

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Vapensmeden 1, Glumslöv, Landskrona stad

Rubricerad detaljplan har varit utskickat på samråd 2024-02-12 till och med 2024-03-12.

Under samrådstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga på stadsbiblioteket i Landskrona, Glumslövs bibliotek, i Stadshusets foajé samt på Landskrona stads hemsida.

Samrådet kungjordes i LandskronaPosten/Helsingborgsdagblad 15e februari 2024.

Ett allmänt samrådsmöte hölls i Glumslövs församlingshem torsdagen den 29e februari. Från kommunen deltog stadsbyggnadschef Johan Nilsson, planchef Lisa Lindekranz och planarkitekt Fredrik Karlsson. Ett flertal personer från allmänheten närvarade. Handläggande planarkitekt föredrog planförslaget. Den efterföljande diskussionen rörde främst trafiksituationen i närområdet och bullersituationen i Glumslöv.

INKOMNA YTTRANDEN

Vid samrådets slut hade 19 yttranden inkommit.

Yttranden utan erinran eller synpunkter har inkommit från:

- Nordion Energi, 2024-02-10
- Statens fastighetsverk, 2024-02-19
- Region Skåne, 2024-02-23
- Landskrona energi AB, 2024-02-26
- Lantmäteriet, 2024-03-05
- Kommunstyrelsen, 2024-03-18
- Luftfartsverket, 2024-03-19

Yttranden med erinran eller synpunkter har inkommit från:

- Postnord, 2024-02-12
- Skanova, 2024-02-13
- NSVA, 2024,02-13
- Räddningstjänsten, 2024-02-16, kompl. 2024-03-04
- Landskrona Svalöv renhållning AB, 2024-02-21
- Trafikverket, 2024-03-04
- Fastighetsägare 1, 2024-03-10
- Eon, 2024-03-11
- Glumslövs Byalag, 2024-03-12
- Länsstyrelsen, 2024-03-13
- Fastighetsägare 2, 2024-03-18
- Miljöförvaltningen, 2024-03-28

Inkomna yttranden med synpunkter redovisas och kommenteras nedan.

MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN, 2024-03-13

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

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

Människors hälsa – buller

Länsstyrelsen menar att handlingarna måste kompletteras i fråga om bullersituationen, då kan Länsstyrelsen konstatera att planområdet är utsatt för trafikbuller både från motorväg och järnväg. I sammanhanget är det värt att notera att planområdet är beläget inom "bostadsbebyggelsefrizon, avseende tillkommande bebyggelse" som pekas ut i översiktsplanen, zonen sträcker sig cirka 200 meter in från motorvägen.

Av planhandlingar och bullerutredning framgår att det maximala bullerriktvärdet (L_{max}) överskrider i ett antal mätpunkter.

Även dygnekvivalent buller (L_{eq}) överskrider i ett antal mätpunkter. I sammanhanget vill Länsstyrelsen påminna kommunen om att bullernivåerna behöver erhållas på samtliga våningsplan.

Kommunen anger att lägenheter kan inredas som 35m² för att erhålla bullerriktvärdena för byggrätten i planens nordöstra del. Länsstyrelsen kan dock konstatera att riktvärdet om 65 dB (Leq) för lägenheter mindre än 35 m² överskrids i ett stort antal punkter i byggrättens nordvästra och sydvästra del. I planhandlingarna föreslår kommunen en lösning på detta genom att placera förråd mot de bullerutsatta fasaderna. Denna åtgärd har inte säkerställts på plankartan.

Av planhandlingarna framgår att åtgärder krävs inom planområdet för att erhålla Trafikbullerförordningens riktvärden avseende trafikbuller. Länsstyrelsen konstaterar att inga åtgärder finns reglerade på plankartan i detta avseende.

I sammanhanget vill Länsstyrelsen även påminna kommunen om att även om överskridande av bullerriktvärdena bedöms marginella kan avsteg från bullerförordningens riktvärden inte göras. Länsstyrelsen efterlyser därför en komplettering avseende hur bullerförordningens riktvärden ska efterlevas.

Människors hälsa – markföroreningar

Av planhandlingarna framgår att en avgränsande undersökning behöver utföras för att bättre kunna bedöma omfattningen av kommande sanering och därmed bedöma kostnad, vilket saknas.

För att använda bestämmelsen i 4 kap. 14 § fjärde punkten PBL ska det vara säkerställt att marken genom avhjälpandeåtgärder blir lämplig för sitt ändamål, samt att avhjälpandeåtgärderna är realistiska och genomförbara. Åtgärderna ska vara så preciserade att det är möjligt för den enskilde fastighetsägaren att förutsäga vilka fysiska åtgärder som krävs och hur mycket de kan kosta. Om en efterbehandling kan göra marken lämplig, ska markens lämplighet säkerställas antingen innan planen antas eller genom villkorat lov eller startbesked enligt 4 kap. 14 § PBL.

Människors hälsa och/ eller säkerhet – väg, farligt gods

Länsstyrelsen kan av planhandlingarna konstatera att planområdet ligger 80 meter från farligt gods led. I planförslaget beskrivs att ”planerad bostadsbebyggelse bedöms inte utgöra tät bostadsbebyggelse” och kommunen bedömer att ett kortare avstånd än 150 m kan accepteras.

Länsstyrelsen påpekar att denna bedömning bör motiveras, då denna definition inte är tydlig och planerad bebyggelse utgörs av flerbostadshus närmast rekommenderad väg för farligt gods. I avsnitt 2.7.2 beskrivs att planförslaget är en förtätning av redan befintlig tätbyggd och i avsnitt 3.6 beskrivs att exploatören har beräknat en utbyggnad med cirka 30 lägenheter i flerbostadshus och 4 radhus, vilket medför att planområdet därmed är en del av tät bostadsbebyggelse. Länsstyrelsen bedömer att en kvantitativ riskbedömning behöver göras som specifikt beaktar riskerna inom aktuellt planområde, från rekommenderad väg för farligt gods.

Avståndet till väg beskrivs även acceptabelt baserat på tidigare riskutredningar som bedömt transport av brandfarlig vätska som det primära riskbidraget vid väg E6/E20. Länsstyrelsen anser inte att denna motivering är tillräcklig, då det saknas information om exakta förutsättningar för riskutredningar som hänvisas till, t.ex. var längs E6/E20 dessa riskutredningar har utförts och vilka verksamheter i övrigt som finns längs sträckan, vilket i sin tur påverkar vilka transporter som förväntas ske längs med aktuell vägsträcka. Exempelvis kan

bensinstationer längs vägsträckor påverka antalet transporter med farligt gods och också riskbilden i aktuellt område.

Människors hälsa och/ eller säkerhet – verksamheter

Planområdet föreslår ändamål *B-bostäder*. I direkt anslutning öster om planområdet ligger fastigheten Vapensmeden 16, vilken är detaljplanerad för ändamålet *Jm-Småindustri*. Ändamålet *Jm-Småindustri* är enligt Boverkets planbestämmelsekatalog likvärdigt med dagens ändamål *Z-verksamheter*.

Länsstyrelsen saknar kommunens bedömning gällande risker och om dessa ändamål är kompatibla utifrån riskhänseende och närhet. *Jm-Småindustri (och Z-verksamheter)* möjliggör lagring och hantering av brandfarlig vätska/gas eller andra farliga ämnen. *Jm-Småindustri (och Z-verksamheter)* kan även innebära transport av farliga ämnen till och från planområdet. Länsstyrelsen menar att kombinationen av dessa användningsbestämmelser gör att bebyggelsen kan bli olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet och/eller risken för olyckor.

Enligt Länsstyrelsens uppgifter finns det en verksamhet med gällande miljötillstånd i direkt anslutning till planområdet. Denna verksamhet bedrivs på fastigheten Vapensmedjan 16, DEFA AB. Länsstyrelsen efterfrågar kommunens bedömning av anläggningarnas lokalisering i förhållande till planområdet. Kommunen behöver redogöra för eventuella konsekvenser och risk som dessa verksamheter kan medföra för föreliggande detaljplan.

Människors hälsa - elektromagnetiska fält

Planförslaget möjliggör en transformatorstation i kvartersmarkens nordöstra del. Handlingarna bör kompletteras avseende anläggningarnas elektromagnetiska fält. Detta särskilt med tanke på planförslaget ger byggrätt för bostäder direkt intill byggrätt för transformatorstationen. Behov av att eventuellt säkerställa ett byggnadsfritt avstånd till elanläggning avseende elektromagnetiskt fält ska ske med begränsning av byggrätten på plankartan.

Länsstyrelsens rådgivning

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

Råd om planteknik/planförfarande

Länsstyrelsen delar inte kommunens ställningstagande om att detaljplanen är förenlig med översiktsplanen. Då det av markanvändningskartan i kommunens översiktsplan framgår tydligt att hela planområdet är placerat inom "Bostadsbebyggelsefri zon, avseende tillkommande bostadsbebyggelse". Länsstyrelsen efterfrågar därför ett utökat resonemang från kommunen med tydliga ställningstagande kring varför bostäder planeras inom detta område.

Länsstyrelsen påminner om att det av planbeskrivningen enligt 4 kap. 33 § PBL ska framgå om planen avviker från översiktsplanen, på vilket sätt den i så fall gör det och skälen för avvikelsen. För planer som inte är förenliga med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande ställer PBL krav på utökat förfarande.

Rådgivning kulturmiljö

Enligt Länsstyrelsens uppgifter finns det inom planområdet ett äldre gårdsläge. Länsstyrelsen noterar att kommunen enbart konsekvensbedömt riksintresse för kulturmiljövård samt utifrån ett fornlämningsperspektiv.

Av planhandlingarna bör det även framgå av om det finns lokala kulturmiljövården som behöver tas hänsyn till enligt Plan- och bygglagen.

Information om fornlämningar

Aktuellt detaljplansområde ligger delvis inom fornlämningen L1988:2917 som omfattar lämningarna efter Övre Glumslövs gamla tomt. En senare realisering av planen behöver därför Länsstyrelsens tillstånd enligt 2 kap. kulturmiljölagen (KML). I ett tidigare ställningstagande (Lst. dnr. 33918–2022) har Länsstyrelsens kulturmiljöenhet meddelat att genomförandet av arkeologiska åtgärder inte anses som nödvändiga. Samtidig gavs 2023-04-28 tillstånd till ingrepp i fornlämningen. Tillståndet gäller till 2025-04-28. Om planen inte kan realiseras innan fristen löper ut måste det begäras om förlängning av gällandefristen, alternativt ansökas om nytt tillstånd.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. MB.

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

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende *människors hälsa – buller, människors hälsa – markföroreningar, människors hälsa och/eller säkerhet – väg, farligt gods, människors hälsa - elektromagnetiska fält och människors hälsa och/eller säkerhet – verksamheter* varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Människors hälsa – buller

Utförningen av de planerade bostäderna har detaljerats för att mer specifikt kunna studera hur buller påverkar olika rum och fasadelement.

Bullerutredningen har kompletterats med beräkningar för de detaljerade förslagen och visar att det är möjligt att klara gällande riktvärden för buller i samtliga lägenheter, både för maxnivå och ekvivalentnivå.

Se planbeskrivning eller den uppdaterade bullerutredningen (2024-05-03, PE Teknik & Arkitektur AB) för detaljer.

Bestämmelser som säkerställer att hälften av bostadsrummen i en enskild bostad ska riktas mot tyst eller ljuddämpad sida och att en bostad ska ha tillgång till en ljuddämpad eller tyst uteplats har lagts till på plankartan.

Människors hälsa – markföroreningar

Inför granskning av planförslaget har nya provtagningar utförts inom planområdet. En översiktlig kostnadsberäkning ingår i rapporten, för att visa att det är ekonomiskt försvarbart att sanera marken för eploatering. (2024-07-16, Breccia konsult AB)

Startbesked för uppförande av ny bebyggelse eller förändrad användning av befintlig sådan har villkorats med att befintliga markföroreningar måste vara avhjälpda.

Människors hälsa och säkerhet – väg/transporter av farligt gods och verksamheter

Inför granskning av planförslaget har den inkluderade riskutredningen kompletterats med en mer platsspecifik och genomgripande analys. Denna visar att risker för hälsa och säkerhet är acceptabla både vad gäller transporter av farligt gods och närhet till verksamheter. För en mer detaljerad beskrivning se planbeskrivning eller Riskbedömning för ny detaljplan (Bengt Dahlgren Brand & Risk AB rev. 2024-08-30).

Rapporten har arbetats fram i samråd med Räddningstjänsten Landskrona, som delar den slutsats som presenteras i rapporten.

Människors hälsa och säkerhet – elektromagnetiska fält

En dialog har hållits med Eon, ägare av transformatorstationen. Ett bebyggelsefritt område av fem meter har anlagts runt den blivande platsen för transformatorstationen.

I den placering som föreslås för transformatorstationen bedöms de elektromagnetiska fält som stationen ger upphov till inte utgöra något hot mot människors hälsa och säkerhet.

Länsstyrelsens rådgivning

Inför granskning handläggs planen istället med utökat förfarande.

Av den gamla mangården som tidigare fanns på platsen finns endast ett av husen kvar idag. En inventering har utförts av detta och man har bedömt att det innehar ett visst kulturhistoriskt värde. Planhandlingarna har kompletterats med ett resonemang om detta.

TRAFIKVERKET, 2024-03-04

Järnväg

Västkustbanans spårområde ligger vid planområdets östra gräns. Västkustbanan är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ miljöbalken. Områden som är av riksintresse för kommunikationer ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen.

Väg

Statliga vägar som berörs av planförslaget är E6 ca 100 meter nordost om området. E6 är utpekad som riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ miljöbalken. Väg 1359 (Södra Kvistoftavägen) är direkt angränsande till planområdet.

Byggnadsfritt avstånd, från vägområdesgräns, för väg 1359 är 12 meter och inom detta område ska inga byggnader eller andra fasta föremål som kan inverka menligt på trafiksäkerheten placeras. Eftergivliga anordningar så som staket kan tillåtas.

Trafikverket tolkar planhandlingarna som att kommunen gör bedömningen att åtgärder på de statliga vägarna eller anslutningar till dessa inte bedöms behövas till följd av den nu aktuella detaljplanen. Om det framöver visar sig att åtgärder behövs på de statliga vägarna eller anslutningar till dessa, ska dessa bekostas av kommunen.

Trafikverket vill framhålla att E6 är primär transportled för farligt gods. Hänsyn till farligt gods ska beaktas för exploatering enligt de rekommendationer berörd länsstyrelse anger från vägen.

Anslutning

I plankartan saknas utfartsförbud mot väg 1359. Trafikverket godkänner inte att nya anslutningar anläggs till väg 1359 och kräver därför att plankartan förses med utfartsförbud utmed väg 1359, med undantag för befintlig anslutning/den anslutning som ska finnas. Planområdets storlek medger endast en anslutning till statlig väg 1359.

I detaljplaneprocessen tar Trafikverket ställning till anslutningens placering samt val av korsningstyp. I god tid före genomförandet ska sedan kontakt tas med Trafikverket som ska godkänna detaljutformningen för anslutningen. Att kontakt ska tas med Trafikverket samt att Trafikverket ska godkänna detaljutformningen för anslutningen ska framgå av detaljplanens genomförandebeskrivning. Trafikverket ställer krav på bl.a. anslutningens geometri och bredd, lutning, vattenavrinning etc. Anslutningen ska utformas enligt vid tidpunkten för genomförande gällande VGU (Vägar och gators utformning). Kontakt med Trafikverket, inför genomförandet, sker via formuläret för ansökan om utfart, som du finner på Trafikverkets hemsida (www.trafikverket.se). Ange i ansökan i vilken detaljplan anslutningen tidigare behandlats samt Trafikverkets ärendenummer.

Buller

Kommunens bullerutredning visar på bullernivåer som överstiger riktvärdena. För att kunna hantera detta föreslås ett antal åtgärder. Trafikverket anser att de bulleråtgärder som krävs ska säkras i plankartan och inte hanteras senare i bygglovet.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Järnväg

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka riksintresset för järnväg, då avståndet från plangräns till spårområdet är som lägst cirka 65 meter.

Väg

En analys av trafiksituationen har utförts inför granskning av detaljplanen (2024-06-12, Bengt Dahlgren brand och risk AB). Sammanfattat bedömer man att det ur ett trafiksäkerhetsperspektiv finns goda möjligheter att placera bebyggelse 8 meter från Södra Kvistoftavägen utmed aktuell sträcka.

Vägens funktion bedöms inte påverkas negativt i aktuell eller framtida situation.

Anslutning

Anslutningen mot Södra Kvistoftavägen kan ej regleras med utfartsförbud i detaljplanen. Från Boverket:

”En planbestämmelse om stängsel, utfart och annan utgång kan inte reglera förhållanden utanför planområdet och kan därför inte anges i planområdesgräns. Bestämmelsen reglerar förhållanden mellan två användningsområden och båda användningsområdena måste finnas inom samma plan. I de fall då ett planområde gränsar mot statlig väg så hanteras frågor om utfart och stängsel enligt bestämmelser i väglagen.”

Utfart mot allmän väg regleras i 39 § väglagen. Lämplig placering av utfart med hänsyn till trafiksäkerheten hanteras i samband med bygglov då ärendet också remitteras till Trafikverket. Utfart från planområdet finns idag mot Södra Kvistoftavägen men krävs ansökan om ny eller ändrad utfart görs detta av fastighetsägaren i bygglovsskedet. Utfartsförbud i detaljplanen bedöms därmed inte vara nödvändigt. Planbeskrivningen kompletteras.

Texten ovan om trafikverkets krav och hänvisning till VGU läggs till i planbeskrivningen.

Buller

Utförmningen av de planerade bostäderna har detaljerats för att mer specifikt kunna studera hur buller påverkar olika rum och fasadelement.

Bullerutredningen har kompletterats med beräkningar för de detaljerade förslagen och visar att det är möjligt att klara gällande riktvärden för buller i samtliga lägenheter, både för maxnivå och ekvivalentnivå.

Se planbeskrivning eller den uppdaterade bullerutredningen (2024-05-03, PE Teknik & Arkitektur AB) för detaljer.

Bestämmelser som säkerställer att gällande riktvärden för trafikbuller ska innehållas har lagts till på plankartan.

KOMMUNALA, MELLANKOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

RÄDDNINGSTJÄNSTEN, 2024-02-16

Riskerna kring farligt gods på väg och järnväg har tagits upp i en riskbedömning där bedömningen har gjorts utifrån riskanalyser för bland annat industriområden på andra ställen i som vi inte har kunnat ta del av och utifrån ett nationellt genomsnitt kring fördelningen av farligt gods. I

riskbedömningen har den aktuella detaljplanen jämförts med RIKTSAM:s riktlinjer för bostäder (småhusbebyggelse).

Räddningstjänsten håller inte med om att det rör sig om bostäder (småhusbebyggelse) utan anser att det ska klassas som bostäder (tät flerbostadsbebyggelse), vilket blir ännu mer uppenbart när området söder om kommer att planeras. Utifrån detta behöver en fullständig riskutredning tas fram för hela området med förslag till riskreducerande åtgärder.

Riskutredningen måste dessutom grunda sig på den mängd farligt gods som transporteras längs den aktuella platsen och inte ett nationellt genomsnitt. Ett nationellt genomsnitt är inte relevant med tanke på alla de stora riskföretag och SEVESO-företag som finns i bland annat Perstorp, Helsingborg, Landskrona och Malmö, vilka medför en större andel av transporter med betydligt farligare produkter än brandfarliga vätskor.

I samband med granskningen har räddningstjänsten upptäckt att analysen för räddningstjänstens insatstider förmodligen är felaktig för Glumslöv. Detta är ett fel som har följt med sedan den första analysen togs fram 2015 och beror förmodligen på analysföretagets datorprogram har tagit med "smitvägen" mellan Milstolpen och Södra Kvistoftavägen som en avfart från E6:an. Vi håller på att försöka få gjort en komplettering till analysen där "smitvägen" tas bort, men utifrån statistik från larm till Glumslövs skola och kartprogram på internet kan vi redan nu se att vi inte klarar en insatstid på <10 minuter. Om så är fallet får bebyggelse över 3 våningar inte ha räddningstjänsten som alternativ utrymningsväg.

Räddningsvärdet i Glumslöv är en förening med frivilliga som kan larmas vid till exempel en brand. Eftersom de är frivilliga finns det inget krav på att de ska respondera på ett larm och därmed räknas de heller inte med när det gäller räddningstjänstens insatstid.

Kompletterat 2024-03-04

Efter vårt samrådsyttrande kring tveksamheter när det gäller våra insatstider i Glumslöv har undertecknad varit i kontakt med analysföretaget och kan konstatera att farhågorna är besannade. Det visar sig att det finns ett fel i Trafikverkets nationella vägdatas som gör att "smitvägen" upp till Milstolpen räknas som allmän väg och då används i alla analysprogram. Detta innebär att bebyggelse över 3 våningar inte kan ha räddningstjänsten som alternativ utrymningsväg.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Inför granskning av planförslaget har den inkluderade riskutredningen kompletterats med en mer platsspecifik och genomgripande analys. Denna visar att risker för hälsa och säkerhet är acceptabla både vad gäller transporter av farligt gods och närhet till verksamheter. För en mer detaljerad beskrivning se planbeskrivning eller Riskbedömning för ny detaljplan (Bengt Dahlgren Brand & Risk AB rev. 2024-08-30).

Rapporten har arbetats fram i samråd med Räddningstjänsten Landskrona, som delar den slutsats som presenteras i rapporten.

Planbeskrivningen kompletteras med skrivning om att alternativ utrymningsväg måste anordnas för lägenheter över plan 3.

MILJÖFÖRVALTNINGEN, 2024-03-28

Miljöförvaltningen lämnar nedanstående synpunkter gällande samrådshandlingarna:

Trafikbullerutredningen visar inte att platsen är lämplig att bygga bostäder på med de förutsättningar som råder nu, men även om de planerade bostäderna byggs.

Den stora lind som växer i området utgör sannolikt ett särskilt skyddsvärt träd, vilket behöver beskrivas. Den bör även markeras med marklovskrav för trädfällning.

Det är positivt att staden, med detaljplanen, främjar förtätning.

Avhjälpandeåtgärder ska vidtas tills de mätbara åtgärdsmålen inte överskrider riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM, Naturvårdsverkets rapport 5976, tabell publicerad november 2022).

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

Massor som återvinns för återfyllnad inom projektet ska klara de mätbara åtgärdsmålen och vara fria från avfall i form av plast, metall, asfalt med mera.

Att använda utformningen av dagvattenanläggningar för att skapa en renande effekt, är att föredra.

Dagvatten ska i största mån hanteras som en resurs för området.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar

Buller

Utformningen av de planerade bostäderna har detaljerats för att mer specifikt kunna studera hur buller påverkar olika rum och fasadelement.

Bullerutredningen har kompletterats med beräkningar för de detaljerade förslagen och visar att det är möjligt att klara gällande riktvärden för buller i samtliga lägenheter, både för maxnivå och ekvivalentnivå.

Se planbeskrivning eller den uppdaterade bullerutredningen (2024-05-03, PE Teknik & Arkitektur AB) för detaljer.

Bestämmelser som säkerställer att gällande riktvärden för trafikbuller ska innehållas har lagts till på plankartan.

Markföroreningar

Inför granskning av planförslaget har nya provtagningar utförts inom planområdet. En översiktlig kostnadsberäkning ingår i rapporten, för att visa att det är möjligt och ekonomiskt försvarbart att sanera marken för exploatering. Detta föreslås göras via schaktsanering. (2024-07-16, Breccia konsult AB)

Startbesked för uppförande av ny bebyggelse eller förändrad användning av befintlig sådan har villkorats med att befintliga markföroreningar måste vara avhjälpda.

Skyddsvärt träd

Nedtagning eller beskärning av den lind som beskrivs i yttrandet har försetts med krav på marklov.

NSVA, 2024-02-13

Planbeskrivning:

3.2 Bebyggelse Lägg till att ny bebyggelse måste höjdsättas, detta för att klara extrem nederbörd utan att allvarliga skador ska ske på byggnader.

3.7.1 Vatten och spillvatten

Nämn gärna att Fastighetsägaren bekostar och blir ansvarig för intern tryckstegring om sådan krävs.

4.3.8 Översvämning, skyfall och klimatanpassning

Under första stycket. Lägg till text om hur viktigt det är att skapa en hållbar dagvattenhantering för att undvika översvämningar samt klara framtidens förändringar och krav.

5.3.3 Brand

Skriv till Om sprinkleranläggning planeras ska ansökan göras till NSVA. Detsamma gäller för interna stigarledningar eller brandposter. Egen sprinklertank krävs för att garantera tryck och flöde. Släckvattenavtal ska tecknas i samband med VA-anmälan.

5.4.3 Rättigheter

Skyddsavstånd för VA-ledningar behövs också.

Dagvattenutredning:

Planerad exploatering – figur 6. Föreslagen nybyggnation.

Svårt att se hur sekundära avrinningsvägar ska fungera vid extrema regn på figuren. Finns det möjlighet att leda vattnet mot grönyta?

Skillnaden mellan markhöjden och färdigt golv känns lite låg. Vid större regn kan byggnader ta skada.

Svackdikena är placerade på spillvattenledning och dricksvattenledning. Hur djupt anläggs svackdikena? Finns andra alternativ? NSVA har skyddsavstånd för VA-ledningar.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Texterna ovan har lagts till i planbeskrivningen.

Skyddsavstånd till VA-ledningar säkras också upp av u-område i plankartan.

Dagvattenutredningen har kompletterats enligt ovan och samråtts med NSVA.

LSR LANDSKRONA/SVALÖVS RENHÅLLNINGS AB, 2024-02-21

LSR har inget specifikt att anmärka på. Vi bifogar som vanligt mått för fordonen. Se särskilt mått och förutsättningar för baklastare.

Mått för fordon och andra tekniska förutsättningar har bifogats yttrandet.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Planförslaget är utformat på ett sådant sätt att de tekniska krav som redovisas i bifogat material kan följas. Hur detaljutformningen blir mer specifikt behöver utformas i bygglovsprocessen.

POSTNORD, 2024-02-12

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

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Planförslaget är utformat på ett sådant sätt att de tekniska krav som redovisas i bifogat material kan följas. Hur detaljutformningen blir mer specifikt behöver utformas i bygglovsprocessen, där fastighetsägaren uppmanas att ta kontakt med PostNord för dialog.

LEDNINGSÄGARE

E.ON ELNÄT, 2024-03-11

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

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

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

För att mellanspänningsmarkkablar som går sydost ut från transformatorstationen ska vara förenliga med detaljplanen yrkar E.ON på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett u-område med markkabeln i mitten. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON föreslår följande formulering i

planbestämmelserna vid beteckningen u: "Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar".

E.ON noterar E-området. Område ska vara minst 6x9 meter som ska vara fritt från hinder som kan försvåra normalt underhåll. Plankartan och planbestämmelserna ska säkerställa att det minsta tillåtna avståndet på 5 meter mellan transformatorstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag upprätthålls. Det ska vara möjligt att kunna ta sig till transformatorstationen med tungt fordon.

Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste en starkströmsanläggning vara utförd enligt god elsäkerhetsteknisk praxis, vilket bland annat innebär att den ska vara utförd enligt svensk standard. Av svensk standard SS-EN 61936-1 samt tillhörande Handbok SEK 438, utgåva 2, framgår att minsta tillåtna avstånd mellan transformatorstation i byggnad och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag är 5 meter. SS-EN 61936-1 föreskriver också att nätstationer ska placeras så att de rimligtvis inte skadas av vägfordon, samt att tillräckligt utrymme för normal drift och underhåll ska säkerställas.

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

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

För att exploateringen ska bli möjlig enligt planförslaget behöver den befintliga transformatorstationen flyttas till den plats där E-området är placerat på plankartan.

Därför har u-områden placerats enligt skisser för ledningarnas framtida läge.

Fastighetsägaren har en pågående dialog med Eon och är överens om att stationen ska flyttas till den anvisade placeringen. Detta bekostas av exploatören.

Storleken på E-området i plankartan har justerats enligt ovan och försetts med ett säkerhetsavstånd om fem meter som bebyggelsefritt område. (så kallad prickmark)

För projektering och genomförande har exploatören en pågående dialog med Eon.

TELIASONERA SKANOVA ACCESS AB, 2024-02-13

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta Skanova-Remisser-
almo@teliacompany.com

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

För att exploatering ska bli möjlig enligt planförslaget är det troligt att befintliga teleanläggningar behöver flyttas. Detta bekostas i så fall av exploatören. Exploatören uppmanas att ha en dialog med Skanova inför projektering och under genomförande av planförslaget.

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

GLUMSLÖVS BYALAG, 2024-03-12

Planområdets placering

Planområdet ligger centralt i byn och nära järnvägsstationen på mark som redan är tagen i bruk för bebyggelse. Det är positivt att marken finner ett nytt användningsområde nu när den tidigare verksamheten som var en mindre mekanisk verkstad har upphört. Projektet kan också tillföra nya boendeanternativ i form av lägenheter på en ort som domineras av villor.

Befintligt bostadshus

Bostadshuset från förra sekelskiftet är en del av den äldre miljön som finns kvar i det ursprungliga bycentrumet vid korsningen mellan Heimdalsgatan och Södra Kvistoftavägen. Huset är byggt av tegel från ett lokalt tegelbruk och har i Landskrona stads inventering åsatts ett visst kulturhistoriskt värde.

Det bör vara möjligt att bevara och komplettera den befintliga byggnaden för att bibehålla karaktären av den äldre bebyggelsen och samtidigt få ut mer byggnadsyta.

Lokalt tillverkat tegel

Tegeltillverkning var tidigare en viktig näring i trakten kring Glumslöv och de befintliga byggnaderna är byggda av lokalt tillverkat tegel. Vid rivningsarbeten finns det möjlighet att tillvarata tegel och låta det leva vidare i någon konstruktion på området.

Bevarande av träd

Det är positivt att det stora trädet en lind föreslås bevaras då det är ovanligt med träd av den storleken bland småhusbebyggelsen, det tillför naturvärden och kan även ha betydelse för dagvattenhanteringen i området.

Det bör ställas särskilda krav på exploatören för att säkerställa att trädet verkligen klarar sig igenom byggprocessen utan att skadas.

Trafiksituation i korsningen Heimdalsgatan / Södra Kvistoftavägen

Korsningen är hårt trafikerad och har skymd sikt, det ligger dessutom en livsmedelsaffär med kundparkering mitt i korsningen. Särskilt vid 16 - 18 tiden när byborna handlar på väg hem från jobbet är situationen ansträngd.

I samband med planeringen av Vapensmeden 1 är det lämpligt att tänka över korsningens framtida utformning.

Att tillföra in och utfart från ett underjordiskt garage mot Södra Kvistoftavägen är en mindre lämplig lösning. Bilar som skall ner i gångfart och vänta på att portar skall öppnas och att andra skall in eller ut kommer ytterligare försämra flödet.

Det finns även ett bygglovsärende för en ny brandstation i korsningen Södra Kvistoftavägen/Baldersgatan som är en aspekt att tänka på vad gäller trafikmiljön.

Det bör övervägas att istället förlägga utfarten från området mot stationen där kapaciteten att ta emot trafik är mycket större.

Reflektion om underjordiskt garage som metod att maximera markanvändningen

Ett underjordiskt garage är en dyr metod att få plats med bilar tillhörande fler lägenheter på en given markyta. Det kan tänkas att den extra kostnaden, schablonmässigt 500 000:- per parkering, påverkar prisvärdheten hos lägenheterna och därmed projektets ekonomiska bärkraft på ett sådant sätt att ett mindre antal lägenheter och parkering i markplan hade varit att föredra.

Det är inte önskvärt för byborna med ett projekt som går i stå i väntan på bättre tider och eventuellt etappindelas på ett sätt som gör att tomten blir delvis bebyggd och delvis ligger för fäfat.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Befintligt bostadshus

Den sammanfattade bedömningen är att de kulturhistoriska karaktärsdrag som finns i byggnaden inte är tillräckligt starka för att motivera ett rivningsförbud och med detta begränsa den enskildes rätt att förfoga över sin fastighet på ett sätt som den önskar. För en mer detaljerad beskrivning se planbeskrivningen.

Det kan tillföra ett värde att det lokalt tillverkade fasadteglet återanvänds på samma plats. Fastighetsägaren har uttryckt en önskan att göra detta. Det kan i så fall handla om att teglet används för att bygga en stödmur eller liknande konstruktion, då det inte finns tillräckligt mycket stenar i tillräckligt bra skick att användas till fasader på ny bostadsbebyggelse.

Skyddsvärt träd

Nedtagning eller beskärning av den lind som beskrivs i yttrandet har försetts med krav på marklov.

Trafikföring

Trafikverket bedömer att den utfart som fastigheten har idag mot Södra Kvistoftavägen kan bevaras och användas efter föreslagen exploatering. Detta förutsatt att den utformas efter de av Trafikverket angivna

utformningskraven. Dessa krav på utformning innefattar bland annat ett visst krav på lutning för nedfart till garage, vilket skapar en angöring inne på fastigheten. Detta medför bland annat att väntande bilar inte blir stående ute i gatan.

Trafikverket är huvudman för Södra Kvistoftavägen och Heimdalsgatan och ansvarar således för förändringar eller förbättringar på vägarna. Staden kan förmedla behovet av åtgärder till Trafikverket, men ansvarar inte för bedömningen av om de är nödvändiga eller när och hur de blir genomförda.

Underjordisk parkering

Angående det underjordiska garaget så är detta enda möjligheten för att kunna uppföra en bebyggelse av föreslagen storlek, om man samtidigt vill undvika stora markparkeringar. För stadsbilden är detta att föredra. Byggprojektets ekonomi är noga beräknad av exploatören och den sammantagna bedömningen är att man föredrar att förlägga parkeringar huvudsakligen i underjordiska garage.

FASTIGHETSÄGARE 1, 2024-03-10

- för att lösa problematiken mellan fotgängare och ut och infart från fastigheten kan en gångbana anläggas på den södra delen av tomten mellan Baldersgatan och Heimdalsgatan.
- på område b2, planeras parkeringsplatser i markplan. Detta område bör endast tillåtas som grönyta, inte parkeringsplatser.
- plank bör byggas mellan fastigheten och fastigheterna Heimdalsgatan 48 A och B.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

En gångbana mellan nämnda vägar kan vara en möjlighet, men då fastigheten är privat är det upp till ägaren att ta ställning till detta. En bättre lösning torde vara att rusta upp gångvägarna längs Södra Kvistoftavägen och Heimdalsgatan för att göra det lättare för gångtrafik längs de offentliga stråken. Vägarna ifråga tillhör dock Trafikverket, vilka är de som ansvarar för förbättrande åtgärder.

Det utpekade området bedöms lämpligt för markparkering då det ligger en bit från gatan och bilarna försvinner från gaturummet. Som beskrivs ovan kan det då istället bli belastande för grannar. Det är en god avhjälpande åtgärd att då uppföra plank för att begränsa buller och skärma av strålkastare. Detta inkluderas i planbeskrivningen.

Vid bygglovshanteringen ska exploatören kunna visa att parkering hanteras på ett fullgott sätt och med hänsyn taget till sin omgivning.

Det blir då en fråga om hur omgivningen eventuellt ska skyddas, till exempel genom uppförande av plank.

FASTIGHETSÄGARE 2, 2024-03-18, INKOM EFTER SAMRÅDSTIDENS SLUT

Vi bor på [adress], beteckning [fastighetsbeteckning].

Vi säger nej till planen för vapensmeden 1. Vi anser att man kan inte ha ett privatliv om lägenheter bygg där.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Fastighetsägaren uppmanas att inkomma med synpunkter i granskningsskedet. Om dessa inte heller lämnas in i tid är det inte säkert att man bibehåller rätten att överklaga ett antagande av detaljplanen.

STÄLLNINGSTAGANDE

Utifrån inkomna synpunkter kompletteras planhandlingarna gällande:

- Byggrätt och byggnadshöjd har justerats efter diskussion med fastighetsägare.
- E-området har utökats, omges av en fem meters bebyggelsefri zon och ett u-område föreslås för flyttade ledningar.
- Dagvattenutredningen har kompletterats
- Riskutredningen har kompletterats
- Nya markprover har utförts och en ny markundersökningsrapport har bifogats handlingarna.
- En bedömning har gjorts avseende föreslagen bebyggelses närhet till Södra Kvistoftavägen.
- En kompletterande bullerutredning har genomförts.
- Nya planbestämmelser: krav på marklov för fällning av den befintliga Linden, krav på sanering av markföroreningar för att få startbesked och krav på utformningen av bostäder för att bullerriktvärden ska efterföljas.
- Planbeskrivningen har kompletterats med diskussion om bland annat kulturmiljö, buller, hälsa- och säkerhetsfrågor, dagvatten med mera.

Utöver detta görs mindre redaktionella ändringar och förtydliganden i planhandlingarna.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Fredrik Karlsson
Planarkitekt

Lisa Lindekranz
Planchef

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