



Datum: 2026-04-30
Handläggare: DN
Diarienummer: 2021.3
[Klicka här för att ange text.](#)

Mottagaradress

Granskningsutlåtande

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

Sammanfattning

Rubricerad detaljplan har varit utskickat på granskning 2025-12-01 till och med 2025-12-22.

Under granskningstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga på i Stadshusets kontaktcenter samt på Landskrona stads hemsida. Granskningen kungjordes i LandskronaPosten/Helsingborgsdagblad 2 december 2025

Inkomna synpunkter i samrådet finns redovisade i samrådsredogörelse daterad 2025-11-09. Vid granskningens slut hade 17 yttranden inkommit.

Inkomna yttranden

Yttranden utan erinran eller synpunkter, samt avstår att yttra sig har inkommit från:

1. Nordion Energi AB, 2025-12-01
2. Trafikverket, 2025-12-01
3. Landskrona Energi AB, 2025-12-08
4. Sjöfartsverket, 2025-12-09
5. Länsstyrelsen i Skåne, 2025-12-16
6. NSVA – Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp AB, 2025-12-17

7. Kommunstyrelsens arbetsutskott, 2025-12-18
8. Räddningstjänsten, 2025-12-19
9. Region Skåne, 2025-12-22

Yttranden med erinran eller synpunkter har inkommit från:

10. Postnord Sverige AB, 2025-12-01
11. Landskrona-Svalöv Renhållnings AB (LSR), 2025-12-05
12. Miljönämnden, 2025-12-18
13. E.On Energidistribution AB, 2025-12-18
14. Övrigt yttrande 1. 2025-12-22
15. Sakägare 1. 2025-12-22
16. Sakägare 2. 2025-12-23
17. Lantmäterimyndigheten, 2025-12-23

Inkomna yttranden med synpunkter redovisas och kommenteras nedan.

Myndigheter

Länsstyrelsen i Skåne, 2025-12-16

Granskning av förslag till detaljplan för del av Tuna 73:1, Sankt Ibb, Landskrona kommun

Er beteckning: PLAN 2021-00003

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 17182-2024, daterat 2024-06-18. Länsstyrelsen yttrade sig angående riksintresse kustzon, riksintresse kulturmiljö och riksintresse friluftsliv samt risk för översvämning.

Syftet med detaljplanen

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 tre 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 landskapsbildskyddet utgör idag. Detaljplanen ska också säkerställa tillräckliga ytor för dagvattenhantering inom planområdet.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

För området gäller Översiktsplan 2030 för Landskrona stad, antagen 2016-02-29. På Ven pekas inga nya utbyggnadsområden ut.

Tillkommande bebyggelse ska uppföras som kompletteringsbebyggelse till den befintliga. Länsstyrelsens granskningsyttrande omnämner inte planområdet specifikt.

Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

Stadsbyggnadsförvaltningen har ingen kommentar.

Lantmäterimyndigheten i Landskrona, 2025-12-23

Plankarta med planbestämmelser

Sekundär egenskapsgräns

Vad är tanken att den sekundära egenskapsgränsen ska reglera inom "villatomterna"? Bör det istället vara en egenskapsgräns eller ska det kanske vara en illustrativ gräns?

Fastighetsbeteckningen på Tuna 73:5 har kompletterats i grundkartan sedan samrådet. Men plankartans utbredning har flyttats något till granskningen, så den del av Tuna 73:5 som ligger närmast planområdet ("kilen" mellan Tuna 77:1 och 73:2) ser ut att kunna vara en helt egen fastighet i detta kartutsnitt. Komplettera gärna med fastighetsbeteckningen Tuna 73:5 på detta område också.

Planbeskrivning

4.1 Hela detaljplanen/Områdets disposition och gestaltning & 4.4 Kvartersmark/ Gator och trafik.

Det beskrivs att all in- och utfart ska vara gemensam och placeras längs interngatan. Det finns inget i plankartan med planbestämmelser som följer upp och reglerar detta. Som plankartan ser ut i dagsläget kan utfart förläggas längs hela planområdessträckan som angränsar mot Landsvägen, och även bli fler än 1 - om villkor för trafiksäkerhet mm uppfylls.

Kap 8.3 Genomförandefrågor/Tekniska frågor/Markkablar

Utrymme för eventuella allmännyttiga underjordiska ledningar bör tillgodoses med "u-område" (marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar) och inte enbart "prickmark" (marken får inte förses med byggnad), så att genomförandet av en ev. rättighet blir mindre osäkert. Utan "u-område" finns inte planstöd för bildande av servitut eller ledningsrätt.

Om rättigheter (t.ex. ledningsdragning), som ska hanteras inom planområdet, löses utanför planområdet så bör dessa avtal/överenskommelser vara gjorda innan planen vinner laga kraft, för att visa att frågan är löst.

Kap 8.4 Genomförandefrågor/Ekonomiska frågor/Gemensamhetsanläggningar

Stycket har justerats sedan samrådet t.ex. med ett förtydligande om att det endast går att bilda en gemensamhetsanläggning om det är minst två fastigheter som har nytta av anläggningen. Förtydliga gärna med en mening om att det kan bildas en gemensamhetsanläggning/-ar för fler ändamål som är gemensamma och nödvändiga, som t.ex. miljöhus, utfart, VA-ledningar, parkering etc.

Övrigt

Sedan samrådet har en ansökan inkommit till Lantmäterimyndigheten, om att överföra den del av Tuna 73:1 som inte ska ingå i planområdet till en angränsande fastighet. Den olämpliga fastighetsindelningen som planförslaget gav upphov till kommer därmed att försvinna.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Plankarta med planbestämmelser

Sekundär egenskap gränsen behålls och kompletteras med planbestämmelsen j1 – utfart mot Landsvägen får inte finnas för att säkerställa att enbart en utfart mot Landsvägen möjliggörs:

Fastighetsbeteckningen på Tuna 73:5 har justerats i grundkartan så att den är synlig i kartutsnittet.

Planbeskrivning

4.1 Hela detaljplanen/Områdets disposition och gestaltning. & 4.4 Kvartersmark/ Gator och trafik.

Såsom planområdet är utformat ses det osannolikt att fler in/utfarter skulle kunna anses nödvändiga. Villorna har angöring till sina uppställningsplatser/garage från interngatan. För att säkerställa trafiksituationen återinförs planbestämmelsen j1 i plankartan.

Kap 8.3 Genomförandefrågor/Tekniska frågor/Markkablar

Samtliga ledningar inom planområdet måste flyttas vid ett plangenomförande. Eftersom framtida ledningars läge är oklart är det inte möjligt att tillföra planen något u-området utan exakt placering av ledningar måste utredas i projekteringen och i samband med det får fastighetsägaren/projektören söka ledningsrätt.

Kap 8.4 Genomförandefrågor/Ekonomiska frågor/Gemensamhetsanläggningar

En mening om att det kan bildas en gemensamhetsanläggning/-ar för fler ändamål som är gemensamma och nödvändiga, som t.ex. miljöhus, utfart, VA-ledningar, parkering etc tillförs planbeskrivningen.

Kommunala, mellankommunala och regionala organ

Miljönämnden, 2025-12-18

Miljöförvaltningen har tagit del av granskningshandlingarna och har sammanfattningsvis följande synpunkter med anledning av förslaget till detaljplan:

1. Området som omfattas av detaljplanen ska planeras yteffektivt med fokus på att bygga på höjden och tillåta en hög exploateringsgrad som motiverar framtida förtätning.
2. Jordmassorna ska i största möjliga mån återföras till åkermark som exempelvis jordförbättring eller uppfyllnad av sänkor.
3. Området med förhöjda halter av bly behöver hanteras särskilt vid exploatering.
4. Förutom det som redan ska ingå i den kompletterande provtagningen, bör det även tas prov på PFAS och bekämpningsmedel.
5. Vid åtgärder som kan påverka grundvattennivån, bör PFAS kontrolleras i grundvatten som en del av egenkontrollen.
6. Misstänkta eller konstaterade föroreningar som påträffas vid markarbete ska omedelbart anmälas till miljöförvaltningen.
7. Eventuell återanvändning av massor ska föregås av bedömning av massornas kvalitet och dokumenteras så att spårbarhet och korrekt hantering säkerställs.
8. Dagvattenanläggningar får inte anläggas utan anmälan till miljöförvaltningen.

Yttrandet har avgivits med stöd av miljönämndens delegationsordning.

Miljöförvaltningens bedömning

Förorenad mark

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

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 via e-tjänst på:

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

Inför de planerade kompletterande provtagningarna är det önskvärt att det skickas in en provtagningsplan till miljöförvaltningen för granskning. Förutom det som redan ska ingå i den kompletterande provtagningen, bör det även tas prov på PFAS och bekämpningsmedel. Vid åtgärder som kan påverka grundvattennivån, bör PFAS kontrolleras i grundvatten som en del av egenkontrollen.

Jordbruksmark

Den markanvändning som föreslås i detaljplanen medför att marken på ett varaktigt sätt tas ur biologisk produktion, det vill säga att det är oåterkalleligt att marken går tillbaka till en jordbruksproduktion. Att bygga på den aktuella jordbruksmarken medför att naturresurser för livsmedelsproduktion och lokala försörjningsresurser minskar.

När åkermark måste exploateras och därmed tas bort, är det av största vikt att planera för en så yteffektiv användning som möjligt, där det uppmanas att bygga på höjden och tillåta en hög exploateringsgrad som motiverar förtätning i framtiden. Det är dessutom av stor vikt att hushålla med en så livsviktig resurs som åkermark är.

Miljöförvaltningen anser att matjord från åkermark ska återföras till produktiv åkermark som exempelvis jordförbättrare eller för att utjämning av vattensjuka områden. Om jordbruksmark måste tas ut produktion ska matjorden från åkermarken hanteras och avsättas så att denna resurs används på bästa hållbara sätt och det är inte genom att lägga det i vallar eller kupera omgivande detaljplanerad mark. Miljöförvaltningen anser att

miljönyttan av att flytta matjorden till ny åkermark överväger de utsläpp som transporten av massorna kommer orsaka.

Dagvatten

Utifrån Landskrona stads dagvattenpolicy ska dagvatten hanteras som en resurs som berikar bebyggelsemiljön med avseende på upplevelser, rekreation, lek, naturvärden och biologisk mångfald. Dagvattenflödet ska också reduceras och regleras så att belastningen på ledningsnätet och recipient begränsas. Öppna dagvattendammar ses därför som mer lämpliga än fördröjningsmagasin ur ett ekologiskt perspektiv. Marken som anläggningen placeras på kommer inte att kunna användas för någon exploatering. En öppen damm är också mer lämplig för rening och bättre för biologisk mångfald.

För att säkra upp vid olycka eller brand ska det finnas avstängningsmöjligheter på de dagvattenanläggningar som anläggs.

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 på: <https://etjanster.landskrona.se/oversikt/overview/499>

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Förorenad mark

Skrivelse om ifall föroreningar påträffas vid schakt eller inventering ska miljöförvaltningen underrättas omgående enligt 10 kap. 11 § miljöbalken (1998:808) tillförs planbeskrivningen under rubriken 8.4 Ekonomiska frågor/Övrigt.

Resultatet av den Översiktlig miljöteknisk markundersökning som framtagits är att det i nuläget inte finns behov av kompletterande undersökningar inom planområdet.

Jordbruksmark

Exploateringsgraden inom planområdet är anpassad efter vad platsen kan hantera utan att påverka kulturmiljön i området samt påverkan på grannar.

Dagvatten

En skrivelse om att dagvattenanläggningar inte får anläggas utan anmälan till miljöförvaltningen tillförs planbeskrivningen under rubrik 8.3 Tekniska frågor.

LSR Landskrona-Svalövs Renhållnings AB, 2025-12-05

Utöver bifogad handling med generella förutsättningar för avfallshanteringen, samt tidigare svar som getts vid samråd 2024-06-18 (se bifogat) har LSR inga nya synpunkter.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Planförslaget bedöms uppfylla de behov som lyfts fram för avfallshanteringen. Synpunkten medför därmed inga ändringar av planförslaget.

PostNord Sverige AB, 2025-12-01

Postutdelning.

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

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 i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon, samt ges möjlighet att vända.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Yttrandet medför ingen ändring av planförslaget. Det finns yta för placering av postutdelning.

Ledningsägare

E.ON elnät, 2025-12-18

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

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/grava-naraledning.html

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

Storleken på E-området bör justeras till ett 6x9 meter stort område då stationen som ska stå på ytan är en dubbelstation för att förse med el till boende.

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. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas.

Denna markanvändningsbegränsning bör framgå av planen. Vi föreslår att det i planbestämmelserna anges att ”Minst 5 m avstånd mellan transformatorstation och brännbar byggnad eller upplag”.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen. Vid planer för flytt bör kontakt tas i tidigt skede med E.ON för detta enligt punkt 7 i allmänna avtalsvillkoren Elnät.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

*Området för transformatorstation, E, har utökats så mycket som är möjligt inom planområdet till en yta om 4*9 meter. Dock planeras det för en flytta av transformatorstationen till ett nytt läge inom fastigheten 73:2 norr om planområdet. På denna plats finns utrymme för en större station, som då kan hantera både befintliga bostäder, tillkommande bostäder samt laddning av elbuss.*

Sakägare, fastighetsägare och övriga

Övrigt yttrande 1. 2025-12-22

Yttrande över detaljplan för Tuna 73:1

Undertecknad är boende på Ven och använder dagligen området kring planområdet, inklusive utfarten mot Landsvägen vid livsmedelsbutiken.

Trafiksäkerhet vid utfart mot Landsvägen

I plankartan tillåts byggrätt för bostad i ett hörnläge i direkt anslutning till utfartsväg mot Landsvägen, utan att fri sikt säkerställs genom plankartans juridiskt bindande bestämmelser.

Utfartsvägen utgör ett av de mest trafikerade lägena på Ven. Den betjänar en säckgata som leder till en längre sammanhängande byggnad innehållande öns enda livsmedelsbutik och brandstation. I direkt anslutning till utfarten finns även butikens kundparkering, och leveranser till butiken sker regelbundet med tunga fordon via denna infart. Därutöver färdigställs för närvarande en uppställningsplats för lokalbussar längst in i säckgatan, vilken enligt uppgift avses tas i drift i början av 2026. Bussarna kommer därmed att köra in och ut via utfarten flera gånger dagligen.

Under turistsäsongen är trafikbelastningen i området särskilt hög. Platsen präglas av en blandning av gående, cyklister, personbilar och tunga fordon, vilket ställer höga krav på god sikt och trafiksäkerhet.

I samband med frågor ställda under planarbetet har planarkitekten uppgett att avståndet mellan byggrättens hörn och utfartens gatuhörn inte kunnat besvaras utifrån planhandlingarna. Mot denna bakgrund har en översiktlig mätning gjorts utifrån plankartans skalstock. Denna visar att avståndet mellan byggrättens hörn och utfartens gatuhörn uppgår till cirka 6–7 meter. Byggrätt tillåts därmed inom den 10 × 10 meter stora sikttriangel som enligt Landskrona stads riktlinjer för fri sikt vid hörn och utfarter ska hållas fri från siktskymmande anordningar.

Planarkitekten har vidare uppgett att stödmurar kommer att krävas för att hantera höjdskillnader inom planområdet, men att dessa inte är redovisade eller reglerade i plankartan vad gäller placering eller höjd. Därmed är marknivåer och stödkonstruktioner som direkt påverkar siktförhållanden och trafiksäkerhet lämnade till senare skede.

Sammantaget kan konstateras att plankartan inte säkerställer fri sikt vid utfarten mot Landsvägen i enlighet med kommunens egna riktlinjer, trots platsens särskilt belastade trafiksituation. Avgörande frågor om trafiksäkerhet och siktförhållanden har därmed skjutits till bygglovsskede, trots att dessa enligt plan- och bygglagen ska vara lösta i detaljplanen.

Kulturmiljö och landskapsbild

Även en vardaglig landskapsbild kan vara skyddsvärd. Vyn från öns mataffär ändras radikalt.

De justeringar som gjorts i granskningsskedet innebär att byggnadslängden har minskats från cirka 40,0 meter till cirka 39,7 meter ochnockhöjden från 10,0 meter till cirka 9,0 meter.

Dessa förändringar är så marginella att de saknar faktisk betydelse för byggnadernas volym, dominans och upplevelse i landskapet.

En minskning av byggnadslängden med cirka 0,3 meter förändrar inte upplevelsen av en sammanhängande byggnadskropp i storleksordningen 40 meter. Byggnadernas skala och visuella påverkan kvarstår i allt väsentligt oförändrad.

När det gäller höjden innebär ennockhöjd om 9 meter att byggnaderna i praktiken fortfarande kan rymma bostäder i tre våningar, särskilt i kombination med terränganpassning, uppfyllnader och höga socklar. Den föreslagna sänkningen avnockhöjden är därmed inte tillräcklig för att säkerställa att byggnaderna begränsas till två våningar i faktisk användning och upplevelse.

Detta är särskilt anmärkningsvärt mot bakgrund av att Länsstyrelsen tidigare invänt mot ennockhöjd om 10 meter just med hänvisning till risken för tre våningar. Den nu föreslagna justeringen innebär inte att denna risk undanröjs, utan framstår snarare som en formell anpassning utan reell effekt.

Sammantaget kan konstateras att de genomförda måttjusteringarna inte innebär någon verklig anpassning till Vens småskaliga kulturmiljö och bebyggelsestruktur. Byggnadernas volym, längd och höjd är fortsatt oförenliga med platsens karaktär, och planförslaget uppfyller därmed inte sitt eget uttalade syfte om anpassning till lokal byggnadstradition och landskapsbild.

Landskrona stad hänvisar till att Kungsgårdens lada och Trettongården uppvisar byggnadslängor i motsvarande skala som den föreslagna bebyggelsen.

Kungsgårdens lada är emellertid en unik byggnad, inte bara på Ven utan även i ett regionalt perspektiv. Enligt guideböcker och kulturhistoriska beskrivningar av Ven är ladan, om inte den längsta i Skåne, så en av de allra längsta. Att använda en sådan kulturhistoriskt särpräglad undantagsbyggnad som referensobjekt för ny bostadsbebyggelse kan därför inte anses vara relevant eller metodiskt korrekt.

Inte heller är jämförelsen med Trettongården träffande. Trettongårdens byggnader utgör låga längor i ett till ett och ett halvt plan, med en helt annan höjd, volymverkan och funktion än de föreslagna flerbostadshusen. Deras skala är kopplad till traditionell gårdsbebyggelse och kan inte likställas med långsträckta bostadslängor i upp till två–tre våningars upplevd höjd.

Sammantaget innebär dessa jämförelser att unika och avvikande byggnadsverk används som norm, i stället för att ny bebyggelse prövas mot den dominerande småskaliga bebyggelsestrukturen på Ven. Detta strider mot grundläggande planeringsprinciper och mot detaljplanens eget syfte att säkerställa anpassning till lokal byggnadstradition och kulturmiljö.

Hänsyn till kulturmiljön har fått ge vika. Villorna på 7x 11m och deras komplementbyggnader på 9 x 5,8 m överensstämmer inte med vens kulturmiljö. På Ven är komplementbyggnader, som förråd och uthus tydligt underordnade sin huvudbyggnad. Här är komplementbyggnaderna för stora. Inte heller är de heller fristående som praxis är när det gäller komplementbyggnader.

Planen är inte väl avvägd och ger inte en god helhetsverkan. Det är uppenbart att Landskrona stad pressar in för stor byggnads area och för många funktioner på en alltför liten plats.

Markanvändningen är inte god. De främre enfamiljshusen ligger mycket tätt och det ger effekter som att den fria sikten vid hörnet är i farozonen.

Det är en effekt av detaljplaneområdet är överexploaterat.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Trafiksäkerhet vid utfart mot Landsvägen

*Det kortaste avståndet mellan Landsvägen och villornas placering är 8 meter. Båda villornas byggrätt är placerade utanför den 10*10 meters sikttriangel som yttrandet hänvisar till. Den delen av området som inte har byggrätt har planbestämmelsen prickmark, mark som inte får bebyggas. I bygglovsskedet hanteras placering, och utformning av eventuell stödmur och siktförhållande beaktas.*

Kulturmiljö och landskapsbild

Flerbostadsbebyggelsens höjd har justerats från 10 meternockhöjd till 9 meternockhöjd. Detta tillsammans med planbestämmelse om takvinkel omöjliggör för bebyggelse i 3 våningar med adekvat boendehöjd. Länsstyrelsen bevakar bland annat frågan om kulturmiljö och de har inget att erinra mot granskningsförslaget. Det har även varit en fråga som bevakats vid handläggningen och bedömningen av upphävande av landskapsbildskyddet inom planområdet.

Bebyggelsen som prövas i detaljplanen är anpassad till vanligt förekommande byggnadsstruktur som finns på Ven i den form av gårdsbebyggelse med en huvudbyggnad samt ekonomibyggnader. Den omliggande bebyggelsen, belägen i Tuna bys södra utkant, är från modern tid och inte mer än 100 år gammal. Därför anses planområdet kunna hantera vissa moderna drag.

Sakägare 1. 2025-12-22

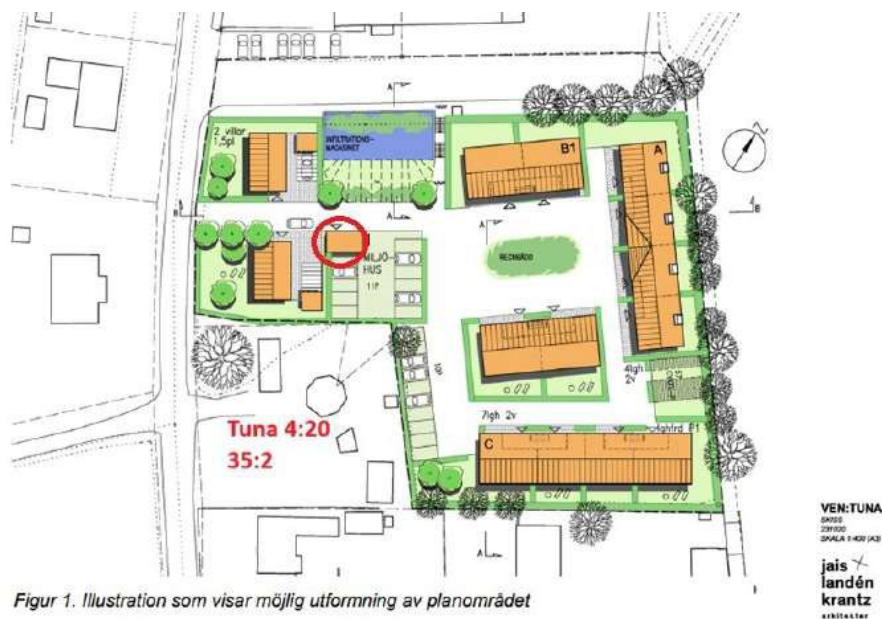
Som [personuppgift] lämnar jag härmed mina synpunkter på granskningshandlingarna, och begär att vad som framförs i detta brev beaktas i handläggningen.

Vi motsätter oss den nuvarande utformningen med placering av miljöhus och förråd 1 meter från min tomtgräns. I kombination med bil- och cykelparkeringar resulterar det nuvarande förslaget i en samlad lokalisering av störande funktioner längs hela min tomtsida. Förslaget innebär en

oproportionerlig och bestående påverkan på min boendemiljö och saknar tillräckligt underlag.

Ändrad placering av miljöhus och förråd sedan samråd

I samrådsförslaget var miljöhuset placerat mer centralt avstånd från min fastighet Tuna 4:20, se röd markering nedan. Det är denna placering som jag som sakägare fått yttra mig över sedan tidigare.



Figur 1. Illustration som visar möjlig utformning av planområdet

Placeringen av miljöhus med förråd har förändrats efter samrådet. I granskningshandlingen har det flyttats till planområdets kant, direkt längs min tomtgräns och mina bostadshus. Det ska särskilt observeras att ligger närmast miljöhuset saknas på planritningen nedan (se nedan under rubriken "Avvikelse mellan plankarta och illustrationsbild").



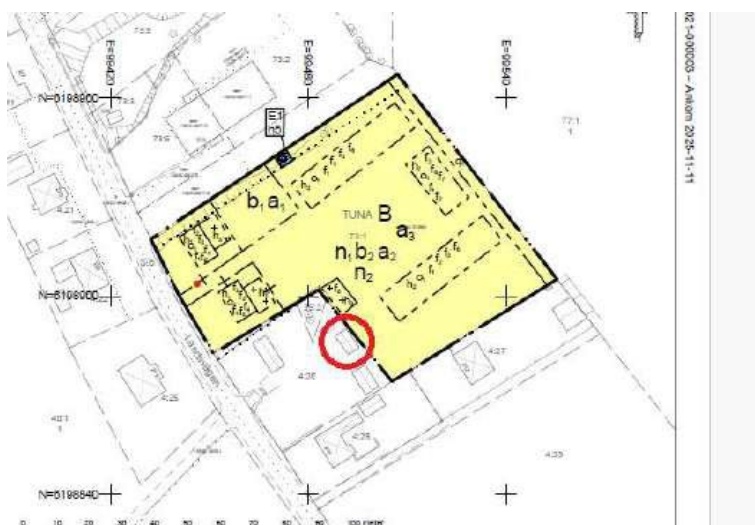
Figur 3. Visar byggnadernas placering i både samrådsförslag och granskningsförslag. De blå skraferade ytorna visar flerbostadshusens placering i samrådshandlingarna. De orange ytorna visar placeringen i granskningsförslaget. Planförslaget har justerats inför granskningen. En byggrätt har tagits bort och lämnat större plats mot granne och för växtlighet.

I granskningshandlingen anges under bilden ovan att figuren visar byggnadernas placering i både samråds- och granskningsförslag. Det är en felaktig uppgift. I den ritning som visades vid samrådet hade miljöhuset en annan placering. Trots att ändring har skett i granskningshandlingen har justeringen inte markerats i blått, likt andra justeringar.

Befintliga träd, som fanns med i samrådshandlingens illustrationer är inte heller längre noterade. Påpekas bör att trädet som i samråds beläget på kommunens fastighet och som i granskningshandlingen inte längre är redovisat, tillhör min fastighet.

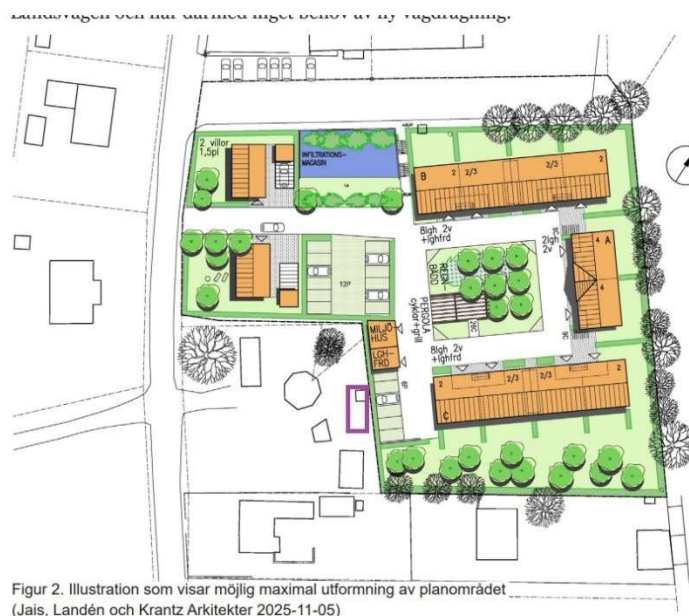
Avvikelse mellan plankarta och illustrationsbild

Illustrationsbilden i granskningshandlingen saknar den mindre av mina två bostadsbyggnader, trots att den finns korrekt redovisad på plankartan, se nedan.



I verkligheten ligger byggnaden med miljöhus och förråd såsom den är placerad i granskningshandlingen mycket nära detta hus.

För korrekt återgivning ska alltså vårt andra bostadshus markering i lila visar vårt andra bostadshus.



Utöver denna avvikelse är det också oklart vad som planeras längs min tomtgräns i öster. På en illustration i granskningshandlingen visas sex parkeringsplatser och på en annan fyra parkeringsplatser och cykelställ.

Placering av miljöhus och förråd

Enligt 2 kap. PBL ska byggnadsverk och åtgärder lokaliseras och utformas med hänsyn till hälsa, säkerhet och god helhetsverkan. Även mina intressen som enskild fastighetsägare ska beaktas (2 kap. 1 § PBL), innebärande att det ska finnas en rimlig balans mellan nytta och de konsekvenser som beslut får för enskilda intressen. Med andra ord ska eventuella beslut och åtgärder vara proportionerliga.

Enligt mejl från planarkitekten är byggnaden med miljöhus och förråd 10,26 meter på långsidan mot min fastighet, andra sidan 9,61 meter, kortsida norrut 5,72 meter och kortsida söderut 5,68 meter. Nockhöjden är 4 meter och arean 56 kvadratmeter. Avståndet till tomtgräns 1 meter. Byggnaden ska betjäna hela 18 lägenheter. Volymen är betydande och byggnaden ligger i omedelbar närhet till min tomtgräns. Det normala hänsynsavståndet för komplementbyggnader mot bostadsfastigheter har inte iakttagits. Den planerade byggnaden har såväl en stor yta som höjd och kommer även i detta avseende att utgöra ett intrång i förhållande till det stora bostadshuset, där det höga läget gör att byggnaden blir än mer framträdande i min siktlinje. Jag skulle även vilja påstå att byggnadens volym gör att det inte rör sig om en vanlig komplementbyggnad.

En placering om 1 meter från min tomtgräns är inte lämplig eller proportionerlig i förhållande till den störning det innebär – en störning som är direkt, bestående och som får en oproportionerlig påverkan på min fastighet.

I granskningshandlingen anges att ”miljöhus och enstaka förråd har en bestämd placering och byggrätt som inte konkurrerar med siktlinjen från Landsvägen ner mot gårdsstrukturen”. Av detta framgår att placeringen har styrts av hänsyn till landskapsbilden och siktlinjer från landsvägen in i området. Av handlingarna framgår det dock att det inte har gjorts någon avvägning mellan detta intresse och konsekvenserna för min fastighet och vår landskapsbild.

På innergården planeras pergola och andra gestaltungsinslag. Det framstår som inkonsekvent om det bedöms att miljöhuset ej bör placeras inne på området för att inte störa siktlinjer, när det placerats i direkt anslutning till min fastighet och därmed stör vår siktlinje. Redovisning av proportionalitet eller påverkan på vår boendemiljö saknas. Den nya placeringen framstår som ett sätt att ”gömma” nödvändiga funktioner bakom min fastighet för att uppnå en öppen gårdsbild. Om planområdet inte ger möjlighet att uppfylla både riksintressets krav och skälig hänsyn till grannfastigheter är det rimligen fråga om en för hård exploatering.

Nedan bilder visar fastighetsgränserna mot Tuna 4:20. Gränsen går i slänten. Här syns även på första bilden det vita bostadshus som i dagsläget inte är inritat på illustrationsbilder i granskningshandlingen.



Min tomt ligger cirka 1 meter högre än planområdet vid den tänkta placeringen. Gränsen går mitt i en brant fyllnadsslänt, skapad under 1800-talet från en tidigare väderkvarn. Släntens lutning är 45-70 grader. Det har inte gjorts någon geoteknisk provtagning i denna slänt eller släntfot, där miljöhuset nu föreslås stå 1 meter från gränsen. Det saknas därför tekniskt

underlag för placeringen. Schakt och dagvatten i släntfot riskerar ras, sättningar och erosion på min fastighet, i strid med PBL:s krav på markens lämplighet (se t.ex. 2 kap. 4 och 5 §§ PBL). Det går inte att utifrån nuvarande underlag utesluta att byggnaden påverkar vattenavrinningen vid min tomtgräns. Det bör även påpekas att efter lantmäteriförrättning 2023 överfördes mark från Tuna 73:1 till min fastighet i syfte att bevara den historiska släntstrukturen. I slänten finns rester av äldre stensättning med kulturhistoriskt ursprung.

Vidare bör en byggnad placeras så att uppförande och underhåll kan ske utan tillträde till min fastighet. Det kommer inte vara möjligt med den nuvarande utformningen av området.

Nuvarande placering uppfyller troligtvis inte heller gällande krav på säkerhetsavstånd för brandskydd eller befintliga riktlinjer för avstånd till träd. Noteras skall att det stora träd som står i omedelbar närhet av gränsen, som syns på fotografierna och även fanns på illustrationerna i samrådet, inte längre redovisas i granskningshandlingarna. Trädet tillhör min fastighet och dess rotsystem är av vikt för att stabilisera och dränera slänten.

Det riskerar att skadas av schaktning med nuvarande placering av miljöhus och förråd. Med ett miljöhus så nära tomtgränsen och mycket nära mina bostadshus finns risk för återkommande buller, lukt och skadedjur. En detaljplans genomförande ska inte påverka hälsa och säkerhet negativt och en hög arkitektonisk kvalitet och anpassning ska säkerställas genom utformningsbestämmelser, vilket nämns i planbeskrivningen. Den nuvarande placeringen av miljöhus och förråd intill Tuna 4:20 strider mot dessa mål.

Sammantaget kommer en byggnad med miljöhus och förråd i tomtgräns mot befintlig bebyggelse försämma miljön för berörda och uppfyller inte lagkraven. I planhandlingarna anges att prickmark och tydlig struktur har införts för att höja kvaliteten och minska störningar. Ett miljöhus vid tomtgräns samt nära befintliga bostadshus motverkar detta syfte. Byggrätten för miljöhus och förråd bör alltså flyttas bort från denna fastighetsgräns. Antingen placeras miljöhuset på den tidigare tilltänkta platsen, eller behöver alternativ likt de nedan övervägas.

Alternativa placeringar av miljöhus och förråd

Några alternativa lösningar av miljöhus och förråd är inte utredda i planhandlingarna. Flera realistiska och tekniskt genomförbara alternativ

har inte analyserats, trots att de skulle minska intrånget mot Tuna 4:20 och förbättra helhetslösningen.

a. Dela upp volymen

I stället för en sammanhängande byggnad om ca 56 kvm kan funktionerna fördelas på två mindre huskroppar, vilket minskar både volym, höjdverkan och barriäreffekt. Det kan i övrigt inte anses vara proportionerligt att förråd – som normalt sett inryms inuti flerfamiljshus – ska placeras 1 meter från min tomtgräns.

b. Integrera avfallslösningen i de flerbostadshus som betjänas

I nyproduktion av flerbostadshus är det vanligt att miljörum integreras i respektive byggnad. Det sparar markyta och minskar behovet av fristående volymer i känsliga lägen.

c. Placering i anslutning till pergola/regnbädd på innergården

Om pergolan eller gårdsbyggnaden integrerar avfalls- och förrådsfunktion kan man uppnå både arkitektonisk samordning och bättre skydd från omgivningen. Det ger också bättre närhet för de boende och minimerar störning för oss på grannfastigheter.

d. Placering vid infiltrationsdammen

Dammen ligger avskilt från bostadstomter och har visuell dämpning genom vegetation och terräng. En mindre byggnad här skulle ge avsevärt mindre påverkan på boendemiljön än nu föreslagen placering. Denna placering skulle även vara bättre ur dagvattenssynpunkt.

e. Använd hela fastigheten Tuna 73:1

En del av fastigheten Tuna 73:1 planeras att avsöndras och överföras till kommunens angränsande fastighet Tuna 73:2, i stället för att användas inom detaljplanen. I direkt anslutning till det område som avses avsöndras har det tidigare funnits en miljöstation, vars glasigloos fortfarande används. Detta visar att platsen är tillgänglig för sophämtning via en sammanhängande asfalterad yta som omfattar delar av både Tuna 73:1 och Tuna 73:2, vilka båda ägs av kommunen.

Det område av Tuna 73:1 som avsöndras är enligt planhandlingarna avsett för teknisk anläggning och skulle därför kunna användas för lokalisering av miljöhuset. Alternativet att placera miljöhuset på denna kommunägda mark inom planområdet redovisas inte i planhandlingarna. I stället innebär

den valda lösningen att störande funktioner koncentreras i direkt anslutning till en privat fastighet, trots att ett mindre ingripande alternativ finns.

Sopbilens körbarhet

I planbeskrivningen för granskningen anges att (s15) ”Planområdet är utformat så att sopbilen ska kunna köra runt inom planområdet och inte behöva backa.” Om området möjliggör en fullständig körslinga innebär det att sopbilen kan angöra miljöhuset på flera olika platser. Placeringen vid min tomtgräns kan därför inte motiveras med hänvisning till sophanteringens logistik.

Avvikelse i nockhöjd mellan granskningsbeskrivning och plankarta

I granskningsbeskrivningen, (s 18) anges en nockhöjd om (h4) 3 meter för miljöhus/förråd, medan plankartan (h3) anger 4 meter. Uppgifterna är oförenliga och skapar oklarhet. En faktisk nockhöjd om 4 meter innebär en betydligt större volym och visuell påverkan för min fastighet, särskilt eftersom byggnaden placeras endast 1 meter från min gräns och i direkt anslutning till en slänt där min mark ligger högre. Denna diskrepans bör klargöras och rimligen justeras till den lägre höjden oavsett placering.

Ökat antal lägenheter

I granskningshandlingen står det att byggnationen avser 18 lägenheter. I den tidigare samrådshandlingen angavs 11 lägenheter. Antalet har ökat och kommer leda till mer omfattande störningar för oss som boende på grannfastigheten.

Samlade störningar längs hela tomtgränsen

Miljöhuset, lägenhetsförråden, sex eller fyra parkeringsplatser riktade mot tomt, ytterligare parkeringsyta till norr och cykelparkering har nu lagts i en sammanhängande rad längs min tomtgräns. Miljöhuset och lägenhetsförråden har placerats väsentligt närmare än i samrådsförslaget utan att det har redovisats. Flera olika störande funktioner koncentreras vid min tomt: miljöhus (lukt, buller från användning och tömning, risk för skadedjur, insyn), lägenhetsförråd (rörelser, dörrljud, verksamhet, insyn), parkeringsplatser med bilar som riktar ljus mot min tomt (ljus, ljud, motorljud, insyn) och cykelparkering (ljud, aktivitet, belysning, insyn). I praktiken innebär det att jag hamnar i en ”funktionsskugga”, där funktioner

som ska betjäna den nya bebyggelsen i stället genererar en samlad och omfattande störning mot min bostad.

Avslutningsvis

Den nya placeringen av miljöhus och förråd, i kombination med parkeringsytor 1 meter från tomtgräns, kommer innebära betydande olägenheter för oss boende.

Jag motsätter mig därför den nuvarande lösningen och begär att justeringar görs. Jag förordar en flytt av byggnaden med miljöhus och förråd, då de alternativa lösningarna är många. Nuvarande lösning kan inte behållas och kan inte heller anses vara utredd eftersom det saknas kartläggning över vilken påverkan den har för mig som sakägare gällande insyn, ljusstörningar, skuggning, lukt, buller, skadedjur, avgaser, dagvatten osv. Störningarna saknar även buffertzoner, vegetation eller annan avskärmning. Vad gäller parkeringslösningen efterfrågar jag en lösning som minimerar störningarna vid min gräns.

Slutligen vill jag uppmärksamma er på att jag som fastighetsägare kommer nödgas driva ärendet vidare om inte ändring sker på sådant sätt att eventuella störningar är godtagbara.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Ändrad placering av miljöhus och förråd sedan samråd

Planprocessen har flera steg och i samråd och granskning finns det möjlighet att yttra sig om planen. I samråd presenteras ett första förslag varpå inkomna yttranden ofta medför revideringar inför granskningsskedet. Under granskningstiden finns återigen möjligheten att yttra sig om det reviderade planförslaget, därefter finns möjligheten att göra justeringar inför planens nästa steg, att antas. Revideringarna kan alltså innebära att byggnader tas bort, läggs till eller byter plats.

Avvikelse mellan plankarta och illustrationsbild

Det är enbart plankartan som är juridiskt bindande. Plankartan har ritats ovanpå en grundkarta vilken har uppdaterats inför både samråd och granskning i enlighet med plan- och bygglagen. I enstaka

äldre Illustrationer så är inte grundkartan uppdaterad. Detta förtydligas i beskrivningstexten.

Varken placering av bilparkering eller cykelparkering styrs i detaljplanen. Dock finns kommunala underlag som parkeringsnorm som bestämmer att ett visst antal parkeringar måste kunna tillgodoses inom planområdet. Illustrationerna visar förslag på placering av dessa.

Placering av miljöhus och förråd

Byggrätten för miljöhus och förråd flyttas drygt 10 meter norrut och ligger inte längre längs med fastighetsgränsen. Nockhöjden har sänkts från 4 meter till 3,5 meter.

Alternativa placeringar av miljöhus och förråd

Under planprocessen analyseras olika möjliga utformningar av planområdet och för och nackdelar övervägs. I yttrandet ges flera förslag på alternativa placeringar och stadsbyggnadsförvaltningen har övervägt dessa och kommit fram till nedanstående; Att placera byggrätten mitt på gårdsplanen har valts bort eftersom ambitionen är att skapa en öppen gårdsplan som kulturhistoriskt knyter an till äldre gårdsmiljöer. Att dela upp volymen i två eller flera byggnader har inte heller ansetts lämplig då flera separata byggnader skulle ge sämre användbarhet. Det är fullt möjligt att lägga in avfallshantering i byggrätterna för bostadshusen, men för att få en effektiv sophantering är en gemensam byggnad att föredra. Det är inte möjligt att få plats med en byggrätt vid infiltrationsdammen då den inte kan ligga ovanpå.

Att använda den norra delen av nuvarande fastigheten Tuna 73:1 är inte möjligt då den delen kommer att övergå i annan fastighet och dessutom omfattas av servitut för parkering och väg som tillgodoser affären samt räddningstjänsten. Miljöhuset ska tillgodose bebyggelsen inom planområdet och det är därför inte lämpligt att det placeras på en annan fastighet. Den miljöstation som funnits tidigare har vart allmänt tillgänglig.

Sopbilens körbarhet

Miljöhusets byggrätt flyttas norrut för att kunna uppfylla LSR:s tillgänglighetskrav samt önskan från fastighetsägare att flytta byggrätten.

Avvikelse i nockhöjd mellan granskningsbeskrivning och plankarta

Byggrättens nockhöjd korrigeras i plankarta och planbeskrivning.

Ökat antal lägenheter

Planen styr inte exakt antal lägenheter eftersom insidan av byggrätterna inte styrs. Detta innebär att antalet lägenheter kan förändras vid ett plangenomförande. Planen visar ett maximerat utformningsförslag när man sätter exempelvis hur stort antal parkeringar som kan tillföras platsen i relation till antal lägenheter (i enlighet med stadens parkeringsnorm).

Samlade störningar längs hela tomtgränsen

Miljöhuset behöver av förklarliga skäl besökas regelbundet. Dock kan det konstrueras på ett sätt som dämpar eventuella tillfälliga störningar. Miljöhuset flyttas så det inte ligger längs med fastighetsgränsen i sydväst, sett från planområdet, utan en bit in i området.

Lägenhetsförråden är tänkt att förse frontespishuset med lägenhetsförråd, vilket är tänkt för 2 lägenheter. Frekvensen för att besöka förrådet dagligen är liten då den enbart är tänkt att försörja 2 lägenheter.

Det finns avstånd mellan planområdets byggrätter och angränsande fastigheter så det är möjligt att uppföra plank, växtlighet eller liknande för att minska påverkan på angränsande fastigheter.

Planförslaget innebär att en tidigare obebyggd fastighet bebyggs med bostäder och därmed kan nya ljud och ljusförhållande uppstå. Dessa är dock normala företeelser där människor bor vilket man får acceptera som boende i ett område med samlad bebyggelse. Sammantaget bedömer stadsbyggnadsförvaltningen att de förändringar som detaljplanen medför inte innebär en betydande olägenhet för närbelägna fastigheter.

Sakägare 2. 2025-12-23

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

Det material som Landskrona stad, nedan benämnt "Landskrona stad" eller "kommunen", delgivit omkringliggande fastighetsägare och rågrannar, så väl som övriga kommuninvånare, är vilseledande ur ett flertal aspekter. Därtill saknas centrala uppgifter.

Bristfälliga uppgifter och formaliafel

Under samrådet uppgav Landskrona stad att antalet lägenheter var 11 stycken. Nu till granskningen har denna siffra utökats till 18 lägenheter, och i Landskrona stads eget förslag till översiktsplan (s. 39) beskrivs antalet lägenheter vara 21 stycken.

Dessa fluktuationer i antal lägenheter försvårar avsevärt för sakägare att ta ställning till förslagens omfattning och grad av störning som uppstår. Det är således enbart det initiala antalet bostäder, d.v.s. 11 bostäder på Tuna 73:1 som angavs i samrådshandlingarna, och som rågrannar såväl som övriga invånare tagit ställning till under samrådet. Samrådets deltagare har alltså enbart tagit ställning till förslaget då det innefattade 11 lägenheter - inte 18 respektive 21 lägenheter. På en plats som Ven är denna skillnad signifikant och enbart detta skäl för nytt samråd.

Därtill uppvisar granskningshandlingarna en rad oklarheter. Den positionering av miljöhuset som anges på de nya granskningshandlingarna, har inte varit ute på samråd. Rågrannar och allmänhet har inte haft möjlighet att ta ställning till nuvarande placering i samråd.

Illustrationsbilderna på sidan 8 och sidan 9 i granskningshandlingarna visar olika grader av störning i form av parkeringsutformning.

Nockhöjder redovisas olika för samma byggnad i plankarta jämfört med granskningshandling.

Dessutom har en ny byggnad i form av lägenhetsförråd införts i granskningen. Denna byggnad har inte varit med under samrådet trots att det per definition är en byggnad med väggar, tak och för stadigvarande bruk. Lägenhetsförrådet var ej fristående under samrådet utan integrerat i annan huskropp.

Under perioden för samråd användes skalor för byggnation och kartor ej enhetligt i det material som Landskrona stad delgivit, och avsevärt olika

uppgifter beträffande omfattningen av byggnation och bostäder förekommer. Fortsatt i uppdaterade handlingar är ritningarna ej skalenliga, och således omöjliga att adekvat ta ställning till.

Det föreligger en överhängande risk för att kommuninvånare som fått lämna synpunkter angående planförslaget kan ha grundat sina bedömningar på felaktiga uppgifter, till följd av att uppgifter varierar och även motsäger varandra.

Sammantaget visar dessa exempel på att sakägare inte givits ett korrekt och underlag som uppfyller kommunens informationsplikt att ta ställning till. Nytt samråd bör hållas, i synnerhet då Landskrona stad nu valt att gå över till utökat planförfarande.

Vi återoppar fortsatt vikten av en ny samrådsperiod, och att ett nytt samrådsmöte behöver hållas. 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 uppenbar 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 inte tillfyllest att mötesdeltagare inte kan få svar på grundläggande frågor.

Planbeskrivningen för del av Tuna 73:1 och dess innehåll uppvisar bristande konsekvens och felaktigheter samt avsaknad av centrala aspekter för möjlig byggnation på Ven.

De justeringar som gjorts i granskningsskedet innebär att byggnadslängden har minskats från cirka 40,0 meter till cirka 39,7 meter och nockhöjden från 10,0 meter till cirka 9,0 meter.

Dessa förändringar är så marginella att de saknar faktisk betydelse för byggnadernas volym, dominans och upplevelse i landskapet.

En minskning av byggnadslängden med cirka 3 dm förändrar inte upplevelsen av en sammanhängande byggnadskropp i storleksordningen 40 meter. Byggnadernas skala och visuella påverkan kvarstår i allt väsentligt oförändrad.

När det gäller höjden innebär ennockhöjd om cirka 9 meter att byggnaderna i praktiken fortfarande kan rymma bostäder i tre våningar, särskilt i kombination med terränganpassning, uppfyllnader och höga socklar. Den föreslagna sänkningen avnockhöjden är därmed inte tillräcklig för att säkerställa att byggnaderna begränsas till två våningar i faktisk användning och upplevelse.

Detta är särskilt anmärkningsvärt mot bakgrund av att Länsstyrelsen tidigare invänt mot ennockhöjd om 10 meter just med hänvisning till risken för tre våningar. Den nu föreslagna justeringen innebär inte att denna risk undanröjs, utan framstår snarare som en formell anpassning utan reell effekt.

Sammantaget kan konstateras att de genomförda måttjusteringarna inte innebär någon verklig anpassning till Vens småskaliga kulturmiljö och bebyggelsestruktur. Byggnadernas volym, längd och höjd är fortsatt oförenliga med platsens karaktär, och planförslaget uppfyller därmed inte sitt eget uttalade syfte om anpassning till lokal byggnadstradition och landskapsbild.

Vidare anser vi fortfarande att Landskrona stad uppvisar avsaknad av lyhördhet avseende kulturhistoria och unika miljöer.

Landskrona stad hänvisar till att Kungsgårdens lada och Trettongården uppvisar byggnadslängor i motsvarande skala som den föreslagna bebyggelsen.

Kungsgårdens lada är emellertid en unik byggnad, inte bara på Ven utan även i ett regionalt perspektiv. Enligt guideböcker och kulturhistoriska beskrivningar av Ven är ladan, om inte den längsta i Skåne, så en av de allra längsta. Att använda en sådan kulturhistoriskt särpräglad undantagsbyggnad som referensobjekt för ny bostadsbebyggelse kan därför inte anses vara relevant eller metodiskt korrekt.

Inte heller är jämförelsen med Trettongården är adekvat. Trettongårdens byggnader utgör låga längor i ett till ett och ett halvt plan, med en helt annan höjd, volymverkan och funktion än de föreslagna flerbostadshusen. Deras skala är kopplad till traditionell gårdsbebyggelse och kan inte

likställas med långsträckta bostadslängor i upp till två–tre våningars upplevd höjd.

Sammantaget innebär dessa jämförelser att unika och avvikande byggnadsverk används som norm, i stället för att ny bebyggelse prövas mot den dominerande småskaliga bebyggelsestrukturen på Ven. Detta strider mot grundläggande planeringsprinciper och mot detaljplanens eget syfte att säkerställa anpassning till lokal byggnadstradition och kulturmiljö.

Processfel

Granskningshandlingarna är otydliga och inte konsekventa, och således svåra för sakägare att ta ställning till. Dessutom förekommer felaktigheter.

På s. 9 under bild 3 i granskningshandlingarna hävdas det att bilden "visar byggnadernas placering i både samrådsförslag och granskningsförslag". De blå skrafferade ytorna visar förändringar. Miljöhuset hade inte den placering under perioden för samråd som visas på bilden, och förändringen illustreras inte med skraffering.

Miljöhusets nu aktuella placering har således inte varit föremål för samråd. Ej heller har funktionen lägenhetsförråd varit föremål för samråd. Detta är en ny funktion som tillkommit i granskningshandlingarna.

Figur 2 på s.8 visar sex parkeringsplatser intill miljöhuset medan figur 3 på s. 9 visar fyra parkeringsplatser följt av dubbla cykelställ på samma plats. Detta är en oklarhet i granskningshandlingarna, som inte är oväsentlig när det kommer till att bedöma graden av störning.

Miljö och natur

Landskrona stad har i bifogade handlingar till ärendet om detaljplan för Tuna 73:1 utfört egna bedömningar av en potentiell byggnations påverkan på både miljö och kulturhistoriska värden.

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. Det räcker inte med egna bedömningar av politiker och fritidspolitiker.

Enstaka rader från kommunala tjänstemän som inte på något sätt resonerar kring eller exemplifierar hur lagrum tolkats i detta sammanhang är inte

tillräckligt. Även Länsstyrelsen behöver hålla en ny syn på platsen för att få en korrekt bild av platsens förutsättningar, både avseende natur och miljö men också kulturhistoriska värden. Kompetenta bedömningar måste ske.

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 kan presenteras. Materialet är genomgående vagt, och hänsynen till miljöaspekterna 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. Inte minst angående känsliga arter såsom fladdermöss som finns på och i anslutning till fastigheten, vilket vi informerat Länsstyrelsen och dess aktuella avdelning om.

Även med det uppdaterade förslaget fortsätter landskapsbilden att påverkas avsevärt 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 Norrebrosvägen, 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 höjdplatå 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 byggas ligger på en av Vens tveklöst högsta punkter. Detta höge läge medför även potentiella problem för sjöfarten och den sjötrafik som

passerar Ven. En byggnation och dess ljusföroreningar på detta höga läge riskerar att överträda Sjöfartsverkets bestämmelser om förutsättningar för sjötrafik.

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

Sammanfattningsvis utgör Ven 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 också 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.

Länsstyrelsen måste få fullständig kännedom om artbestånd på platsen och utreda dessa arters situation.

Kulturhistoriska aspekter

Ven utgör ett riksintresse. Ön har starka natur- och kulturvärden och hela ön omfattas av landskapsbildsskydd. 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 9 x 39,7 meter, och dessutom uppförs i flera våningar. Det är inte normen på Ven.

2. Riktlinjerna för Ven redogör vidare att man ska ”**Begränsa den anlagda delen av tomten och anpassa till omgivningen**”. 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. Som tidigare nämnt behöver Länsstyrelsen hålla en noggrann syn på platsen, för att få en korrekt samlad uppfattning.

Försvär, beredskap och säkerhetsaspekter

Det finns ett flertal frågeställningar kring försvär och beredskap med hänsyn till Vens strategiska läge. Exempelvis finns frågeställningar kring skyddsrum och evakueringsmöjligheter på Ven och om dessa utrymmen finns till så många människor som nybyggnationen ska omfatta, samt var befolkningen ska inrymmas.

Utöver aspekterna vid krig och kris innebär avsaknaden av redovisning av brandvattenkapacitet och eventuella förstärkningsåtgärder att planens konsekvenser för räddningstjänstens insatsförmåga, och därmed för skyddet av liv och hälsa, inte är tillräckligt utrett.

Grannfastigheterna ovanför Möllebacken har även egna brunnar och därmed egen tillgång till vatten vilket är viktigt för beredskapen vid kris och krig. Frågor kring hur denna vattentillgång påverkas behöver utredas.

Trafik och trafiksäkerhet

Utöver de ljud-, miljö- och hälsoaspekter i form av markozon m.m. 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.

Därtill är den villa som planeras med hörntomt olämplig inte minst avseende trafiksäkerhet. Därtill ska byggnation på hörntomt ske med minst tio meters marginal enligt Landskrona stads egna handlingar, det är det ej enligt det material som skickats ut från Landskrona stad.

Se bilagor nästa sida.

Hörntomt

På hörntomter får sikten inte skymmas av växtlighet eller annat 10 meter åt vardera håll från hörnet (kantstenslinjen). Det innebär att häck, mur, staket eller plank inte får vara högre än 80 cm här. Det får heller inte finnas något som kan skymma sikten på din tomt inom den triangel som bildas. Glöm inte att denna regel gäller även om det är en gång- eller cykelbana som löper utmed din tomt.

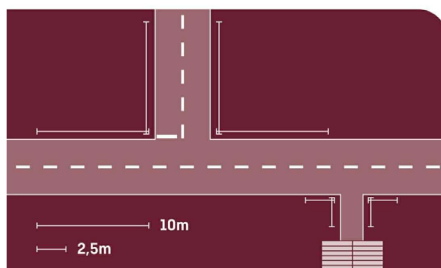


Illustration: Identitet Teander Kommunikation

Bild ovan hämtad 22/12-2025 från Landskrona stads hemsida.

<https://www.landskrona.se/trafik-och-resor/trafik-och-gator/hackar-och-buskage/#:~:text=H%C3%A4ck%20vid%20utfart,meter%20in%20p%C3%A5%20sj%C3%A4lva%20utfarten.>



Bild från planförslaget.

Olägenheter och förutsättningar

Det föreligger avseende risk för ökat buller och höga ljudnivåer.

Landskrona stads egen bedömning anser att de höga ljudnivåerna och buller från byggnation är försumbara för och personer i närområdet, men detta är en subjektiv bedömning. Samråd och granskning av detaljplanen ska utgöra grund för inte minst närmast berörda parter och dessa intressenters inställning till projektet och de betydande olägenheter som projektet medför. Att dessa olägenheter uppskattas pågå främst i samband med byggnation av projektet är inte en förmildrande omständighet, då aktiv byggnation uppskattas pågå under en lång tidsperiod över minst fem år.

Därtill anser rågrannar att ljudnivåerna med stor sannolikhet blir en bestående olägenhet även efter färdigställd byggnation, då 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 ökade utsläpp av avgaser och ökad bilism och trafik på Ven. Något som befintlig infrastruktur ej är dimensionerad för.

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 nio 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 betydande olägenhet för boende. Även ljus från lyktstolpar, parkeringsplatser och övrig belysning i och i anslutning till planerade hushåll kommer att medföra besvärande insyn och ljus direkt in mot annan fastighet.

Det råder fortsatt otillräcklig planering för insynsskydd till befintliga grannfastigheter.

Det tilltänkta antalet stora byggnader, transformatorer, stängsel och övriga anläggningar i södra anslutning till den projekterade nybyggnationen riskerar att väsentligt försämra utsikten för omgivande fastigheter och samtliga förbipasserande, samt kraftigt förändra landskapsbilden som helhet.

Även om avståndet mellan byggnad och fastighetsgräns har ökats, medför planförslaget fortsatt betydande olägenheter för angränsande fastigheter. Detta beror på att byggnaden utgör en lång och sammanhängande huskropp i två våningar, med en höjd om cirka 9 meter, som löper parallellt längs en stor del av fastighetens längd.

Cirka 40 meter av tomtens längd exponeras mot byggnaden, som innehåller bostäder, uteplatser och stora fönsterpartier i bottenvåning riktade mot angränsande fastighet. Denna utformning medför påtaglig insyn, försämrad privathet och en upplevelse av dominans, vilket påverkar möjligheten att nyttja tomten som privat utemiljö.

Olägenheten består således inte enbart i avståndet till byggnaden, utan i dess längd, höjd, orientering och användning, vilka sammantaget ger en mer ingripande påverkan än vad ett ökat mått i meter ensamt kan visa.

Sannolikheten för att omkringliggande fastigheter och dess värden skulle minska som följd av byggnationen som avses i detaljplanen är stor. Planförslaget medför påtagliga förändringar av omgivningen i form av ökad byggnadsvolym, förändrad landskapsbild, ökad trafik, buller, insyn samt försämrade ljus- och siktförhållanden. Sådana förändringar utgör enligt etablerad praxis faktorer som typiskt sett påverkar angränsande fastigheters bruksvärde och därmed även deras marknadsvärde.

När en detaljplan innebär betydande och varaktiga olägenheter för närboende fastigheter - såsom försämrad utsikt, ökad insyn, ökat buller och en förändrad karaktär på närområdet föreligger en reell risk för värdeminskning. Dessa konsekvenser har inte analyserats eller redovisats i

planhandlingarna, trots att de är av central betydelse för bedömningen av planens lämplighet enligt plan- och bygglagen.

Avsaknaden av en sådan analys innebär att kommunen inte tillräckligt belyst planförslagets konsekvenser för angränsande fastigheter och deras långsiktiga användbarhet och värde, vilket strider mot kravet på en samlad och allsidig prövning.

Vens fastigheter har redan svårigheter att säljas på marknaden. Flera objekt är till salu under flertalet år utan att finna nya köpare. Marknaden på Ven är för närvarande mättad och det finns ett överskott av hus till salu. Ett eventuellt underskott av bostäder på Ven är, om något, enbart ett imaginärt underskott - inte ett verkligt. Ytterligare byggnation på Ven skulle bidra till den recessiva utvecklingen på Ven. Ön har även en åldrande befolkning och många boende på Ven är seniora. Inom några år kommer ytterligare fastigheter och objekt bli lediga och finnas till försäljning.

El, vatten och energiaspekter

Även frågor rörande VA-infrastruktur samt gällande elektricitet, grundvatten, dricksvatten och energiaspekter behöver tas i beaktande. Luft/luftvärmepumpar riskerar att störa tystnaden och bidra till bestående buller och olägenhet.

Även frågor kring elförsörjning och om nätet är dimensionerat för ett större antal behöver utredas liksom frågor om uppvärmning, möjlighet till att elda m.m. Vattentrycket är redan idag lågt i fastigheterna ovanför Möllebacken. Om fler ansluter till det befintliga VA-nätet riskerar vattentrycket att bli ännu sämre och nära obrukbart för vardagliga behov.

Vi anser att en ny geologisk undersökning på platsen är nödvändig. Så här ser det ut i december 2025 mot grannliggande fastigheter. Regnvatten och geologiskt vatten ansamlas i och ovanför Möllebacken I detta hörn är ingen geologisk eller hydrologisk mätning genomförd.



Försvårande omständigheter

Hvens skola (Uranienborgs skola) har för närvarande klasser upp till årskurs fem. Skolbarn på Ven kommer således från och med årskurs sex 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 finns indicier om att det redan föreligger en mättad marknad på Ven och ett flertal hus och fastigheter har varit tillgängliga för försäljning under en avsevärd tid utan köpare.

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 levnadskostnaderna mer kostnadskrävande än på fastlandet. Pendlingskostnader med Ventrifiken är avsevärt mer depensiva jämfört med jämförbara färdmedel på fastlandet, exempelvis tåg- och bussbiljett med Skånetrafiken. Inköp av livsmedel medför högre utgifter på

Ven än på fastlandet. 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 grad av 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 behöver utvärderas.

Landskrona stad behöver skriftligen uttrycka vilken målgrupp nybyggnationen riktas till samt mot vilken bakgrund som nybyggnationen sker. Det är inte ansvarsfullt att förespegla att människor ska flytta till en ö för att de efter en kort tid ska behöva upptäcka att praktiska omständigheter är mycket speciella och synnerligen kostsamma. Detta är aktuellt inte minst om byggnationen avser hyresbostäder. Frågan om vilken boendeform samt målgrupp behöver uttryckas skriftligen av Landskrona stad.

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.

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.

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. Mot bakgrund av de brister som redovisats ovan, och då flera sakliga frågor som framförts under samråd och granskning alltså saknar svar eller tillräckligt bemötande i planhandlingarna, saknas förutsättningar för en informerad och rättssäker prövning av planförslaget.

Övriga formaliafel

Under ett flertal tillfällen under granskningsperioden har vi försökt att få kontakt med Länsstyrelsens handläggare Ramona Eriksson som handlägger och besvarar ärenden kopplade till landskapsbildskyddet på Tuna 73:1. Vi har och har haft ett flertal frågeställningar som vi behövt få svar på från Länsstyrelsen under granskningsperioden, vilka vi ej fått svar på eftersom handläggaren inte har varit tillgänglig.

Vid telefonkontakt med Länsstyrelsen Torsdag 11/12-2025 mottog vi information att den handläggare som har hand om ärendet inte var tillgänglig utan hade gått på ledighet 5/12-2025 och inte återkommer förrän i slutet av januari 2026. Dessutom mottog vi information från Länsstyrelsen att enbart denna handläggare var insatt i ärendet och kunde besvara frågor kopplade till det. Även om det enligt Länsstyrelsen även åligger andra handläggare att kunna besvara frågor relaterade till ärendet, så hade övriga handläggare avsaknad av information eller svar att delge. Det rådde alltså avsaknad av annan som var insatt i ärendet. Det strider mot serviceskyldigheten enligt Förvaltningslagen (JO 2009:1013, Diarienummer 5557-2008).

Granskningsperioden för detaljplanen varade mellan 1/12 2025 t.o.m. 22/12 2025. Under denna tidsperiod var det alltså enbart fem dagar som det överhuvudtaget fanns möjlighet att få insatta svar på frågeställningar eller få adekvat information om ärendet av Länsstyrelsen.

Övriga dagar under granskningsperioden fanns det således ingen att tillgå hos Länsstyrelsen som kunde besvara frågor på ett korrekt sätt eller informera adekvat. Detta är ett allvarligt formaliafel. Det måste gå att få svar på frågor under granskningsperioden. Då diarienummer angivits ska hänvisning direkt ske till berörd handläggare eller annan som kan lämna

information i frågan. Vi kan nu konstatera att även på granskningsperiodens sista dag 22/12-2025 så ej varit fallet.

Dessutom ska granskningshandlingar vara färdiga och tydliga att förstå och ta ställning till, enligt PBL. Förändringar ska visas och motiveras, och större förändringar kräver nytt samråd.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Allmänt

Planprocessen är en demokratisk process där allmänhet, myndigheter, kommunala nämnder, organisationer och andra berörda får yttra sig över (lämna synpunkter på) planförslaget.

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande i enlighet med plan- och bygglagen. Detta innebär att processen har fler steg än i standardförfarande. I samråd och granskning finns det möjlighet att yttra sig om planen. Då finns planförslag och tillhörande handlingar tillgängliga på stadens hemsida. I samråd presenteras ett första förslag varpå inkomna yttranden ofta medför revideringar inför granskningsskedet. Under granskningstiden finns återigen möjligheten att yttra sig om planförslaget, därefter kan det göras justeringar inför planens nästa steg, att antas av kommunfullmäktige, som nu vid utökat förfarande. Revideringarna kan exempelvis innebära att byggnader tas bort, läggs till eller byter plats.

Genom planläggningen och aktuella planbestämmelser gör Stadsbyggnadsförvaltningen sammanfattat bedömningen att skälig hänsyn har tagits till befintliga bebyggelseförhållanden. Vidare gör Stadsbyggnadsförvaltningen bedömningen att detaljplanen och den bebyggelse som planen möjliggör inte riskerar att medföra betydande olägenhet för omgivningen (se 2 kap. 9 § PBL)."

Kulturmiljö

Flerbostadsbebyggelsens höjd har justerats från 10 meternockhöjd till 9 meternockhöjd. Detta tillsammans med planbestämmelse om takvinkel möjliggör för bebyggelse i 3 våningar med adekvat boendehöjd. Länsstyrelsen bevakar bland annat frågan om kulturmiljö och de har inget att erinra mot granskningsförslaget.

Bebyggelsens höjd har även varit en fråga som bevakats vid handläggningen och bedömningen av upphävande av landskapsbildskyddet inom planområdet. Upphävande av landskapsbildskydd handläggs av länsstyrelsen (diarienummer 3352-2025).

Enligt artportalen finns inga rödlistade arter, som exempelvis fladdermöss, rapporterade inom planområdet. Se planbeskrivningen kapitel 6.11 Fysisk miljö.

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

Objekt som uppnår en högre höjd än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse, alternativt 45 meter inom sammanhållen bebyggelse riskerar alltid att påverka riksintressen för totalförsvaret. Endast ärenden med sådana höga objekt ska remitteras till Försvarsmakten. Högsta tillåtna nockhöjd för bebyggelse inom planområdet är reglerad till 9 meter.

Trafik

Planbestämmelse om att utfart mot Landsvägen inte får finnas läggs till i plankartan för att garantera trafiksäkerheten. Teknik- och stadsmiljöförvaltningen som bl.a. bevakar trafiksäkerhet har inte haft några synpunkter på planförslaget.

*Det kortaste avståndet mellan Landsvägen och villornas byggrätter är 8 meter. Båda villornas byggrätt är placerade utanför den 10*10 meters sikttriangel som yttrandet hänvisar till. Den delen av området som inte har byggrätt har planbestämmelsen prickmark, mark som inte får bebyggas. I bygglovsskedet hanteras placering, och utformning av eventuell stödmur och siktförhållande beaktas.*

El, vatten och energiaspekter

E.On är koncession ägare och ansvarar för elförsörjning på Ven. De har fått möjlighet att yttra sig i detaljplanens samtliga skeden. I planen avsätts ett område för e-område (E1 – transformatorstation).

Hur uppvärmning av byggnaderna ska ske är ingen fråga som styrs i detaljplan.

Gällande VA nätet så har NSVA fått möjlighet att yttra sig i detaljplanens samtliga skeden. I granskningen hade de ingen erinran.

I planarbetet har det tagits fram både en geoteknisk utredning och en hydrogeologisk utredning. Utredningarna visar att marken är lämplig att bebyggas, men vid detaljprojekteringen kan det behövas vissa kompletteringar.

Försvårande omständigheter

Det är inte möjligt att i detaljplan styra bostadsbebyggelsens upplåtelseformer. Det är inte heller möjligt att bestämma vem som väljer att bosätta sig i ett område. Om man väljer att bosätta sig på Ven bör man ha gjort adekvat undersökning om vad det innebär att bosätta sig på en ö, gällande handel, skola, boende- och transportkostnader mm.

Övrigt

Upphävande av landskapsbildskydd utgör inte ett moment inom detaljplaneprocessen enligt plan- och bygglagen (PBL), utan hanteras som ett separat ärende i enlighet med miljöbalkens bestämmelser. Detta handläggs av länsstyrelsen. Processerna är juridiskt fristående från varandra.

Handläggningstiden för länsstyrelsens prövning av ansökan om upphävande av landskapsbildskydd sammanfaller därför inte nödvändigtvis med tidsramarna för detaljplaneprocessen.

Ställningstagande

Utifrån inkomna synpunkter kompletteras planhandlingarna gällande:

I plankartan

- Planbestämmelsen j1 – utfart mot Landsvägen får inte finnas, läggs till
- Nockhöjd för miljöhus justeras från 4 meter till 3,5 meter
- Miljöhusets byggrätt flyttas norrut drygt 10 meter, så den inte ligger i linje med fastighetsgräns till angränsande fastighet
- Område för E1-transformatorstation utökas till 4*9 meter

I planbeskrivningen:

- En mening om att det kan bildas en gemensamhetsanläggning/-ar för fler ändamål som är gemensamma och nödvändiga, som t.ex. miljöhus, utfart, VA-ledningar, parkering etc. (Under rubrik 8.4).
- En mening att dagvattenanläggningar inte får anläggas utan anmälan till miljöförvaltningen tillförs planbeskrivningen. (Under rubrik 8.3)
- Nockhöjd för miljöhus justeras så den stämmer överens med plankartan

Utöver detta görs mindre redaktionella ändringar och förtydliganden i planhandlingarna.

Synpunkter som inte blivit tillgodosedda

Följande har lämnat synpunkter under samrådstiden som inte blivit helt tillgodosedda.

- Övrigt yttrande 2. 2024-06-18
- Övrigt yttrande 3. 2024-06-18
- Övrigt yttrande 4. 2024-06-18
- Övrigt yttrande 5. 2024-06-18
- Övrigt yttrande 6. 2024-06-18
- Övrigt yttrande 7. 2024-06-18
- Övrigt yttrande 8. 2024-06-18
- Övrigt yttrande 9. 2024-06-18
- Övrigt yttrande 10. 2024-06-18
- Övrigt yttrande 11. 2024-06-18
- Övrigt yttrande 12. 2024-06-18

Observera att inkomna synpunkter som inte blivit helt tillgodosedda från samrådet redogörs för så som de redogjorts för i samrådet. För redovisning och bemötande av de synpunkter som framförts i samrådsskedet hänvisas till samrådsredogörelsen daterad 2025-11-09.

Följande har lämnat synpunkter under granskningstiden som inte blivit helt tillgodosedda.

- Övrigt yttrande 1.
- Sakägare 1.
- Sakägare 2.

Ovanstående får inför Kommunfullmäktiges beslut om att anta detaljplanen ett meddelande om att granskningsutlåtandet, tillsammans med övriga handlingar tillhörande planen, finns tillgängligt på kommunens hemsida.

Efter att detaljplanen antagits får ovanstående ett meddelande med information om hur beslutet kan överklagas (besvärshänvisning).

Stadsbyggnadsförvaltningen

Diana Nilsson

Planarkitekt

Lisa Lindekranz

Planchef

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