

Detaljplan för del av Asmund- torp 1:275 och Asmundtorp 29:2, Asmundtorp, Landskrona stad

Planbeskrivning

LAGA KRAFT



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.

OM 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.

INFORMATION OM BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER (GDPR)

Som information vill vi upplysa om att personuppgifter som inkommer i ärendet behandlas endast i detta specifika planärende samt vid utlämnande av handlingar enligt offentlighetsprincipen. Den rättsliga grunden för behandlingen är myndighetsutövning enligt PBL. Källor: Till fastighetsförteckning är; fastighetsinformationsregistret (FIR), statens personadressregister (SPAR). Stadsbyggnadsnämnden är personuppgiftsansvarig. Om du vill ha ytterligare information om hur dina personuppgifter används eller om du vill att dessa skall ändras är vi tacksamma för skriftligt besked om detta till Stadsbyggnadsnämnden, 261 80 Landskrona

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

DETALJPLANEPROCESSEN	2
DETALJPLAN	2
HANDLINGAR	3
FÖRUTSÄTTNINGAR	5
PLANFÖRSLAG	11
KONSEKVENSER	20
PLANENS GENOMFÖRANDE	23

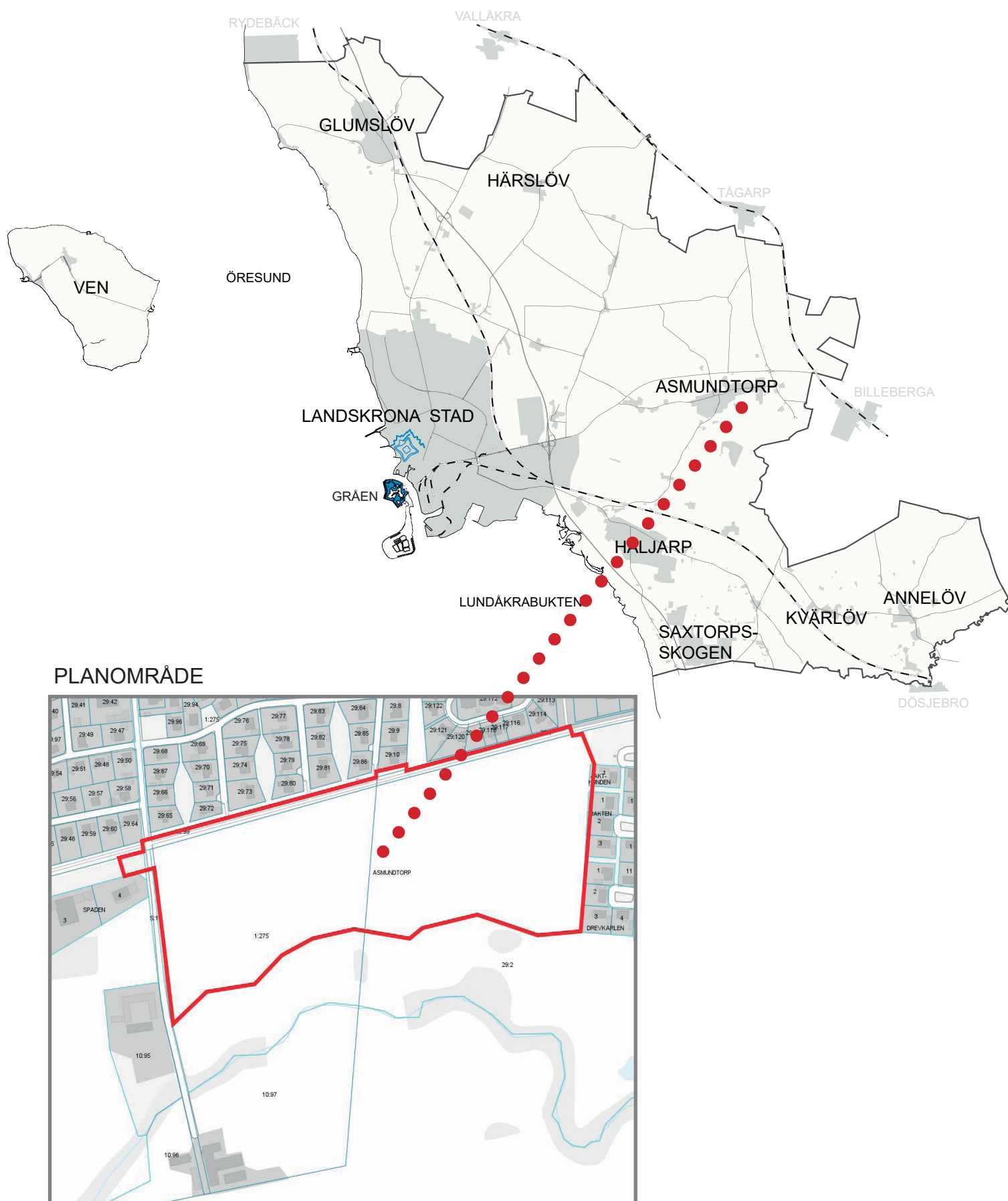
HANDLINGAR

Planhandlingarna består av följande:

- Denna planbeskrivning
- Detaljplanekarta med planbestämmelser,
- Illustrationsplan (som visar en möjlig utformning av området)
- Fastighetsförteckning (upprättad (ej bilagd)
- Undersökning betydande miljöpåverkan(ej bilagd)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

PLANERINGSUNDERLAG

- VA och dagvattenutredning (Pontarius, 2020-03-04)
- VA-utredning Västra Möinge (Afry, 2021-05-25)
- Geoteknisk undersökning (ÅF, 2020-03-06)
- Arkeologisk utredning (Arkeologerna, 2020-01-17)
- Trafikutredning (Kreera, 2021-01-25)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning på del av banvall i Asmundtorp (Breccia Konsult AB, 2020-12-18)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning på fastigheterna Asmundtorp 1:275 och Asmundtorp 29:2, Landskrona stad (breccia 2021-05-18)
- Avgränsande miljöteknisk markundersökning på delar av banvallen i Asmundtorp, Landskrona stad (Breccia, 2021-05-18)



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för låg bostadsbebyggelse av exempelvis villor, radhus eller kedjehus. Syftet är även att möjliggöra för en skola eller förskola vilket ligger i linje med den fortsatta utveckling i Asmundtorp med ambitionen i stadens översiktsplan. Bebyggelsen som möter det öppna landskapet ska utformas på ett sätt som anknyter till skånsk byggnadstradition. Cirka 120 småhus bedöms rymmas inom planförslaget.

Regionbusstrafik, skola och dagligvaruhandel finns i närområdet. Området ligger också i direkt anslutning till ortens gång- och cykelväg. Omgivningarna består av befintliga bostadsområden med friliggande villor i en till två våningar, ett mindre verksamhetsområde samt tillhörande infrastruktur.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015 med utökat planförfarande. Planen förväntas kunna antas av Kommunfullmäktige under 2021.

Detaljplanen har utformats enligt Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan (2014:5).

BAKGRUND

Stadsbyggnadsnämnden har på förfrågan av mark- och exploateringsavdelningen 2018-09-18 beslutat att pröva lämplighet att detaljplanera del av fastigheterna Asmundtorp 1:275 och Asmundtorp 29:2 för bostads- och skolbebyggelse.

Detta stämmer med stadens ambition i Landskrona stads översiktsplan (antagen 2016-02-29) där området är utpekade som utbyggnadsområde för bostäder.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL

Planområdets läge framgår av översiktskartan på sidan 4 och är beläget i sydöstra Asmundtorp. Planområdet omfattar främst fastigheterna Asmundtorp 1:275 och Asmundtorp 29:2 och avgränsas av Asmundtorp by i nord väst och öst samt av jordbruksmark sluttande mot Braån i söder. Planområdets areal är cirka 7,5 hektar.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheterna inom planområdet ägs av Landskrona stad.

MILJÖBEDÖMNING

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen 4 kap 34 § eller i Miljöbalkens kapitel 6. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför inte upprättats. (se vidare i kapitlet Konsekvenser). Särskilt beslut om att MKB inte behövs har fattats i samband med beslutet om granskning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

I gällande översiktsplan för Landskrona Stad, ÖP 2030 (antagen 2016-02-29), är området utpekade som utbyggnadsområde för stadsbebyggelse då området, ligger

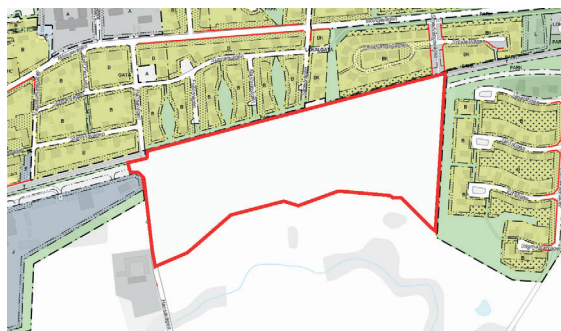


Var planförslaget befinner sig i planprocessen

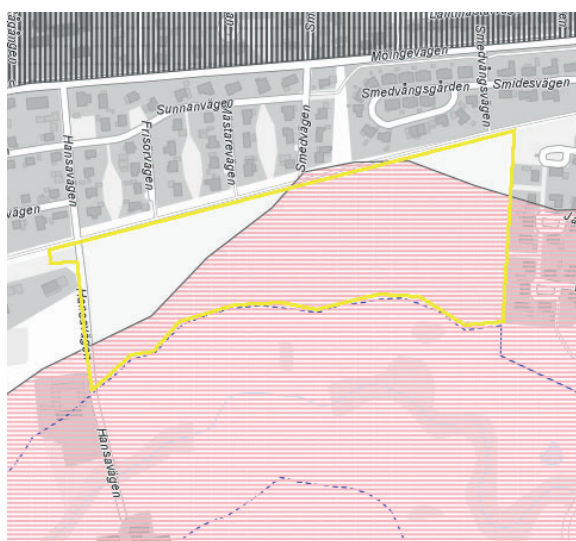
vackert i en sluttning mot Braån och har naturliga kopplingar till befintlig bebyggelse via gång- och cykelvägnätet samt vägnätet och är en naturlig utveckling av den befintliga bebyggelsestrukturen. Länsstyrelsen hade i sitt ganskningsyttrande en från kommunen avvikande åsikt. Då de ansåg att det inte motiverats i tillräcklig utsträckning varför utbyggnaden var av allmänt intresse.

DETALJPLANER

Planområdet är inte detaljplanlagt sedan tidigare. Den i omgivande bebyggelsen är till stor del detaljplanerad. Se figur 1 ovan.



Figur 1 - Planmosaik kring det avsedda planområdet.



Figur 2: Riksintresse markerat i rött, strandskydd visas med blått streck samt planområdet markerat med gul linje.

RIKSINTRESSEN ENLIGT 3 ELLER 4 KAP MILJÖBALKEN

Delar av planområdet ligger inom riksintresse för naturvård, Saxån-Braån (Se figur 2 nedan). Vattendragen är starkt integrerat i sin omgivning som i huvudsak består av en rationell jordbruksverksamhet. Inom riksintresset bör det arbetas för att stärka de allemansrättsliga värdena i anslutning till vattendraget och även utveckla de rekreativa förutsättningarna

STRANDSKYDD

Det föreslagna planområdet ligger utanför strandskyddat område. Strandskyddet syns med ett blått streck på figur 2.

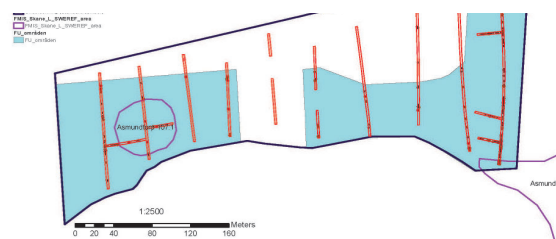
FÖRUTSÄTTNINGAR

HISTORIA OCH ARKEOLOGI

HISTORIK

Asmundtorp har vuxit fram runt dess kyrka som också är byns landmärke. Även Järnvägen som anlades 1865 bidrog till att forma samhället. Järnvägstrafiken fanns i dryg 110 år i Asmundtorp. Den 31 maj 1975 bedömdes det olönsamt för tåget att stanna i byn och några år senare revs den gamla stationsbyggnaden.

Banvallen, som idag är gång- och cykelväg, som är belägen inom planområdet är det som idag påminner om



Figur 3: Utdrag ur arkeologisk förundersökning från 2019 som visar området som undersöktes vidare under 2020 markerat i blå färg.

detta kapitel i Asmundtorps historia. Den huvudsakliga utbyggnaden den västra delen av Asmundtorp skedde under 1950 - 1975 talet medan den östra delen har tillkommit senare.

KULTURMILJÖ/BYGGNADSMINNEN

Väster om planområdet ligger ett gammalt kyrkohemman som numera används som hembygdsgård. Gården är byggt i korsvirke och det röda tegel som är utmärkande för Asmundtorps äldre bebyggelse.

FORNLÄMNINGAR

Inom planområdet finns två kända fornlämningar. En boplatz med RAÄ-nummer Asmundtorp 107:1 samt en möjlig fornlämning, en äldre bytomt, med RAÄ-nummer Asmundtorp 112:1.

ARKEOLOGISK UTREDNING

En arkeologisk förundersökning genomfördes under november 2019 och konstaterade flera arkeologiska fyndigheter som krävde ytterligare en arkeologisk undersökning. Den andra arkeologiska

utredningen genomfördes under kvartal tre under 2020. Rapporten från undersökning är ännu inte färdigställd, men länsstyrelsen har konstaterat att detaljplaneförslaget kan antas, men att en arkeologisk slutundersökning kommer att behöva genomföras för att planen ska kunna genomföras.

NATUR

MARK OCH VEGETATION

Planområdet består i nuläget av jordbruksmark och brukas av en arrendator. Enligt jordbruksverkets jordklassgradering har jorden klass nio. I västra delen av planområdet finns en trädrad med lövträd med en stamdiameter på 15- 20 cm som planterades under 2000-talet.

GRÖNSTRUKTUR

Planområdet avgränsas i tre väderstreck av Asmundtorp by, söder om planområdet sluttar marken ner mot Braån. Detta



Bild 1: Asmundtorp hembygdsgård

8

KOLLEKTIVTRAFIK

Vid korsningen kustvägen/Toftavägen, ca 400 meter från planområdet, finns busshållplats för regionsbuss 240 mellan Landskrona – (Svalöv) Eslöv. Bussarna går ca 1 gång i timmen. Häljarps tågstation ligger cirka tre kilometer från planområdet vilket bedöms vara rimligt cykelavstånd.

TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En geoteknisk undersökning har genomförts för planområdet (ÅF 2020-03-06). Utifrån denna gäller följande geotekniska specifikationer.

Grundläggningsarbetena skall dimensioneras, planeras, utföras och kontrolleras i geoteknisk kategori 2 (GK2) samt säkerhetsklass 2 (SK2). Eventuella mindre komplementbyggnader bör dock kunna utföras med konventionell ytlig plattgrundläggning som dimensioneras i GK1 med ett tillåtet grundtryck på 200 kPa.

Innan terrassering av vägar och grundläggning av byggnader och VA-ledningar utförs skall all förekommande organisk jord avlägsnas. All grundläggning skall ske på torr och frostfri mark samt på fast och ostörd schaktbotten. Grundläggning av byggnader och hård-gjorda ytor får inte utföras på tjälat material. Geotextil på schaktbotten som materialavskiljande lager förordas.

MARKRADON

Södra delen av Landskrona kommun, inom vilket planområdet ligger, klassas som normalriskområde (10 50 kBq/m³) för radon enligt översiktsplanen. Ingen specifik utredning har gjorts i samband med planprocessen.

Radonhalten kan variera med grundvattennivån, vilket periodvis kan ge något högre halter. Därför rekommenderas att grundläggningen utförs radonskyddande.

Detta innebär att golv och väggar görs täta mot marken och att rör genomföringarna i byggnadens bottenplan tätas.

VATTEN OCH AVLOPP

Asmundtorp är anslutet till det kommunala avloppsnätet för vilken staden är huvudman.

En spillvattenledning går i öst-västlig riktning i planområdet norra del. Centralt i planområdet finns ett ledningspaket i nord-sydlig riktning. I planområdets södra gräns går en VA-ledning i östvästlig riktning.

EL

E.On Energi levererar elström till Asmundtorp.

FIBER

Lanskrona Energi har optofiberledningar i anslutning till planområdet.

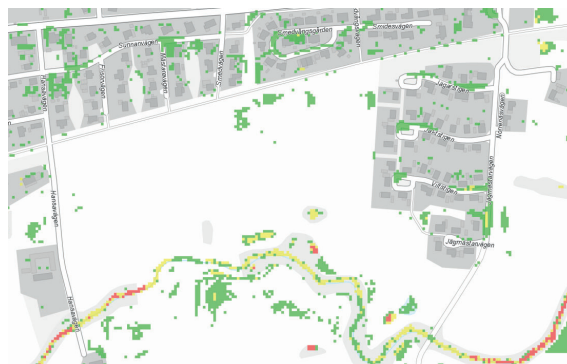
AVFALL

LSR ansvarar för sophämtningen i Asmundtorp.

HÄLSA OCH SÄKERHET

MARKFÖRORENINGAR

En översiktlig miljöteknisk markundersökning (*Breccia, 2020-12-18*) är utförd för att undersöka ifall eventuella föroreningar från den gamla banvallen kan ha spridit sig ut i planområdet.



Figur 4: Översvämningsrisk vid beräknat 100 års-regn i Asmundtorp 2030.

Undersökningen visade generella halter under KM som är riktvärdet för att alla grupper av människor ska kunna vistas permanent inom området. Men inom undersökningsområdet förekom förhöjda halter av bly och koppar i två proven längs med banvallen.

De uppmätta halterna avseende bly och koppar är visserligen över KM men sett till att övriga prov har uppvisat halter avseende bägge metallerna under KM är bedömningen att det inte utgör en risk för människor som vistas i området. Vidare åtgärd anses inte vara nödvändig om planförslaget inte antas.

En kompletterande avgränsad markundersökning (Breccia 2021-05-18) har tagits fram för att utesluta att de avgränsade föroreningarna inte spridit sig ut mot det som föreslås som kvartersmark. Utredningen visar att de förhöjda halterna är avgränsade och anses inte vara någon risk för människor som vistas på området. Utredningen visar att inget åtgärdsbehov föreligger.

I samband med den kompletterande markundersökningen togs även en översiktlig markundersökning fram (Breccia 2021-05-18) med provpunkter spridda över hela planområdet, inkluderande provpunkter inom kvartersmarken för skola och bostäder. Den övergripande markundersökningen visade inte på några förhöjda halter av de analyserade ämnena och bedömningen enligt utredningen är att inget åtgärdsbehov föreligger.

FARLIGT GODS

Något farligt gods transporteras inte i anslutning till planområdet.

ÖVERSVÄMNINGSRISK

Området ligger högt i förhållande till omgivningen. Enligt Länsstyrelsens karttjänst Vatten och Klimat bedöms området inte ligga i riskzon för översvämning vid skyfall, höga flöden eller havsnivåhöjning.



PLANFÖRSLAG

PLANFÖRSLAGET

Planförslaget innebär en bostadsutbyggnad samt möjlighet till uppförande av skola eller förskola i direkt anslutning till den befintliga bebyggelsen i Asmundtorp. Denna tillkommande bebyggelse bedöms utgöra en naturlig förtätning av den befintliga byn. De hustyper som denna detaljplan möjliggör är villa-, radhus- samt kedjehus.

Vidare ges inom planområdet även möjlighet till uppförande av en ny skola eller förskola som det i nuläget finns ett behov av och kommer vara nödvändig vid en fortsatt utveckling av Asmundtorp.

I planen möjliggörs även en utbyggnad av ett parkstråk centralt inom planområdet som skapar möjligheter för bostadsnära rekreation samt tillgängliggör utblickar mot landskapet och Braån. I detta parkstråk ska även finnas möjlighet att anordna öppen dagvattenlösning.

BEBYGGELSE

BOSTÄDER/ GESTALTNING

Inom planområdet möjliggörs för byggnation av friliggande eller sammanbyggd småhusbebyggelse. Dessa ska uppföras i material som anknyter till den skånska byggnadstradition och till Asmundtorps befintliga bebyggelse.

Asmundtorp är en by som präglas av sin tegelbebyggelse för att anknyta till detta ska byggnaders fasader utformas huvudsakligen i tegel, puts och stenmaterial. Avvikande material får förekomma i mindre omfattning. För de byggnader som möter det öppna landskapet ställs även krav på att huvudbyggnad byggs med sadeltak. För att hålla ihop gestaltningen av hela området ska taken utföras i röda nyanser.

KULTURMILJÖ

Ett respektavstånd ges till hembygdsgården som tidigare har legat fritt i det öppna landskapet. I planförslaget har därför en parkyta föreslagits i anslutning till gården



Illustration 2: Illustration över möjlig utbyggnad av planområdet

så att den behåller sin framträdande roll i landskapet. Skolfastigheten är den byggrätt som ligger närmast hembyggdsgården och föreslås därför få en utformning som harmoniserar med kulturmiljön i fråga om färger, materialval och sadeltak.

FÖRKLARING AV PLANBESTÄMMELSER

För att underlätta förståelsen av planförslaget listas nedan en beskrivning om vad som avses med användningsbestämmelser/egenskapsbestämmelser/administrativa bestämmelser och hur de ska tolkas. För att se mer utförliga resonemang om planbestämmelser och villkor för startbesked se övriga delar av kapitlet Förutsättningar och förändringar.

ALLMÄNNA PLATSER MED KOMMUNALT HUVUDMANNASKAP

[GATA₁] - Lokalgata för trafik inom planområdet

[GÅNG] - Möjliggör anläggandet av gångväg där inte andra trafikslag är tillåtna.

[CYKEL] - Möjliggör anläggandet av gång- och cykelväg.

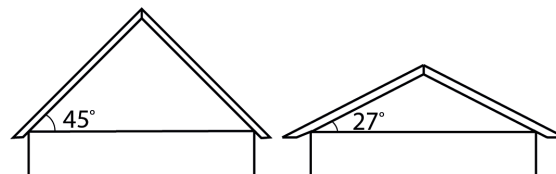
[PARK] - Parkmark med möjlighet att anordna dagvattenhantering. Parkmarken ska ha en skötselplan.

KVARTERSMARK

[B] - Byggrätter för bostadsändamål med tillhörande bostadskomplement.

[E₁] - Byggrätt för transformatorstation för el

[S] - Byggrätt för skola eller förskola samt sådant som hör skolverksamhet till så som idrottshall, matsal med mera.



EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

[födröjning₁] - Födröjningsmagasin för dagvatten. Syfte med bestämmelse är att möjliggöra för anläggning för födröjning av dagvatten som t ex dagvattendamm, dike eller magasin i enlighet med till detaljplanen tillhörande VA- och dagvattenutredning.

[utfartsförbud] - utfart ut mot allmän plats får inte anordnas. Syftet med bestämmelsen är att hindra utfarter som inte är lämpliga ur trafiksäkerhetssynpunkt.

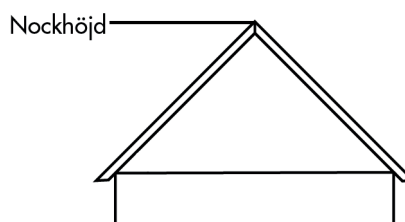
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- Största byggnadsarea är 35 % per fastighet i det fall frilliggande bostadshus uppförs. Syftet med bestämmelsen är att skapa en byggrätt som möjliggör för frilliggande enbostadshus med komplementbebyggelse.

- Största byggnadsarea är 45% per fastighet i det fall sammanbyggda en- eller tvåbostadshus uppförs. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för grupphusbebyggelse.

[e₁] - Symbolen till vänster nestämmer att största byggnadsarea är 2000 kvm. Syftet med bestämmelse är att säkerställa en



friyta på över 3000 m² inom området med användningsbestämmelsen Skola.



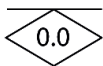
- Prickmark (mark som inte får förses med byggnad)

reglerar var byggnader inte får placeras.



- Kryssmark (mark som endast får förses med uthus.)

Syftet med bestämmelsen är att reglerar var det inte är lämpligt att lägga huvudbyggnad.



- Symbolen till vänster bestämmer vilken

som är den högsta nockhöjden som är tillåten för huvudbyggnad.



- Symbolen till vänster visar vilka takvinklar som är

tillåtna inom egenskapsområdet. För de byggrätter som föreslås att placeras mot det öppna landskapet ska byggnader utföras med sadeltak med en takvinkel på mellan 27 och 45 procent. Syftet med bestämmelsen är att tillsammans med bestämmelsen om sadeltak ge bebyggelsen som möter det öppna landskapet en utformning som anpassas efter kulturmiljön i det skånska kulturlandskapet med sadeltak med branta vinklar.

Placering

[p₁] - Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns mot granne. Symbolen till vänster bestämmer att byggnader inom egenskapsområdet ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Syftet med bestämmelsen är att fastighetsägare med placering av huvudbyggnad inte ska påverka sina grannfastigheter negativt.

[p₂] - Del av huvudbyggnads fasad ska placeras i linje med förgårdsmark. Syftet med bestämmelsen är att husen inom planområdet ska harmonisera med gatulinjerna för att skapa ett lugnare och mer enhetligt uttryck.

Utformning

- Tak ska utformas i röda nyanser. Syftet med bestämmelsen är att ge bebyggelsen inom planområdet ett enhetligt utseende.

- Takkupa/frontespis/teknikutrymme får uppföras till högst en tredjedel av takfotens längd utan att våningsantal påverkas. Syftet med bestämmelsen är att förtydliga hur höjder och våningsantal inom planområdet ska bedömmas.

- Komplementbyggnader får ha en maximal nockhöjd av 4 meter. Syftet med bestämmelsen är att hålla ner taköjden på komplementsbebyggelse så att de i mindre omfattning påverkar sin omgivning.

[f₁] - Huvudbyggnad ska utformas med sadeltak. Symbolen till vänster bestämmer att husen inom egenskapsområdet ska utformas med sadeltak. För de byggrätter som föreslås att placeras mot det öppna landskapet ska byggnader utföras med sadeltak med en takvinkel på mellan 27 och 45 procent. Syftet med bestämmelsen är att tillsammans med bestämmelsen om sadeltak ge bebyggelsen som möter det öppna landskapet en utformning som anpassas efter kulturmiljön i det skånska kulturlandskapet med sadeltak med branta vinklar.

[f₂] - Symbolen till vänster bestämmer att huvudbyggnads fasad ska i huvudsak bestå av rött tegel. Syftet med bestämmelsen är att fasaden ska knyta an till den röda tegelarkitektur som är typisk för Asmundtorp. Syftet med bestämmelsen är även att anpassa byggrätten för skolfastigheten (som är den byggrätt som ligger närmast hembyggdsgården) så att den får en utformning som harmoniserar med kulturmiljön i fråga om färger och materialval.

[f₃] - Endast friliggande, parhus, kedjehus eller radhus får uppföras. Syftet med bestämmelsen är att endast tillåta småskalig bostadsbebyggelse.

[f₄] - Fasad ska utformas huvudsakligen i tegel, puts eller stenmaterial. Avvikande material får förekomma i mindre omfattning. Komplementbyggnad är undantagen denna bestämmelse. Syftet med bestämmelsen är dels att den nya bebyggelsen ska förhålla sig till den befintliga bebyggelsen och kulturmiljön i Asmundtorp.

[f₅] - Högsta antalet våningar är två. Syftet med bestämmelsen är att begränsa bebyggelsen till två fulla våningsplan.

[f₆] - Högsta antalet våningar är en. Syftet med bestämmelse är att begränsa antalet våningar till en.

Markens anordnande och vegetation

[n₁] - Plantering mot allmän plats ska finnas. Suftet med bestämmelsen är att skapa en grön inramning av skoltomtens norra fastighetsgräns.

GATOR OCH TRAFIK

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Norr om planområdet går den gamla Banvallen som numera är en gång- och cykelväg. Denna leder till Landskrona i väster och till Billeberga i öster. Inom Asmundtorp tätort finns inget heltäckande gång- och cykelnät utan cyklister hänvisas till lokalgatorna med blandtrafik.

Inom planområdet avses skapas säkra och gena gångvägar som ska ansluta både till Asmundtorp och landskapet söder om planområdet. Det finns även planer på att anlägga en gång- och cykelväg till Munkebäck för att stärka kopplingen mellan byarna.

KOLLEKTIVTRAFIK

Vid korsningen kustvägen/Toftavägen, ca 400 m från planområdet, finns busshållplats för regionsbuss 240 mellan Landskrona – (Svalöv) Eslöv. Bussarna går ca 1 gång i timmen. Häljarps tågstation ligger cirka tre kilometer från planområdet vilket bedöms vara rimligt cykelavstånd.

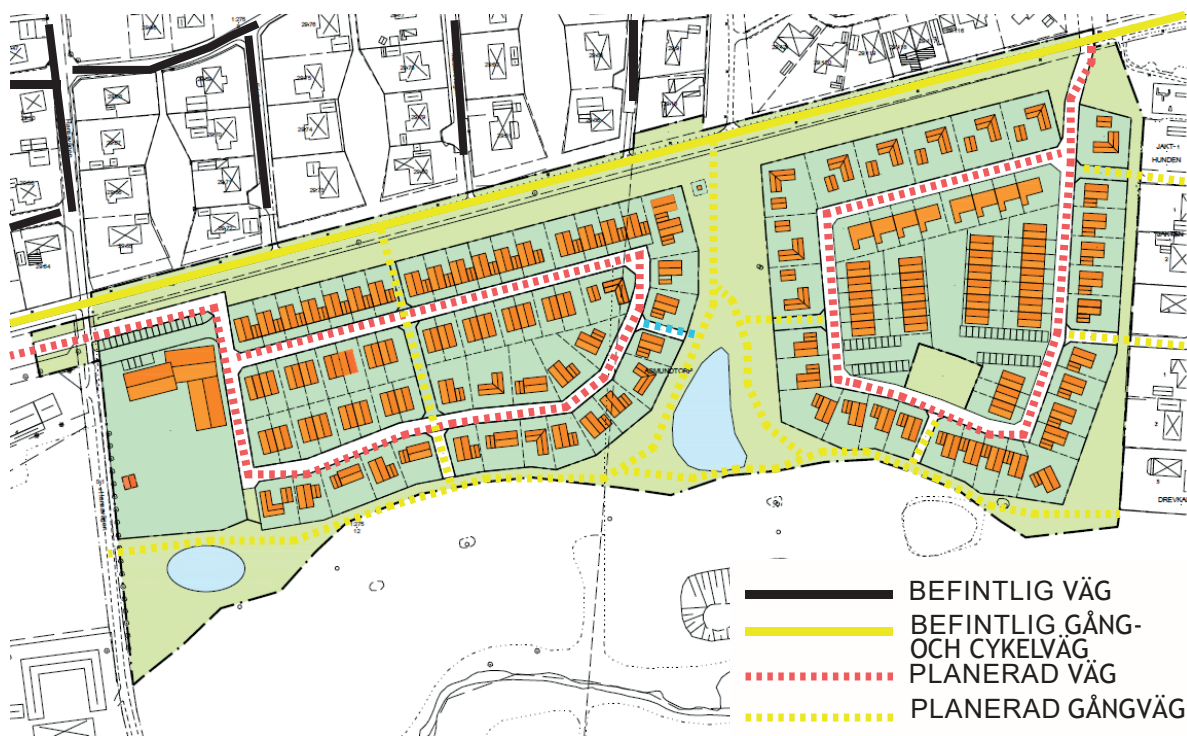


Illustration 3: Möjlig utbyggnad av gatunät och möjlig trafikmatning till planområdet

GATUNÄT

Planområdet föreslås byggas ut med lokalgator med en gatubredd på sju meter. Detta för att anknyta till den befintliga gatustrukturen i Asmundtorp samt att möjliggöra hushållsnära hämtning av avfall.

Inom planområdet avses skapas säkra och gena gångvägar som ska ansluta både till Asmundtorp och landskapet söder om planområdet.

BILTRAFIK

Området bedöms enligt framtagna trafikutredning (*Kreera, 2021-01-25*) generera ca 900 bilresor per dygn (ca 550-700 fordon) varav ca 450 från bostäderna och 450 från förskolan. Trafikökningen är enligt utredningen en inte obetydlig ökning men fortfarande ett lågt totalt trafikflöde.

Utredningen har undersökt vilka möjligheter som finns att trafikmata området och de bästa alternativen är enligt planförslaget att det östra området matas via en förläggning av Smedvångsvägen samt att den västra delen av planområdet trafikmatas via en förläggning av Verktysvägen. Hansavägen ska inte fungera som en tillfart till planförslaget.

Östra delen av planområdet föreslås matas norrifrån via Smedvångsvägen. Den västra delen kan matas från Verktysvägen om denna förlängs till planområdet. Verktysvägen är redan i dagläget detaljplanerad som Gata fram till planområdet.

Då planens genomförande innebär en ökad trafikbelastning på korsningar utanför planområdet har trafikutredningen (*Kreera, 2021-01-25*) studerat behovet av åtgärder på korsningarna Toftavägen/Verktysvägen och Möingevägen/Smedvångsvägen och konstaterar att trafiksäkerheten i båda korsningarna kommer att behöva förbättras med trafiksäkerhetshöjande åtgärder. Det kan ske i dialog med Trafikverket då Toftavägen och Möingevägen är statliga vägar,

men utrymme finns även att lösa det med åtgärder inom det kommunala gatunätet.

PARKERING OCH UTFARTER

Parkering ska anordnas i enlighet med Landskronas stads parkeringsnorm. Boendeparkering och parkering till skola eller förskola ska anordnas på kvartersmark.

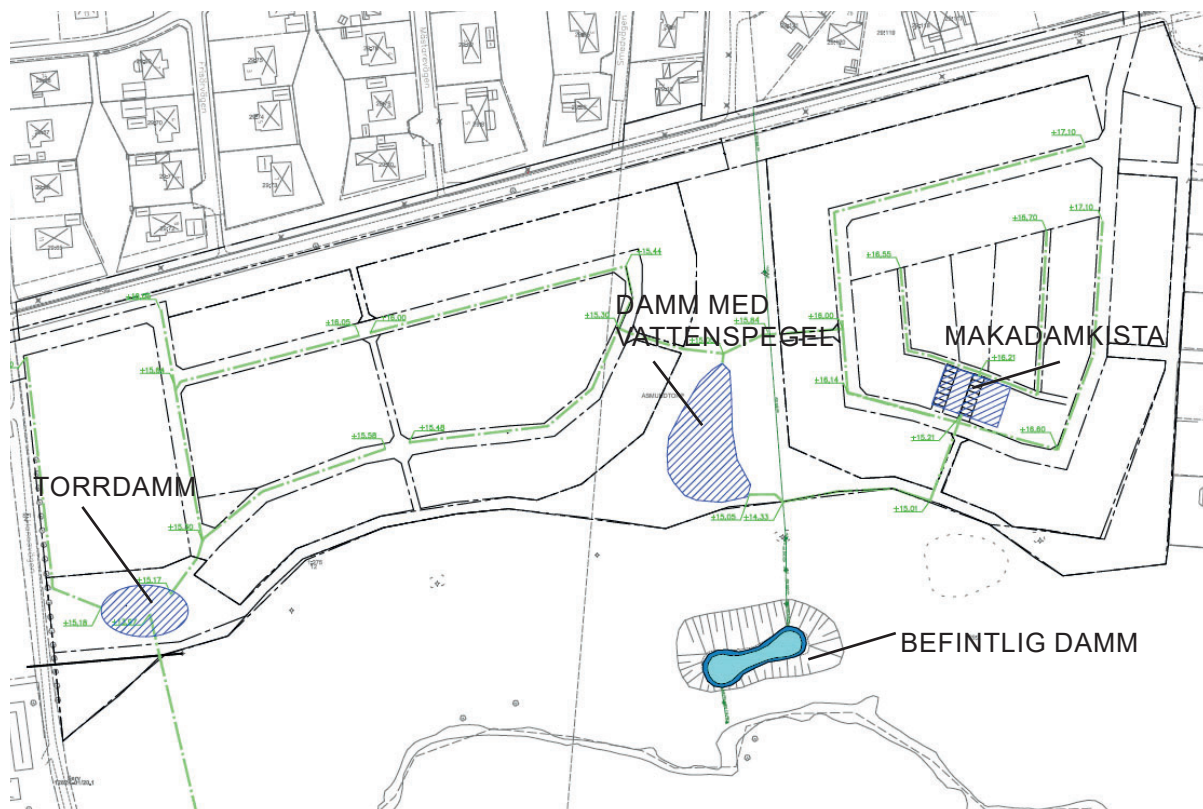
I Landskrona parkeringsnorm (Parkeringsplan Landskrona) från maj 2016 finns inget specifikt parkeringstal för skolor och förskolor. Trafikutredningen för planförslaget (*Kreera, 2021-01-25*) har därför utrett frågan.

Utredningen har tittat på parkeringsnormer för skola och förskola i andra skånska kommuner och har utifrån det gjort en bedömning utifrån planområdets läge i Asmundtorp tillsammans med Landskrona stads mål om att prioritera kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik. Utredningen kommer fram till att med hänsyn taget att hela Asmundtorp går att nå på cykel på fem minuter och skolomtens läge precis intill den gamla banvallen, som skapar god tillgänglighet för fotgängare och cyklister i byn och närheten till busshållplatser ger en potential för en hög andel hållbara resor.

Därmed bör antalet bilparkeringsplatser kunna understiga 20 till antalet, ca 10 till anställda och lika många till hämta/lämna. Samtidigt bör antalet cykelparkeringsplatser överstiga 20, för att möjliggöra och främja detta alternativ. Helst ska det även finnas ett par större platser för att få plats med lådcyklar.

OFFENTLIG SERVICE

I den förslagna planen möjliggörs att uppföra en skola. Skolbyggnaden får ha en största byggnadsarea på 2000 m² för att säkerställa att skolgården får en sammanhållen friyta på minst 3000 m². Detta enligt Boverkets rekommendationer. Skolbyggnad får en högsta nockhöjd på 12 meter och ska utföras med sadeltak.



Bilden visar föreslagen dagvattenfördröjning enligt Afry, 2021-05-25.

Skolfastigheten kan nås via Verktygsvägens förlängning. Genom att ha en infart och en utfart på skolfastigheten finns möjlighet för ett effektivt utnyttjande av ytan då vändzon för sophämtning och leveransfordon inte behövs inne på fastigheten.

TILLGÄNGLIGHET

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

REKREATION/LEK

Planen möjliggör att ett parkstråk mot Braån vilket stärker de gröna kopplingarna på orten. Inom parkstråket finns möjlighet att fördröja dagvatten.

I det östra kvarteret föreslås en mindre park för att möjliggöra fördröjning av dagvatten i den delen.

Möjligheter att anlägga lekplatser finns inom dessa parkområden.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Asmundtorp är anslutet till kommunalt vatten, spillvatten och dagvatten som staden är huvudman för, och det finns befintliga ledningar i angränsning till planområdet. En spillvattenledning går i öst-västlig riktning i planområdets norra del, men det går inte att ansluta planområdet till den. Centralt i planområdet finns ett ledningspaket i nord-sydlig riktning. Längs planområdets södra gräns går vatten- och spillvattenledningar. Dimensionerande vattenförbrukning och spillvattenavrinning inom planområdet har framtagits med hjälp av uppskattningar på framtida abonnenter och underlag från NSVA, i enlighet med de riktlinjer som framgår i Svenskt Vattens publikation P114 samt P110. Anslutningar till befintliga VA-ledningar föreslås där det råder mest gynnsamma och kostnadseffektiva förhållanden för utbyggnad av avloppsledningar med självfall i samförläggning med vattenledningar. I

bedömningen ingår även en kalkyl över investeringskostnader för utbyggnaden av framtida VA-system, samt drift- och underhållsuppskattningar över gemensamma anläggningar.

DRICKSVATTEN

Vattenledningar föreslås samförläggas med övriga VA-ledningar i planområdet. Vattenledningar föreslås att kopplas på befintlig vattenledning söder om planområdet. Dimensionering av distributionsnätet för vattenledningar och eventuell rundmatning föreslås utformas i samband med detaljprojektering.

SPILLVATTEN

Spillvatten från planområdet kommer att anslutas till befintlig spillvattenledning söder om planområdet. Vid utbyggnad av planområdet bedöms att spillvattennätet kommer att vara underdimensionerat och kommer att behöva byggas ut. Befintliga spillvattenledningar nedströms planområdet, mot vilka planområdets ledningar ansluts, föreslås dimensioneras upp för att klara tillkommande kapacitet.

DAGVATTEN

För att planens genomförande inte ska ge en ökad belastning av dagvatten för recipienten (Braån) gällande flöde och föroreningsnivå föreslås området att avvattnas genom trög avvattning i öppna dammar. (Afry 2021-05-25) Västra delen av planområdet föreslås att avvattnas till en torrdamm söder om den föreslagna skolfastigheten och går därifrån via ledning till Braån. De centrala delarna av planområdet föreslås avvattnas via den befintliga dagvattendammen som ligger direkt söder om planområdet. För att inte öka belastningen på dammen föreslås dagvattnet fördröjas först i en ny damm med vattenspegel centralt placerad i parken inom planområdet.

De östra delarna av planområdet avvattnas via en makadamkista.

Fördröjningsbehovet ska följa de volymer och utsläppsflöden som anges i den färdiga VA-utredningen, vilken följer Svenskt vattens riktlinjer. Fördröjningsbehovet beräknas efter riktlinjer från Svenskt vatten och magasinerna dimensioneras därefter.

Vid en jämförelse mellan dimensionerande flöde före och efter planerad bebyggelse kan det konstateras att det dimensionerande flödet för Västra Möinge ökar efter bebyggelse med ca 710 l/s för ett 5-årsregn, ca 1120 l/s för ett 20-årsregn och ca 1930 l/s för ett 100-årsregn.

Magasin för samlad fördröjning syftar även till att rena dagvatten från området. Beräkningar i StormTac visar att inga riktvärden (l/s) riskerar att överstigas och att inte heller belastningen (kg/år) ökar. Se tabell på sidan 20.

Som skydd vid extrema regn ska allmän plats höjdsättas för att underlätta avrinning av dagvatten. Byggnader ska höjdsättas så att färdigt golv i bottenplan inte riskera att översvämmas vid 100-årsregn. Översvämningsskartering av planområdet, där brännivåer definieras, ska utföras i samband med projektering av allmän plats.

I samband med förprojektering är det viktigt att tomter och gator höjdsätts på sådant sätt att ytledes avrinning möjliggörs och att instängda områden förebyggs.

AVFALL

Avfallshanteringen i Landskrona sköts av LSR (Landskrona Svalöv Renhållnings AB). Avtal med dem sluts via den enskilda fastighetsägaren. En återvinningsstation för förpackningar och tidningar finns vid Verktygsvägen direkt väster om planområdet.

BRANDVATTENFÖRSÖRJNING

Vid utbyggnad i området kommer nya brandposter att krävas. Brandposterna skall uppfylla kraven i P114. Utformningen av brandvattenförsörjningen ska ske i

samråd med NSVA och räddningstjänsten. Dimensionering av distributionsnätet för vattenledningar och eventuell rundmatning föreslås utformas i samband med detaljprojektering.

VÄRME

För närvarande finns inget utbyggt fjärrvärmenät i Asmundtorp. Möjligheterna till en utbyggnad av fjärrvärmenätet så att Asmundtorp har studerats men är i dagsläget inte genomfört.

EL OCH GAS

Elström i Asmundtorp levereras av E.On, i samband med en utbyggnad av planområdet kommer det troligen att behövas uppförande av transformatorstation. Transformatorstationen föreslås placeras i parkområdet med erforderligt skyddsavstånd på fem meter till närmsta bostadshus. Placeringen säkras genom E-område med tillbörligt skyddsavstånd i plankartan.



KONSEKVENSER

MILJÖBEDÖMNING

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. Ifall 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. En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts i samband med planarbetet.

STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att genomförande av denna detaljplan 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. Miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas därför inte. Ett särskilt beslut om detta togs av samhällsbyggnadsnämnden i samband med granskningsbeslutet.

Ställningstagandet grundas på följande:

- Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.
- Inga riksintressen eller skyddsområden påverkas negativt.
- Miljökvalitetsnormer för luft och vatten bedöms inte påverkas negativt.
- Inga risker för människors hälsa och säkerhet eller risk för översvämning förekommer.
- Riktvärden för trafikbuller klaras med föreslagen utformning som säkerställs på plankartan.
- Markförorening av bly och koppar är möjlig att sanera. Föroreningar av avgränsats och slutstasen i markmiljöutredningen är att inget behov av fler åtgärder föreligger inom planområdet.
- Planförslaget medger ett effektivt markutnyttjande.

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Planens genomförande innebär att ca 7 ha jordbruksmark tas i anspråk och inte längre kan brukas.

I Landskrona består en mycket stor andel av den befintliga marken av jordbruksmark. Detta ger starka skäl till att noga överväga framtida ianspråktagande av jordbruksmarken. På samma gång som det är viktigt att värna jordbruksmarken så är det centralt att bebyggelseutvecklingen i staden i framtiden sker enligt den övergripande strategin, det vill säga att bygga tätorts- samt kollektivtrafiknära. Detta för att gynna en mer hållbar utveckling. Att åstadkomma en tätorts- och kollektivtrafiknära bebyggelseutveckling får anses ligga inom ramen för det väsentliga samhällsintresset. Inte minst på grund av de starkt ökade förutsättningarna för en mer hållbar utveckling genom ökat kollektivtrafikåkande, samordning av infrastruktur (grönstruktur, vatten- och avlopp, gång- och cykelvägar, el och värme, trafikstrukturer, offentlig service etc.), en fysisk integration av staden men också till regionen och utanför, förutsättningar för näringslivsutveckling, skapandet av attraktiva boendemiljöer etc.

Asmundtorp är en ort som omgärdas av jordbruksmark och det är oundvikligt att delar av denna tas i anspråk om orten ska kunna växa mer än vad som är möjligt genom endast förtätning. Det har inte heller bedömts som möjligt med en större förtätning då dessa ytor till stor del saknas i Asmundtorp.

Asmundtorp har god tillgång till kollektivtrafik med de busslinjer som har hållplatser i tätorten samt möjligheten att via cykel ta sig till intilliggande orters tågstationer. Planområdet gränsar även till ett av kommunens bästa cykelstråk som leder rakt in till Landskrona tätort och dess tågstation. I Asmundtorp finns även tillgång till kommersiell och offentlig service i form av matbutik, skola, förskola och vårdboende, vilket medger ett effektivt utnyttjande av befintlig infrastruktur.

MILJÖKVALITETSNORMER

VATTENKVALITET

Dagvatten (MKN)

Vattendraget Braån ingår i huvudavrinningsområdet Saxån. Enligt Vatteninformation Sverige uppnår miljö kvalitetsnormerna för Braån ej god kemisk status samt otillfredsställande ekologisk status för klassningen under förvaltningscykel 3 (2017 - 2021). Miljö kvalitetsnormerna för Saxåns åtgärdsområde uppnår måttlig ekologisk status samt ej god kemisk status enligt statusklassningen från förvaltningscykel 3 (VISS, 2020).

Det finns därför krav att utbyggnad av detaljplanen inte medför en ökad tillförsel av dem ämnen som MKN gäller för. I VA- och dagvattenutredningen har därför en beräkning av de föroreningar som planens genomförande kan komma att innebära samt vilka krav på rening som dagvattenlösningen måste tillgodose. Med denna föreslagna fördröjningen samt reningen så bedöms inte MKN för vatten att överskridas. (Se tabell sida 20)

Grundvatten (MKN)

Grundvattenstatus inom planområdet bedöms som kvantitativt och kvalitativt god enligt Vatteninformation Sverige. Planförslagets genomförande bedöms inte medföra sådan påverkan på grundvattnet att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

LUFTKVALITET

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

Enligt miljöförvaltningens uppgifter överskrids inte miljö kvalitetsnormerna inom Landskrona kommun. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte

förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

EKOLOGISKA KONSEKVENSER

EKOSYSTEMTJÄNSTER (EST)

Begreppet ekosystemtjänster används för att påvisa den nytta människan får från naturens arbete. Naturens mångfald och processer utför oräkneliga uppgifter som vi människor är beroende av för vår överlevnad och välfärd. Ekosystemtjänster är ett begrepp som försöker fånga alla de produkter, tjänster och värden som vi får gratis från naturen av vilka många är omöjliga att ersätta med hjälp av teknik.

Inom planområdet finns idag främst producerande ekosystemtjänster i form av jordbruksmark.

Ett genomförande av detaljplanen möjliggör anläggande av en dagvattenlösning i form av anlagd våtmark som skulle vara en blandning ekosystemtjänst från naturliga processer.

Detta tillsammans med att planområdet är kollekttrafik- och tätortsnära anser staden att en utbyggnad av planen skulle ersätta monokulturen inom planområdet med ett mer varierat biologisk mångfald.

Detta då anlagda våtmarker bidrar inte bara till en bättre rening utan gynnar också även växter, djurliv och människor i jordbrukslandskapet.

Biotopskydd

Inom planområdet förekommer inget biotopskydd.

HÄLSA OCH SÄKERHET

SKYFALL OCH ÖVERSVÄMNING

Enligt stadens skyfallskartering är påverkas inte planområdet av översvämningsrisk vid höga vattenstånd respektive skyfall. Detta gäller även vid en utbyggnad av planen som redovisats tidigare i denna planbeskrivning.

RISKER FRÅN VERKSAMHETER

Förorening	Befintlig situation [kg/år]	Planerad bebyggelse [kg/år]	Planerad bebyggelse med åtgärder [kg/år]	
Fosfor (P)	3,5	3,9	1,4	
Kväve (N)	84	39	23	
Bly (Pb)	0,15	0,16	0,036	
Koppar (Cu)	0,26	0,44	0,14	
Zink (Zn)	0,44	1,2	0,22	
Kadmium (Cd)	0,0022	0,0086	0,0025	
Krom (Cr)	0,051	0,13	0,035	
Nickel (Ni)	0,032	0,13	0,041	
Kvicksilver (Hg)	0,00011	0,00086	0,00049	
Suspenderad substans (SS)	2200	1200	240	
Oljeindex (Olja)	4,0	11	1,9	
Benso(a)pyren (BaP)	0,00015	0,00066	0,00014	

Föroreningskoncentrationer (µg/l) för Västra Möinge före och efter exploatering, utan och med rening. Koncentrationer som överskrider riktvärdena markeras med fetstil. (Afry 2021-05-25)

Verksamhetsområdet väster om planområdet har är planerad som Jm - Icke störande småindustri. Detta innebär att det endast får bedrivas verksamhet som är av sådan beskaffenhet att den inte vållar olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Den verksamhet som bedrivs inom verksamhetsområdet bedöms inte innebära några risker för den eventuellt tillkommande bebyggelsen.

MARKFÖRORENINGAR

Planområdet består förutom banvallen i norr av jordbruksmark som tidigare inte har varit bebyggd bedöms det inte sannolikt att några markförorening föreligger. Avseende banvallen, någon byggrätt ges inte på banvallen utan avses att bevaras som gång- och cykelväg.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning (Breccia, 2020-12-18) är utförd för att undersöka ifall eventuella föroreningar från den gamla banvallen kan ha spridit sig ut i planområdet.

Undersökningen visade generella halter under KM som är riktvärdet för att alla grupper av människor ska kunna vistas permanent inom området. Men inom undersökningsområdet förekom förhöjda halter av bly och koppar i två proven längs med banvallen.

De uppmätta halterna avseende bly och koppar är visserligen över KM men sett till att övriga prov har uppvisat halter avseende bägge metallerna under KM är bedömningen att det inte utgör en risk för människor som vistas i området. Vidare åtgärd anses inte vara nödvändig om planförslaget inte antas.

Ytterligare undersökningar (Breccia 2021-05-18) har visat att föroreningarna är väl avgränsade inom parkmarken samt att inga



föroreningar har påträffats inom kvarter-smarken. Sammanfattningsvis är slutsatsen från utredningarna att inget behov av åtgärder föreligger.

TRAFIK- OCH VERKSAMHETSBULLER
En övergripande beräkning genomförd enligt Boverkets och SKL's metodbeskrivning för att skatta trafikbuller (*Hur mycket bullrar vägtrafiken*, 2016) visar att den ökning av trafik som detaljplanen kan väntas generera inte gör så att gällande riktvärden för vägtrafikbuller överskrids. Inte heller skolverksamheten bedöms generera någon olägenhet för människors hälsa enligt Miljöbalken 9 kap. 3§.

SOCIALA KONSEKVENSER

BEFOLKNING OCH SERVICE
Intentionen är att planen framförallt ska ge möjlighet att utöka dagens bostadsutbud i Asmundtorp och på så sätt förbättra möjligheten för människor i olika livssituationer och åldrar att bosätta sig eller bo kvar i samhället. Området bedöms ha bra förutsättningar för en god boendemiljö med goda möjligheter till blandning av olika bostadstyper. Ett utökat utbud av olika bostäder skapar förutsättningar för fler människor att flytta till området vilket i sin tur genererar ett större underlag åt näringservice, förskola, skola, kollektivtrafik samt övrig samhällsservice.

TRYGGHET
Planområdet ska anläggas med god belysning och med trygga och gena gator och gångvägar.

BARNPERSPEKTIVET
Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits. Tillgången och närheten till både friytor och natur för lek och rekreation är väldigt goda och det är nära till skola och förskola. På den yta som möjliggör byggnation av Skola säkerställs en friyta

överstigande 3000 m² genom att begränsa den maximala byggnadsarean inom användningsområdet.

TILLGÄNGLIGHET

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § BVF (byggnader) samt 3 kap 15 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovsprövning och bygganmälan.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

I samband med en utbyggnad av planen kommer staden att bekosta utbyggnad av allmän plats. Kostnad för utbyggnad av kvartermark bekostas av exploatör/fastighetsägare.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Genomförandefrågorna redovisar de administrativa, organisatoriska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder som krävs för ett samordnat genomförande av detaljplanen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande och är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

UTÖKAD BYGGLOVSPLIKT

Ingen utökad bygglovsplikt tillämpas inom planområdet.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Detaljplanen förväntas kunna antas av Kommunfullmäktige under 2021.

HUVUDMANNASKAP

Landskrona stad är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för utbyggnaden av denna. För kvartersmark är de enskilda fastighetsägarna huvudmän.

AVTAL

EXPLOATERINGSAVTAL

Vid en framtida exploatering inom plan kommer ansvars- och kostnadsfördelning att regleras genom avtal.

Vid behov av åtgärder, föranledda av aktuell exploatering, på det statliga vägnätet och dess anslutningar ska ett finansierings- och genomförandeavtal tecknas mellan kommunen och Trafikverket, åtgärderna ska bekostas av kommunen. Avtal med Trafikverket ska vara på plats i god tid innan åtgärden på det statliga vägnätet behöver genomföras.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSKONSEKVENSER

För att genomföra detaljplanen i syfte att skapa fastigheter vars användning överensstämmer med detaljplanen krävs fastighetsbildning. I kartan och tabellen 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. Angivna arealer är preliminära och fastställs först vid lagakraftvunnen lantmäteriförrättning. Fastigheterna inom planområdet kommer vid planens genomförande att behöva fastighetsregleras i samband med planens genomförande.

För att genomföra detaljplanen och skapa fastigheter vars användning överensstämmer med detaljplanen krävs fastighetsbildning. Ansökan om fastighetsbildning görs till Lantmäterimyndigheten i Landskrona och initieras och bekostas i enlighet med framtida exploateringsavtal.

FASTIGHETSBILDNING

Planområdet är till största delen inte planlagt tidigare. I väster går den nya planen in något på detaljplan (stadsplan), akt 12-AMS-424 från 1978. Det är allmän platsmark (väg och park) inom Norra Möinge s:1 och del av Asmundtorp 1:275 som påverkas. I nordväst ansluter planområdet till detaljplan (byggnadsplan), akt 12-ASM-316 från 1957. I nordöst ansluter planområdet till detaljplan, akt 1282K-P06/233 från 2006. I öster går det nya planområdet in något på den allmänna platsmarken för park, inom Asmundtorp 29:2, i detaljplan (stadsplan) akt 12-ASM-419 från 1978.

Planområdet omfattas huvudsakligen av delar av de kommunalägda Asmundtorp 1:275 och Asmundtorp 29:2. Inom dessa fastigheter planläggs det kvartersmark – bostad/skola/transformatorstation samt

allmän plats-mark – park, gata, gångväg och cykelväg. Även mindre delar av Asmundtorp 29:1, 29:3 och 29:99 och Norra Möinge s:1 omfattas av planområdet, där de planlagts för allmän plats-mark som gata/cykelväg/park.

I planförslaget är ca 42 000 m² av planområdet utlagt som kvartersmark för bostad, ca 6000 m² för skola och ca 36 m² för transformatorstation. Ungefär 22000 m² är planlagt för allmän plats – parkmark. Planlagt för resterande del av allmän platsmark är 8000 m² för gata, 1300 m² för gångvägar och ca 5000 m² för cykelväg.

Marköverföringar behöver ske för att kunna genomföra planen. All kvartersmark ligger inom kommunägda Asmundtorp 1:275 och 29:2. All kvartersmark kan avstyckas till egna fastigheter. Om bostadsfastigheter ska bildas över befintlig gräns mellan Asmundtorp 1:275 och 29:2 kan detta kräva både avstyckning och fastighetsreglering. Den enda mark som inte är i Landskrona Stads ägo är den del inom den samfälliga vägen, Norra Möinge s:1, som utgörs av allmän platsmark – gata (figur 1 i bilden nedan). Denna del ska överföras till en kommunalägd fastighet, lämpligtvis Asmundtorp 1:275. Detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser beskrivs nedan.

Överföring av mark bör i första hand ske genom frivilliga överenskommelser om fastighetsreglering mellan berörda fastighetsägare. I en överenskommelse regleras även ersättningsfrågan. Ansökan om fastighetsbildning för fastighetsreglering, avstyckning etcetera görs till Lantmäterimyndigheten i Landskrona och initieras

Fastighet	Område	Åtgärd
Norra Möinge s:1	a	Del av fastigheten (ca 250 m ²) planläggs för allmän platsmark – gata. Denna del överförs till en kommunalägd fastighet, lämpligen Asmundtorp 1:275.
Asmundtorp 1:275 och 29:2	b	Som kvartersmark för bostadsändamål planläggs ca 42 000 m ² . Områdena ska avstyckas till flera olika fastigheter. I det fall områdena delas upp i flera mindre fastigheter där utfart inte kan ske direkt mot gata bör gemensamhetsanläggningar bildas för att säkerställa skötsel och drift av gemensamma ytor såsom tillfart.
	c	Område för kvartersmark – skola, ca 6000 m ² , kan styckas av till egen fastighet.
	d	36 m ² planläggs för kvartersmark – transformatorstation, vilken kan styckas av till egen fastighet eller upplåtas med ledningsrätt. Resterande delar av de två fastigheterna inom planområdet är planlagt för allmän plats – park/gata/gångvägar/cykelväg. Dessa områden stannar kvar inom fastigheterna. Om avtalsservitut berörs av fastighetsbildningen kan dessa förordnas att fortsätta gälla i ny eller ombildad fastighet.
Asmundtorp 29:1	e, f	Del av fastigheten (ca 3300 m ²) är planlagd för allmän plats – cykelväg och gata. Området ligger kvar inom fastigheten och ledningsrätter för tele berörs isåfall inte.
Asmundtorp 29:3	g	Del av fastigheten (ca 200 m ²) planläggs för allmän plats – park. Området ligger kvar inom fastigheten och avtalsservitutet berörs isåfall inte.
Asmundtorp 29:99	h	Del av fastigheten (ca 2700 m ²) är planlagd för allmän plats – cykelväg. Området ligger kvar inom fastigheten, och ledningsrätter för tele berörs isåfall inte.

Tabellen ovan beskriver konsekvenserna för de fastigheter som berörs av planförslaget.

och bekostas av en eller flera berörda fastighetsägare.

Då det är kommunalt huvudmannaskap finns en möjlighet för Landskrona Stad att lösa in allmän platsmark tvångsvis, samt en skyldighet att lösa in allmän plats om fastighetsägaren begär det.

SERVITUT OCH LEDNINGSRÄTT

Inom planområdet belastas Asmundtorp 29:1 och Asmundtorp 29:99 av ledningsrätt för tele, akt 1282-500.1 och 1282-500.2. De ligger inom mark som planläggs för allmän platsmark – cykelväg. Inom Asmundtorp 1:275 finns ett mindre område som planläggs för kvartersmark - transformatorstation (område d på kartskissen). Inom detta område kan rättighet upplåtas med

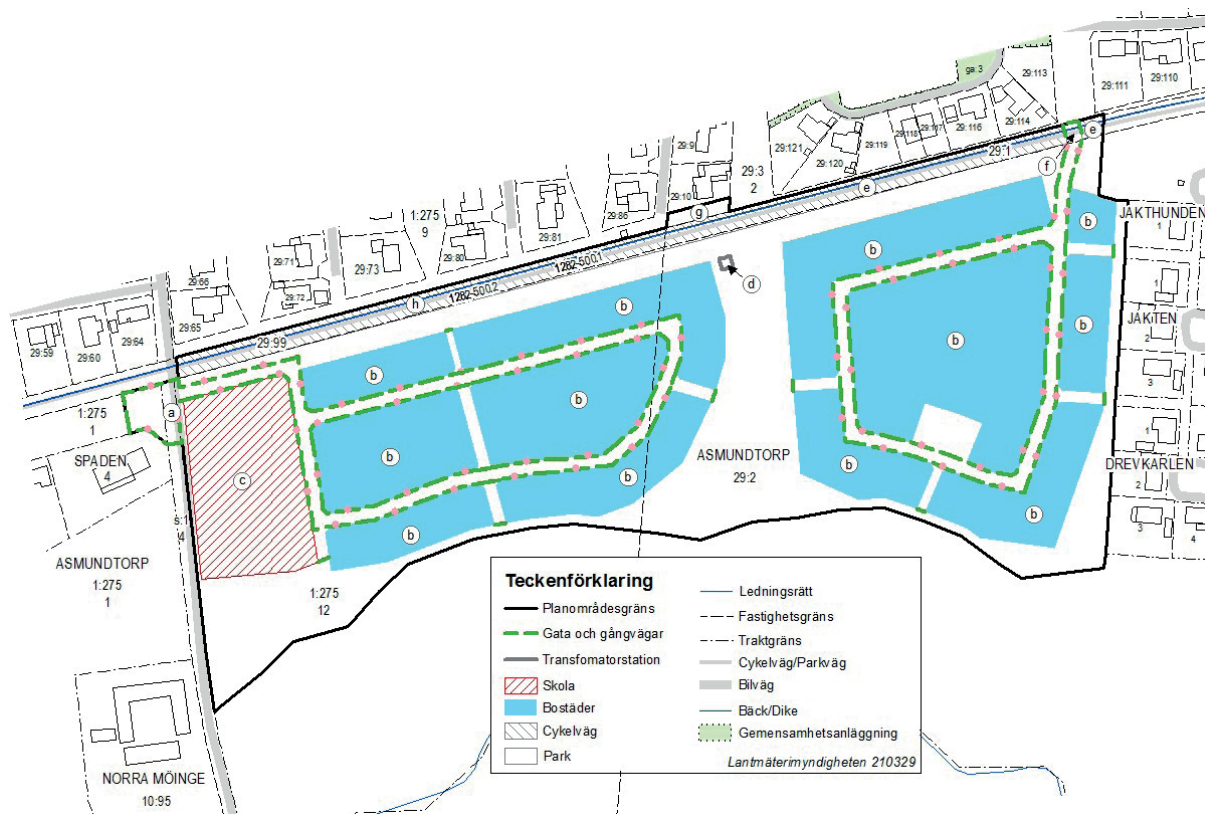


Bild som visar konsekvenser av fastighetsbildning i enlighet med planförslaget.

ledningsrätt alternativt kan en egen fastighet bildas genom avstyckning. 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 alternativt av belastad fastighetsägare. En lantmäteriförrättning medför kostnader för fastighetsägaren och/eller ledningshavaren.

Inom Asmundtorp 1:275, 29:2 och 29:3 finns även ett avtalsservitut för elledning registrerat. I Asmundtorp 1:275 finns ytterligare ett avtalsservitut för elledning. Ett tredje avtalsservitut för elledning finns inom Asmundtorp 29:2. Läget för dessa är oklara. Om något av dess servitut berörs vid en fastighetsbildning kan dessa beslutas

att fortsätta gälla i överfört område.

EKONOMISKA FRÅGOR

ANSVARSFÖRDELNING

Staden ansvarar, som huvudman, för drift och iordningsställande av allmän platsmark inom planområdet. Eventuell flytt eller omläggning av befintliga ledningar med ledningsrätt bekostas av exploatören.

Exploatören ansvarar för kostnader inom kvartersmark. Dessa är t.ex. byggnation, anläggningsavgifter, bygglovsavgift mm.

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

MEDVERKANDE

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Jonathan Nygaard, och planarkitekt Anna Fogelberg, Planavdelningen.

Lantmäterimyndigheten i Landskrona har varit rådgivande vid framtagandet av kapitlet fastighetsrättsliga frågor.

Grundkartan har upprättats av MBK och GIS-avdelningen.

Genomförandebeskrivningen har framtagits i samråd med mark- och exploateringsavdelningen.

Anna Fogelberg
Planarkitekt

Lisa Lindekranz
Planchef



Upprättad av
Planavdelningen
2022-07-07

