

Detaljplan för **Asmundtorp 1:140 och 1:297**, (Asmundtorp centrum), Landskrona stad

Planbeskrivning

Antagen av SBN 2021-06-15 § 101

Laga kraft 2021-11-29



DETALJPLANEPROCESSEN

Planprocessen startar när exempelvis Staden själv, en byggaktör, exploatör eller enskild person ansöker om en ny detaljplan eller ändring av en befintlig detaljplan. Stadsbyggnadsnämnden tar ställning till ansökan och ger i uppdrag till planavdelningen att ta fram ett planförslag.

Planförslaget samråds med bland annat länsstyrelsen, myndigheter, föreningar och enskilda som har ett väsentligt intresse av detaljplanen. Samrådets syfte är att förbättra beslutsunderlaget och ge möjlighet till insyn och påverkan. 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 behöver den läsas tillsammans med planbeskrivningen. Den redovisar bland annat syfte, förutsättningar, eventuella konsekvenser samt hur planen ska genomföras.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA	5
MILJÖBEDÖMNING	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
FÖRUTSÄTTNINGAR	7
PLANFÖRSLAG	10
FÖRKLARING AV PLANBESTÄMMELSER	15
KONSEKVENSER	17
PLANENS GENOMFÖRANDE	20

HANDLINGAR

Planhandlingarna består under granskningstiden av följande:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med planbestämmelser
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning (ej bilagd)
- Grundkarta (ej bilagd)

Följande utredningar har varit underlag:

- Trafikbullerutredning, Stadsbyggnadsförvaltningen, 2020-09-29
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR) och PM Geoteknik och markmiljö, PQ Geoteknik & Miljö AB, 2020-09-30
- Avhjälpandeåtgärder Asmundtorp 1:140 + 1:297 - slutrapport, PQ Geoteknik & Miljö AB 2021-01-25
- Dagvattenutredning Asmundtorp 1:140 och 1:297, Tyréns AB, 2021-03-04
- Trafiksäkerhet Kustvägen, Kreera samhällsbyggnad, 21-05-04



Planområdets avgränsning och placering.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva möjligheten att uppföra bostads- och centrumbebyggelse i 3 våningar samt inredd vind inom planområdet.

Ny bebyggelse ska utformas så att den arkitektoniskt samspelar med omgivande bebyggelse och så att den bidrar till ökad attraktivitet i byns centrum.

BAKGRUND

Fastighetsägaren Landskrona Stadsutveckling AB har ansökt om ny detaljplan för fastigheterna Asmundtorp 1:140 och 1:297 för att möjliggöra byggnation av ett flerbostadshus i 3-4 våningar.

Stadsbyggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2020-04-14 § 27 att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja ett detaljplanearbete. Beslut om samråd togs 2020-10-20 Plan § 11. Beslut om granskning togs 2021-03-05 Plan § 2.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015 och handläggs med standardförfarande. Planen förväntas kunna antas av Stadsbyggnadsnämnden under andra kvartalet 2021.

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

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL

Planområdet ligger i centrala Asmundtorp, i korsningen Kustvägen – Toftavägen, Se översiktskarta på sidan 4.

Planområdet omfattar fastigheterna Asmundtorp 1:140 och 1:297. Planområdets areal är ca 1400 m².

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheterna Asmundtorp 1:140 och 1:297 ägs av Landskrona Stradsutveckling AB genom Fastighetsbolaget Kronan 6 Landskrona AB.

MILJÖBEDÖMNING

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen 4 kap 34 § eller i Miljöbalken 6 kap. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför inte upprättats. (se vidare i kapitlet *Konsekvenser*)



Planprocessen för standardförfarande

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

I Översiktsplan för Landskrona stad, antagen 2016-02-29, anges som utvecklingsmål för Asmundtorp att orten i första hand ska förtätas i byns centrala delar med närhet till busshållplats, skola, kyrka och service.

Vidare anges att en centrumbildning behöver skapas på orten. En offentlig plats med trivsamt utformning kan utgöra en mötesplats i byn och stärka befintlig handel samt gynna framtida näringsverksamhet på orten.

DETALJPLANER

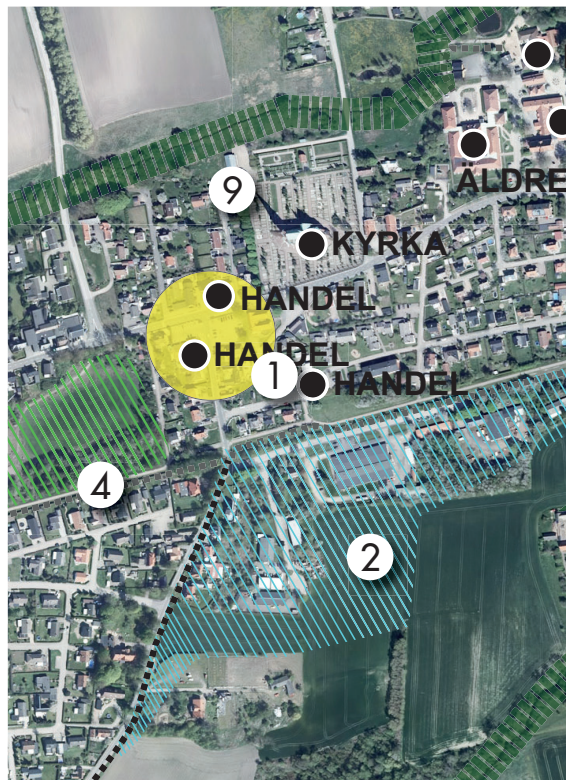
Planområdet omfattas av *Byggnadsplan för Asmundtorps stationssamhälle* (SPL 12-ASM-316), laga kraft 1957-07-19, och är planlagt som Af – Byggnadsmark för bostadsändamål, samt för butiks- hantverks- och samlingslokaler i en våning + vindsinredning.

RIKSINTRESSEN ENLIGT 3 OCH 4 KAP MILJÖBALKEN

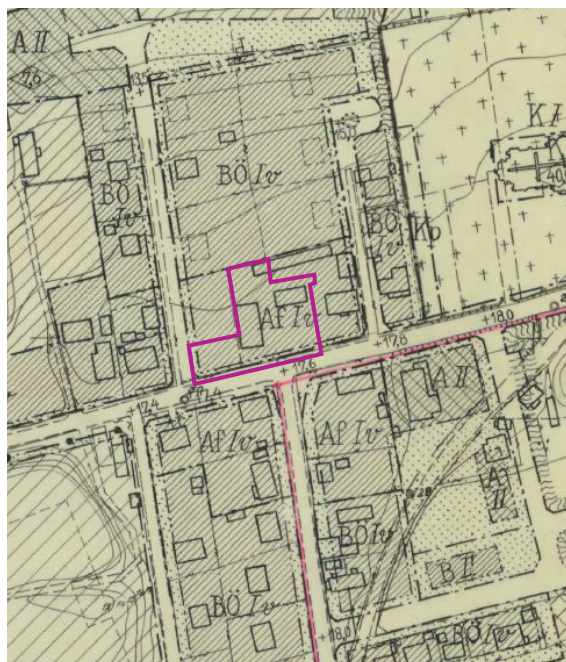
Asmundtorp ligger inom i riksintresse för kulturmiljö, Rååns dalgång mm (M10). I motiveringen till riksintresset anges bland annat ”stora bymiljöer som väl speglar traktens bosättningsmönster och byggnadsskick”. Asmundtorps kyrka omnämns i beskrivningen av riksintressets som ”monumental nygotik och med ett dominerande läge”.

STRANDSKYDD OCH FÖRORDNANDEN

Planområdet berörs inte av strandskydd eller annat skydd.



Utsnitt ur Översiktsplan 2016. Gul cirkel symboliserar Målpunkt/Centrumutveckling.



Utsnitt ur gällande detaljplan, *Byggnadsplan för Asmundtorps stationssamhälle*. Planområdet markerat med rosa linje.

FÖRUTSÄTTNINGAR

PÅGÅENDE MARKANVÄNDNING

Planområdet består idag av grusade och asfalterade ytor. Inom planområdet har tidigare funnits bostäder och blandade verksamheter så som bilverkstad, pizzeria, kiosk, butik och Lantmännne. Den tidigare bebyggelsen revs under våren 2020.

Planområdet ligger mitt i Asmundtorps centrum i anslutning till korsningen Kustvägen/Toftavägen. Söder om planområdet finns busshållplats och dagligvarubutik samt öppna parkeringsytor. I norr och öster gränsar planområdet till blandad villabebyggelse.

KULTURMILJÖ OCH ARKEOLOGI

HISTORIK

Asmundtorp har vuxit upp kring kyrkan och Kustvägen. Planområdet ligger i den centrala delen av byn, väster om kyrkan. Här har sedan länge funnits blandad bebyggelse med bostäder och verksamheter.

KULTURMILJÖ OCH STADSILD

Asmundtorp har en tradition av tegelbebyggelse. I planområdets närmiljö

och längs Kustvägen finns flera äldre byggnader bevarade. Mest utmärkande är Asmundtorps kyrka som är ett landmärke i byn och i det omgivande landskapet.

ARKEOLOGI

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Fornlämningar finns i närområdet bland annat vid kyrkan.

Länsstyrelsens kulturmiljöenhet har vid kontakt 2020-06-04 bedömt att ingen arkeologisk utredning behövs.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska arbetet, i enlighet med Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

BEBEYGGELSE

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse. Tidigare byggnader som innehöll bland annat kiosk, gatukök och verksamhetslokaler revs under våren 2020. I norr och öster gränsar planområdet till villabebyggelse från olika tidsepoker. Söder om Kustvägen finns matvarubutik och församlingshem med tillhörande parkeringsytor.



Tidigare bebyggelse inom planområdet (revs våren 2020).



Bebyggelse direkt öster om planområdet.

OFFENTLIG OCH KOMERSIELL SERVICE

Planområdet ligger centralt i Asmundtorp i direkt närhet till dagligvarubutik och busshållplats. På orten finns även bland annat pizzeria och distriktssköterska.

I Asmundtorp finns en F-9 skola med ca 370 elever samt förskola.

NATUR OCH GRÖNSTRUKTUR

Inom planområdet finns idag inga gröna ytor, träd eller buskar.

Natur- och grönområden i Asmundtorp finns på gångavstånd från planområdet.

TRAFIK

Planområdet är placerat direkt norr om Kustvägen (väg 1146) i korsningen med Toftavägen (väg 1145). De båda vägarna är huvudvägar genom orten med ÅDT (årsmedeldygnstrafik) på ca 1600 respektive ca 1000 fordon. Andelen tung trafik är 7%. Trafikverket är väghållare. Hastigheten förbi planområdet är 40 km/h. Infart till planområdet sker från Kustvägen.

Längs den norra sidan av Kustvägen, som gränsar till planområdet, saknas gångbana. Det finns inte heller någon cykelbana längs Kustvägen utan cykeltrafik sker som blandtrafik.

I sydväst gränsar planområdet till Bäckvägen som är en mindre villagata med vändplats.

KOLLEKTIVTRAFIK

Asmundtorp trafikeras av regionbuss linje 240 mellan Landskrona och Svalöv. Hållplatsen *Kustvägen* är placerad i direkt anslutning till planområdet. Bussarna avgår med 1-3 turer/timme.

Närmaste pågatågsstationer finns i Häljarp (ca 3,8 km) och Billeberga (ca 3,6 km). Stationen i Landskrona (ca 6,5 km)

trafikeras även av Öresundståg.

MARKFÖRHÅLLANDEN

Marken inom planområdet sluttar svagt åt norr. Markytan ligger på + 17,0 till +17,8 m.ö.h.

GEOTEKNIK

Enligt SGU:s bergarts- och jordartskartor utgörs marken av isälvsediment, sand. Marken har god genomsläpplighet.

En markteknisk undersökning av planområdet har genomförts under augusti och september 2020 (*Markteknisk undersökningsrapport (MUR) och PM Geoteknik och markmiljö*, PQ Geoteknik & Miljö AB, 2020-09-30).

Grundvattennivån observerades i augusti 2020 på 6 meters djup. Grundvattennivån varierar med årstid och kan förväntas vara högre och lägre.

MARKRADON

Markradonhalten inom planområdet har undersökts i tre mätpunkter och radonhalten uppmättes till mellan <1 och 11 kBq/m³. Med hänsyn till till jordart, årstid, grundvattennivå etc innebär mätvärdena radonhalter i normalriskintervallet (10-50 kBq/m³). Inom normalriskområde är rekommendationen att grundläggningen utförs radonskyddat. Det innebär att golv och väggar görs täta mot marken och att rörgenomföringar i byggnadens bottenplan tätas.

MARKFÖRORENINGAR

En provtagning inom planområdet gjordes i samband med den marktekniska undersökningen (PQ Geoteknik & Miljö AB, 2020-09-30) och visade på föroreningar av PAH och PCB i yttjord och asfalt. Inga tecken på förorening av grundvattnet påträffades.

Föroreningarna har nu sanerats så att marken inom planområdet uppfyller

riktvärdena för KM - känslig markanvändning enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden (slutrapport, PQ Geoteknik & Miljö AB 2021-01-25).

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN, SPILLVATTEN OCH DAGVATTEN

Asmundtorp ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Befintliga ledningar finns i Kustvägen, Bäckvägen och Timmervägen.

Anslutningspunkt för vatten finns idag i Kustvägen. Dagvatten och spillvatten har tidigare haft anslutning i Timmervägen. Vid behov av nya anslutningspunkter i samband med byggnation upprättas dessa i Kustvägen eller i Bäckvägen.

En befintlig spillvattenledning samt en nedstigningsbrunn finns längs Kustvägen, ca en meter in på fastigheten.

BRANDVATTENFÖRSÖRJNING

Närmaste brandpost för brandvatten finns i Kustvägen ca 75 meter öster om planområdet.

EL, GAS OCH UPPVÄRMNING

Elförsörjningen i Asmundtorp anordnas av E.ON. Fastigheterna kan anslutas till ledning i Kustvägen och tillräcklig kapacitet uppges finnas.

Det finns inget utbyggt fjärrvärmenät i Asmundtorp.

TELE OCH INTERNET

Landskrona Energi har optofiberledningar i Asmundtorp.

AVFALL

LSR Landskrona – Svalövs Renhållnings AB sköter sophämtning i Landskrona kommun.

HÄLSA OCH SÄKERHET

TRAFIKBULLER

Närheten till Kustvägen och Toftavägen genererar trafikbuller i planområdet.

En trafikbullerutredning har tagits fram i samband med planarbetet. Se kapitlet *Planförslag*.

MARKFÖRORENINGAR

Inom planområdet finns markförorening i form av PCB och PAH som måste saneras. Se mer under rubriken *Markförhållanden - Markföroreningar* på föregående sida.

RISKER FRÅN VERKSAMHETER OCH FARLIGT GODS

Planområdet är inte utsatt för risker eller störningar från verksamheter eller farligt godstransport.

ÖVERSVÄMMNINGSRISK

Planområdet 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.



Svämplananalys som visar områden som riskerar att översvämas vid höga flöden i Örstorpsbäcken. Karta hämtad från karttjänsten *Vatten och Klimat* (<https://ext-geoportal.lansstyrelsen.se/standard/?appid=d2372b43847c46a6b3ae89bdd2d8aeac>). Planområdet markerat med vit figur.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget innebär att fastigheterna Asmundtorp 1:140 och 1:297 planläggs för bostads- och centrumändamål (BC). Ingen allmän platsmark föreslås.

BEBYGGELSE/GESTALTNING

Byggrätten placeras parallellt med Kustvägen och möjliggör en bostadsbyggnad i 3 våningar med inredd vind. Framtaget förslag rymmer ca 16 st små lägenheter men lägenhetsstorleken regleras inte i detaljplanen och antalet bostäder kan där med bli färre. Med tanke på det centrala läget mitt i byn möjliggörs även för centrumändamål (C).

Den nya byggnaden får en framträdande placering i byns centrum. Med hänsyn till stadsbilden och den lokala byggnadstraditionen i Asmundtorp ska byggnaden i huvudsak utformas i tegel och med sadeltak.

Byggnaden tillåts få en nockhöjd på 15 meter vilket rymmer tre våningar och inredd vind.

Genom att byggrätten placeras parallellt med vägen ges möjlighet till en skyddad trädgårdssida in mot kvarterets mitt för rekreation och lek.



Illustrationsplan som visar exempel på möjlig utformning av planområdet. (Bild: JAIS Arkitekter).



Illustration av möjlig bebyggelse inom planområdet. (Bild: JAIS Arkitekter).



vår- och höstdagjämning kl 12:00



sommarsolstånd kl 16:00

Solstudie som visar skuggpåverkan vid vår- och höstdagjämning samt sommarsolstånd (Jais arkitekter 2020-08-27).

SOL OCH SKUGGA

Planförslagets påverkan på sol- och skuggförhållanden har studerats. Studierna visar att utemiljön i planområdets norra del har goda solförhållanden under hela dagen vid såväl sommarsolstånd som vår- och höstdagjämning. Vid vår- och höstdagjämning skuggar den föreslagna bebyggelsen grannfastigheten i väster på morgonen och delar av grannfastigheten i öster under eftermiddagen. Vid sommarsolståndet påverkas delar av fastigheten i öster av skuggning på eftermiddagen.



Illustration av möjlig bebyggelse (JAIS Arkitekter).

TRAFIK

Hållplats för regionbuss finns i direkt anslutning till planområdet. Några nya gator eller cykelvägar föreslås inte i detaljplanen. För beskrivning av befintlig trafiksituation se avsnittet om trafik under rubriken *Förutsättningar*.

INFART OCH TRAFIKSÄKERHET

Infart till planområdet kan ske från Kustvägen eller Bäckvägen. Med hänsyn till trafiksäkerheten på platsen ska infart/utfart från fastigheterna placeras så långt från korsningen med Kustvägen - Toftavägen som möjligt.

Anslutning till statlig väg regleras i 39 § väglagen och hanteras i bygglovet. Krävs ansökan om ny eller ändrad utfart görs detta av fastighetsägaren i bygglovsskedet.

I planförslaget finns 4 meter pickmark mot vägen. Utanför planområdet finns ett ca 1,5 meter brett område som är planlagt för väg men som idag inte används för körbana.

Längs statliga vägar gäller tillståndspliktig zon inom ett avstånd av 12 meter från vägen. Inom detta område ska samråd ske med Trafikverket så att tillräcklig hänsyn tas till trafiksäkerheten. Trafiksäkerheten på platsen har därför studerats (PM *Trafiksäkerhet Kustvägen Asmundtorp*, Kreera samhällsbyggnad, 2021-05-04) och dialog har förts med Trafikverket. Den sammanvägda bedömningen är att avståndet mellan vägen och byggrätten är acceptabelt.

En bedömning av vägens karaktär, med låg hastighet, låga trafikflöden samt låg andel tung trafik, påvisar inte att den tillståndspliktiga zonen på 12 m är nödvändig ur trafiksäkerhetssynpunkt. För att inte förbise något beställdes dock ett uttag ur Strada1 från Transportstyrelsen. Uttag ur Strada (den nationella olycksdatabasen för vägtrafikolyckor) visar att inga trafikolyckor har skett i korsningen Kustvägen/Toftavägen (+ 50 m åt alla håll)

de senaste tio åren (2011-2020).

Säkerhetszonen längs vägen som enligt VGU ska vara 2 meter intill övergripande huvudväg/tätortsgenomfart med en hastighetsgräns på 40 km/h innehålls..

PARKERING

Parkering ska anordnas i enlighet med *Parkeringsnorm Landskrona stad* (2016-05-30). För flerbostadshus i zon B (tätort med god tillgång till kollektivtrafik) gäller följande parkeringstal för bil:

boende: 0,8
besökande: 0,1
totalt: 0,9

Siffrorna grundar sig på en uppskattad boendetäthet på 1,8 personer/lägenhet.

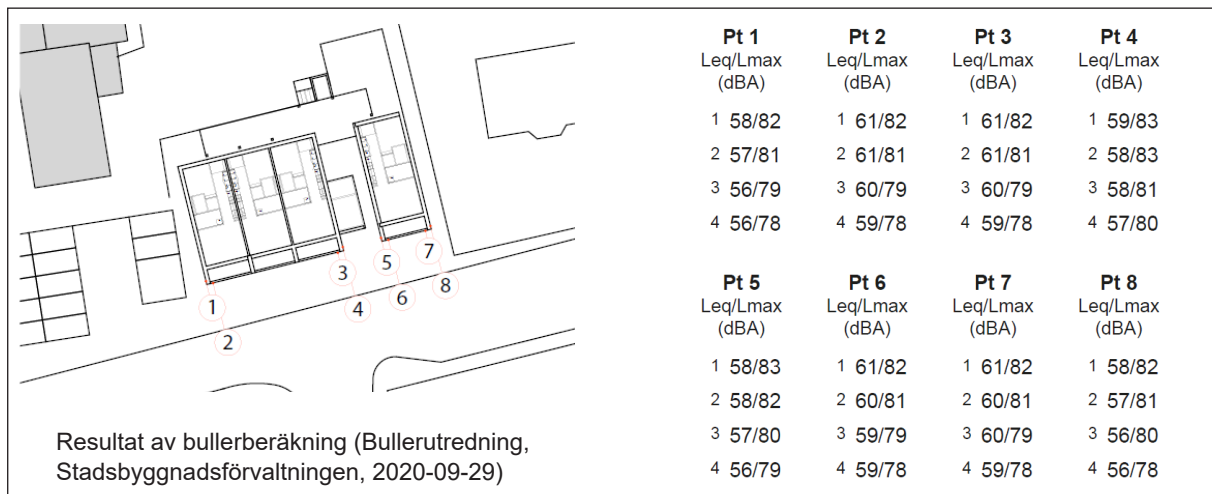
Parkeringstalen kan reduceras om byggherren kan redovisa att fastighetens läge har särskilt god koppling till kollektivtrafik, och att åtgärder görs för att skapa goda förutsättningar för andra resval än med bil, exempelvis att erbjuda bilpool.

Om det skulle uppstå en situation där det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering ska man, enligt lag (PBL), i första hand ordna friyta. Vid behov kan byggherren tillgodose parkering genom avtal på annan fastighet. Hur parkeringsfrågan slutligen löses följs upp i bygglovprövningen då även antalet lägenheter fastställs.

För cykel anger parkeringsnormen totalt 2,1 parkeringsplatser/lägenhet.

TRAFIKBULLER

En trafikbullerutredning med beräkningar i programvaran *Buller Väg II* från Trivector, har tagits fram i samband med planarbetet (Stadsbyggnadsförvaltningen, 2020-09-29). Utredningen konstaterar att riktvärden för trafikbuller vid ny bostadsbebyggelse (ekvivalentnivåer) överskrider i fasad mot Kustvägen.



På plankartan föreslås en planbestämmelse (**m₁**) som anger att varje lägenhet ska ha minst hälften av bostadsrummen mot ljuddämpad sida och att bostad ska ha tillgång till bullerskyddad uteplats. Genom att byggrätten placeras parallellt med vägen säkerställs att en tyst sida kan skapas in mot kvarterets mitt och att *Förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader* efterföljs.

Riktvärden enligt *Förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader*, 3 §:

- 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus
- 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid
- 60 dB(A) ekvivalent utomhus (vid fasad) *
- 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximalnivå utomhus vid uteplats i anslutning till byggnad**

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. (Förordning 2017:359).

* Om 60 dBA ändå överskrids bör minst hälften av alla bostadsrum i en bostad vara vända mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och där 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids under nattetid kl. 22.00 och 06.00.

** Om 70 dB(A) ändå överskrids bör nivån inte överskridas med mer än 10 dB och max 5 gånger/timme under dagtid 06:00 - 22:00.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

För beskrivning av befintlig teknisk infrastruktur se avsnittet om teknisk försörjning under rubriken *Förutsättningar*.

EL, GAS OCH FJÄRRVÄRME

Planområdet kan anslutas till befintliga elledningar i Kustvägen.

VATTEN OCH SPILLVATTEN

Planområdet kan anslutas till befintliga ledningar i Kustvägen eller Bäckvägen.

NSVA kan inte garantera att tillräckligt tryck eller flöde för dricksvatten uppnås i de högsta våningsplanen i planerad byggnad. Intern tryckstegring kan därför komma att behövas.

Befintlig spillvattenledning som är placerad längs planområdets södra gräns föreslås ligga kvar och ges i plankartan ett u-område (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar). Ledningsrätt för ledningen söks av VA-huvudmannen.

DAGVATTEN OCH SKYFALL

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde och dagvatten från planområdet kan anslutas till befintlig ledning i Kustvägen.

Dagvattenhanteringen ska utformas i enlighet med Landskrona stads dagvatten-policy.

Enligt geoteknisk undersökning (PQAB 2020-09-30) har marken god genomsläpplighet vilket tyder på goda möjligheter till omhändertagande av dagvatten genom infiltration. Tidigare har hela planområdet varit hårdgjort med bebyggelse och asfaltsytor.

En dagvattenutredning har tagits fram (Tyréns AB, 2021-03-04) för att visa hur dagvatten- och skyfallshantering kan ske inom planområdet. Framtida flöde vid ett 20-års regn beräknas bli ca 24,3 liter/sekund med den föreslagna utformningen.

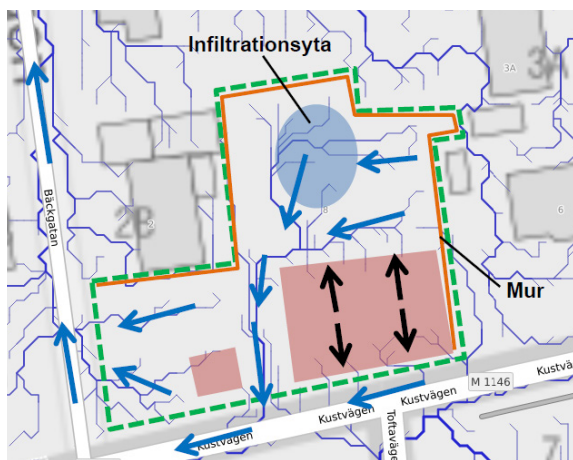
Planområdet har naturligt en svag lutning mot norr. För att säkerställa att vatten inte blir stående inne på fastigheten eller rinner in mot grannar måste höjdsättningen göras så att vatten naturligt kan söka sig söderut ut mot Kustvägen. Höjderna i norr ligger idag kring +17,2 m.ö.h. och Kustvägen ligger på ca +17,8 m.ö.h. De nya höjderna i norra delen av tomten bör enligt utredningen ligga minst 0,3 m högre än gatan, d.v.s. på minst +18,1 m.ö.h. Det blir

då ca 1 %:s lutning ned mot Kustvägen. På plankartan säkerställs en passage längs byggrättens västra sida som möjliggör för vatten att rinna mot gatan.

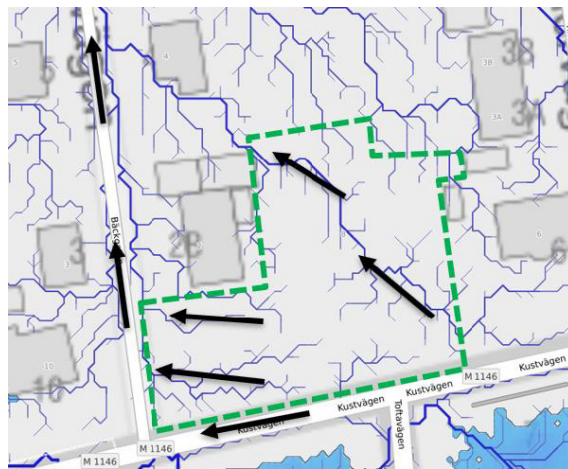
Utredningen föreslår även att någon form av lägre mur anläggs mot de angränsande fastigheterna i väster, öster och norr. Detta för att ta upp höjden men också för att försäkra sig om att inget vatten kan rinna in på annans tomtmark.

Förutom att marken måste slutta ut mot gatan bör det från husen vara en lutning på 5 % och där det är möjligt på en sträcka av 5 m ut från husen. Detta för att vatten inte ska kunna rinna upp mot fasaderna vid skyfall.

Mesta möjliga mängd dagvatten föreslås ledas ut mot grönytan på baksidan för infiltration. Grönytan sänks ned något i mitten och förses med en kupolbrunn eller motsvarande. Denna förses med strypning så att dagvattnet bromsas för att öka tiden för infiltration och samtidigt fungera som ett fördröjningsmagasin. Även takvattnet från baksidan av taket kan, via rännor eller rännodalar, släppas ut över grönytan för infiltration. Dagvattnet från kupolbrunnen



Principskiss som visar rekommenderad utformning och avledning av dagvatten och skyfallsvatten (Tyréns, 2021-03-04). Svarta pilar visar takavrinning. Blå pilar visar rinnvägar på marken vid 100-årsregn efter genomförd höjdsättning. Orange linje visar föreslagen mur mot delar av de närliggande fastigheterna.



Rinnvägar idag (blå linjer) vid ett 100-årsregn med varaktigheten 10 minuter. Svarta pilar visar avrinningens riktning. (Scalgo live, Tyréns AB, 2021-03-04).

leds i ledning ut till befintlig dagvattenledning i Kustvägen.

Parkeringsytan rekommenderas att förses med genomsläppligt material för att möjliggöra infiltration. Genomsläppligt material behöver dock underhållas för att behålla sin genomsläpplighet.

Planbestämmelse **n1** anger att maximalt 60% av utomhusmiljön norr om byggrätten får hårdgöras för att möjliggöra infiltration samt att höjdsättning av fastigheten ska göras så att avrinning sker mot Kustvägen.

Från större parkeringsytor kan det behövas en mätpunkt för att mäta dagvattnets kvalitet och kontrollera att de riktvärden för föroreningar som anges i Landskrona stads dagvattenplan innehålls.

BRANDVATTENFÖRSÖRJNING

Närmaste brandpost finns i Kustvägen ca 75 meter öster om planområdet.

AVFALL

LSR Landskrona – Svalövs Renhållnings AB sköter sophämtning i Landskrona kommun. Vid nybyggnation av flerbostadshus ska avståndet mellan miljöhus och renhållningsfordonets uppställningsplats inte överstiga 10 meter. Angöring är av trafiksäkerhetsskäl mest lämplig från Bäckvägen.

FÖRKLARING AV PLANBESTÄMMELSER -

För att underlätta förståelsen av planförslaget listas nedan en beskrivning om vad som avses med de föreslagna planbestämmelserna och hur de ska tolkas.

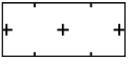
MARKANVÄNDNING

B - Byggrätt för bostadsändamål med tillhörande bostadskomplement.

C - Byggrätt för centrumändamål för att möjliggöra för handel, service eller andra verksamheter som kan bidra till utveckling av byns centrum.

EGENSAKAPSBESTÄMMELSER

 - Prickmark (marken får inte förses med byggnad) reglerar var byggnader får placeras. Längs de angränsande gatorna läggs 4 meter prickmark som möjliggör förgårdsmark mellan byggnaden och gatan samt ger utrymme för befintlig spillvattenledning. Längs byggrättens västra sida säkerställer prickmarken möjligheten att skapa avrinningsväg för vatten ut mot gatan vid skyfall. Prickmarken längs Kustvägen säkerställer också det byggnadsfria avståndet (säkerhetszonen) som anges i VGU.

 - Korsprickad mark (endast komplementbyggnad får placeras) - reglerar de delar av planområdet där endast komplementbyggnader, som exempelvis förråd, cykelskjul och miljöhus, får placeras. Den korsprickade marken avgränsar dessutom byggrätten för huvudbyggnaden så att den placeras längs gatan och ett större utrymme för trädgård skapas in mot kvarterets mitt.

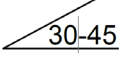
f1 - fasaden utformas i tegel för att byggnaden gestaltningsmässigt ska passa in i omgivningen och den lokala byggnadstraditionen.

f2 - taket ska utformas som sadeltak för

att byggnaden gestaltningsmässigt ska passa in i omgivningen och den lokala byggnadstraditionen. För att möjliggöra inredd vind tillåts takkupor.

f4 - Komplementbyggnader ska ges vegetationsklätt tak för att kvarteret gestaltningsmässigt ska upplevas som grönt. Vegetationsklätt tak möjliggör också för infiltration av regnvatten.

 - Högsta nockhöjd för byggnaden sätts till 15 meter. Detta ska möjliggöra ett hus i 3 våningar med inredd vind och begränsa påverkan på omgivningen i form av skuggning.



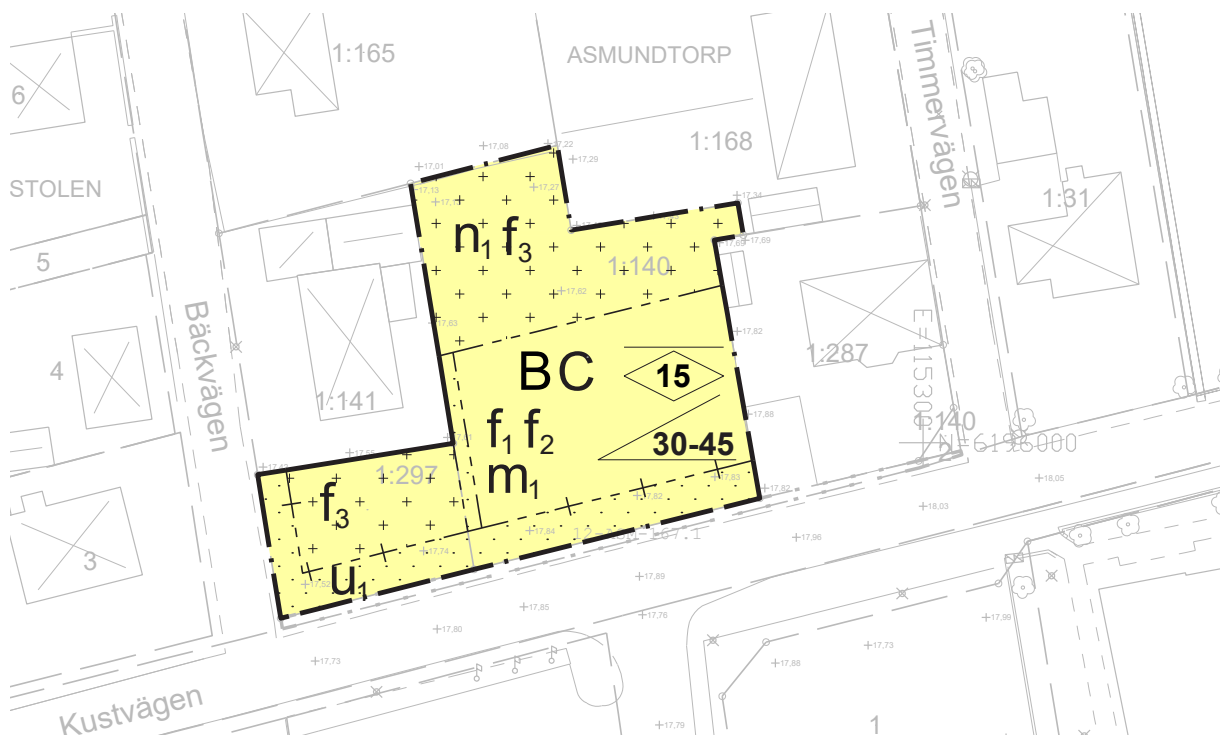
- Takvinkel får vara mellan de angivna gradtalen. Detta ska möjliggöra inredd vind och samtidigt bidra till att byggnaden gestaltningsmässigt passar in i omgivningen.

n1 - Maximalt 60% av markytan får hårdgöras ska säkerställa att trädgårdssidan får planterade ytor och en grön gestaltning. Möjliggör också för infiltration av dagvatten. Planbestämmelsen anger också att marken ska höjdsättas så att avrinning kan ske mot Kustvägen (se avsnitt om dagvatten - och skyfallshantering).

m1 - skydd mot störningar, säkerställer att riktvärden för trafikbuller klaras eftersom de beräknade bullervärdena längs Kustvägen överstiger gällande riktvärden. Minst hälften av bostadsrummen ska placeras mot ljuddämpad sida och det ska finnas tillgång till bullerskyddad uteplats, privat eller gemensam.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

u1 - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar läggs i ett 4 meter brett stråk längs de angränsande gatorna för att trygga placeringen av de befintliga ledningarna som finns där.



Utsnitt ur plankarta.

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 har i beslut 2020-10-20 Plan § 11 bedömt att genomförandet 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.

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 PCB och PAH är möjlig att sanera. När föroreningen är sanerad bedöms inga förhöjda hälso-, miljö- och spridningsrisker föreligga inom planområdet.
- Kulturmiljön i Asmundtorps centrum och upplevelsen av Asmundtorps kyrka bedöms inte påverkas negativt.

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFTKVALITET

Miljökvalitetsnormerna (MKN) för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. Det finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM₁₀/PM_{2,5}), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Enligt miljöförvaltningens uppgifter överskrider inte miljökvalitetsnormerna inom Landskrona kommun.

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

VATTENKVALITET

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



GRUNDLÄGGANDE
PROCESSER



PRODUKTER
FRÅN EKOSYSTEM



TJÄNSTER
FRÅN NATURLIGA
PROCESSER



KÄNSLOMÄSSIGA
VÄRDEN

Ytvatten

Planområdet ingår i avrinningsområdet Saxån. Vattenförekomsten Saxån: Havet-Braån har enligt Vattenmyndigheten måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Inom planområdet planeras inte för verksamheter som kan orsaka utsläpp till recipienten. Den föreslagna dagvattenhanteringen innebär att dagvatten till viss del kommer att infiltreras inom planområdet och därmed renas naturligt. Möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

Grundvatten

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten SV Skånes kalkstenar som av Vattenmyndigheten bedöms ha god kvantitativ och kemisk status.

Planförslagets genomförande bedöms inte medföra sådan påverkan på grundvattnet att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

EKOLOGISKA KONSEKVENSER

EKO SYSTEMTJÄNSER

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.

I nuläget bedöms inga ekosystemtjänster finnas inom planområdet som enbart består av hårdgjorda ytor efter tidigare bebyggelse.

Ett genomförande av detaljplanen tillför grönytor och planteringar inom fastigheten.

HÅLLBARHET OCH HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Planförslaget möjliggör för en förtätning med bostadsägenheter i centrum- och kollektivtrafknära läge.

BIOTOPSKYDD

Inom planområdet finns inga biotopskydd.

KONSEKVENSER FÖR HÄLSA OCH SÄKERHET

TRAFIKBULLER OCH TRAFIKALSTRING

Den tillkommande trafiken till och från planområdet är liten och bedöms inte påverka trafikflöden, trafiksäkerhet och trafikbuller på platsen eller i närområdet.

Planområdet är utsatt för trafikbuller från Kustvägen och Toftavägen (se kapitlet *Planförslag*). De beräknade trafikbullernivåerna längs vägen överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för ny bostadsbebyggelse. Genom att byggrätten har placerats parallellt med vägen kan en god ljudmiljö klaras in mot kvarterets mitt och *Förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader* efterföljas. Dessutom föreslås planbestämmelse (**m₁**) som anger att varje lägenhet ska ha minst hälften av bostadsrummen mot ljuddämpad sida och att bostad ska ha tillgång till bullerskyddad uteplats.

MARKFÖRORENINGAR

Funna föroreningar av PAH och PCB har sanerats så att marken inom planområdet nu uppfyller riktvärdena för KM - känslig markanvändning enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden (slutrapport, PQ Geoteknik & Miljö AB 2021-01-25).

RISKER OCH FARLIGT GODS

Planområdet är inte utsatt för risker från verksamheter eller transport av farligt gods.

ÖVERSVÄMMNING OCH SKYFALL

Enligt stadens skyfallskartering och Länsstyrelsens kartjänst *Vatten och Klimat* påverkas inte planområdet av

översvämningsrisk vid höga vattenstånd respektive skyfall.

Eftersom marken inom planområdet sluttar mot norr och planområdet dessutom ligger högre än omgivande fastigheter måste höjdsättning av marken ske så att vatten vid regn och skyfall inte rinner in på intilliggande fastigheter och orsakar skador på bebyggelse. En passage som kan fungera som avrinningsväg för vatten mellan trädgårdssidan och gatan säkerställs på plankartan. Eftersom hela planområdet tidigare varit bebyggt och hårdgjort bedöms situationen förbättras vad gäller infiltration och möjlighet att avleda skyfallsvatten.

SOCIALA KONSEKVENSER

KULTURMILJÖ OCH STADSBILD

Planförslaget möjliggör för en ny byggnad i upp till tre våningar med inredd vind. Detta är relativt högt jämfört med befintlig omkringliggande bebyggelse. Nockhöjden för den nya bebyggelsen har satts till maximalt 15 meter vilket bedöms vara en höjd som fungerar med omgivningen utan negativ påverkan. Framtagna solstudier visar att denna höjd säkerställer att så väl den egna tomten som grannfastigheterna får goda solförhållanden. Även den tidigare bebyggelsen på platsen var relativt storskalig i förhållande till omgivningen.

Asmundtorp ligger inom riksintresse för kulturmiljö, *Rååns dalgång mm (M10)*. Asmundtorps kyrka omnämns i beskrivningen som "monumental nygotik och med ett dominerande läge". Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte påverka riks-intresset och upplevelsen av Asmundtorps kyrka negativt.

Planbestämmelser om sadeltak och tegelfasad ska säkerställa att den nya byggnaden harmonierar med omgivningen och den lokala byggnadstraditionen.

Den föreslagna bebyggelsen bedöms tillföra rumslighet, ökad trygghet och arkitektonisk

kvalitet till byns centrum. Möjligheten för centrumverksamhet kan bidra till mer aktivitet och service.

BEFOLKNING OCH SERVICE

Planförslaget möjliggör för nya bostäder och ett mer varierat bostadsutbud i Asmundtorp. Det centrala läget med närhet till kollektivtrafik och matbutik möjliggör för boende utan tillgång till egen bil. Om planområdet bebyggs med flerbostadshus med smålägenheter möjliggörs för exempelvis ungdomar och äldre att bosätta sig eller bo kvar på orten.

Planförslaget möjliggör även för centrumverksamhet vilket skulle kunna innebära etablering av mindre handel eller service som i sin tur bidrar till att utveckla ortens centrum och serviceutbud.

BARNPERSPEKTIV

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

Genom att byggrätten placeras längs vägen möjliggörs för en skyddad och bullerfri innergård och utemiljö för rekreation och lek in mot kvarterets mitt.

Längs Kustvägen förbi planområdet saknas idag gångbana. Vägens bredd är tillräcklig för att en trottoar ska kunna inrymmas. Dialog kring detta bör inledas med Trafikverket, som är väghållare.

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.

TRYGGHET

Planområdets placering i Asmundtorps

centrum innebär närhet till service och kollektivtrafik. Planförslaget bedöms bidra till ökad trygghet på platsen då fler människor kommer att röra sig i området under hela dygnet. På plankartan regleras att entré ska finnas mot gatan för att bidra till ökad aktivitet i gaturummet. Den nya bebyggelsen bedöms också bidra till en mer attraktiv bymiljö som i sin tur kan öka den upplevda tryggheten.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Utbyggnaden inom kvartersmark bekostas av exploatören.

PLANENS GENOMFÖRANDE

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

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Detaljplanen förväntas kunna antas av Stadsbyggnadsnämnden under andra kvartalet 2021.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med standardförfarande 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 detaljplanen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla men kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP

Detaljplanen innehåller endast kvartersmark. Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för all utbyggnad och anläggning inom kvartersmark (kommunikationsytor, grönytor, ledningar etc) och ska bekosta detta.

E.ON ansvarar för elförsörjningen till området.

Området ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. En anslutningspunkt per fastighet upprättas i fastighetsgräns mot Kustvägen i samråd med NSVA (Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp).

Avfallshanteringen löses i avtal mellan fastighetsägaren och LSR (Landskrona Savlöv Renhållnings AB).

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSBILDNING

Planområdet omfattar skifte 1 av Asmundtorp 1:140 samt hela Asmundtorp 1:297.

Efter planläggningen omfattar Asmundtorp 1:297 endast mark som inte får bebyggas annat än med komplementbyggnad. Fastigheten överförs lämpligen till Asmundtorp 1:140. Skifte 2 av Asmundtorp 1:140 ligger utanför planförslaget och utgör en 10 m² stor hörnavskärning som enligt gällande plan ska utgöras av allmän plats som överförs till kommunägd gatufastighet.

Överföring av mark ska i första hand ske genom frivilliga överenskommelser om fastighetsreglering mellan berörda fastighetsägare. I överenskommelsen regleras även ersättningsfrågan. Ansökan om fastighetsbildning görs till Lantmäterimyndigheten i Landskrona.

SERVITUT OCH LEDNINGSRÄTT

Fastigheterna inom planområdet belastas inte av några registrerade rättigheter.

Ett u-område för befintlig spillvattenledning är utlagt i södra delen av planområdet. Inom detta område kan ledningsrätt för allmännyttiga ledningar prövas. VA-huvudmannen ansöker om ledningsrätt hos Lantmäterimyndigheten i Landskrona.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

För att genomföra detaljplaner i syfte att skapa fastigheter vars användning överensstämmer med detaljplanerna krävs oftast 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.

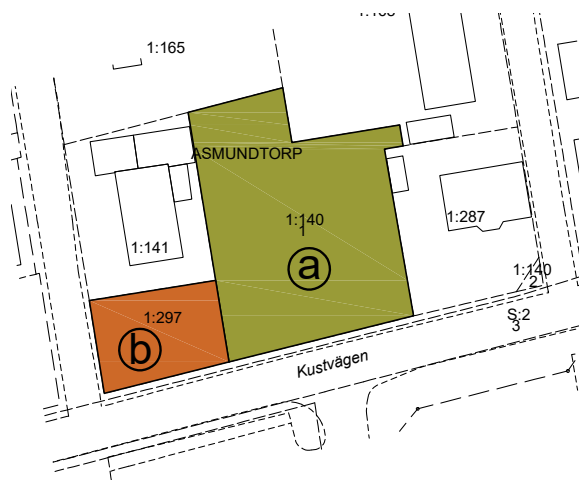
Den nya detaljplanen får följande fastighetskonsekvenser:

Asmundtorp 1:140 (a)

- Skifte 1 planläggs för kvartersmark, bostad och centrum.
- Område b (Asmundtorp 1:297) överförs lämpligen till Asmundtorp 1:140.

Asmundtorp 1:297 (b)

- Hela fastigheten planläggs för kvartersmark, bostad och centrum.
- Området överförs lämpligen till Asmundtorp 1:140.



Karta över fastighetskonsekvenser

EKONOMISKA FRÅGOR

ANSVARSFÖRDELNING

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

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

PLANEKONOMI

Framtagandet av detaljplanen bekostas av beställaren vilket regleras i ett planavtal. Planavgift kommer därför inte att tas ut i bygglovsskedet.

MEDVERKANDE

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Johanna Karlsson, Stadsbyggnadsförvaltningen, i samråd med övriga kompetenser inom förvaltningen.

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

Grundkartan har upprättats av MBK och GIS-avdelningen.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Landskrona den 28 maj 2021

Johanna Karlsson
Planarkitekt

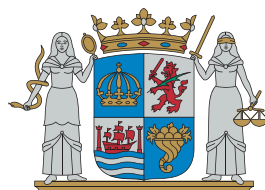
Lisa Lindekrantz
Planchef

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



Upprättad av
Planavdelningen



LANDSKRONA STAD

