskapet.

Dessa områden, Stora Hunden, Kusken och Karlavagnen ligger alla i den sänka som Tuna By är placerad i sedan medeltiden, på en höjd av 17-21 m över havet. Tuna 73:1 som nu föreslås bebyggas ligger 37 m över havet. Om planförslaget vinner gehör kommer Tuna By att ha krupit upp på en av öns högsta punkter på centralplatån.

Flera utblickar och kopplingar till den historiska gårdsstrukturen i Tuna By har redan försvunnit med de tidigare utbyggnadsprojekten. Ytterligare exploatering kring Tuna By kommer att göra det svårt att avläsa byns historiska placering i landskapet. Tre små kvarvarande öppna arealer ligger längs östra sidan av Landsvägen från Norrebrosvägen i Tuna By till Tycho Brahe området i söder. På rad, ligger fastigheterna Tuna 73:5, Tuna 73:1 och Tuna 4:39. Dessa tre fastigheter har alla en liknande karaktär. De har stora öppna ytor på 5000-8000 m² ut mot Landsvägen.

Dessa tre öppna obebyggda ytor är kvar av de små åkerytor som präglat landskapet i och kring Tuna By. Alla dessa tre öppna obebyggda ytor är icke detaljplanerade. Planförslaget föreslår att den mellersta, Tuna 73:1, av dessa bebyggs. Om den mellersta fastigheten som kommunen äger detaljplaneras och bebyggs, är det svårt att tro att det finns incitament för de privata fastighetsägarna till de övriga två öppna ytorna att låta dessa förbli obebyggda.

Nämnas kan att den öppna åkerarealen på Tuna 4:39 var föremål för bygglovsansökan så sent som 2018. De planerna avslogs av länsstyrelse och miljödomstol. Bygglov gällde i det fallet två mindre låga skånelängor som ansågs passa väl in arkitektoniskt med Vens byggnadstradition.

Den kumulativa effekten av att genom åren stegvis bebygga de små öppna åkrar som varit ett historiskt inslag i Tuna by kan inte bortses ifrån. Inte heller att, även om det råder individuell prövning av bygglov riskerar ett relativt storskaligt projekt på Tuna 73:1 att de facto skapa en praxis som gör att även andra öppna åkerarealer längs Landsvägen kan komma att byggas igen på ett liknande sätt som Tuna 73:1.

Fortsätter exploateringen av Tuna By riskeras gränsen mellan byn och Tycho Brahe området att suddas ut. Landsvägen blir en lång korridor utan kontakt med det omgivande kulturlandskapet och Tycho Brahe lämningarnas historiska placering som en solitär i landskapet försvinner. Landskapsbilden skadas och de små åkerarealerna i landskapet som är en rest från tiden för skiftesperioden raderas ut i takt med att den mosaik av små åkrar som funnits i och runt Tuna By exploateras.

Att förlänga Tuna by ovanför Möllebacken upp på höjdryggen och upp mot de högsta punkterna på höjdplatån är olämpligt om man vill bevara landskapsbilden och Tuna by som en rest ifrån medeltiden och som en avläsbar sammanhållen enhet i landskapet.

I översiktsplanen för Landskrona konstateras att kunskapen om Landskronas byar och kopplingen till kulturlandskapet är bristfällig. Vidare står det att läsa att byarnas karaktär skall ange förutsättningen vid förtätning vad gäller struktur och skala samt att byarna ska även fortsättningsvis vara avläsbara i landskapet. Tuna by präglas av småskalighet, små byggnader i 1 ½ plan, stora tomter kring husen och ett flertal öppna ytor som hör till de gamla gårdarna i byn. Den föreslagna bebyggelsen bryter mot Tuna bys bebyggelsemönster genom byggnadernas stora skala, sin täthet och genom hur byggnationen är strukturerad. Tuna By riskerar dessutom att inte längre var utläsbar i landskapet, den blir utsträckt och får ett nytt kluster av byggnader som saknar motsvarighet för övrigt i den befintliga byn.

I Landskrona stads riktlinjer för ny bebyggelse på Ven står det att "Endast i undantagsfall bör bebyggelsen kunna kompletteras med enstaka nya hus." Förslaget för Tuna 73:1 gäller inte enstaka hus, utan ett flertal större byggnader som etablerar en ny struktur och typ av bebyggelse på ön. De föreslagna byggnaderna är i en storlek som kraftigt avviker från den gällande byggnadsstilen på ön och omkringliggande bostadshus. Husen är också, förutom de två mindre längs Landsvägen, i två våningar vilket inte återfinns i närmiljön eller på ön. De kompletterar inte befintlig bebyggelse utan etablerar en ny främmande struktur för platsen i en byggnadsstil som inte ansluter till den lokala traditionen.

Vidare säger Landskrona stad i sina riktlinjer för Ven att man skall undvika dominerande enheter till förmån för mindre. Även denna riktlinje bryter planförslaget mot, med sina föreslagna byggnader i två våningar, som är 10 x 40 m respektive 10 x 20 m. Vill man bevara Vens småskaliga bebyggelse och kulturmiljö bör det inte byggas i mer än ett och ett halvt plan och i betydligt mindre enheter bredd och längdmässigt. Även vad avser skuggbildning och insyn som påverkar omkringliggande fastigheter torde denna storlek på byggnationen vara olämplig.

Det finns byggnader som avviker från den för Ven typiska småskaligheten och byggnadstraditionen, t ex Kungsgården, Tycho Brahe minnena, men de liksom enstaka större ladugårdar utgör solitärer i landskapet, vad som nu föreslås är en sammanhållen enhet av ett flertal byggnader som alla är av stor skala på en liten yta. Byggnaden som inrymmer affär och brandstation mäter 13x33 m. Det är en byggnad som avviker radikalt från den gängse byggnadstraditionen. Det kan dels förklaras med dess användningsområde idag men framför allt med dess historia. Byggnaden var under 1950- talet en plastfabrik. När den etablerades var man noga med att den skulle ligga utanför Tuna By för att inte störa byns invånare med eventuell lukt. Vilket visar hur man sett på Tuna Bys utsträckning och gränser. När fabriken brann 1959 kom byggnaden att bli brandstation, kommunal tvättstuga och senare affär.

Byggnaden utgör ett enskilt byggnadsverk med ett unikt användningsområde, att ta den som en riktlinje för bostadsbebyggelse i en känslig miljö av riksintresse för kulturmiljön och som är landskapsbildsskyddad förefaller märkligt. Brandstationen och affären är dessutom betydligt mindre framträdande i landskapet då byggnaden där de inryms ligger väsentligt lägre än byggnaderna i planförslaget.

I riktlinjerna för Ven sägs också att man skall "Begränsa den anlagda delen av tomten och anpassa till omgivningen" I planförslaget styckas två tomter av för två mindre villor, den tomtyta som blir kvar för att placera tvåvåningshusen på är cirka 4600 m². På dessa 4600 m² placeras huskroppar med en byggarea av 1240 m².

Exploateringsgraden är alltför hög för att smälta in i Vens kulturhistoriska miljö. Förslaget till detaljplan har få begränsningar när det gäller hur byggnader får utformas och till vilken grad ytan får bebyggas. Under processen har det kommit flera motstridiga uppgifter om hur många bostäder som är tänkt att uppföras på området. I första kontakterna med stadsbyggnadskontoret, förekom uppgiften 26 bostäder, sen 19 och nu står det i planförslaget text 11 stycken lägenheter, men byggnadsarean är densamma. Arealen borde minskas och Landskrona stad borde, för att säkerställa att området inte blir överexploaterat använda tillgängligt utrymme i lagtexter för att i detaljplanen juridiskt bindande begränsa antalet lägenheter till de 11 som anges i texten till planförslaget.

I planförslaget står det att området skall upplevas som luftigt. Det är då viktigt att det juridiskt bindande regleras i detaljplanen hur stor yta som får bebyggas. Bebyggelsegraden på Tuna 73:1 bör inte tillåtas vara högre än på ön i övrigt. För andra detaljplanlagda områden på Ven gäller stränga riktlinjer och yta för max bebyggelse på tomten regleras noga, inte bara för komplementbyggnader. Det är viktigt att så sker här också, så att marken kan exploateras med kvalitet och att eventuell bebyggelse ej på ett negativt sätt avviker i täthet och utformning ifrån Vens byggnadstradition. Den totala byggnadsarean bör minskas för att ansluta till öns byggnadstradition.

Tomterna är generellt väl tilltagna och lummiga på Ven, kan man läsa i antagandehandlingarna för de upphävda områdesbestämmelserna. Bebyggelsestätheten som planeras på Tuna 73:1 är för hög för att ansluta till den traditionen. Det är synd att skapa en ny bostadsmiljö som inte erbjuder bättre kvaliteter när det kommer till yttermiljö. Mer småskalig och glesare bebyggelse på Tuna 73:1 hade passat bättre in i den kulturhistoriskt värdefulla omgivningen. Det är viktigt att bevara den visuella miljön.

Den föreslagna bebyggelsen av hus i två våningar, med mått på 10x40m och 10x20m på plankartan bryter mot gällande plan. Enligt gällande plan skall huvudbyggnadens bredd vara minst 5 meter och maximalt 7 meter.

Högsta nockhöjd som tillåts för byggnader placerade på de högsta delarna av Tuna 73:1 är 10 m. Det förefaller för högt med tanke på de mycket låga byggnader som ligger framför ut mot Landsvägen. Byggnaderna i två våningar kommer att vara mycket synliga och dominerande bakom de lägre byggnaderna. De kommer också att markant vara synliga från vägar runt om i landskapet. Höjden avviker från omgivning och byggnadstraditionen och borde minskas.

Gällande områdesbestämmelser medger fasadmaterial av tegel eller puts. På plankartan för Tuna 73:1 anges tillåtna fasadmaterial till tegel eller puts i kombination med träpanel. På bilderna i samrådshandlingen återfinns en utformning av fasader i en blandning av material där liggande träpanel har en mycket dominerande roll i användning på långsidor på byggnadernas andra våning. Det är ett arkitektoniskt inslag som är helt främmande för Vens byggnadstradition och som bryter med öns byggnadshistoria och riskerar att påverka kulturmiljön negativt. Träpanel förekommer mycket sparsamt på bostadshus på Ven, när den förekommer är det främst som gavelpanel på relativt små ytor överst på boningshus, och då stående. På ekonomi byggnader förekommer träpanel, men då i princip alltid stående och vanligen ej i kombination med tegel eller puts. Hela huskroppar med träpanel i svart återfinns ej i öns landskapsbild.

I planhandlingen kan man inte hitta några antikvariska resonemang eller bedömningar kring hur dessa byggnader kommer att påverka en kulturmiljö som är av riksintresse.

Landskrona stad saknar sedan några år stadsantikvarie och vid kontakt med Johan Dahlén på Kulturförvaltningen, som står på förslagets sändlista, säger han att förvaltningen inte har varit involverad i förslaget och att de ej heller har tid att titta på planförslaget eller göra antikvariska bedömningar i samrådsskedet. När det gäller ett område som är av riksintresse är det inte försvarbart att ej inhämta antikvariska synpunkter tidigt i processen.

I riktlinjer för Ven står att Uthus och komplementbyggnader bör underordnas huvudbyggnaden. Enligt plankartan tillåts en komplementbyggnad om 100 m² och mednockhöjd 4 m. I förhållande till de största byggnaderna på plankartan som mäter 10 x 40 m och har 10 m i nockhöjd, kan det tyckas uppfylla kravet i riktlinjerna. Men komplementbyggnaden kommer att bli lika stor eller större som bostadshus och även ladugårdar i närheten. En komplementbyggnad i den skala som föreslås kommer att bryta mot byggnadstraditionen i absolut närhet till Tuna 73:1 och resten av Ven.

Eventuella komplementbyggnader bör få en mindre skala och ha höga krav på att integreras på ett traditionellt sätt. Att plankartan tillåter en komplementbyggnad om 100 m², vilket är lika stort eller större än många hus på ön och också betydligt större än de två enbostadshusen som återfinns i planförslaget, visar också hur de föreslagna tvåvåningshusen bryter totalt mot kontexten av Vens historiska småskaliga bebyggelse.

I riktlinjerna för Ven står att takets form och lutning bör anpassas till omgivande byggnader och tradition. Byggnadstraditionen för Ven är byggnader med låga väggar och branta tak. I planförslaget utformas byggnaderna med höga väggar och två våningar. Risken är att genom att tillåta två våningar kommer det att vara svårt att få den form av sadeltak som för övrigt förekommer på Ven. Proportionerna och relationen mellan tak och byggnad i övrigt kommer att på ett negativt sätt bryta av mot omgivande byggnation och lokala traditioner. Två våningar bör inte tillåtas om man skall följa, som riktlinjerna stipulerar, byggnadstraditionen för Ven och värna kulturmiljön. För övrigt visas på s 8 i förslaget en byggnad med ett sadeltak som igenomskärning inte täcker hela byggnaden. Om detta inte är en felritning så torde det bryta mot gällande byggnadstradition av hur sadeltak och takfot är utformade på Ven.

I riktlinjerna står, att om man väljer att bryta mot den lokala byggnadstraditionen bör tillkommande bebyggelse tillföra andra höga arkitektoniska eller miljömässiga värden. Så som byggnaderna utformas och visas i planförslaget förefaller platsen inte tillföras ny byggnation av högt arkitektoniskt värde. Den är snarast av generisk karaktär och kan inte säga tillföra positiva aspekter till platsens *genius loci*.

Den anslutning som nu planeras till exploateringsområdet är illa placerad ur en trafiksäkerhetssynpunkt. Anslutningen sker strax under backkrönet på landsvägen.

Utfarten från den nya vägen till Landsvägen sker vid en sträcka där man är bländad av solens position på vinterhalvåret under morgontimmarna och tidig förmiddag.

Ur trafiksäkerhetssynpunkt torde det vara skillnad på en in- och utfart till Landsvägen som betjänar 11 bostäder eller som skall fungera för 19 bostäder.

Sammanfattning:

- Tuna 73:1 är inte lämplig för bebyggelse, i synnerhet inte i den form som föreslås i förslag till detaljplan, dels på grund av sitt läge uppe på en av centralplatans högsta punkter, och dels för att förslaget skapar en ny

bystruktur av byggnader som inte ansluter till lokal byggnadstraditionen och kulturhistorien. Placeringen förvanskar också Tuna bys utsträckning. Tuna By blir inte längre avläsbar i landskapet.

- Landskapbildsskyddet som omfattar Tuna 73:1 hotas av vad som föreslås i planförslaget, dels siktlinjer och kontakten med det omgivande landskapet men också det visuella vistelselandskapet där även en mer vardagliga landskapsbild bör åtnjuta skydd om den ses av många. Även kulturmiljön som är av riksintressen påverkas negativt av tilltänkt bebyggelse i synnerhet i den form som föreslås.
- Byggnaderna på plankartan strider mot gällande plan för Ven. Enligt planen skall byggnader ha en bredd av minst 5 m och maximalt 7m. Byggnaderna är i två våningar är 10 m breda.
- Gällande områdesbestämmelser medger fasadmateriell av tegel eller puts. På plankartan för Tuna 73:1 anges tillåtna fasadmateriell till tegel eller puts i kombination med träpanel. Det är viktigt användningen av fasadmateriell ansluter till öns byggnadshistoria och inte påverkar kulturmiljön negativt. Det är olämpligt att träpanel tillåts som fasadmateriell, i synnerhet om det är ett dominerande inslag och i användning avviker i förhållande till byggnadstraditionen.
- Förslaget strider mot Landskrona stads egna riktlinjer för Ven som säger att, "Endast i undantagsfall bör bebyggelse kunna kompletteras med enstaka hus". Exploateringen i förslaget är omfattande och det är mer än enstaka hus. Det är inte en komplettering utan ett nytt område, en ny struktur och en för ön ny typ av bebyggelse.

I förhållande till den totala befintliga bebyggelsen på en relativt liten ö torde detta knappast ses som ett komplement med enstaka hus. Antalet huskroppar i förslaget borde minskas. Den totala byggnadsarean bör minskas för att ansluta till öns byggnadstradition

Förslaget strider mot Landskrona stads egna riktlinjer för Ven som säger att, "Man skall undvika dominerande enheter till förmån för mindre". Byggnaderna i planförslaget är, två våningar höga och 10 m breda och upp till 40 m långa. Det är betydligt större än den typiska småskaliga bebyggelsen på Ven. Bebyggelsen borde utformas i avsevärt mindre skala och volym.

- Förslaget strider mot Landskrona stads egna riktlinjer för Ven som säger att man skall "Begränsa den anlagda delen av tomten och anpassa till omgivningen"

Förslaget anger inga bindande begränsningar av exploateringsgraden, De storskaliga byggnaderna som föreslås upptar en för ön ovanligt stor yta av tomten och de är bland annat på grund av sin storskalighet dåligt anpassade till omgivningen. Den totala byggnadsarean bör minskas för att ansluta till öns byggnadstradition

- I riktlinjer för Ven står att Uthus och komplementbyggnader bör underordnas huvudbyggnaden. Enligt plankartan tillåts en komplementbyggnad om 100 m² och mednockhöjd 4 m. En komplementbyggnad i den skala som föreslås kommer att bryta mot byggnadstraditionen både i absolut närhet till Tuna 73:1 men också resten av Ven.

Eventuella komplementbyggnader bör få en mindre skala och ha höga krav på att integreras på ett traditionellt sätt.

- Förslaget är ej anpassat till platsens byggnadstradition och kulturhistoria vad gäller exteriör, t ex balkonger, loftgångs liknande struktur, indragna entréer, utanpåliggande trappor och liggande träpanel på stora ytor samt delar av tillåten färgsättning är alla aspekter som avviker från Vens byggnadstradition och kulturhistoriska miljö,
- Förslaget gäller ett område som är av riksintresse för kulturmiljön. Det bryter mot såväl gällande områdesbestämmelser som byggnadstradition på Ven. Då stadsantikvarie saknas i Landskrona kommun sedan några år tillbaka och Kulturförvaltningen uppger att de visserligen har fått materialet men ej har tid att bedöma det, bör extern antikvarisk expertis anlitas för att inhämta synpunkter.
- I förslaget finns en in- och utfartsväg mitt i en backe. Sikten är dålig och under vinterhalvåret är man i riktning söderut kraftigt bländad vid denna sträcka.
- Oklarheter kring transformatorstation finns i förslaget. Det får förutsättas att ev behov av olika tekniska lösningar för bebyggelse på Tuna 73:1 löses inom gränserna för Tuna 73:1, ej genom att belasta eller ianspråktaga mark på grannfastigheter.
- Åtgärder för att lösa hantering av dagvatten och de olika schaktarbeten som anges måste ske förefaller omfattande i en känslig miljö. Är lokaliseringen lämplig när så omfattande anläggningar krävs för att hantera dagvattnet? En MKB borde göras.
- Åkermark tas i anspråk av planerna. Detta trots att kommunala, regionala och nationella riktlinjer uppmanar till stor försiktighet med användandet av uppodlad åkermark till andra ändamål.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Till granskningsförslaget har planförslaget justerats.

Illustrationerna revideras till granskningsförslaget för att ge ett mer traditionellt uttryck som kopplar till den lokala byggnadstraditionen än vad illustrationerna i samrådsförslaget gjorde. Villorna är de samma, men flerbostadshusen har justerats. Den bygggrätt som låg mitt i gårdsytan har tagits bort helt och läget på den längre södra bygggrätten har flyttats in mot gården. Vilket innebär att avståndet till grannfastigheten i söder har utökats från 7,7 meter till 18 meter. Strukturen är som så att det är två längre bygggrätter som symboliserar lador/gårdslängor och en kortare byggnad som visuellt fungerar som boningshus.

Utformningen av planområdet har inspirerats från gårdsformationer på Ven. Både Kungsgården och Trettongården har längor som är ca 40 meter långa.

Nockhöjden på flerbostadsbyggnaderna har sänkts från 10 meter till 9 meter vilket innebär att det endast går att ha bostad i två våningar.

Bestämmelser om takkupor på flerbostadshusen har tagits bort så att byggnaderna mer efterliknar lador.

Korsprickad mark har ändrats till prickad mark. Vilket tar bort möjligheten att bygga något som inte är utpekad som bygggrätt.

Hänsyn har tagits till befintlig stenmur vilken beläggs med skydd i detaljplanen.

Trafiken är sparsam på Ven och att utfarter finns utmed hela Landsvägen och att det därför bedöms som rimligt att ansluta med ytterligare en utfart. Den inritade In- och utfarten till planområdet bedöms ha god synlighet.

Den transformatorstation som finns inritad i planen är befintlig

Fasadmateriäl styrs i detaljplanen så att den ska anpassas till vanligt förekommande fasadmateriäl på Ven. Därför finns det planbestämmelser om fasadmateriäl i puts eller tegel och i viss mån träpanel. Fasadmaterialet är inspirerade av de kringliggande husen samt av ladugårdslängor. Fasadmaterialets utformning justeras i plankartan så att stående träpanel tillåts.

Områdesbestämmelserna för Ven har varit underlag till detaljplanen och har tagits i beaktande när planen arbetats fram. Detaljplanen kommer, inom planområdet, ersätta områdesbestämmelserna.

Illustrationerna i planbeskrivningen är inte bygglovshandlingar och redovisar inte exakt exteriör utan exempel på hur förslaget skulle kunna se ut. Illustrationerna revideras till granskningsförslaget för att ge ett mer traditionellt uttryck och kopplar bättre till den lokala byggnadstraditionen på Ven än vad illustrationerna i samrådsförslaget gjorde.

Slutgiltig utformning av byggnaderna hanteras i bygglovet. Det som kan ses i illustrationerna är förslag på utformning. Den delen av utformning som styrs i detaljplanen står i planbestämmelserna i plankartan och finns beskrivna i planbeskrivningen.

Planområdet är högre beläget än Tuna bys äldre delar. Dock är bebyggelsen inom planområdet anpassad till den direkt angränsande bebyggelsen så upplevelsen av den tillkommande bebyggelsen bedöms vara marginell. Givetvis kommer man att se att det finns bebyggelse på platsen då det tidigare varit jordbruksmark men bebyggelsen bedöms kunna smälta in bra bland övrig bebyggelse.

Detaljplanen är i sig en prövning huruvida Tuna 73:1 är lämplig för det som förslaget visar. Kommunen har inte automatiskt tolkat platsen som en byggrätt utan platsen genomgår nu en prövning om förslaget är lämpligt eller inte. Riktlinjer för Ven är en politiskt antagen handling och fungerar som underlag till detaljplanen, precis som exempelvis mark- och boende program mm.

Planförslaget berör del av Tuna 73:1 men bryter inte någon fastighetsgräns mer än att förslagets nordvästra gräns bryts naturligt genom en topografisk förändring mot fastigheten Tuna 73:6 och Tuna 73:2, mot affären och brandstationen. Vilken redan finns visuellt i form av ett dike. Att dela av Tuna 73:1 vid diket och överföra den delen av fastigheten som ligger nordväst om diket är en naturlig gränsdragning. Det finns en ansökan hos lantmäteriet om att göra detta men ärendet är inte hanterat ännu.

Planens underlagsmaterial pekar ut kulturmiljöaspekter som bör tas hänsyn till. Planförslaget har anpassats till underlagsmaterialet. Det ligger i Länsstyrelsens roll som tillsynsmyndighet att bedöma om planförslaget är adekvat.

Jorbruksmarken inom planområdet inte ingår i ett större sammanhängande jordbruksområde. Kommunen har ett bostadsförsörjningsuppdrag, att tillskapa olika bostäder i olika boendeformer i olika delar av kommunen. Detta är av allmänt intresse. Det finns få platser på Ven som lämpar sig för bebyggelse idag. Detta bedöms vara en av dessa då den är centralt beläget på ön, nära service och kollektivtrafik. Behovet av bostäder på Ven bedöms väga tyngre än den enskilda mindre och begränsade jordbruksmarken om knappt 6000 kvadratmeter.

I samband med framtagandet av detaljplanen så har även en ansökan om upphävande av landskapsbildskydd för planområdets avgränsning skickats till länsstyrelsen för prövning. Ansökan hanteras i en parallell process. Detaljplanen kommer inte att kunna antas utan att landskapsbilden upphävs för planområdet då den i sin funktion kommer att ersätta landskapsbildskyddet för planområdet.

En miljökonsekvensbedömning enligt miljöbalken 6 kap. 11–12 §§ och plan- och bygglagen 4 kap. 34 § bedöms inte behöva tas fram. Länsstyrelsen instämmer även i denna bedömning vilket framgår av deras yttrande som går att läsa i denna handling.

ÖVRIGT YTTRANDE 11, 2024-06-18

Begäran om omprövning av förslag avseende detaljplan för nybyggnation av bostäder och komplementbyggnation på del av fastigheten Tuna 73:1, Sankt Ibb.

Vi motsätter oss Landskrona stads förslag på detaljplan på del av fastigheten TUNA 73:1. Vi anser ej att Landskrona stads förslag på detaljplan är förenligt med lämplig utveckling av Ven eller byggnation på ön.

Förslaget på detaljplan strider i hög grad mot nuvarande arkitektur på Ven, samt mot de riktlinjer som Landskrona stad beslutat om för Ven. Vidare strider förslaget även avsevärt mot de av Länsstyrelsen beslutade riktlinjerna och bestämmelser för byggnation på Ven.

Det underlag som Landskrona stad presenterat och som nått allmänheten och boende på Ven är svårtolkat och otydligt. Det saknas relevanta aspekter och väsentlig information. Vid kontakt med lokalinvånare framgår tydligt att dessa inte förstått central information såsom byggnationens mått och förutom detta missförstått det underlag och den information som delgivits. Detta är inte godtagbart - centrala aspekter ska framgå tydligt så att tillförlitliga beslut baserade på tydligt och adekvat underlag kan fattas. Ett flertal intressenter har missförstått och haft frågeställningar om byggnationens storlek och omfattning, säkerhet och räddningsväg såväl som tekniska och praktiska aspekter på platsen.

Den tilltänkta detaljplanen innebär en negativ utveckling av Vens natur och miljö. Landskapsbilden påverkas avsevärt negativt som helhet. Landskapsbilden påverkas i synnerhet från omkringliggande platser, vägar och gångstråk men även från mer avlägsna platser och vinklar då den aktuella fastigheten Tuna 73:1 är mycket väl synlig även från andra vägar, cykelleder och gångstråk (ex. Marielundsvägen, Norrebrosvägen, vid Sankt Ibbs golfbana m.m.). Platsen innehar ett högt läge på Ven, ett av öns högsta, och landskapet och platsen är således väl synlig även på mer avlägsna platser - detta måste tas särskild hänsyn till då dessa omständigheter och fastighetens läge gör denna direkt olämplig för byggnation av ett projekt som det tilltänkta.

Landskapsbilden skulle påverkas negativt på hela Ven som följd av projektet, då platsen tack vare placeringen av lanthandel, räddningsstation och andra faciliteter besöks av ett stort antal bofasta och besökare. Läget på en höjdrygg medför att platsen är en av de mest synliga på Ven från ett flertal välbesökta platser. Denna detaljplan och byggnation riskerar att enbart bli början på ett helt förändrat landskap och till grunden modifierad miljö och atmosfär på Ven.

Projektet kommer skapa prejudikat och ny praxis för byggnation på Ven.

Vens ställning som riksintresse och Natura 2000-område är mycket centralt att beakta och värna, och skydd av Ven och öns natur har laglig grund som måste beaktas.

Vidare motsätter vi oss skarpt även den tilltänkta komplementbyggnation som eventuellt planeras i anslutning till bostadshusen såsom eventuella nya eller modifieringar av busshållplatser på Norrebrosvägen och i Möllebacken, dammanläggning, parkeringsplatser, nya vägar samt övrig komplementbyggnation, då denna inte kan anses vara förenlig med omkringliggande miljö på Ven. Nya behov av vattenhantering och transformatoranläggning utgör ytterligare besvärande omständigheter.

Vi ställer oss kritiska till den ökade trafik och det ökade antal bilar som byggnation av denna karaktär skulle medföra på Ven. Platsen är för närvarande redan osäker ur ett flertal trafiksäkerhetsaspekter. Sikten i backen är otillräcklig och platsen är redan nu vältrafikerad.

Detta riskerar att bli än mer kritiskt med nya, ytterligare sidovägar och fler bilar. Dessutom är Ventrafikens färjekapacitet redan nu uppenbart otillräcklig och situationen riskerar att med ännu fler bilar bli helt ohållbar för boende på Ven då det inte går att pendla eller resa på färjelinjen på ett tillförlitligt sätt. Resa med Ventrafiken kräver inte sällan orimlig framförhållning, och redan i nuläget råder det betydande svårigheter på ett flertal färjeavgångar för att kunna resa med bil på sträckan.

Byggnationen skulle förutom ökad trafik även innebära betydande olägenheter såsom buller och höga ljudnivåer. I planbeskrivningen gör Landskrona stad bedömningen att detta skulle vara temporärt och koncentrerat till tiden för byggnationen, men vi hävdar att olägenheterna snarare är av permanent karaktär som följd av bestående höjda ljudnivåer från boende och biltrafik.

Det finns redan ett befintligt utbud av villatomter och hyresfastigheter på Ven. Det finns alltså i nuläget goda möjligheter både att köpa och hyra en bostad på Ven. Det finns redan goda förutsättningar att bo och hyra både kortare och längre tidsperioder. Det vore således önskvärt att möta marknadens efterfrågan vilken tycks vara mer än mättad på Ven. De objekt som finns på

Ven, både för köp och för att hyra, står länge osålda respektive outhyrda. Det vore därav mer skäligt att använda befintliga fastigheter och byggnation på Ven, snarare än att upprätta en ny byggnation på spekulation. Kommunen skulle isåfall kunna köpa ett antal befintliga tillgängliga fastigheter och hus, och bruka dessa i egen regi och för egna bostadsprojekt.

Även om det eventuellt skulle föreligga ett behov av olika boendeformer på Ven finns det andra tillvägagångssätt för att uppnå detta än expansiv nyproduktion. Det bör vara mer ekonomiskt och miljömässigt försvarbart att tillvarata befintliga resurser och fastigheter, och detta skulle inte medföra finansiell eller ekologisk skada på det sätt som omfattande nybyggnation gör. Det skadar Vens unika miljö och landskap med expansiv byggnation av denna karaktär.

På den aktuella fastigheten Tuna 73:1 finns fridlysta arter och förbipasserande kan i skymning observera fladdermöss på platsen. Det föreligger en allmän oro på Ven för fridlysta arter och dessa arters status och skydd på ön sedan tidigare kommunala byggprojekt i Norrebro fullständigt utrotade grönfläckig padda på Ven. Det är kritiskt att Ven får behålla arter på ön och att kommunen tar hänsyn till inte bara människor utan även värnar den unika miljön och svaga arters habitat.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Till granskningsförslaget har planförslaget justerats.

Villorna är de samma, men flerbostadshusen har justerats. Den byggrätt som låg mitt i gårdsytan har tagits bort helt och läget på den längre södra byggrätten har flyttats in mot gården. Vilket innebär att avståndet till grannfastigheten i söder har utökats från 7,7 meter till 18 meter. Strukturen är som så att det är två längre byggrätter som symboliserar lador/gårdslängor och en kortare byggnad som visuellt fungerar som boningshus.

Utformningen av planområdet har inspirerats från gårdsformationer på Ven. Både Kungsgården och Trettongården har längor som är ca 40 meter långa.

Nockhöjden på flerbostadsbyggnaderna har sänkts från 10 meter till 9 meter vilket innebär att det endast går att ha bostad i två våningar.

Bestämmelser om takkupor på flerbostadshusen har tagits bort så att byggnaderna mer efterliknar lador.

Korsprickad mark har ändrats till prickad mark. Vilket tar bort möjligheten att bygga något som inte är utpekat som byggrätt.

Hänsyn har tagits till bef. stenmur vilken beläggs med skydd i detaljplanen.

Fasadmaterial styrs i detaljplanen så att den ska anpassas till vanligt förekommande fasadmaterial på Ven.

Den ökning av trafik som planområdet skulle alstra bedöms på det stora hela vara marginell. Det är dock omöjligt att bygga bostäder och inte få en ökning av ljud från bostäder samt trafik. Det finns ljud där det finns människor och bebyggelse.

Landsvägen på Ven trafikeras av många trafikslag särskilt under sommarhalvåret då många cyklar runt ön. Dock är det en begränsad period på året och alla som vistas på Ven under sommaren vet att det är så. Det medför att hastigheter sänks vilket bidrar positivt till

trafiksäkerheten. Dock har detta tagits med i beräkningarna av detaljplanen och därför finns enbart en ny infart inritad i planförslaget. Alla bostäder inom planområdet är tänkta att nås via denna infart. Planförslaget förtydligas i planbeskrivningen angående detta.

Ventrafikens kapacitet är inte något som bedöms i detaljplanen. Dock skulle tillkomsten av bostäder kunna innebära att färjetrafiken utökas. Den bedömningen ligger på Ventrafiken.

I detaljplanen styrs inte placering av busshållplatser. Dessa ansvarar Skånetrafiken för. I planprocessen har flytt av busshållplats inte diskuterats.

Planbeskrivningen kompletteras resonemang samt ett utsnitt ut Artportalens karta vilken visar att det inte finns några registrerade rapporter om fridlysta arter på platsen som t.ex. fladdermöss. Det som finns registrerat i anslutning till planområdet är trädet tysk lönn, vilket är en invasiv art och bör tas bort.

Detaljplanens framtagande är en prövning av ett förslag på bebyggelse och utformning. I plan- och bygglagen finns reglerat att kommunen ska påvisa att angöring, parkering, dagvatten och eltilförsel ska kunna tillgodoses. Därför redogörs det för dessa (m.m.) i planförslaget. Om lösningarna inte anses vara adekvata kan inte planförslaget antas och få laga kraft.

Att detaljplanen skulle skapa prejudikat och ny praxis för byggnation på Ven är inte troligt. För att det skulle kunna gå byggas liknande på andra platser på Ven skulle krävas att prövning av en detaljplan görs för den platsen. För de delar av Ven som inte omfattas av denna detaljplan gäller fortfarande de planer som finns idag.

De siktlinjer som pekats ut i underlaget "Riktlinjer för Ven" byggs inte för vid ett plangenomförande. Planområdet dockar an till Tuna by och ramas in av omgivande växtlighet och påverkar inte någon utblick från Landsvägen mot havet då det finns en växt- och trädridå samt stenmur i gränsen mot åkermarken i öster.

Stadsbyggnadsförvaltningen är medveten om att planområdet ligger något högre än de centrala delarna av Tuna by, men detta bedöms inte påverka de värden som landskapsbildskyddet ska värna. Påverkan på landskapsbilden prövas av Länsstyrelsen i parallell process.

I samband med framtagandet av detaljplanen så har även en ansökan om upphävande av landskapsbildskydd för planområdets avgränsning skickats till länsstyrelsen för prövning. Ansökan hanteras i en parallell process.

ÖVRIGT YTTRANDE 12, 2024-06-18

Synpunkter på planförslag för Tuna 73:1, Ven

Syftet med planförslaget är lovvärt - Ven behöver fler hyresbostäder. Som koncept är plangreppet med småhus mot Landsvägen och större längor på fastighetens inre del också bra. De mindre volymerna följer bebyggelsemönstret längs Landsvägen och fungerar bättre i sluttningen än vad en längre länga hade gjort. De längre längorna i tomtens inre del är å sin sida också en byggnadstypologi som hör hemma och passar i Vens kulturlandskap.

Vi har ett antal synpunkter och förslag på utformningen.

Förhållandet till affärsgatan och platsens potential för samhället på ön

Med sin i detaljplanen föreslagna utformning förhåller sig kvarteret knappast alls till tvärgatan med affären. Det vänder sig snarast inåt, bort från den.

Denna gatstump som idag saknar namn är redan idag p.g.a. affären ett litet nav för livet på ön, en plats där folk träffas och pratar, och skulle kunna därmed vara ett naturligt läge för flera efterfrågade samhällsfunktioner. Gatan skulle kunna utvecklas på båda sidor och bli ett bra offentligt rum i bysamhället.

Det finns en efterfrågan på Ven efter gemensamhetslokal, festlokal, möteslokal, kontorsplatser, hall för inomhusidrott, ett mer tillgängligt bibliotek, med mera. Tvärgatan med affären med sitt centrala läge skulle kunna vara en naturlig placering för en eller ett par byggnader som genom sin utformning medger en kombinerad och / eller flexibel användning med både bostäder och offentliga funktioner.

Rummen för de senare skulle kunna placeras på lägre etage, ut mot tvärgatan. Det går också att bygga för flexibilitet i användningen av det enskilda rummet (jfr. t.ex. "bokal").

Detta förutsätter dock att man tar ett helhetsgrepp om platsen, och planerar bostadskvarter och gata så att de förhåller sig medvetet till och berikar varandra.

Bifogade skisser är extremt schematiska, snabba skissprodukter. Markbehandlingen är överhuvudtaget inte skisserad. Men de illustrerar idén på ett konceptuellt plan.

Brandstationen och affären

Brandstationens nuvarande läge vägg i vägg med affären är långt ifrån optimalt. Brandbilen måste ta sig förbi ett gatuparti där det ofta är en hel del fotgängare. Den skulle kunna flyttas till ett bättre läge, förslagsvis till samma fastighet som redan fungerar som bas för ambulansen, bredvid gamla skolan, mellan Wollters väg och Kyrkvägen. Det är ett mer centralt och strategiskt läge på ön för utryckningsfordon, och samtidigt mer ostört. Vi har fått preliminärt positiva signaler från fastighetsägaren angående en sådan lösning. Vi föreslår därför att en utredning av förutsättningarna för att flytta brandstationen till samma fastighet som ambulansen inleds i dialog med fastighetsägaren.

Affären, Handlar'n Sankt Ibb, har som bekant också planer på att bygga ut, med en ny entré mot tvärgatan och uteservering på trädgårdsmarken, på ett sätt som också skulle bidra till att göra tvärgatan till en plats där människor uppehåller sig in ännu högre grad.

Om brandstationen flyttas skulle det frigöra markytan nordost om affären för ännu fler bostäder och offentliga funktioner, och möjliggöra ett helhetsgrepp

kring hela kvarteret som skulle kunna göra mycket för hela ö-samhället. Plats för fler bostäder skulle också förbättra kalkylen och göra projektet mer attraktivt för den fastighetsutvecklare som är intresserad.

Handlar'n Sankt Ibbs livs ägare är också intresserade av tomten som idag upptas av brandstationen och ser den som en möjlig yta för expansion och utveckling av butiksverksamheten. Även ägaren till Tuna 73:5 har uttryckt intresse för att delta i utvecklingen av området.

Dagvattenhanteringen

Vi är införstådda med att dagvattnet måste tas om hand på tomten. Den föreslagna lösningen med en nästan kvadratisk damm mittemot affären bidrar emellertid inte heller till att tillvarata platsens potential som offentligt rum.

Det skulle den dock kunna göra om den gestaltades annorlunda. Den skulle till exempel kunna sträckas ut till en serie långsmala vattenspegel längs tvärgatans sydsida, avbrutna av husens entrépartier men förbundna med varandra därunder. Det vore ett grepp som verkligen skulle bidra till gestaltningen av gaturummet och gränsen mellan detta och bostadskvarteret. Eventuell höjdskillnad mellan dammarna längs gatkanten bör kunna hanteras så att de övre fungerar som fördröjningsdammar gentemot de nedre.

Till det gestaltningsmässiga kommer ett tekniskt problem: affärens källare översvämmas ideligen. Det beror förmodligen på att marken ofta mätts med vatten - inklusive dagvatten från tvärgatans hårdgjorda yta.

Den avloppsbrunn som finns i gatan framför affären är kopplad till en större brunn på baksidan av affären på Tuna 73:2, som i sin tur är kopplad till branddammen på samfälligheten S:54 som ligger insprängd i grannfastigheten i norr, Tuna 73:5. Dessa brunnar och kopplingar är emellertid igenvuxna, vilket bidrar till den dåliga dagvattenabsorberingen.

Då kommunen är enda medlem i den samfällighet som äger dagvattenanläggningen så är det också Landskrona stads ansvar att underhålla anläggningen och åter sätta den i stånd.

Utan att vara experter på området måste vi även ställa frågan om inte en koncentrerad dagvatteninfiltration i en damm mittemot affären skulle riskera att förvärpa problemet. Skulle inte en lösning med en serie dammar längs hela gatkanten enligt ovanstående kunna bidra till att minska den risken?

Oavsett så menar vi att dagvattenproblematiken även på grannfastigheten med affären bör beaktas i valet att lösning, så att man tar tillfället i akt att lösa även den och åstadkomma en helhetslösning.

Bostadskvarterets höjdprofil

Att som i skissen placera en stor 2,5-planslänga överst på tomten och så alldeles nära gränsen till Tuna 4:27 tror vi är mindre lyckat. Volymen riskerar att bli som en mur mot granntomten.

Istället föreslår vi att längorna på den övre delen av tomten får bebyggas med längor i 1,5 plan. Långa längor gör sig bäst i landskapsbilden som 1,5-planshus.

Längs med tvärgatan med affären föreslår vi att man istället förlägger något kortare byggnader i 2,5 plan, med etagevåning i bottenplan som ett sätt att överbrygga höjdskillnaden i markplan: en nedre etage mot butiksgatan och en övre mot gården. Dessa hus mot butiksgatan kan vara något annat än typiska

längor eller småhus - de befinner sig i en annan typ av situation och bör förhålla sig till gatan.

Med rätt utformning kan de bidra till att berika miljön längs denna och vid affären. En sådan utformning skulle också ge kvarteret en jämnare höjdprofil, med de högre husen nederst och de lägre överst.

Byggnadernas utformning

Detaljplanen ställer detaljerade krav på byggnadernas utformning av omsorg om Vens bebyggelsestradition. Därför är det anmärkningsvärt att längorna i skissen presenteras med loftgångar.

Det är en lösning som ofta tillgrips av ekonomiska skäl i samtida byggande men som saknar förankring i Vens byggnadskultur. Vi föreslår att egenskapsbestämmelserna kompletteras med en skrivelse om att byggnaderna ej ska förses med loftgångar.

För att motverka intrycket av en mur (och därmed risken för överklagande) på tomtens högsta punkt mot grannfastigheten Tuna 4:27 bör övervägas att sänka den tillåtna nockhöjden på den sydosligaste längan, och även föreskriva en flackare takvinkel.

Detaljnivå

Planen är onödigt exakt vad gäller byggnadernas läge och vinkel. Vi förstår att avsikten med den exakta föreskriften om placering är att säkerställa nödvändiga hänsyn till tillgänglighet för räddningstjänst, sophämtning, etc., men dessa hänsyn kan ändå säkerställas i bygglovsprocess och tekniskt samråd som villkor för startbesked.

Att redan i detaljplanen låsa byggnadernas exakta läge och vinkel riskerar att försvåra lösningen av oförutsedda problem - eller tillvaratagandet av oförutsedda kvaliteter och möjligheter - längre fram i processen, i detaljprojekteringen av byggnaderna.

Vi föreslår att ytan med möjlig byggnadsplacering utökas för att medge större svängrum, men flyttas något längre ifrån Tuna 4:27, samtidigt som föreslagna maxgränser för yttermått bibehålls.

Sammanfattningsvis uppmanar vi Stadsbyggnadsförvaltningen att ta ett större helhetsgrepp om platsen och initiera en fördjupad dialog med oss och ovannämnda aktörer för att förbättra planförslaget på ett sätt som kan komma hela Ven till gagn.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Förhållandet till affärgatan och platsens potential för samhället på ön

Planuppdraget berör endast fastigheten Tuna 73:1. I dagsläget är det inte aktuellt att utöka planområdet till den omfattning som föreslås. Synpunkterna noteras till framtiden.

Brandstationen och affären

En flytt av brandstationen är idag inte aktuellt. Förslaget om utredning vidarebefordras till mark- och exploateringsavdelningen i form av fastighetsägare.

Stadsbyggnadsförvaltningen är införstådd med affärens planer på att utvidga verksamheten. Planförslaget står inte i strid med detta.

Tuna 73:5 har sen planens samråd köpts av Landskrona stad.

Dagvattenhanteringen

Kommunen ska vid planläggning med detaljplan bland annat kunna visa att dagvattenhanteringen går att lösa. Den dagvattenutredning som tagits fram har noga tagit hänsyn till hur planområdet ser ut topografiskt.

Eftersom detaljplaneområdet ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten så regleras ansvarsförhållandena genom reglerna i Lagen om allmänna vattentjänster. Genom miljöbalkens regler har den enskilde fastighetsägaren ansvar för den verksamhet som denne bedriver inom fastigheten och den miljöpåverkan eller de risker verksamheten medför.

I praktiken hamnar ansvaret för att ta hand om dagvattnet i inom detaljplaneområden utanför verksamhetsområden på de enskilda fastighetsägare som har behov av att leda bort vatten.

Tuna s:54 är en marksamfällighet med ändamålet vattningsställe som Tuna bys skifteslag har andel i. Samfälligheten är inte utredd och vilka fastigheter som är delägare är därför inte känt. Om dammen (s:54) används för annat ändamål, exempelvis för att ta hand om dagvatten, innebär det inte per automatik att samfälligheten ansvarar för att samfälligheten underhålls så att den tillkommande användningen fungerar.

Finns det behov av att en gemensamhetsanläggning bildas kan kommunen i detaljplan reglera detta. En bestämmelse om gemensamhetsanläggning tillförs plankartan.

Bostadskvarterets höjdprofil och byggnadernas utformning

Till granskningsförslaget har planförslaget justerats.

Villorna är de samma, men flerbostadshusen har justerats. Den byggrätt som låg mitt i gårdsytan har tagits bort helt och läget på den längre södra byggrätten har flyttats in mot gården. Vilket innebär att avståndet till grannfastigheten i söder har utökats från 7,7 meter till 18 meter. Strukturen är som så att det är två längre byggrätter som symboliserar lador/gårdslängor och en kortare byggnad som visuellt fungerar som boningshus. Antalet bostäder har minskats något.

Utformningen av planområdet har inspirerats från gårdsformationer på Ven. Både Kungsgården och Trettongården har längor som är ca 40 meter långa.

Nockhöjden på flerbostadsbyggnaderna har sänkts från 10 meter till 9 meter vilket innebär att det endast går att ha bostad i två våningar.

Bestämmelser om takkupor på flerbostadshusen har tagits bort så att byggnaderna mer efterliknar lador.

Korsprickad mark har ändrats till prickad mark. Vilket tar bort möjligheten att bygga något som inte är utpekat som byggrätt.

Det kan i illustrationerna upplevas som om loftgångar finns, men det är de facto inskjutna balkonger för varje enskild lägenhet.

Flerbostadshusen är tänkta att vara lägenheter/radhus i 2 våningar.

Detaljnivå

Länsstyrelsens yttrande talar för att detaljnivån ska stärkas ytterligare till granskningshandlingarna varpå detta görs.

5. STÄLLNINGSTAGANDE

Utifrån inkomna synpunkter kompletteras planhandlingarna gällande:

- Plankartan kompletteras med:
 - Marken som i samrådsförslaget var korsmark förses med prickmark så att områdets struktur säkerställs
 - Byggrätt för komplementbyggnader (miljöhus och förrådsbyggnader) pekas ut och får utformningsbestämmelser
 - Ytan för dagvattenhantering förses med prickmark
 - Justerad höjd. Flerbostädernas nockhöjd har sänkts från 10 till 9 meter. Vilket innebär att det enbart går att bygga bostad i upp till två våningar.
 - En byggrätt plockas bort och den långa byggrätten i söder flyttas norrut för att skapa större avstånd till grannfastigheter. Avstånd från byggnad (hus C) i planområdet till byggnad i grannfastighet i söder är 18 meter. I samrådet var avståndet 7,7 meter).
 - Justerade utformningsbestämmelser
 - Bestämmelse om villkor för startbesked: Startbesked för bostäder får inte ges förrän dagvattendamm anlagts
 - Ändrad lovplikt: Marklov krävs även för ändring av markens genomsläpplighet.
 - Ändrad lovplikt: Bygglov krävs även för komplementbyggnad enligt 9 kap, 4 kap PBL
 - Bestämmelse om skydd av biotopskydd för stenmur
 - Bestämmelsen E1 specificeras till transformatorstation
- Planbeskrivningen kompletteras med:
 - förtydligande resonemang som utgår från planförslagets påverkan på de samlade natur- och kulturvärdena inom kustlandskapet.
 - Resonemanget knyts samman med planens påverkan på riksintresse - kustzon till de värden som återfinns i de överlappande riksintressena i 3 kap.
 - Uppdaterade illustrationer
 - Förtydligande av och justerade utformningsbestämmelser
 - Skrivningar om Rättigheter, ekonomiska frågor och gemensamhetsanläggningar kompletteras i linje med Lantmäteriets yttrande
 - Att anmälningsplikt till miljöförvaltningen gäller vid anläggande av dagvattendag samt schaktning av massor
 - Skrivelse om vid eventuell pumpning av grundvatten, kan kontroll av PFAS behöva göras.
 - Resonemang om eventuella störningar från kringliggande verksamhet
 - Resonemang om vatten och avlopp
 - Skrivning om sophämtning på Ven

- Skrivning om fasta belysningspunkter, samt arbetsbelysning under utförandefasen
- Att markkablars läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas.
- Skrivning om att för elledning i mark får byggnad eller annan anläggning så som staket eller plank inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkabeln.
- Skrivelse om transformatorstation
- Planbeskrivningen kompletteras med en bedömning om att bygga på höjdläge
- Resonemang samt utsnitt ut Artportalens karta vilken visar att det inte finns några registrerade fridlysta arter inom planområdet.
- Förtydligande om trafiksäkerhet och in- och utfart från Landsvägen.

Efter samrådet ändras planförfarande från standardförfarande till utökat planförfarande, så även det justeras till granskningsprocessen. Anledningen till detta är omfattningen av yttranden som inkommit i samband med samrådsprocessen.

Utöver detta görs mindre redaktionella ändringar och förtydliganden i planhandlingarna. Grundkartan kontrolleras och uppdateras.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Diana Nilsson
Planarkitekt

Lisa Lindekranz
Planchef

För information om hur Landskrona stad behandlar personuppgifter se www.landskrona.se/personuppgifter