



**LANDSKRONA
STAD**

Aktnummer: 1282K-XXXXXX

Diarienummer: Plan 2021.3

Laga kraft datum: 202X-xx-xx

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Tuna 73:1 i Sankt Ibb, Landskrona stad

Antagandehandling



Innehållsförteckning

1. Ärendeinformation	4
1.1. Administrativ information	4
1.2. Politiska beslut.....	4
1.3. Planförfarande.....	4
1.4. Planhandlingar.....	4
1.5. Medverkande.....	4
2. Planeringsunderlag	5
2.1. Kommunala underlag	5
2.2. Utredningar.....	5
3. Detaljplanens syfte	7
3.1. Syfte	7
4. Beskrivning av detaljplanen	8
4.1. Hela detaljplanen	8
4.2. Genomförandetid	9
4.3. Allmän plats	9
4.4. Kvartersmark	10
4.5. Teknisk försörjning.....	15
4.6. Befintligt.....	15
5. Motiv till detaljplanens regleringar	17
5.1. Motiv till reglering	17
6. Planeringsförutsättningar.....	22
6.1. Kommunala förutsättningar	22
6.3. Riksintressen.....	24
6.4. Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	27
6.5. Miljökvalitetsnormer	27
6.6. Miljö	28
6.7. Hälsa och säkerhet	30
6.8. Geotekniska förhållanden	32
6.9. Hydrologiska förhållanden	33
6.10. Kulturmiljö.....	36
6.11. Fysisk miljö	38
6.12. Sociala förutsättningar	39
6.13. Teknik	40
6.14. Service	40
6.15. Trafik	40

7. Konsekvenser 41

7.1. Miljö	41
7.2. Natur	42
7.3. Miljökvalitetsnormer	42
7.4. Hälsa och säkerhet	43
7.5. Riksintressen, konsekvenser.....	43
7.6. Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	44
7.7. Trafik	45
7.8. Fastigheter och rättigheter	46

8. Genomförandefrågor 48

8.1. Mark- och utrymmesförvärv	48
8.2. Fastighetsrättsliga frågor	48
8.3. Tekniska frågor	48
8.4. Ekonomiska frågor	49
8.5. Organisatoriska frågor	50
8.6. Kulturvärden	51
8.7. Prövning enligt annan lagstiftning	51

9. Om detaljplan..... 52

9.1 Vad är en detaljplan?.....	52
9.2 Detaljplaneprocessen.....	52

1. Ärendelinformation

1.1. Administrativ information

Diarienummer: PLAN 2021.3

Nationellt aktnummer: 1282K-xxxxxx

Laga kraft datum: 202x-xx-xx

Genomförandetid: 5 år

Sökande: Mark- och exploateringsavdelningen, Landskrona stad

Markägoförhållanden: Fastigheten ägs av sökanden.

Planområdets storlek: 5954 kvadratmeter

Planarkitekt: Diana Nilsson

1.2. Politiska beslut

Beslut om planuppdrag: Stadsbyggnadsnämnden 2021-05-18, SBN § 75

Beslut om betydande miljöpåverkan: SBN 2025-11-18 § 2025/86-SBN

Beslut om samråd: 2024-05-17 Plan § 3

Beslut om granskning: SBN 2025-11-18 § 2025/86-SBN

Beslut om godkännande inför antagande - SBN: 2026-05-19 § xx

Beslut om antagande KF: 2026-06-15 § xx

1.3. Planförfarande

Planförfarande: Utökat planförfarande

Planen förväntas kunna antas av Kommunfullmäktige 2 kvartalet 2026.

Detaljplanen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900).

Planbeskrivningen har upprättats enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning



Planprocessen

1.4. Planhandlingar

Plankarta, skala 1:1 000 i A3-L, koordinatsystem SWEREF 99 13 30

Planbeskrivning 2026-04-30

Grundkarta, 2026-04-29

1.5. Medverkande

Detaljplanen har handlagts av planavdelningen på stadsbyggnadsförvaltningen. Lantmäterimyndigheten i Landskrona har varit rådgivande vid framtagandet av kapitlet Fastighetsrättsliga frågor. Grundkartan har upprättats av MBK och GIS-avdelningen.

2. Planeringsunderlag

- Fastighetsförteckning (ej bilagd)

2.1. Kommunala underlag

- Riktlinjer för Ven
- Områdesbestämmelser för Ven
- Översiktsplan, Landskrona stad 2016-2030
- Planeringsstrategi 2023
- Mark- och boendeprogram 2025-2029
- Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900).

2.2. Utredningar

- Fastighetsutredning, 2022-12-01
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR) -Geoteknik, WSP Sverige AB, 2022-10-14
- PM Geoteknik, WSP Sverige AB, 2022-10-14
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, WSP Sverige AB, 2022-10-27
- PM Hydrogeologisk utredning, WSP Sverige AB, 2022-12-08
- Illustrationsskiss och perspektivskisser (Jais Landén Krantz arkitekter, 2025-10-24 och 2025-10-30, 2025-12-11)
- Dagvattenutredning, (TerrVia AB, 2023-11-02)

Planens placering i kommunen



3. Detaljplanens syfte

3.1. Syfte

Detaljplanens syfte är möjliggöra för byggnation av bostäder inom del av fastigheten Tuna 73:1 samt att pröva omfattning och utformning av bebyggelsen. Avsikten är att bredda bostadsutbudet på Ven och göra det möjligt att uppföra två enbostadshus samt 3 flerbostadshus i ett centralt läge på ön. Den nya bebyggelsen ska anpassas till omgivningen och till den lokala byggnadstraditionen på Ven.

Syftet är även att styra detaljplanen i den grad att den inom planområdet säkerställer det skydd som landskapsbildsskyddet utgör idag.

Detaljplanen ska också säkerställa tillräckliga ytor för dagvatten - och skyfallshantering inom planområdet.



Figur 1. Bild över fastigheten Tuna 73:1 från söder. Ungefärligt planområde markerat med svart linje. Handlar'n och brandstationen ligger strax norr om planområdet. (Landskrona stad MBK/GIS 20230718)

4. Beskrivning av detaljplanen

4.1. Hela detaljplanen

Områdets disposition och gestaltning

Detaljplanen möjliggör kvartersmark för bostäder samt en interngata. Via interngatan ska all in- och utfart placeras. Inga ytterligare in- och utfarter från Landsvägen bedöms vara lämpliga ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Bostadsbebyggelsen är planerad till två tomter för enbostadshus/villor i 1½ plan samt tre flerbostadshus i två olika utföranden. Samtliga flerbostadshus i upp till 2 våningar. Totalt planeras för ca 18 lägenheter/radhus, två villor samt ett miljöhus och förrådsbyggnad.

Inom kvartersmarken avsätts ytor för lokalt omhändertagande av dagvatten samt parkering för bil och cykel. Delar av marken ska vara genomsläpplig för att hantera dagvattnet som bebyggelsen genererar.

Detaljplanen bedöms ligga i linje med översiktsplanen. Se motivering i kapitel 6 Planeringsförutsättningar, rubrik Översiktsplan.

Detaljplanens planbestämmelser, om exempelvis utformning och placering, ska säkerställa att tillkommande bebyggelse ska ansluta till det lokala byggnadsmönstret. Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte påverka utsikt mot havet eller mot befintliga landmärken. Planområdet ligger i direkt anslutning till Landsvägen och har därmed inget behov av ny vägdragning.



Figur 2. Illustration av planförslaget inför antagande 2026-04-30. Inkl. grundkarta 2026-04-29.



Figur 3. Visar flerbostadsbyggnadernas placering i både samrådsförslag och granskningsförslag. De blå skraferade ytorna visar flerbostadshusens placering i samrådshandlingarna. De orange ytorna visar placeringen i granskningsförslaget. En byggrätt har tagits bort och lämnat större plats mot granne och för växtlighet. Miljöhuset har flyttats i plankartan men det har inte redovisats med skraffering.

Lägesbestämning och areal

Planområdets läge i kommunen framgår av översiktskartan på sidan 6. Planområdet omfattar del av fastigheten Tuna 73:1 och avgränsas av Landsvägen i väster och jordbruksmark i öster. Övriga väderstreck är bebyggda. Planområdets areal är 5954 kvadratmeter.

4.2. Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år. Genomförandetiden börjar gälla för hela detaljplanens avgränsning den dag planen vinner laga kraft.

4.3. Allmän plats

Planområdet innefattar ingen allmän platsmark.

Huvudmannaskap

Planen innehåller ingen allmän platsmark utan består enbart av kvartersmark.

Markägoförhållanden

Marken på Ven är huvudsakligen privatägd. Landskrona stad, Statens fastighetsverk, Sjöfartsverket och Svenska Kyrkan äger enstaka fastigheter på ön. Fastigheten Tuna 73:1 ägs av Landskrona stad.

4.4. Kvartersmark

Bebyggelse

Det finns ett behov att bredda bostadsutbudet på Ven. Majoriteten av bebyggelsen är enbostadshus/villor och att möjliggöra för mindre bostäder i form av mindre hus samt lägenheter möjliggör för att byta boende och fortfarande kunna bo kvar på ön.

Detaljplanen möjliggör för bostäder. Närmast Landsvägen föreslås två tomter för villabebyggelse i 1½ plan. I de östra delarna av planområdet möjliggörs det för flerbostadshus i två olika omfattningar varav ett med frontespis. Samtliga flerbostadshus tillåts i upp till 2 våningar. Beräknat antal lägenheter i flerbostadshusen är 18 stycken.

Byggrätterna för enbostadshus har måtten 7*11 meter. Byggrätterna för flerbostadshus har två utföranden. Hus A har mått 8.9*19.7 meter. Hus B och hus C har måtten 9.65*39.7 meter och en nockhöjd på 9 meter (Se figur 2, s 8.).

Utformning av bebyggelse

Vens bebyggelsestruktur och bebyggelseskick bidrar till att skapa den värdefulla kulturmiljön på Ven. Bebyggelsen återspeglar den historiska utvecklingen samt bidrar med estetiska värden som återfinns inom landskapsbilden. Därför har tillkommande bebyggelse stark reglering genom planbestämmelserna och skisserna som tagits fram har utgått från underlagen Riktlinjer för Ven samt Områdesbestämmelser för Ven.



Figur 4. Perspektivbild över planområdet. 2025-11-05 Observera att miljöhuset flyttats efter granskningen, men det har inte justerats i denna skiss. Miljöhuset döljs här av ett stort träd.

Tillkommande flerbostadshus får traditionella sadeltak som kan återspeglas i historiska lador och gårdslängor. Fasader ska ge ett traditionell uttryck för att tydliggöra kopplingen till lador och ekonomibyggnaders utformning. Utstickande partier från fasaden ska undvikas.”

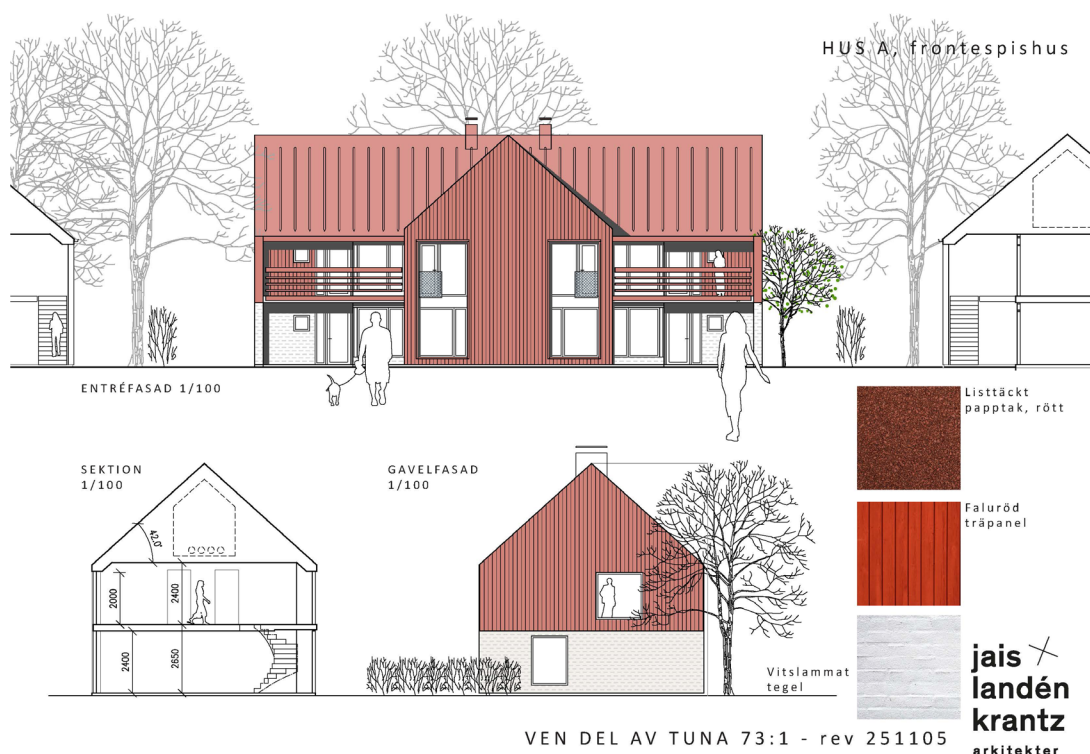
Taksprång ska vara inget eller litet vilket är typiskt skånskt byggnadssätt. (Se figur 6-7. Hus B och C, sida 12). Flerbostadshusens nockhöjd är 9 meter vilket möjliggör för 2 våningar av full våning om 2,4 meters våningshöjd. På tredje våningen kan det placeras kallvind eller ventilationsmaskineri.

Det finns även en byggnadsvariant med en något utdragen frontespis som markerar mittpartiet samt byggnadens symmetri. Denna byggnaden är tänkt att representera ”boningshuset/huvudbyggnaden” i en historisk skånsk gårdsstruktur. Gårdslängorna placerades vanligtvis på vars en sida om boningshuset för att skapa en väder- och vindskyddad innergård. (Se figur 5. Hus A - frontespishus).

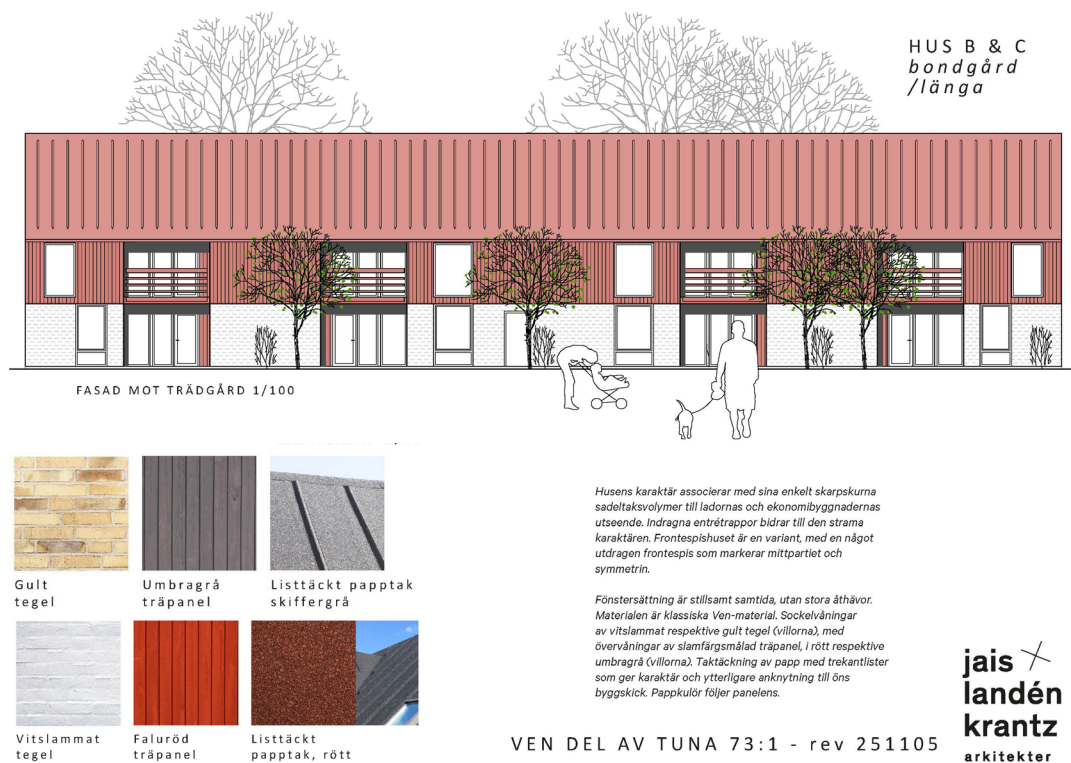
Området och bebyggelsen är utformats i en historisk struktur men i illustrationerna tillåts begränsade moderna inslag. Illustrationerna har gjorts med materialval som är klassiska för Ven, i två färgställningar.

Flerbostadshusen har illustrerats med sockelvåningar av vitslammat tegel med övervåningar av slamfärgsmålad träpanel, i rött. En villa är illustrerad med gult tegel, med tak och övervåningar i skiffergrått.

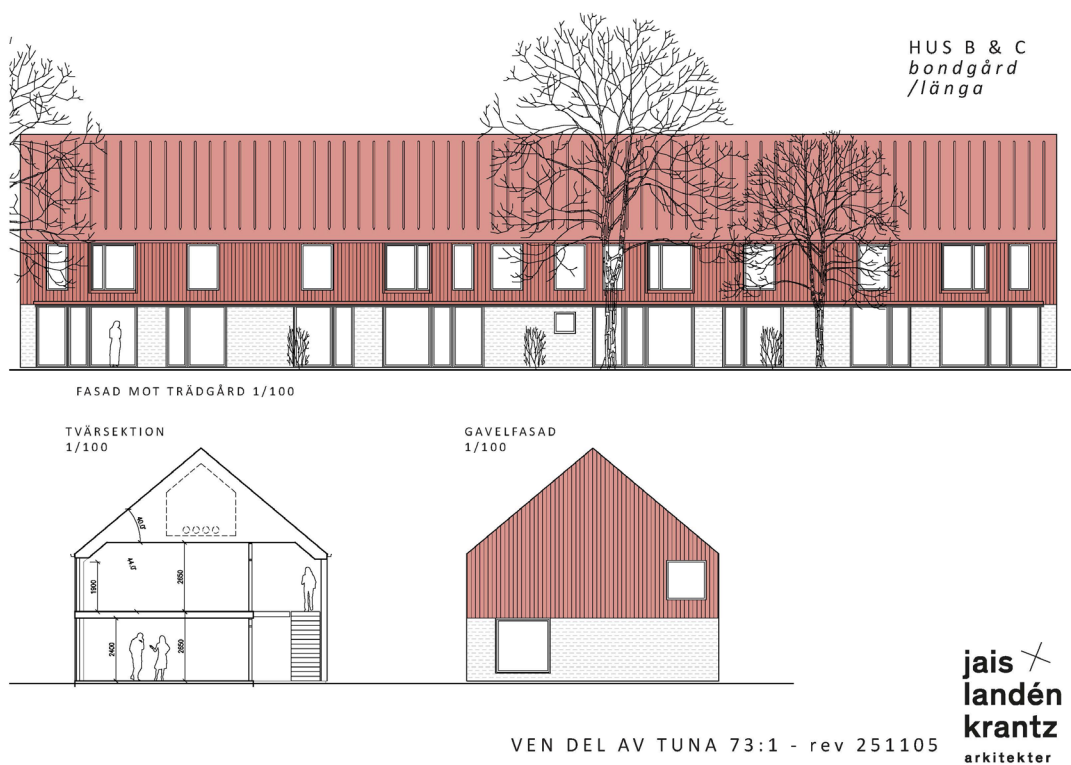
Taktäckning är tänkt vara av papp med trekantlister. Pappkulör följer träpanelens. Planen styr materialval men inte färgval. Entrétrappor ritats indragna och fönster har delvis modern placering. Detta är inslag som inte styrs i detaljplanen.



Figur 5. Illustration av frontespishus och genomskärning av gavel.



Figur 6. Illustration för entresidan av hus B och C. Inspirerade av gårdslängor/lador. Förslag på färgsättningar. Gul/skiffergrå och vit/faluröd.



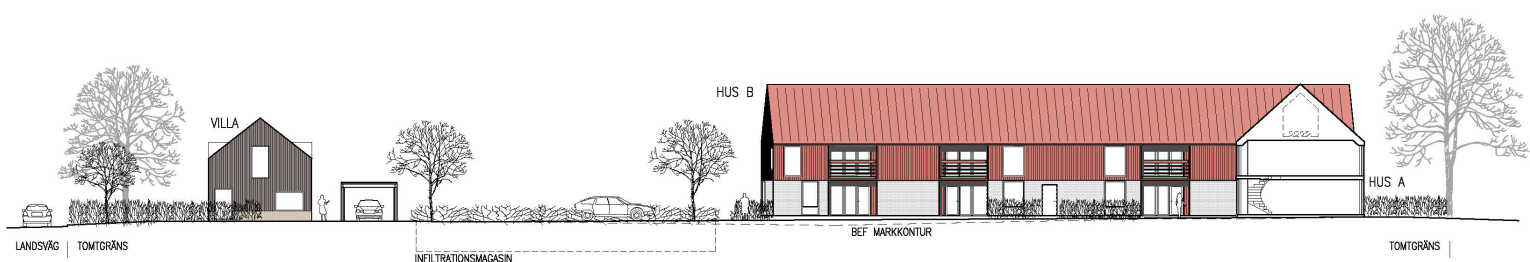
Figur 7. Illustration av trädgårdssida av hus B och C. Inspirerade av gårdslängor/lador.

Grönstruktur och utformning

Inom kvartersmarken avsätts ytor för lokalt omhändertagande av dagvatten samt parkering. Mellan villorna och flerbostadshusen avsätts yta för en dagvattendamm och mellan flerbostadshusen finns plats för en regnbädd. Parkeringsytor ska vara genomsläppliga för att kunna filtrera dagvatten.

Växtlighet inom området är fördelaktigt för att få platsen att ansluta till befintlig omgivning som är rik på växtlighet. Exempelvis rekommenderas plantering av häckar mot Landsvägen och plantering av träd. Området mitt på gårdsplanen kan bli en trevlig mötesplats med exempelvis pergola och växtlighet.

Då marknivån varierar ca 0,5 meter inom planområdet kan man i tvärsektionen se hur marknivån är tänkt att sänkas något mot fastigheterna i söder och den nya bebyggelsen placeras på en medelmarknivå som är mellan de två befintliga nivåerna. Marken norr om planområdet ligger lägre och marken söder om ligger högre. Detta gör att den nya bebyggelsens höjd hamnar i samma nivå som den som ligger runt om och passar in bra på platsen. Exakt marknivå är inget som styrs i planen utan det ska hanteras i bygglov- och projekteringsfasen. Vid fastighetsgränsen i norr, mot Handlarn, finns det ett behov av att den angränsande villan har en lägre mur för att kunna få jämn marknivå, om man inte vill ha sluttande mark mot norr.



LÄNGDSEKTION SÖDER- NORR
1/250



TVÄRSEKTION GENOM KVARTERET VÄSTER-ÖSTER
1/250

VEN DEL AV TUNA 73:1 - rev 251105

jais
landén
krantz
arkitekter

Figur 8. Illustration över tvärsektion från tillkommande bebyggelse.

Visar hur marknivån kan justeras för att kunna anpassas till platsen och omkringliggande bebyggelse.

Gator och trafik

Parkering och utfarter

Eftersom Landsvägen är den enda huvudgatan på Ven så möjliggörs det för en gemensam in- och utfart till planområdet. På Landsvägen samsas alla trafikslag och för att kunna hålla platsen så säker som möjligt bör antalet in- och utfarter till Landsvägen beränsas. In- och utfart direkt från tillkommande 1½ plansvillor anses vara en trafikfara och är därför olämpligt.

Antalet parkeringar är beräknat utifrån Landskrona stads gällande parkeringsnorm. Illustrationerna visar att det finns adekvat yta för att uppfylla parkeringsnormens beräkningar med en parkering per bostad.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik sker i blandtrafik inom planområdet.



Figur 9. Perspektivskiss från söder , framtagen inför granskning 2025-11-05

Observera att miljöhuset flyttats efter denna skiss tagits fram. Se plankarta s 21 och illustration s 8.

4.5. Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Området ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Området kan kopplas till befintligt nät.

Dagvattenhantering och Skyfallshantering

Området ingår inte i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Därför ska dagvatten samt skyfallsvatten som genereras inom planområdet hanteras lokalt.

Läs mer under kapitel 6. Planeringsförutsättningar

Energiförsörjning och telekommunikation

Ledningar finns tillgängliga, dock behöver flera, så som planförslaget ser ut, flyttas.

Läs mer under kapitel 8. Genomförande

Det finns en befintlig liten transformatorstation i norra delen av planområdet. Ett E-område för den läggs in i plankartan.

Avfallshantering

Landskrona Svalöv Renhållnings AB ansvarar för avfallshantering från hushåll, och där med jämförligt avfall från annan verksamhet.

Avfallshantering ska ske på kvartermark. Planområdet är utformat så att sopbilen ska kunna köra runt inom planområdet och inte behöva backa. Miljöhus är placerat så att sopbilen inte stänger in eller står i vägen för övrig trafik och parkeringar.

4.6. Befintligt

Planområdet är centralt placerat på Ven inom fastigheten Tuna 73:1. Marken är idag åkermark och har aldrig tidigare varit bebyggd. Längs med fastighetsgränsen i öst, i angränsning till fastigheten Tuna 77:1, finns en stengärdsgård som omfattas av särskilt biotopskydd. Denna får inte påverkas eller skadas utan ska skyddas i sin helhet.

Marken ägs av Landskrona stad och arrenderas ut för jordbruksverksamhet.

Ven är en ö, tillhörande Landskrona stad. Den är belägen i Öresunds norra del, omkring 5 km från svenska kusten och 8 km från danska kusten. Ven mäter i nord-sydlig riktning ca 4,5 km och i öst-västlig riktning ca 2,7 km. Ön har en areal på 750 ha och en omkrets på 10 km. Ön utgörs av en svagt böljande platå, där högsta punkten är belägen mitt på, omkring 45 m över havet.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ingen befintlig bebyggelse utan endast jordbruksmark.

Bostäder

Fastigheterna runt om Tuna 73:1 är bebyggda med bostäder samt affär och räddningstjänst. Österut är det jordbruksmark.

Markförhållanden

Topografi

Planområdet lutar flackt i nordvästlig riktning och de befintliga markhöjderna varierar mellan 3 m från norr till söder mellan ca +34,5m och +37,5. De högsta punkterna finns i den södra delen av planområdet.



Figur 10. Ortofoto över planområdet juni 2023 (MBK/GIS avdelningen). Foto taget från söder

5. Motiv till detaljplanens regleringar

5.1. Motiv till reglering

För att underlätta förståelsen av planförslaget listas nedan en beskrivning av vad som avses med de olika planbestämmelserna och hur de ska tolkas. För standardiserade planbestämmelser hänvisas till Boverkets planbestämmelsekatalog.

Redovisningen av planbestämmelser görs utifrån detaljplanens syfte och 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900) och Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:8)

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

B – Bostäder

BFS 2020:5, 5 kap. Användningsbestämmelser för kvartersmark, 2 § Användningen bostäder ska tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Huvudanvändning inom planområdets avgränsning är bostäder.

E1 -Transformatorstation

BFS 2020:5, 5 kap, 5 § Användningen tekniska anläggningar ska tillämpas för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

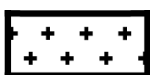
För att anpassa bebyggelsen till befintlig och historisk bebyggelse på Ven så är egenskapsbestämmelserna strikt styrda. Dess grund finns i områdesbestämmelserna så att Vens bebyggelse har ett tydligt samspel mellan nytt och gammalt.

Begränsning av markens utnyttjande



Prickmark – Marken får inte förses med byggnad

Syftet är att säkerställa områdets struktur



Korsmarken får endast förses med komplementbyggnad

Det ska enbart vara möjligt att uppföra garage, förråd och miljöhus inom anvisat område.

Höjd på byggnadsverk

7 kap. 4 § Bestämmelser om höjd på byggnadsverk ska tillämpas på kvartersmark för att reglera höjd på byggnadsverk. Samtliga höjder är framtagna för att koppla an till vanligt traditionellt förekommande bebyggelse på Ven.

h1 – högsta nockhöjd är 7 meter

Syftet med h1 är att begränsa enfamiljsbyggnadernas höjd till max 1,5 våningar.

h2 – högsta nockhöjd är 9 meter

Syftet med h2 är att begränsa flerbostadslängornas höjd till max 2 bostadsvåningar.

h3 – högsta nockhöjd är 4 meter

Syftet är att begränsa garage nockhöjd till 4 meter

h4 – högsta nockhöjd är 3,5 meter

Syftet är att begränsa miljöhus och förråds nockhöjd

h5 – högsta nockhöjd är 2 meter

Syftet är att begränsa höjd på transformatorstation.

Skydd av kulturvärden

q1 - Stenmur utgör särskilt värdefullt inslag i kulturmiljön och ska bevaras.

Stenmuren utgör ett viktigt inslag i det historiska landskapet och visar äldre ägo gränser. Den har högt kulturhistoriskt värde och bidrar till områdets karaktär. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa murens långsiktiga bevarande.

Stängsel, utfart och annan utgång

j1 - Utfart mot landsvägen får inte finnas

För att säkerställa trafiksäkerheten på platsen och dess omgivning

Takvinkel

O1 - Takvinkeln ska vara mellan 38-45 grader

För att få det historiska uttrycket ska taken ha sadeltak. Detta styrs genom att sätta takvinkel. Vilken är i enlighet med områdesbestämmelserna. Enligt det äldre byggnadsättet en högre takvinkel väljas för smalare hus och den lägre vinkeln för bredare hus för husbredd mellan gränsvärdena skall väljas en takvinkel i proportion till vald husbredd.

Utformning

7 kap. 9 § Bestämmelser om utformning ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsverks form, färg och material, fasadutsmyckningar, typer av byggnadsverk samt utformning av tomt.

Syftet med samtliga utformningsbestämmelser är att skapa hög arkitektonisk kvalitet samt att anpassa bebyggelsens utseende till omgivande historisk bebyggelse.

f1 – Tak ska vara av papp på trekant-läkt, bandtäkt plåt, lertegelpannor eller strå av halm, vass eller dylikt

Syftet är att skapa hög arkitektonisk kvalitet samt att anpassa bebyggelsens utseende till omgivande historisk bebyggelse och lokalt vanligt förekommande material

f2 - Takfot och gavelutsprång ska ges litet eller inget takutsprång

Syftet är att skapa hög arkitektonisk kvalitet samt att anpassa bebyggelsens utseende till omgivande historisk bebyggelse. Litet eller inget takutsprång är typiskt skånsk utformning.

f3– Tak ska vara sadeltak

Syftet är att skapa hög arkitektonisk kvalitet samt att anpassa bebyggelsens utseende till omgivande historisk bebyggelse.

f4 – Fasadmateriel ska huvudsakligen vara av tegel eller puts

Syftet är att skapa hög arkitektonisk kvalitet samt att anpassa bebyggelsens utseende till omgivande historisk bebyggelse.

f5 - Takkupor och frontespis får inte uppta en större sammanlagd bredd än 1/5 av takets totala längd

Syftet är att skapa hög arkitektonisk kvalitet samt att anpassa bebyggelsens utseende till omgivande historisk bebyggelse. Historiskt sätt har takkupor begränsats i storlek. Större takkupor ger ett mycket modernt uttryck vilket inte ligger i planens syfte.

f6 – Fasadmateriel ska vara av tegel eller puts i kombination med stående träpanel

f7 - Takkupor får inte finnas

f8 – Frontespis om 8 meters bredd får finnas mot Landsvägen

f9 – Tak ska utföras vegetationsklätt

Avsikten är att bidra till ett visuellt grönt intryck av låga byggnader vars tak kan ses från högre bebyggelse. Vegetationsklätt tak möjliggör också för infiltration av regnvatten.

Utförande

7 kap. 10 § Bestämmelser om utförande ska tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsteknik och markens genomsläpplighet.

b1 – dagvattendamm ska finnas

För att marken ska kunna vara lämplig för bostadsbebyggelse behöver dagvattnet hanteras. Eftersom planområdet ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för dagvatten behöver detta säkras med en planbestämmelse. Startbesked för bostäder villkoras mot att dagvattendammen måste anläggas först för att säkra områdets dagvattenhantering. Detta p.g.a. området ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Markens anordnande och vegetation

Ytor för infiltration och fördröjning av dagvatten får finnas

Parkering ska utformas med genomsläppligt material

Utförande

Minst 70 % av marken ska vara genomsläpplig

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för bostäder förrän dagvattendamm anlagts

Startbesked för bostäder villkoras mot att dagvattendammen måste anläggas inann bostäder för att säkerställa markens lämplighet för bostadsbebyggelse. Anledningen är att området ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten.

Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för ändring av markens genomsläpplighet

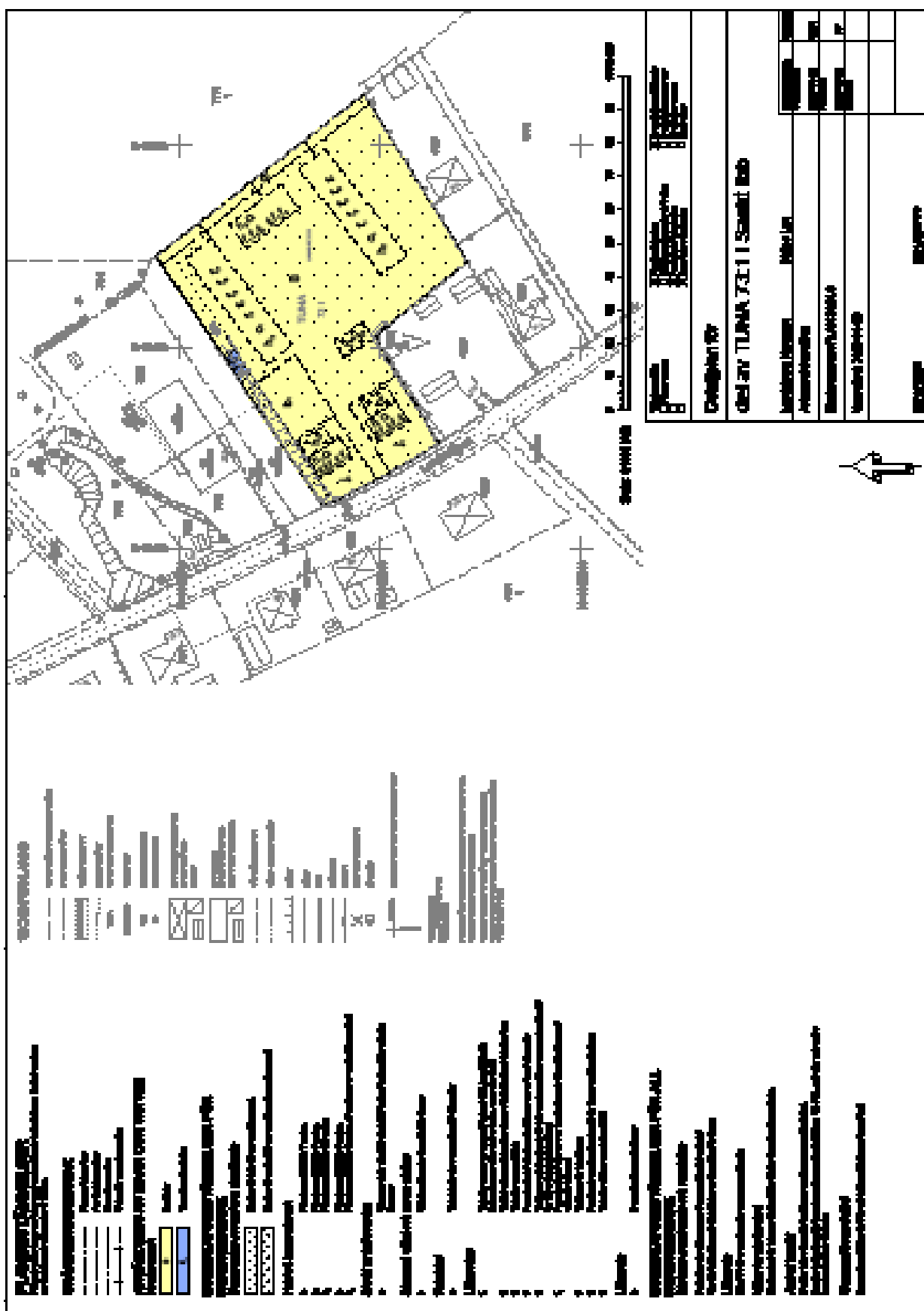
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa avrinning av dagvatten

Bygglov krävs även för komplementbyggnad enligt 9 kap. 4 § PBL, solceller och andra bygglovsbefriade åtgärder.

Lovplikt innebär inte att åtgärden per automatik inte kan genomföras men det ger kommunen möjlighet att styra exempelvis utformning placering i den känsliga kulturmiljön.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla från och med Laga kraft datum.



Figur 11. Plankarta, antagandehandling

6. Planeringsförutsättningar

6.1. Kommunala förutsättningar

Detaljplan

Planområdet är inte detaljplanlagt sedan tidigare.

Områdesbestämmelser

För planområdet och större delen av Ven gäller Områdesbestämmelser för delar av Ven (nationell beteckning: 1282-P147, laga kraft 1995).

I områdesbestämmelserna anges utökad bygglovsplikt, reglering av placering och utformning av ny- och tillbyggnader samt skyddsbestämmelser för den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen. Planbestämmelserna i detaljplanen är utformade i linje med bestämmelserna i områdesbestämmelserna.

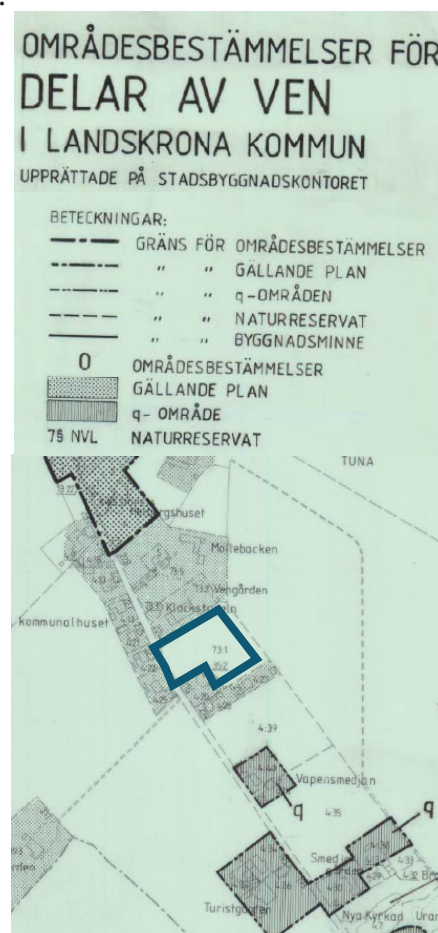
Riktlinjer för Ven

Stadsbyggnadsnämnden antog 2017-02-22 Riktlinjer för Ven. Riktlinjerna är ett komplement till områdesbestämmelserna och översiktsplanen. Dokumentet anger riktlinjer att förhålla sig till vid ny bebyggelse utanför planlagt område. Dokumentet innehåller dessutom en indelning av bebyggelsen på Ven i fyra olika bebyggelsestrukturer; bebyggelse i byformation, bebyggelse i enkla rader utmed väg, bebyggelse som enskilda objekt i landskapet eller utmed vägarna samt bebyggelse i kustband i enkla eller dubbla rader utmed vägen.

Bebyggelsestruktur

Både bebyggelsestruktur, bebyggelseskick och enskilda byggnadsverk bidrar till att skapa en värdefull kulturmiljö på Ven, dels genom att spegla den historiska utvecklingen, dels genom att vara en del av de estetiska värden som landskapsbilden rymmer. Det finns en relativt tydlig struktur, där huvudsakligen fyra olika principer kan urskiljas: Bebyggelse i byformation, bebyggelse i enkla rader utmed väg, bebyggelse i kustband - i enkla eller dubbla rader utmed väg och ensamliggande gårdar.

Fastigheten Tuna 73:1 ligger inom gränsen för bebyggelse i byformation. Vilken beskrivs så här: Det finns huvudsakligen en byformation på Ven, Tuna by. Tuna by är belägen mitt på ön och utgör det såväl äldsta som största sammanhängande bebyggelseområdet. Bebyggelsen i Tuna by består av äldre längor, gårdar och frontespishus samt av senare tillskott i form av friliggande enfamiljshus och parhus.



Figur 12. Urklipp från områdesbestämmelser
Planområde markerat med hel linje.

Byggnadsskick

På Ven kan i huvudsak tre byggnadstyper urskiljas: längan, frontespishuset och bondgården. Under senare delen av 1900-talet skedde en relativt omfattande exploatering på Ven. Både bostadshus och fritidshus uppfördes, i varierande storlek och utformning. Dessa hustyper utgör ett betydelsefullt kulturhistoriskt inslag på Ven.

Längan

Längan är den äldsta, ännu bevarade hustypen på Ven. Troligtvis började den byggas under 1700-talet, och fungerade då främst som bostad åt arbetare eller småbönder. Karaktäristiskt för längan är en långsmal planform, låga väggar, hög takresning, sadeltak, taklutning 38-48 grader, låg sockel, ingen källare och lokala byggnadsmaterial.

Frontespishuset

Vid 1800-talets mitt förseddes ett antal längor på Ven med tillbyggnader i form av frontespiser. Dessa hus har således samma eller liknande konstruktion, planlösning och karaktär som den ursprungliga längan. Mot slutet av århundradet och i början av 1900-talet uppfördes en ny hustyp med frontespis. Detta konstruerades med en hjärtmur, bärande innervägg, och fick därmed en annorlunda planlösning. Byggnaden är bredare och ger ett mer massivt intryck än längan.

Bondgården

Idag finns omkring 16 stycken bondgårdar på Ven, varav ca 10 fortfarande är aktiva. Flertalet har tillkommit sedan 1850, men några vilar på en äldre grund. De enklaste gårdarna består av en länga och ett uthus. Flertalet gårdar är dock uppförda som flera längor och bildar en fyrlängad gård. Bostadshusen kan även vara frontespishus. Fasaderna består oftast av tegel, men också puts och korsvirke förekommer. Tak på bostadshus täcks av tegel eller papp, medan korrugerad eternit är vanligast på ekonomibyggnader.

Enskilda byggnadsverk

Till de enskilda byggnadsverk som är kulturhistoriskt värdefulla hör bland annat de två kyrkor som finns på ön. S:t Ibbs kyrka är en av länets bäst bevarade medeltidskyrkor. Även delar av Kungsgården, den största jordbruksfastigheten på Ven, tros stamma från Tycho Brahes tid. Ytterligare ett enskilt byggnadsverk med kulturhistoriskt värde är den så kallade Nämndemansgården. Denna gård är välbevarad och fungerar idag som hembygdsgård och museum.

Dessa typer av byggnadsverk har legat till grund för de utformningsbestämmelser som finns i plankartan. Med anledning av att tillkommande bebyggelse ska passa in i den befintliga bebyggelsen.



Figur 13. Planområdets placering, inom avgränsning för bebyggelse i byformation. I Riktlinjer för Ven. Markerat med svart cirkel

Planbesked

Den 2021-05-18 beslutade stadsbyggnadsnämnden i Landskrona, SBN § 75 Dnr PLAN.2021.3 att godkänna ansökan om planbesked samt att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja ett detaljplanearbete enligt inkommen ansökan.

Planeringsstrategi 2023-12-11 § 212 KF

Landskrona stads planeringsstrategi antogs 2023-12-11. Slutsatsen i planeringsstrategin är att ställningstagandena kring markanvändningen i Landskrona stads översiktsplan och fördjupad översiktsplan för Landskrona tätort fortfarande är aktuella. Men lagändringar, klimatanpassningsfrågan och möjligheten att tillgodose det långsiktiga behovet av mark för bostäder och verksamheter innebär att det finns ett behov av att revidera översiktsplanen. På sikt, i takt med att föreslagna utbyggnadsområden förverkligas, behöver även den fördjupade översiktsplanen revideras. Både översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen kommer att fortsätta gälla tills de nya planerna är antagna.

Översiktsplan 2016-2030

I Översiktsplan Landskrona stad, antagen 2016-02-29, anges bland annat följande för Ven:

- Inga, nya större utbyggnadsområden ska tillkomma. Tillkommande bebyggelse ska uppföras i anslutning till den befintliga och ansluta till det lokala byggnadsmonstret.
- Inga åtgärder bör utföras som negativt påverkar Vens kulturhistoriskt intressanta miljö.
- Ingen ny bebyggelse bör tillkomma där den innebär en reducerad utsikt mot havet eller mot landmärken, behov av ny vägdragning eller att skifteslandskapet förvanskas.
- Förändringar i den fysiska miljön bör endast ske om de inte inverkar negativt på natur-, kultur-, och landskapsbildsmässiga värden.

Planarbetet bedöms ligga i linje med översiktsplanen då det är ett begränsat område som anses kunna uppföras så det ansluter till det lokala byggnadsmonstret. Plangenomförandet påverkar inte utsikten mot havet eller landmärken eftersom det inte skymmer några kulturhistoriska värden.

6.3. Riksintressen

Naturvård

Ven omfattas av riksintresse Naturvård enligt miljöbalken 3:6. Beslutsdatum: 2000-02-07. Områdesnummer N46.

Värdeomdöme

Ven har en klintkust med aktiva kustprocesser. Kvartär stratigrafi och glacialtektonik. Ven är ett representativt odlingslandskap med ålderdomlig karaktär. Här finns en värdefull naturbetesmark, Haken, som utgörs av annan träd och buskbärande hage. Här återfinns delvis art- och individrika växtsamhällen med hävdgynnade arter som darrgräs och jordtistel.

Friluftsliv

Ven omfattas av Riksintresse Friluftsliv enligt Miljöbalken 3 kap. 6 § MB. Datum 2016-04-21. Områdesnummer och områdesnamn: FM 08 Ven.

Huvudkriterier:

Område med särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur och kulturmiljöer. Område med särskilt goda förutsättningar för vattenknutna friluftaktiviteter och därmed berikande upplevelser

Naturtyp: Hav och kust, odlingslandskap, kulturlandskap

Kulturmiljövård

Ven

Ö i Öresund vars isolerade läge och begränsade yta tillsammans med de naturgeografiska förutsättningarna med goda lerjordar och fiskevatten på ett påtagligt sätt har satt ramarna för landskapsutnyttjandet och samhällsutvecklingen.

RAÄ beslut 2025-04-10

Totalförsvar

Planområdet ligger inom den MSA-påverkade zonen för Malmö Airport och Ängelholms flygplats som är riksintresse för kommunikationer - luftfart enligt 3 kap 8§ miljöbalken. Flyghinderanalys ska tas fram ifall höjden på föreslagen bebyggelse överstiger 20 meter.

Högexploaterad kust

Ven ingår i Riksintresse Högexploaterad kust – Kustzonen enligt 4 kap 1,4 §§ MB. Detta innefattar ett mellan 3 -5 km brett område längs Skånes kust, inom vilket prövning enligt Miljöbalken 4 kap 1 och 4 § skall ske. Riksintresset är bland annat till för att säkra allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena. I miljöbalken finns undantagsbestämmelser som innebär att riksintresset för kustzon inte utgör hinder för utveckling av befintliga tätorter.

Skyddsområden

Biotopsskydd

I planområdets östra gräns ligger en äldre stenmur som omfattas av biotopsskydd. På kartan från 2025 går det tydligt att se åkermarken på fastigheten öster om planområdet.

I kartmaterial kan man se en tydlig gränsdragning där stenmuren är belägen vilket talar för att muren mest sannolikt legat där minst sen storskiftet på 1790 talet. Tolkningen av kartan visar att muren har varit en gränsdragning mellan kronans mark och privat mark.

Landskapsbildsskydd

Ven omfattas av Landskapsbildsskydd; (LBILD 1282-P24) Naturvårdsområde enligt 19 § naturvårdslagen.

Beskrivning av landskapsbildsskydd Ven [M:K 23] 6198/1314

Motivering:

Ö i Öresund med ett öppet odlingslandskap med fornlämningar och bebyggelsemiljöer samt lämningar av stort vetenskapligt astronomiskt intresse. Lämningar efter omfattande tegelframställning som under 1800-1900-talen var av betydelse för byggnadsverksamheten i Öresundsregionen.

Uttryck för riksintresset:

Odlingslandskap av skifteskaraktär med flera bronsåldershögar och ett bevarat äldre vägsystem och ensamliggande gårdar. Lämningar efter astronomen Tycho Brahes renässansbyggnad Uraniborg och det underjordiska observatoriet Stjärneborg från 1500 - talet. Papperskvarn och dammanläggning, Kungsgården, Nämndemansgården, lertag och bebyggelse med anknytning till tegelframställning, hamnanläggningar. Kyrkbacken med S:t Ibbs medeltida kyrka och den nya kyrkan från 1800-talet. Tuna by med bl.a. gatehus och Bäckviken med för ett fiskeläge karaktäristisk bebyggelse.

I området ingår även: Fyrplatserna på öns norra och södra spets med fyrrar från 1900-talet.

6.4. Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planen tar jordbruksmark i anspråk.

6.5. Miljökvalitetsnormer

Luft

Enligt miljöförvaltningens uppgifter överskrids inte miljökvalitetsnormerna inom Landskrona kommun. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna av luftföroreningar i området.

Vatten

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vattenförekomster (ytvatten och grundvatten), enligt 5 kap miljöbalken, anger lägsta godtagbara vattenkvalitet i en vattenförekomst och syftar till att tillståndet i våra vatten inte ska försämrats. För ytvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk och ekologisk status, medan det för grundvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk och kvantitativ status. Det grundläggande miljömålet i vattendirektivet är att alla vattenförekomster ska uppnå god kemisk och kvantitativ status (grundvatten) eller ekologisk (ytvatten) status år 2021.

Grundvattenstatus/Ytvattenstatus bedöms som kvantitativt och kvalitativt god enligt (<http://www.viss.lst.se/MapPage.aspx>). Planförslagets genomförande bedöms inte

medföra sådan påverkan på grundvattnet att miljökvalitetsnormerna inte kan hållas. Inom planområdet ska dagvattnet hanteras genom lokalt omhändertagande samt naturlig infiltration.

6.6. Miljö

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Dagvatten

Planområdet har goda förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten.

Sammanfattning av dagvattenutredning – Tuna 73.1, Ven, Landskrona

Dagvattenutredningen syftar till att säkerställa dagvattenhantering vid exploatering av Tuna 73.1 på Ven för att möjliggöra bostäder. Dagvattenhantering inom planområdet efter exploatering sker lokalt inom fastigheten, eftersom området inte ingår i verksamhetsområde för dagvatten. I och med att det inte finns någon recipient för utsläpp av dagvattnet, så har inga föroreningsberäkningar utförts då dagvattnet infiltreras i marken lokalt.

Den dimensionerade fördröjningsvolymen beräknat för utsläpp av dagvatten som i detta fall är genom infiltration i marken. Utredningen säkerställer fördröjning av dagvatten för ett 20 årsregn.

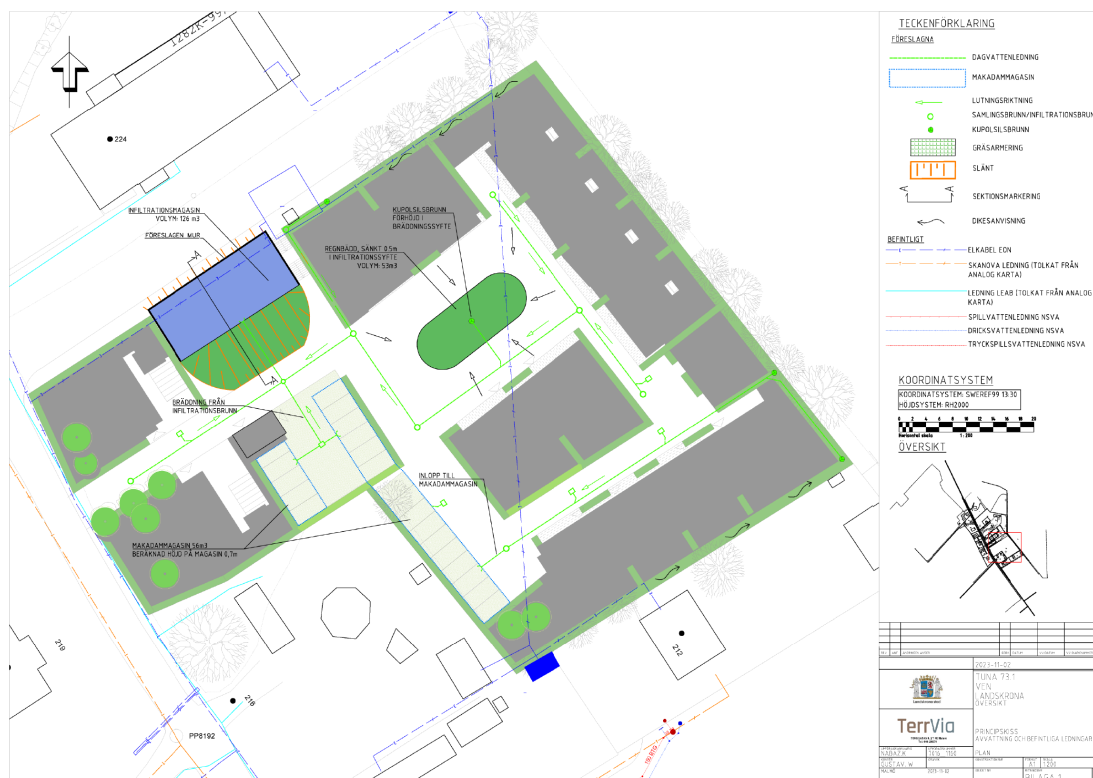
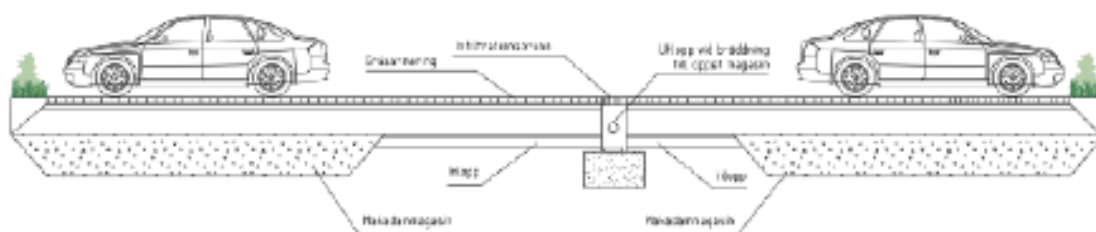
Den dimensionerande volymen för ett 20 års regn med 1,25 klimatkoefficient motsvarar 232 m³ där endast infiltration i marken beräknats som utflöde. Vid nederbörd större än 20 års regn bräddas magasinet och dagvattnet tar sina naturliga avrinningsvägar norr ut, enligt skyfallskarteringen.

Den tekniska lösningen som föreslås bygger på fördröjning och infiltration av dagvatten i fem olika anläggningar, gräsarmerade parkeringsplatser, makadammagasin, diken, regnbädd och öppet dagvatteninfiltrationsmagasin.

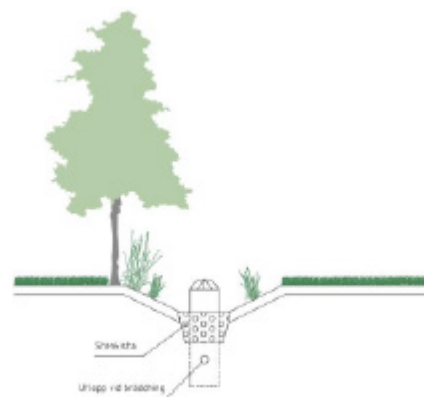
Enligt utförda grundvattenundersökningar är infiltrationshastigheten där infiltrationsmagasinet placeras $1,52 \cdot 10^{-6}$.

Där regnbädden placeras är infiltrationshastigheten mindre och bräddas därför efter magasinering av 53 m³ via förhöjd kupolsilsbrunn till infiltrationsmagasinet.

Dagvatten från tak tas om hand via ledningssystem till infiltrationsmagasinen. Parkeringsplatser gräsarmeras och infiltreras i makadammagasin, överskott bräddas via ledningssystem till det öppna dagvattenmagasinet. Med redovisade tekniska lösningar kan tillräcklig fördröjning och infiltration för ett 20-års regn uppnås inom planområdet.



Figur 17. Principskiss infiltration under parkering



Figur 18. Principskiss kupolsil

Översiktlig miljöteknisk markundersökning

Resultat och rekommendationer

Genomförda undersökningar inom fastigheten Tuna 73:1 har visat att:

- 20 av 21 jordprover uppvisar halter under KM och den avvikande halten (över KM för bly i SP_4) är troligen inte representativ. Resultaten pekar inte på att marken skulle vara olämplig för markanvändning enligt plan som är för bostadsändamål. Vidare kommer matjorden att behöva planas av för anläggande av husgrund. För att säkerställa halter i jord vid ev. återanvändning av matjord i gräsmattor etc. vid sidan om hus kan kompletterande provtagning utföras som samlingsprov på matjord i t.ex. högar om 200 m³.
- Grundvattnet uppvisar något förhöjda halter avseende arsenik, barium och vanadin. Det påträffades även halter (spår) av PFOA över laboratoriets rapporteringsgräns och det kan tänkas finnas högre halter vid brandstationen. Halterna av PFOA underskrider dock tillämpbara riktvärden.
- Det bedöms i nuläget inte finnas behov av kompletterande undersökningar inom undersökningsområdet. Dock ska den förhöjda halten av bly i jorden som påträffades vid den första laboratorieanalysen av jordprov SP_4 tas i beaktning och försiktighetsmått vidtas vid eventuell exploatering av undersökningsområdet. Vidare kan det inte uteslutas att förhöjda halter av PFOA finns i grundvattnet närmare brandstationen från eventuell användning av PFOA i brandsläcknings-skum.

Jordmassor som underskrider MRR kan återanvändas för återfyllnad inom undersökningsområdet utan anmälan till tillsynsmyndigheten. För återanvändning av massor med halter MRR-KM (KM-massor) krävs en anmälan till Miljöförvaltningen i Landskrona stad.

Enligt miljöbalken 10 kap 11§ ska den som äger eller brukar en fastighet oavsett om område tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Schakt i förorenad jord är anmälningspliktig. Innan schaktarbeten får ske måste en anmälan om avhjälpandeåtgärd enligt § 28 Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd göras till tillsynsmyndigheten senast 6 veckor innan arbetena startar.

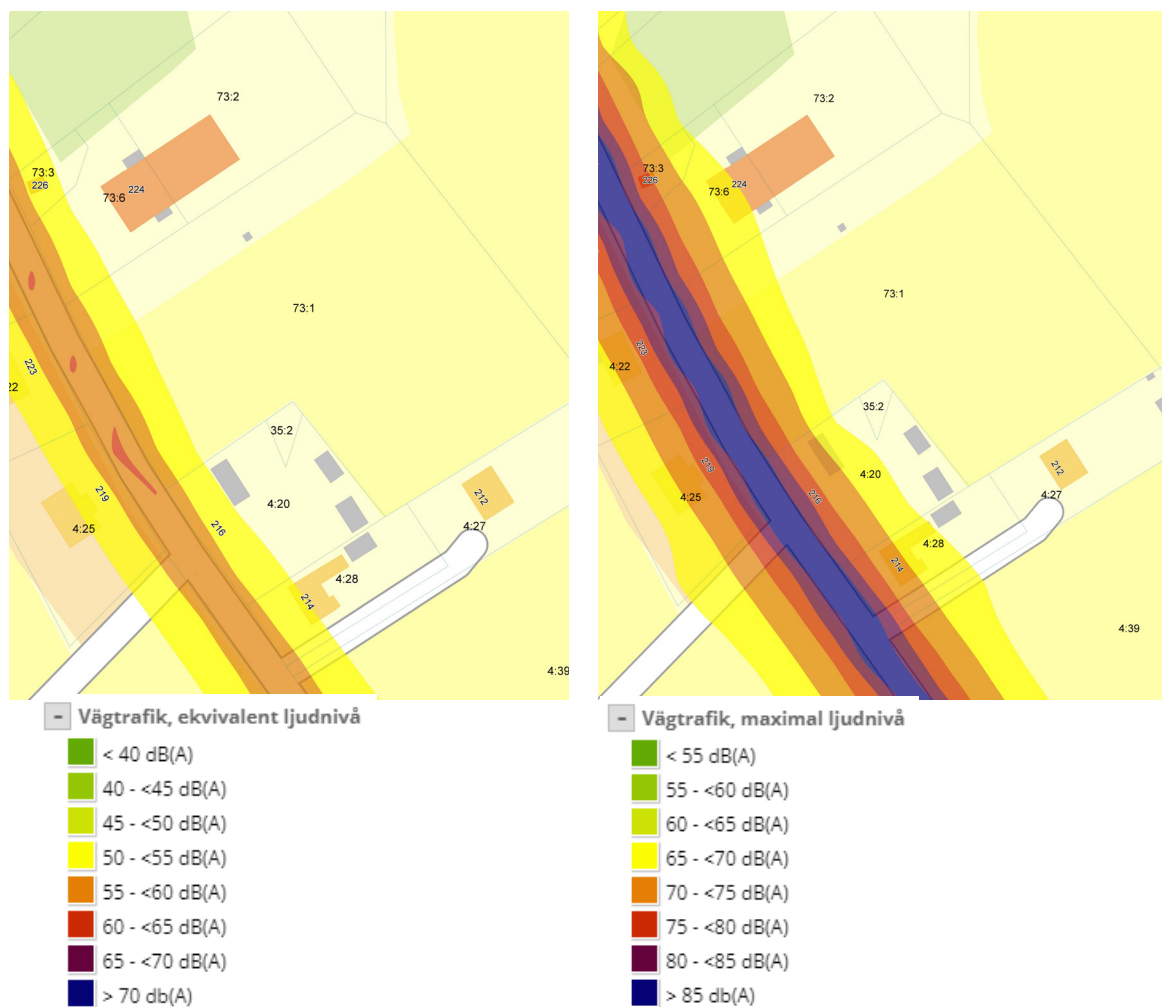
6.7. Hälsa och säkerhet

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. Besökare tar i regel inte med sig bil utan framför sig med cykel. Antalet åretruntboende är ca 330, alla har inte bil utan förflyttar sig runt ön med cykel. Även golfbil eller moped förekommer. Kommunen har gjort en bullerkartering som visar ekvivalent nivå samt maxnivå längs med Landsvägen. Den tillkommande bebyggelsen ligger precis innanför gränsen för den ekvivalenta nivån och därför

bedöms bebyggelsen ligga inom gällande riktvärden

Någon trafikutredning har inte utförts eftersom planen enbart berör ett mindre område och bebyggelsen som tillåts i planen nås via Landsvägen som är huvudvägen över Ven



Figur 19. Bilder från stadens bullerkartering Vänster visar ekvivalent ljudnivå och höger visar maximal ljudnivå

Planområdet ligger strax intill Handlar'n och räddningstjänsten vilket genererar en del trafikrörelser. Dessa är under en begränsad tid på dygnet samt räddningstjänsten har en uttryckningsfrekvens på 5-6 gånger per år vilket inte kan anses som störande buller mer än under själva uttryckningen.

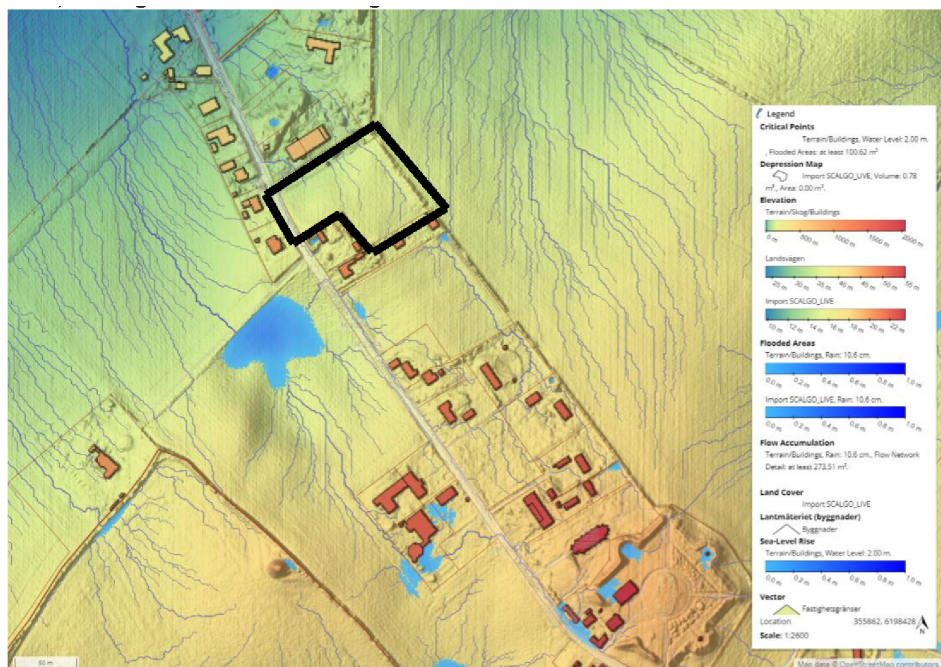
Risk för översvämning

Skyfallskartering

En skyfallskartering är genomförd via SCALGO Live. Den ger en direkt uppfattning

om vattnets rinnvägar och underlättar att identifiera riskområden för översvämning.

Vid denna skyfallskartering studeras ett regn på 106mm (motsvarande 100-års regn med 6 timmars varaktighet och klimatfaktor på 1.25). Avrinningen inom utredningsområdet vid ett skyfall sker från syd till nordvästlig riktning om fastigheten, där hela utrednings områdets yta rinner norrut.



Figur 20. Skyfallskarteringen visar ett 106mm regn. Stående vatten mindre än 20cm illustreras i ljusblått och djupare vatten i mörkblått. Naturliga rinnvägar illustreras som blå linjer. Planområdet markerat i svart.

6.8. Geotekniska förhållanden

Den geotekniska utredningen visar att de geotekniska förutsättningarna för nya planerade konstruktioner bedöms vara goda. Grundläggning av byggnader bör kunna ske med platta på mark under förutsättning att befintlig fyllning skiftas ur.

Geoteknisk utredning

Jordlagerföljd

Enligt SGU:s jordartskarta framgår det att ytjorden inom området mestadels består av lermorän samt glacial grov lera och svämsediment i närområdet.

Efter markundersökningen uppvisar jordprovtagningen på en ytjord som i den större delen av området består av organisk jord underlagrad av sand däremot underlagras ytjorden av lermorän i sydöstra delen.

I samtliga undersökningspunkter utgörs ytjorden av organisk jord, humushaltig sand. Ytjordens mäktighet varierar mellan 0,2 och 0,7 meter.

Ytjorden underlagras i den större delen av området av sand med varierande innehåll bestående av lera och silt ner till skruvprovtagningsdjup 6,0 meter under markytan.

Sandens lagringstäthet bedöms vara lös och medel fast ner till 2,0 – 3,0 meter under markytan för att sedan öka till fast och mycket fast mot djupet.

Sanden bedöms tillhöra materialtyp 3B och tjälfarlighetsklass 2.

I den sydöstra delen förekommer lera under sanden på ett djup ca 1,5 – 2,0 meter under markytan ner till skruvprovtaget djup 6,0 meter under markytan. Leran bedöms tillhöra materialtyp 4B och tjälfarlighetsklass 3.

Slutsatser och rekommendationer

Allmänt

De geotekniska förutsättningarna för nya planerade konstruktioner bedöms vara goda. Grundläggning av byggnader bör kunna ske med platta på mark under förutsättning att befintlig fyllning skiftas ur. Dock bör en del moment beaktas. Nedan följer rekommendationer inför kommande projektering.

Vidare arbeten

Undersökningens omfattning bedöms uppfylla syftet att översiktligt kartlägga jordprofil och variation inom området inför fortsatt planering av området. När preliminära grundläggningsnivåer och laster finns att tillgå behöver materialparametrar tas fram. Variationen i förekommande jord- och fyllnings deformationsegenskaper gör att sättningar och sättningsdifferenser behöver studeras i samband med projektering när grundläggningsnivåer och laster finns att tillgå.

Beroende på konstruktionernas placeringar samt laster kan ytterligare undersökningar krävas inför detaljprojektering. Fortsatta mätningar av grundvattenytan bör utföras för att konstatera nivåer över tid inom aktuellt område.

Radon

Radon finns överallt – i marken, luften och vattnet. Vanligast är markradon. Ven har i den södra halvan klassats som lågriskområde medan den norra delen har klassats som normalriskområde.

Ansaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som skall bygga.

6.9. Hydrologiska förhållanden

PM Hydrogeologisk utredning

Enligt undersökningen så har planområdet goda hydrologiska förhållanden. Den grundvattenmätning som gjorts visar en grundvattennivå mellan +30,5 och +32,7 meter vilket motsvarar 4,4 respektive 4,3 meter under markytan. Grundvattenrören satt i på plats mellan februari och slutet av september 2022 och uppföljande mätning visar att nivån varit stabil. Dock bör det noteras att grundvattenytan och även den fria vattenytan varierar under året och kan därför påträffas på högre och lägre nivåer vid andra säsonger.

Grundvatten- och markförhållanden

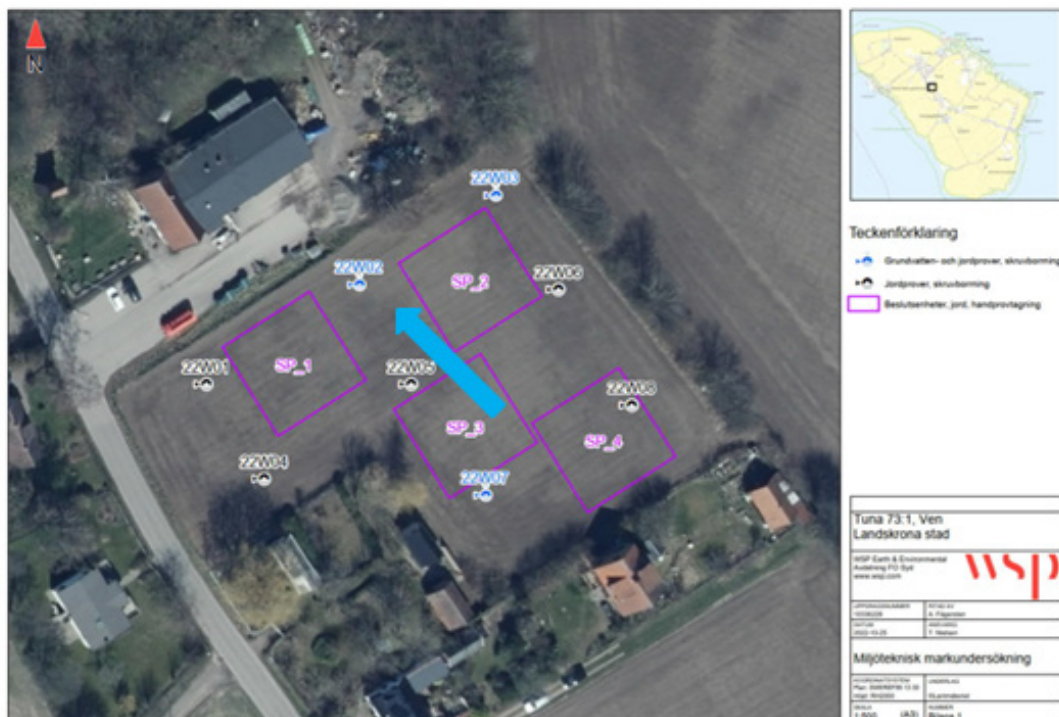
Tre grundvattenrör, med rör-ID 22W02, 22W03 och 22W07, har undersökts i området. Grundvattenrören (50 mm □ PEH) är drivna sex meter ned i jordlagren (figur 1 och tabell 1).

Tabell 1. Information om grundvattenrören, grundvattennivå innan teststart samt bedömd jordart vid filternivå.

Rör ID	RÖK (RH2000)	Spetsnivå (RH2000)	GV-nivå (RH2000)	Filterlängd och nivå* (m / RH2000)	Jordart vid filternivå**
22W02	35,44	29,44	+ 30,45	2 / +29,44 till +31,44	siFSa
22W03	36,16	30,16	+ 30,86	2 / +30,16 till +32,16	FSa, (cl)FSa
22W07	37,61	31,61	+ 32,63	2 / +31,61 till +33,61	vCl, (cl)FSa

* Filternivå är framräknad utifrån antagandet att filterbotten är belägen vid grundvattenrörets botten.

**Bedömning redovisad i Rapport ÖMMU Tuna Ven (WSP, 2022)



Figur 21. Hydrogeologisk utredning figur 1

Resultat

Hydraulisk konduktivitet

Analys av återhämtningskurvan resulterade i beräknade K-värden för samtliga undersökta grundvattenrör, se tabell 3.

Tabell 3: Beräknad hydraulisk konduktivitet för varje enskilt Grundvattenrör. Här presenteras även andelen av filtret som är vattenmättat.

Grundvattenrör	Hydraulisk konduktivitet (m/s)	Kommentar	Vattenytan ovan filter?
22W02	$1,52 * 10^{-8}$	Ca 50 % av filtret är över grundvattennivåytan	Nej
22W03	$5,48 * 10^{-8}$	Ca 50 % av filtret är över grundvattennivåytan	Nej
22W07	$4,19 * 10^{-8}$	Ca 65 % av filtret är över grundvattennivåytan	Nej

Jordlagren vid rör 22W03 och 22W07 består generellt av finare material vilket resulterade i K-värden inom intervallet $4,2 \times 10^{-8}$ – $5,5 \times 10^{-8}$. Jordlagren kring 22W02 består av något grövre material vilket resulterade i ett K-värde $1,5 \times 10^{-6}$. Utvärdering av de olika testen för varje rör och med de båda utvärderingsmetoderna har resulterat i ett spann av K-värden per rör. Utifrån dessa har det lägsta K-värdet valts för att ge en konservativ bedömning på genomsläpplighet i jordlagren.

I samtliga grundvattenrör låg grundvattennivån under filterdelens övre kant. Då analysmetoderna förutsätter att vattennivån ligger ovanför filterdelens övre kant medför detta en osäkerhet kring de beräknade K-värdena, där utvärdering kan ge för höga resultat. Vidare uppnåddes inte en höjning på en meter för flertalet av testerna, vilket ger något osäkert resultat.

Valda värden är dock konservativt valda enligt ovan, vidare bedöms värde rimliga utifrån erfarenhetsvärden på aktuella jordlager. Sammanfattningsvis kan man konstatera att båda utvärderingsmetoderna, Hvorslev och Bouwer & Rice, har erhållit lika resultat med god överensstämmelse mellan upprepade test. Båda metoderna tyder på grövre material och snabbare infiltration vid 22W02 än vid 22W03 och 22W07. Se bilaga 1 för analysrapporter med utförd passning enligt utvärderingsmetoderna.

Slutsatser

Utifrån infiltrationskapaciteten per m² kan en lämplig storlek på infiltrationsanläggningen beräknas. Den nettonederbörd som faller på fastigheten på årsbasis bör användas för beräkningen. Uppgifter från SMHI (<https://www.smhi.se/vader/mark-och-vatten/vattenbalans>, 2022-11-16) ger en nettonederbörd på 189 mm/år för Ven. Då hela fastigheten Tuna 73:1 är på ca 6700 m² innebär det att det kommer ca 1275 m³ nederbörd på fastigheten på årsbasis. Storleken i m² för infiltrationsanläggningen beräknas därför utifrån hur många m² som behövs för att infiltrera nederbördsvolymen ca 1275 m³ per år. För beräkningen har förutsatts att hela volymen ska kunna infiltreras vid respektive grundvattenrör.

De resulterande ytorna som behövs för infiltrationsanläggningen vid respektive grundvattenrör framgår av tabell 3. Av resultatet framgår att det behövs minst yta för infiltration vid grundvattenröret 22W02 och betydligt större ytor vid grundvattenrören 22W03 och 22W07. Ett läge för infiltrationsanläggning vid grundvattenrör 22W02 bedöms därför vara mest gynnsamt. Jordlagren här har

högre genomsläpplighet än jordlagren vid de andra undersökta punkterna 22W03 och 22W07.

Även om infiltrationskapaciteten vid grundvattenröret 22W02 är högst inom fastigheten, är den inte att betrakta som en hög infiltrationskapacitet, snarare något under medel. Givet den beräknade storleken bör det ändå finnas gynnsamma förutsättningar för att infiltrera nederbörd inom fastigheten.

Tabell 4: Visar infiltrationsberäkningar utifrån de tolkade K-värdena samt med hjälp av uppgifter om nettonederbörd från Sveriges vattenbalans, SMHI (se kapitel 4).

Grundvattenrör	Infiltration l/s*m ²	Infiltrationsyta m ²
22W02	0,0015	30
22W03	0,00005	740
22W07	0,00004	970

Eftersom infiltrationsanläggningens yta är framräknad utifrån årsmedelnederbörd bör en beräkning utföras för ett infiltrationsbehov utifrån den nederbördsmängd som kommer vid önskad återkomsttid. Det är även möjligt att utforma infiltrationsanläggningen som ett fördröjningsmagasin med infiltration i botten, för att kunna fördröja större nederbördsmängder som överstiger infiltrationsanläggningens infiltrationskapacitet. Infiltrationsanläggningens botten bör befinna sig minst 1 m ovanför högsta uppmätt grundvattennivå på årsbasis. Eftersom de grundvattennivåer som mätts inom den här undersökningen är från hösten, när grundvattennivåerna generellt är låga, bör mätning av grundvattennivå för detaljprojektering av infiltrationsanläggningen utföras under vintern, framför allt i perioden februari-mars då grundvattennivån generellt är som högst.

Vidare bör det undersökas hur infiltrerad nederbörd rör sig från fastigheten och om det finns risk för påverkan på nedströms liggande fastigheter. Detta kan utföras i samband med detaljprojektering.

6.10. Kulturmiljö

Fornlämningar

Planområdet berörs delvis av fornlämningsområdet L1988:5974 Bytomt/gårdstomt; Möjlig fornlämning RAÄ-nr: Sankt Ibb 65:1

Beskrivning av lämning: Bytomt ca 100-650 x 80-570 m (N-S). Byn Tunas utbredning före utskiftningen, enl 1791 års karta. I samband med planerad byggnation utfördes undersökningar inom Tuna 13:22 och 13:4 (idag kvarteret Karlavagnen). Fynd och huskonstruktioner från medeltid och framåt.

Planläggningen bedöms inte påverka fornlämningen på platsen. Läs mer under rubrikerna Kulturmiljöutredning/Arkeologi.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten skall dessa, i enlighet med Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Fornlämningar kan synas som hårdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.

Arkeologisk utredning

En arkeologisk förundersökning har genomförts under hösten 2022.

Undersökningsresultat

I syfte att avgränsa fornlämningen upptogs tre sökschakt i västra delen av undersökningsområdet. Tre sökschakt med en sammanlagd yta av 233 m² upptogs med grävmaskin. Schaktens utsträckning i öster styrdes av vad som framkom i dem.

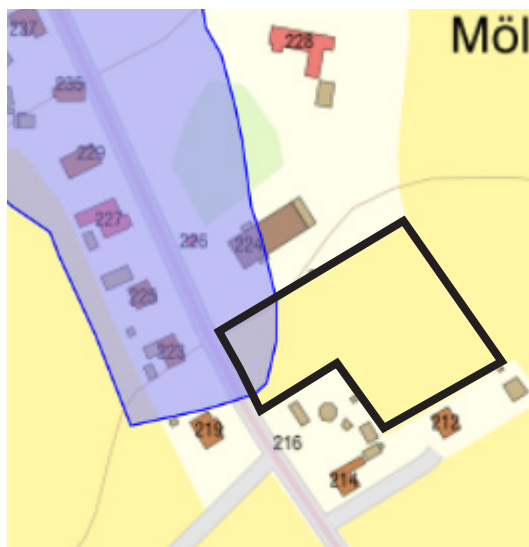
Underlaget var något skiftande men huvudsakligen mycket lerigt och svårschaktat. Det förekommer ett stråk med större stenar diagonalt över undersökningsområdet.

Fornlämningsbegränsningen i Fornsök baserad på Storskifteskartan från 1792 får anses stämma ganska väl med den underjordiska verkligheten (figur 3).

I västra delen av undersökningsområdet framkom gropar eller gropsystem som troligen utgör lertakter för material till husens väggar och golv. Det förekom nästan inga fynd i ytan på anläggningarna. Det som påträffades utgjordes av små tegelbitar och enstaka ben. I en mindre grop framkom dock lite yngre rödgods med sen datering, 1700-tal eller yngre. I schakt 1–2 framkom något som troligen utgör rester efter en äldre sträckning av Landsvägen. Resterna utgjordes av svaga fördjupningar med hårdgjord yta av småsten liknande knadder. Stenarna är dock inte valda och lagda med omsorg såsom en stenläggning. I västra delen av schakt 3 framkom ett lager med mycket tegel och taktegel. Troligen utgör dessa tegelrester ett raseringslager efter det hus man kan se på Storskifteskartan från 1792. Några keramikskärvor av sent yngre rödgods bedöms vara från som äldst 1700-tal. Teglet hade ”moderna” dimensioner vilket ger en eftermedeltida datering. Det framkom inga grundstenar eller nedgrävning i schaktet efter huset. I schakt 3 framkom dessutom något som mest liknade en hålväg. En fördjupning liknande de som framkom i schakten 1–3 med en yta av småsten i botten. Möjligen kan den kopplas samman med den dikesliknande gropen i schakt 2.

Utvärdering

Fornlämningsbegränsningen för Tuna bytomt (L1988:5974) har visat sig stämma tämligen väl med det som framkom vid den arkeologiska förundersökningen. De lämningar som framkom utgjordes av gropar/gropsystem med få fynd i ytan. En undersökning skulle troligen inte generera något mer omfattande fyndmaterial och deras vetenskapliga potential får anses mycket begränsad.



Figur 22. Utsnitt ur fornsök. Planområde markerat med svart linje.

Länsstyrelsens meddelande om resultat av undersökning

Vid förundersökningen öppnades tre sökschakt om ca 233 m². En beskrivning av påträffade lämningar finns i undersökarens slutredovisning i bilagan. Länsstyrelsen bedömer att påträffande lämningar har ett ringa vetenskapligt värde som är genom förundersökningen tillräckligt dokumenterade. Det finns därför inte längre några hinder ur arkeologisk synpunkt att fortsätta det planerade arbetet.

Lagskyddet för fornlämningen utanför det nu förundersökta planområdet kvarstår dock och en eventuellt planerad senare exploatering kräver tillstånd enligt kulturmiljölagen.

Kyrkligt kulturarv

Inom planområdet finns inga kyrkliga kulturarv. Men inom fastigheten Tuna 73:3, strax norr om planområdet finns S:t Ibbs kyrkas klockstapel. Klockstapeln byggdes på 1700 talet och omfattas av Kulturminneslagen eftersom klockstapeln är ett kyrkligt kulturminne. Detta gäller trots att kyrkstapeln flyttats från sin ursprungliga plats, vid s:t Ibbs kyrka, till nuvarande plats.

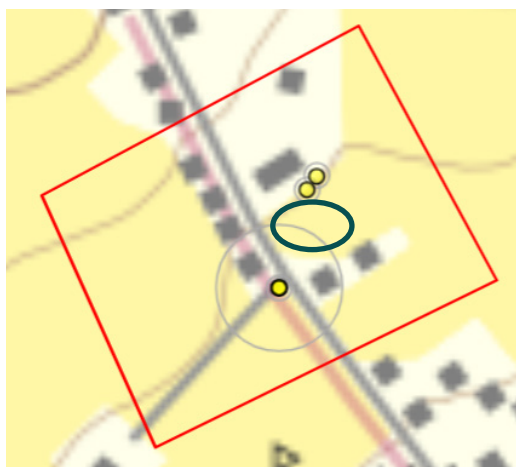
Plangenomförandet bedöms inte påverka kulturarvet pga. avståndet mellan stapel och planområde. Samt att planläggningen anpassas efter volym och färgsättning som är vanligt förekommande på Ven.

6.11. Fysisk miljö

Träd- och naturinventering

I artportalen finns det rapporterat två exemplar av trädet tysklönn som är belägna i anslutning till planområdets nordöstra del. Dessa har dokumenterats i samband med ett LONA projekt som fokuserade på invasiva arter i Landskrona. Träden är dokumenterade som mycket hög risk för invasivitet i ArtDatabankens risklista Klassificering av främmande arters effekter på biologisk mångfald i Sverige

Rödmir och liten vildpersilja är rapporterade av privatpersoner 2014. I övrigt finns inget annat rapporterat i artportalen gällande planområdet eller i dess närområde.



Figur 23. Utsnitt ur artportalen 2025
Översta prickarna - Tysk lönn
Undre pricken visar rödmir och liten vildpersilja
Cirkel visar planområdets placering..

Tillgänglighet

Planområdet ska utformas på ett sådant sätt att det blir tillgängligt även för personer med nedsatt rörelseförmåga.

6.12. Sociala förutsättningar

På Ven finns en förskola, Uraniborgs förskola och en skola, Uranienborgs skola åk 1-5. Övrig skolgång sker på fastlandet.

Det finns begränsad service anpassad för åretruntboende på Ven. I direkt anslutning till planområdet finns matvarubutiken Handlarn. Övrig service finns på fastlandet.

Inne i Tuna by finns det tillgång till lekplatser, Tunabys Lekplats.

Sen 2018 finns det ett utegym och multisportplan – Vens Park och IP.

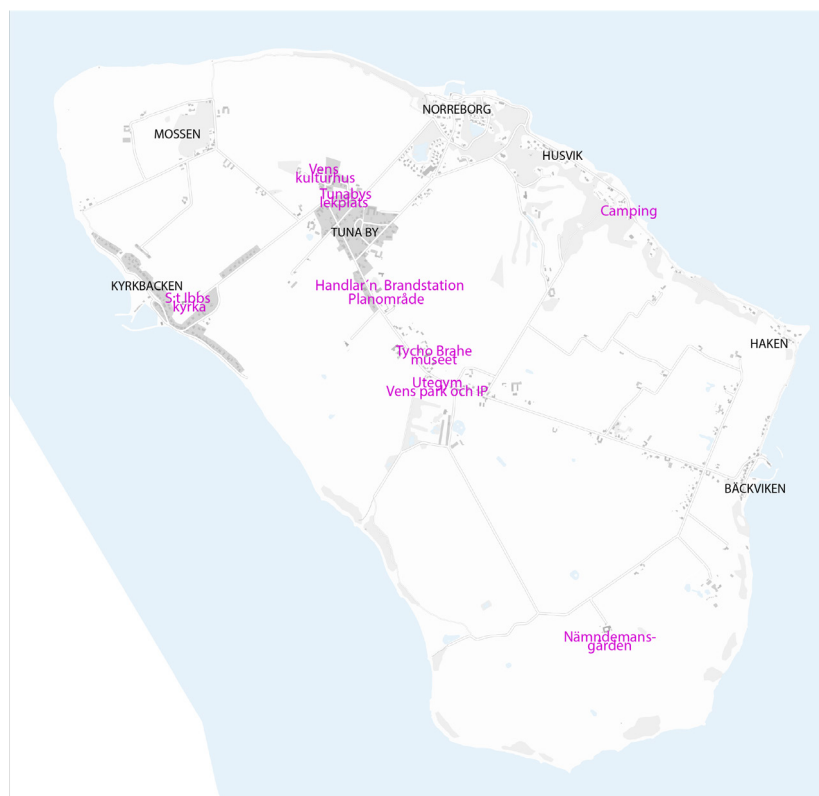
Utegymmet riktar sig till alla, det finns även redskap för seniorer. Platsen är tillgänglighetsanpassad. Det finns även en grillplats med bänkar och åretruntöppna toaletter.

Under sommarhalvåret finns det flera restauranger, caféer och kiosker att nyttja för både boende och besökare.

Det finns flertalet aktiviteter att besöka. Ett urval;

- Tycho Brahe museet är beläget i Allhelgonakyrkan mitt på ön
- Vens kulturhus är belägen i Frälsningsarméns gamla byggnad från 1891
- Sankt Ibb:s gamla kyrka från 1200-talet är belägen vid kyrkbacken
- Nämndemansgården med anor från 1700-talet. Idag drivs gården av Hvens hembygdsförening och fungerar som hembygdsmuseum

Övriga delar av året är de sociala förutsättningarna något begränsade på ön, men det finns adekvat tillgång på fastlandet.



Figur 24. Karta över Ven med utpekade platser.

6.13. Teknik

Elförsörjning

Ven tillhör E.ONs koncessionsområde för elförsörjning. En befintlig nätstation finns i nordväst längs med plangränsen. E.ONs ledningar korsar planområdet från sydväst till nordöst och sträcker sig parallellt med norra fastighetsgränsen till nätstationen, ledningarna behöver dras om i samband med plangenomförandet.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp men inte för dagvatten. Befintliga vatten- och spillvattenledningar finns nordöst om planområdet.

Avfallshantering

Avfallshanteringen från hushåll, och där med jämförligt avfall från annan verksamhet, löses i avtal mellan fastighetsägare och Landskrona Svalöv Renhållning AB (LSR). Detaljplanen ger möjlighet till att uppföra komplementbyggnader så som miljöhus och förråd.

Planutformning är anpassad till att avfallshämtning kan utföras enligt riktlinjer i dokument "Förutsättningar för avfallshantering". Fordonet kan 3-punktsvända på gården alternativt köra runt ytan/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.

6.14. Service

Offentlig service

Det finns begränsad men adekvat service anpassad till åretruntboende på Ven. Övrig service finns på fastlandet.

6.15. Trafik

Planområdet angränsar till Landsvägen som är genomfartsväg över hela ön.

Planområdet angörs från Landsvägen som är huvudväg på Ven. Ven nås med färja mellan Landskrona - Skeppsbron och Ven - Bäckviken. Färjetrafiken kör ca 9 avgångar per dygn och överfarten tar ca 30 minuter. Den fasta båtförbindelsen har funnits sen tidigt 1800 tal.

På Ven finns en stadsbuss som trafikerar Landsvägen mellan Bäckviken och alla viktiga noder på Ven. Bussen går flera gånger per dygn och är tajmad med båten. Närmaste busshållplats, Ven Norrebrogsvägen, finns på Landsvägen ca 140 meter från planområdet.

Gång- och cykeltrafik sker i blandtrafik eller på mindre gång/cykelvägar på ön.

7. Konsekvenser

7.1. Miljö

Lokaliseringsbedömning

Jorbruksmarken inom planområdet ingår inte i ett större sammanhängande jordbruksområde, den är idag svårtillgänglig för jordbruket då den är omgärdad av bebyggelse på tre sidor och stenmur på den fjärde. Behovet av bostäder på Ven bedöms väga tyngre än den enskilda mindre och begränsade jordbruksmarken om knappt 6000 kvadratmeter. 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.

Bedömning av miljöpåverkan

När en detaljplan tas fram ska kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att ta reda på detta görs en undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (MB). Om undersökningen kommer fram till att detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning göras. Syftet med miljöbedömningar är att integrera miljöaspekter i planeringen och beslutsfattande så att en hållbar utveckling främjas.

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, i den mening som avses i 6 kap 11 – 18 §§ miljöbalken och i 4 kap 34 § plan- och bygglagen. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför inte upprättats.

Ställningstagandet grundas på följande:

- Planförslaget ligger i linje med Landskronas stads översiktsplan och kommunalt antagna vägledande dokument
- Inga riksintressen eller skyddade områden bedöms påverkas.
- Miljökvalitetsnormer för luft och vatten bedöms inte överskridas
- Riktvärden för vägtrafikbuller klaras inom planområdet.
- Dagvatten- och skyfallshantering kan utformas så att risk för översvämning undviks

Planförslaget bedöms inte uppfylla kriterierna för ett så kallat MKB-projekt i 4 kap. 34§ andra stycket i PBL. Prövningen har därför inte gjorts enligt de utökade kriterierna i 10-13 §§ miljöbedömningsförordningen. Denna bedömning grundas i att förslaget endast tillåter bostäder och i en begränsad omfattning. Totalt cirka 20 bostäder inom en yta på knappt 6000 kvadratmeter.

7.2. Natur

Landskapsbild

Konsekvenser för Landskapsbild

Ett plangenomförande bedöms inte medföra några påtagliga konsekvenser för landskapsbilden.

Området består av ett mindre stycke jordbruksmark som idag brukas på arrende. Enligt beskrivningen inom dokumentet riktlinjer för Ven är jordbrukslandskapet mer småskaligt på denna plats än på andra delar av Ven. Detta då marken är skiftad i mindre enheter och att de utskiftade gårdarna är relativt tätt placerad.

Tidigare rumsliga samband i landskapet har delvis gott förlorade. De markindelningar som gjorts mellan klockstapeln och Uranieborg är moderna och visar inte hur markindelningarna sett ut tidigare på platsen. Stenmuren har är en historisk ägo gräns indikerar hur platsen varit utformad men som inte bedöms påverkas av planen. Markytan bedöms tillföra mycket lite till den övergripande landskapsbilden som jordbruksmark. Den bidrar t.ex. inte till att skapa förståelse för hur marken brukats historiskt. Vid en tolkning av historiska kartor har denna plats innan modern tid inte varit jordbruksmark utan ängsmark.

Planområdet är idag mot nordöst avgränsad mot den större åkerytan med en tydlig stenmur. Denna skapar en naturlig avgränsning mot den nya bebyggelsen vilket bidrar till att skapa en tydlighet i landskapsbilden. Denna stenmur är viktig inte bara för landskapsbilden och skyddas bland annat genom miljöbalkens biotopskydd.

Den planerade bebyggelsen tar hänsyn till den småskaliga bystrukturen och de mindre husen mot vägen. Inom aktuellt område finns ingen utsikt mot havet och platsen har inte framträdande på det sätt att den påverkar och syns i landskapet på lång håll. Bebyggelsens utformning ansluter till den form av bebyggelse som idag finns på Ven. Bland annat genom att ta inspiration från gårdsmiljöer och småskalig by bebyggelse. Det gör att nytillskottet kan bli ett komplement på platsen.

Givetvis kommer bebyggelse på platsen synas, speciellt eftersom den inte varit bebyggd tidigare. Men med anpassade bebyggelsehöjder så är bedömningen att bebyggelsen kan ge ett positivt tillskott till Ven i form av behövd bostadsbebyggelse. Bebyggelsen bedöms endast påverka landskapsbilden marginellt.

Biotopskydd

För att skydda stenmuren så beläggs den med skyddsbestämmelse i plankartan.

Det finns inga rapporterade fynd av fladdermöss i artdatabanken inom eller i närheten av planområdet. Fladdermöss har vanligtvis sina boplatser i träd. Inga befintliga träd påverkas av genomförandet av detaljplanen då planområdet består av jordbruksmark. För att bevara befintliga värden på platsen föreslås dessutom stenmuren som ligger i plangräns skyddas med skyddsbestämmelse.”

7.3. Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormerna bedöms inte påverkas negativt av planförslaget och miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas på grund av förslaget.

7.4. Hälsa och säkerhet

Plangenomförandet bedöms inte ha någon negativ påverkan på hälsa och säkerhet. Buller kan medföra obehag för befintlig bostadsbebyggelse under genomförandet men eftersom det är en begränsad tid anses det vara hanterbart.

Planförslaget bedöms generera en viss ökning av trafik, vilket är naturligt vid tillskapande av nya bostäder.

7.5. Riksintressen, konsekvenser

Friluftsliv

Riksintresse för friluftsliv 3 kap. 6 § MB

Ett plangenomförande bedöms inte medföra en betydande skada på riksintresset. Planområdet är inget område med höga värden för friluftslivet då det är ianspråktaget för odling. Att marken brukas som jordbruksmark gör den otillgänglig som friluftsområde.

Kulturmiljövård

Riksintresse för kulturmiljövård 3 kap. 6 § MB, Ven [M23]

Ett plangenomförande bedöms inte medföra en betydande skada på riksintresset.

Föreslagen bebyggelsen är anpassad till omkringliggande bebyggelse.

Utformningen är kopplad till en traditionell struktur med ett boningshus med tillhörande längor. I mitten finns en öppen gårdsplan. Två villor är placerade vid Landsvägen för att koppla an till bebyggelsestrukturen vid vägen.

Man kan blicka ner på internvägen för att se gårdsstrukturen i slutet av vägen, med frontespishuset rakt fram. Byggnaderna är sparsamt utsmyckade. Längorna har släta fasader utan några utstickande balkonger eller frontespiser. Inga takkupor tillåts. Villorna är i storlek med omkringliggande villor. På villor tillåts takkupor.

Fasadmaterial är styrt till de som är traditionellt förekommande på Ven, så gäller även takbeläggning och utformning av takfot.

Hela gårdsytan är belagd med prickmark och får inte bebyggas så att strukturen inte påverkas.

Samtliga boningshus ska vara utformade med sadeltak och har begränsad nockhöjd för att passa in med intilliggande bebyggelse.

Miljöhus och enstaka förråd har en bestämd placering och byggrätt som inte konkurrerar med siktlinjen från Landsvägen ner mot gårdsstrukturen.

Planområdet är beläget på en plats som inte är direkt utpekad i riksintressets ”uttryck för riksintresset”. Men utformningen av planområdet är utformat på ett sådant sätt att det tar hänsyn till flera av de punkterna som finns i det.

Högexploaterad kust

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

Ett plangenomförande bedöms inte medföra en betydande skada på riksintresset.

Med hänsyn till planområdets begränsade storlek, lokalisering mellan befintlig bebyggelse och reglering av byggnaders höjd och skala, bedöms planförslaget inte medföra betydande skada på riksintresset för kustzon eller de överlappande riksintressena för kulturmiljövård och friluftsliv. Landskapsbilden påverkas endast marginellt och det rådgivande landskapsbildskyddet bör inte försvagas av ett plangenomförande.

Planområdet ligger inom riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap. 1 § och 4 § miljöbalken (MB) och berör kustzonens landskapsbild samt överlappande riksintressen för kulturmiljövård och friluftsliv enligt 3 kap. MB. Kustlandskapet i området kännetecknas av öppna odlingsmarker, småskalig bebyggelse och visuella samband mot havet, vilket tillsammans utgör värden som ska bevaras.

Planområdet består idag av odlingsmark som saknar särskilda naturvärden och inte utgör en del av ett sammanhängande stråk för friluftsliv. Det rådgivande landskapsbildsskyddet syftar till att bevara kustzonens visuella karaktär. Genom att bebyggelsen regleras till låg och småskalig utformning, med anpassning till Vens befintliga bebyggelsestruktur, bedöms den visuella påverkan bli marginell. Planområdet är dessutom avgränsat och beläget mellan befintlig bebyggelse, vilket minskar risken för fragmentering av landskapsbilden.

Inom kustzonen bedöms tätortsutveckling som möjlig när den sker inom befintliga tätorter och byar och med hänsyn till riksintressets värden. Syftet är inte att förhindra utveckling, utan att säkerställa en hållbar mark- och vattenanvändning. Förtätning som stärker lokal service och näringsliv kan tillåtas, så länge hänsyn till natur- och friluftsvärden samt allmänhetens tillgång till kusten tas.

Ven har höga kulturhistoriska värden kopplade till sin bebyggelsestruktur och odlingslandskap. Planförslaget innebär ingen förändring av dessa värden eftersom den nya bebyggelsen placeras i anslutning till tidigare exploaterad mark och utformas i enlighet med områdets karaktär. Därmed bedöms kulturmiljön inte påverkas negativt.

Planområdet används idag för odling och har ingen funktion för friluftslivet. Det ligger inte i direkt anslutning till kustlinjen och påverkar inte tillgängligheten till stränder eller rekreativa ytor. Därmed bedöms friluftslivets värden inom kustzonen inte påverkas.

7.6. Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Planförslaget innebär att jordbruksmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Dock är det en yta om knappt 6000 kvadratmeter och marken är svåråtkomlig eftersom den är avgränsad från övrig jordbruksmark pga den biotopskyddade stenmuren och annan bebyggelse. Det allmänna intresset att tillskapa nya bostäder på Ven bedöms dock vara starkare än intresset av att bevara just denna jordbruksmark. Ven består till största del av högkvalitativ jordbruksmark, vilket innebär att tillkommande bostadsbebyggelse oftast har en påverkan på jordbruksmarken och att andra faktorer behöver därför vägas in vid lokaliseringsprövningen så som t.ex. placering i förhållande till befintlig bebyggelse samt koppling till kommunikationer och service.

I områdesbestämmelserna är fastigheten Tuna 73:1 utpekad som att ligga inom gränsen för bebyggelse i byformation. Vilken beskrivs så här: Det finns huvudsakligen en byformation på Ven, Tuna by. Tuna by är belägen mitt på ön och utgör det såväl äldsta som största sammanhängande bebyggelseområdet. Därför anses detta vara en väl utpekad plats för planläggning av bostäder.

7.7. Trafik

Motortrafik, gång- och cykeltrafik

Vägnätet på Ven är begränsat vilket medför att trafiken på Ven består av blandtrafik. Fordon, gång- och cykeltrafikanter samsas på de vägar som finns. Under vinterhalvåret anses det inte vara några problem att ta sig fram på vägarna som åretruntboende. Det finns idag drygt 300 åretrunt boende på Ven. Under sommarhalvåret besöks Ven av många turister och då kan det bli trångt på Landsvägen när cyklar och motortrafik behöver samsas. Det bidrar till att hastighet hålls nere och då även olycksrisk. Eftersom det är ett begränsat utbyggnadsområde så anses den eventuellt ökade motortrafiken som genomförandet alstrar vara hanterbart.

Planförslaget bedöms generera en viss ökning av trafik, vilket är naturligt vid tillskapande av nya bostäder. Trafikmängderna bedöms dock vara begränsade i förhållande till omgivande gators funktion och kapacitet. Detta innebär att trafiksäkerheten i området inte blir negativt påverkad.



Figur 25. Karta över Ven 1915. Planområde markerat med svart prick.

7.8. Fastigheter och rättigheter

Fastighetskonsekvensbeskrivning

För att genomföra detaljplaner i syfte att skapa fastigheter vars användning överensstämmer med detaljplanerna krävs oftast fastighetsbildning. Nedan redovisas detaljplanens konsekvenser som i dagsläget kan bedömas för planområdet vad avser markens indelning i fastigheter och fastighetsrättsliga aspekter. Beskrivningen är gjord i enlighet med förslag till detaljplan och innebär inget ställningstagande från lantmäterimyndighetens sida.

Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäterimyndigheten i Landskrona. En lantmäteriförrättning medför kostnader för fastighetsägaren och/eller ledningshavaren.

Fastigheter

Planområdet omfattar större delen av den kommunalt ägda fastigheten Tuna 73:1. Området är inte detaljplanlagt sedan tidigare.

I planförslaget är all mark planlagd som kvartersmark. Merparten är utlagt för bostad och ett mindre område är utlagt för transformatorstation.

Den del av Tuna 73:1 som planlagts för kvartersmark för bostad styckas lämpligen av, se område 1 i kartskissen. Denna del kan också styckas upp i mindre bostadsfastigheter.

Den del av Tuna 73:1 som planlagts som teknisk anläggning, område 2 i kartskissen, kan avstyckas till egen fastighet eller till exempel upplåtas med ledningsrätt.

Rättigheter

Inom planområdet finns det inga inskrivna rättigheter i fastighetsregistret.

Om det styckas av flera bostadsfastigheter kommer en gemensamhetsanläggning behöva bildas. En gemensamhetsanläggning kan innehålla gemensamma nödvändigheter som infart, parkering, dagvattenhantering mm.

Det finns en transformatorstation, utan formell rättighet, inom planområdet. För denna har ett område planlagts som kvartersmark för tekniska anläggningar, vilket antingen kan styckas av för att bilda en egen fastighet eller säkras med ledningsrätt eller avtalsservitut. Ledningsförrättning ska i första hand ske genom frivillig överenskommelse mellan ledningshavare och belastad fastighetsägare för upplåtelse av ledningsrätt. I överenskommelsen regleras även ersättningsfrågan. Det finns en möjlighet för ledningshavaren att tvångsvis säkra de tekniska anläggningarna med ledningsrätt enligt ledningsrättslagen. Ansökan om ledningsrätt kan ske av ledningshavaren eller av belastad fastighetsägare.

Tillfart till den tekniska anläggningen behöver lösas, antingen i samband med en ledningsrättsförrättning, eller till exempel genom deltagande i en eventuell gemensamhetsanläggning.

8. Genomförandefrågor

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförandesynpunkt.

8.1. Mark- och utrymmesförvärv

Ingen mark behöver tas i anspråk för planens genomförande utöver den som ägs av staden/planbeställaren.

8.2. Fastighetsrättsliga frågor

Planen reglerar inte några fastighetsindelningsbestämmelser.

8.3. Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

E.ON Energidistribution AB (E.ON) ansvarar för elförsörjning och fjärrvärme inom området. Befintliga ledningar inom kvartersmark flyttas i samband med plangenomförandet.

För att säkerställa markens lämplighet för bostäder behöver en dagvattenanläggning byggas. Dagvattenanläggningar får inte anläggas utan anmälan till miljöförvaltningen. Anläggningarna måste därför anmälas i god tid innan de är tänkt att anläggas och tas i bruk. Anmälan görs till miljöförvaltningen via e-tjänst

Markkablar

Kablarnas exakta läge måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt via ledningskollen.se eller via E.ons hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-naraledning.html

Samtliga ledningar inom planområdet behöver flyttas i samband med plangenomförandet. Så som planområdet är utformat är det inte möjligt för dem att ligga kvar i befintlig placering. Exakt placering bör bestämmas när exakt läge preciserats.

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. Plankartan och planbestämmelserna säkerställer det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet innefattas inte av verksamhetsområde för dagvatten. Således åligger ansvaret för hantering/uppbyggnad av vatten och avlopp fastighetsägaren.

8.4. Ekonomiska frågor

Planeekonomisk bedömning

Exploatören ansvarar för kostnader inom kvartersmark. Dessa är t.ex. byggnation, anläggningsavgifter, bygglovsavgift mm. Exploatören ansvarar även för kostnader för påkoppling till serviser för ledningar utanför planområdet. Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för all utbyggnad och anläggning inom kvartersmark (kommunikationsytor, grönytor, ledningar etc) och ska bekosta detta.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning för hantering av dagvatten bör instiftas i samband med plangenomförandet eftersom det inte finns verksamhetsområdet för dagvatten. Därför behöver dagvattnet tas hand om lokalt inom planområdet och det ska hanteras genom en gemensamhetsanläggning.

Det är möjligt att bilda gemensamhetsanläggning/-ar för flera ändamål som är gemensamma och nödvändiga, som t.ex. miljöhus, utfart, VA-ledningar, parkering etc.

En gemensamhetsanläggning måste bildas genom en lantmäteriförrättning. Detta ansöker man om hos Lantmäteriet i Landskrona. Lantmäteriförrättningar kostar och hur mycket kostnaden blir beror på hur mycket tid lantmäteriet behöver lägga på ärendet. Alla fastigheter inom området är delägare av en gemensamhetsanläggning. De har då både ett juridiskt och ekonomiskt ansvar att förvalta den. En gemensamhetsanläggning kan bara bildas om det finns minst två fastigheter som ska ingå i den.

Kostnader inom kvartersmark

Fastighetsägaren/exploatören står för uppkomna kostnader i samband med byggnation på kvartersmark, så som anslutningsavgifter, bygglovavgifter och eventuella utredningar.

Planområdet ingår inte i verksamhetsområde för dagvatten. Ansvaret för kostnad, uppbyggnad och underhåll av vatten och avlopp ligger därav på fastighetsägaren.

I det fall transformatorstationen skulle behöva byggas ut behöver ansvaret för kostnaden för detta utredas.

Eventuella lantmäteriförrättningar ska bekostas av fastighetsägaren och/eller ledningshavaren.

Drift vatten och avlopp

VA, dagvatten och bygglovsavgifter debiteras i enlighet med, av Staden, antagna taxor.

Kostnader för drift av vatten och avlopp åligger fastighetsägaren eftersom planområdet enbart består av kvartersmark.

Området ingår i verksamhetsområde för vatten och avlopp. Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för all utbyggnad och anläggning inom kvarters-mark (kommunikationsytor, -grönytor, ledningar etc) och ska bekosta detta.

Övrigt

Miljö

Om det påträffas föroreningar vid schakt eller inventering ska miljöförvaltningen underrättas omgående enligt 10 kap. 11 § miljöbalken (1998:808).

Innan schaktarbete får utföras på fastigheten ska en anmälan om avhjälpande åtgärder lämnas in till tillsynsmyndigheten/miljöförvaltningen och godkännas.

Vid eventuell pumpning av grund- eller länsvatten ska kontroll av PFAS i grundvattnet utföras.

Avfall

Avfallshanteringen från hushåll, och där med jämförligt avfall från annan verksamhet, löses i avtal mellan fastighetsägare och Landskrona Svalöv Renhållning AB (LSR).

Belysning

Vid montering 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.

Invasiva arter

Träden Tysklönn bör tas bort och deponeras enligt gällande riktlinjer så de inte riskerar spridas. Kostnaden för detta åligger fastighetsägaren.

8.5. Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Något exploateringsavtal är inte aktuellt då kommunen äger all mark inom planområdet.

Markanvisning

Markanvisning tecknas med den som avses köpa marken. Det kan tecknas före planens antagande eller efter. Någon markanvisning har inte påbörjats under planarbetets gång.

8.6. Kulturvärden

Enligt förordning 1998:1252) om områdesskydd enligt Miljöbalken 7 kap. 11 § omfattas till exempel stenmurar, stenrösen, åkerholmar och småvatten i jordbruksmark av biotopskydd. Det betyder att dessa inte får plockas bort eller förstöras

Stenmuren i nordöstra delen av planområdet är biotopskyddad och skyddas med planbestämmelse.

8.7. Prövning enligt annan lagstiftning

Parallellt med framtagandet av detaljplanen har en prövning av upphävande av Landskapsbildsskydd för planområdets avgränsning gjorts.

Länsstyrelsen beslutade 2026-02-19 att upphäva förordnande om landskapsbildsskydd på del av fastigheten Tuna 73:1, diarienummer 3352-2025. Beslutet är villkorat att detaljplanen får laga kraft inom 5 år från att beslutet tagits.

Genom en lagändring upphörde möjligheten att besluta om nya förordnanden för skydd av landskapsbild den 1 januari 1975, men enligt en övergångsbestämmelse skulle tidigare förordnanden om landskapsbildsskydd fortsätta att gälla fram tills dess att länsstyrelsen beslutat att förordnandet skulle upphöra. Genom en övergångsbestämmelse i miljöbalken gäller förordnanden fortfarande om länsstyrelsen inte har upphävt dem. (stycke taget från <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/teman/kulturvarden/kulturvarden-i-miljobalken/landskapsbildsskydd/>)

9. Om detaljplan

9.1 Vad är en detaljplan?

En detaljplan styr hur mark- och vattenområden får användas inom ett visst område, exempelvis bostäder, handel eller kontor. Det går även att reglera utformning som t.ex. husstorlek, byggnadshöjd och vilket avstånd huset skall ha till fastighetsgräns.

En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande samt en planbeskrivning som inte har någon egen rättsverkan. Det är plankartan som reglerar själva markanvändningen och bebyggelsen.

För att få en komplett bild av vad plankartan möjliggör för behöver den läsas tillsammans med planbeskrivningen. Den redovisar bland annat syfte, förutsättningar, eventuella konsekvenser samt hur planen ska genomföras.

9.2 Detaljplaneprocessen

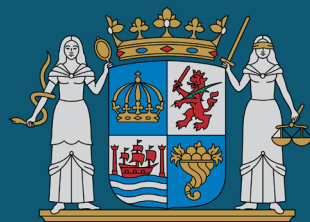
Planprocessen startar när exempelvis Staden själv, en byggaktör, exploatörer eller enskilda personer inkommer med en begäran om att få göra eller ändra en detaljplan. Stadsbyggnadsnämnden ger uppdrag till planavdelningen att ta fram ett förslag till detaljplan.

Efter att ett planförslag tagits fram hålls samråd med bland annat länsstyrelsen, myndigheter, föreningar och enskilda som har ett väsentligt intresse avseende aktuell planläggning. Samrådets syfte är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter kopplat till aktuellt ärende. Inkomna synpunkter sammanställs och bemöts i en samrådsredogörelse.

Efter att planförslaget reviderats utifrån samrådet så hålls en granskning. Granskningen innebär att kommunen ger möjlighet för bland annat myndigheter och sakägare att lämna synpunkter på ett slutgiltigt planförslag. Efter granskningstidens slut sammanställs eventuella synpunkter i ett granskningsutlåtande.

Tidplanen för detaljplanearbetet kan variera kraftigt i längd beroende på händelseutvecklingen i ärendet. Bland annat så kan utredningar, samrådsprocess och överklaganden förlänga tidplanen.

Upprättad av
planavdelningen



LANDSKRONA STAD