

# Detaljplan för fastigheten VAPENSMEDEN 1 Glumslöv, Landskrona stad



Planbeskrivning  
Antagandehandling 2026-04-10

## Ärendeinformation

Diarienummer: PLAN 2022.1

Sökande: Fastighetsägaren, GYTO förvaltning AB

Beslut om planuppdrag: Stadsbyggnadsnämnden, 2022-04-26 SBN § 49

Genomförandetid: 5 år

Planförfarande: Utökat

Planhandläggare: FK

Detaljplanen upprättas i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900).

Medverkande

Detaljplanen har handlagts av planavdelningen på stadsbyggnadsförvaltningen. Under arbetet har även tjänstepersoner från stadsmiljöavdelningen och stadsarkitektavdelningen deltagit. Lantmäterimyndigheten i Landskrona har varit rådgivande vid framtagandet av kapitlet Fastighetsrättsliga frågor. Grundkartan har upprättats av MBK och GIS-avdelningen.



Planprocessen. Efter att ha blivit upphävd av domstol som följd av överklagan ska planen läggas ut för en ny granskning..

## Planhandlingar

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta (2026-04-10)
- Granskningsutlåtande (2026-04-10)
- Fastighetsförteckning (2026-03-05)

Ingående i detaljplanen är också de handlingar som låg till grund för antagande 2025-04-28 och som sedan inte reviderats inför denna granskningsomgång:

- Granskningsutlåtande (2025-02-03)
- Samrådsredogörelse (2024-10-08)

Utredningar som varit underlag till detaljplanen:

- Beräkning av buller från väg- och tågtrafik, PE Teknik och Arkitektur AB, 2023-05-26, rev 2024-05-03, kompl av WSP 2026-02-05
- Dagvattenutredning, Pumilus AB 2024-05-23 rev 2025-01-23
- PM Utlåtande, trafikmängder i bullerutredning, 2024-12-30 Brekke & Strand akustik AB
- Riskbedömning för ny detaljplan, Vapensmeden 1, Landskrona kommun, Bengt Dahlgren Brand & Risk AB, 2023-05-19, rev 2024-08-30
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning på fastigheten Vapensmeden 1, Glumslöv, Breccia 2024-07-16
- Trafiksäkerhets-PM, 2024-06-12, Bengt Dahlgren Brand & Risk AB
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning på fastigheten Vapensmeden 1, Breccia, 2023-04-21
- PM Geoteknik, Breccia 2023-04-19
- Markteknisk undersökningsrapport, Geoteknik, Breccia 2023-04-19

## 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.

# INNEHÅLL

|                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Sammanfattning                                                       | 5  |
| 1.1 Detaljplanens syfte                                                 | 5  |
| 1.2 Planförslaget                                                       | 5  |
| 1.3 Miljöbedömning                                                      | 6  |
| 1.4 Planområdet                                                         | 6  |
| 1.5 Överensstämmelse med översiktsplanen                                | 7  |
| 2. Planeringsförutsättningar                                            | 8  |
| 2.1 Bakgrund och organisation                                           | 8  |
| 2.2 Tidigare ställningstaganden                                         | 9  |
| 2.3 Planområdet                                                         | 10 |
| 2.4 Arkeologi                                                           | 13 |
| 2.5 Markförhållanden och geoteknik                                      | 14 |
| 2.6 Hälsa och säkerhet                                                  | 17 |
| 2.7 Riksintressen och förordningar                                      | 36 |
| 3. Planförslag                                                          | 38 |
| 3.1 Områdets disposition och gestaltning                                | 38 |
| 3.2 Bebyggelse                                                          | 38 |
| 3.3 Transformatorstation                                                | 43 |
| 3.4 Grönstruktur och allmänna platser                                   | 43 |
| 3.5 Gator och trafik                                                    | 43 |
| 3.6 Parkering                                                           | 43 |
| 3.7 Teknisk försörjning                                                 | 45 |
| 3.8 Planbestämmelser                                                    | 51 |
| 4. Konsekvenser                                                         | 55 |
| 4.1 Bedömning av miljöpåverkan                                          | 55 |
| 4.2 Påverkan på riksintressen och förordningar                          | 55 |
| 4.3 Konsekvenser för miljö, hälsa och säkerhet                          | 56 |
| 4.4 Konsekvenser för natur- och kulturmiljö<br>och befintlig bebyggelse | 60 |
| 4.5 Sociala konsekvenser                                                | 65 |
| 5. Genomförande                                                         | 66 |
| 5.1 Organisatoriska genomförandefrågor                                  | 66 |
| 5.2 Ekonomiska genomförandefrågor                                       | 66 |
| 5.3 Tekniska genomförandefrågor                                         | 66 |
| 5.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor                              | 67 |

# 1. SAMMANFATTNING

## 1.1 PLANPROCESS

Den föreliggande detaljplanen är ett nytt förslag på utformning för platsen efter att det tidigare förslaget, som antogs av kommunfullmäktige 2025-04-28 upphävts. Planförslaget överklagades efter antagandet av sakägare och upphävdes sedan av mark- och miljödomstolen vid Växjö tingsrätt 2025-09-23. Staden överklagade upphävandet, men fick inget prövningstillstånd i högre instans.

Motiveringen till domstolens upphävande består i korthet att man har bedömt att planförslaget riskerar att leda till betydande olägenhet för grannarna och att den föreslagna bostadsbebyggelsen inte är av sådan typ som boende i området hade kunnat förvänta sig.

I detta planförslag har kommunen anpassat den föreslagna bebyggelsen baserat på motiveringen i domslutet i form av bland annat minskad byggnadsvolym och utökat respektavstånd till grannarna. Eftersom ändringarna inte kan betraktas som av begränsad eller redaktionell typ så har planförslaget granskats på nytt innan det nu tas upp för antagande igen.

Syftet med detaljplanen är fortsatt samma som tidigare förslag och de revideringar som genomförts inför denna granskning redovisas i detalj nedan.

## 1.2 DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten i att uppföra ny bostadsbebyggelse inom fastigheten Vapensmeden 1.

## 1.3 PLANFÖRSLAGET

På fastigheten Vapensmeden 1 finns idag en industri/lagerverksamhet och ett bostadshus. Planförslaget innebär en omvandling av bebyggelsen genom att ge möjlighet för flerbostadshus i fyra våningar. Detta skiljer sig från tidigare planförslag då fem våningar föreslogs. Radhus föreslås fortfarande få uppföras i tre våningar. Planförslagets genomförande kan generera upp till 30 bostäder, beroende på lägenhetsstorlekar. Parkering föreslås lösas delvis med underjordiskt garage.

Tillgängligheten till fastigheten är god och angöring föreslås ske från befintlig infrastruktur.

Detaljplanen möjliggör:

- Kvartersmark för bostad med byggrätt på cirka 1400 kvadratmeter. Nockhöjd för bebyggelse i ena delen 14,5 meter och i andra delen 10,5 meter.
- Kvartersmark för en transformatorstation. Befintlig station behöver flyttas för att ge utrymme för planerad bebyggelse.

Vapensmeden 1 är en privat ägd fastighet och endast kvartersmark föreslås i detaljplanen.



Skiss över föreslagen bebyggelse, av Fojab 21-11-17 Planområde i röd kontur. Illustrationsplanen är fortfarande aktuell och visar planerad bebyggelse. Tillåtna höjder på bebyggelsen är dock lägre, vilket beskrivs nedan. Respektavståndet mot granne i söder är också större i plankartan, men planerade radhus i illustrationen kan fortfarande byggas på redovisad plats. Tidigare tilläts en mer flexibel placering avseende närhet till grannen. Denna möjlighet har nu begränsats.

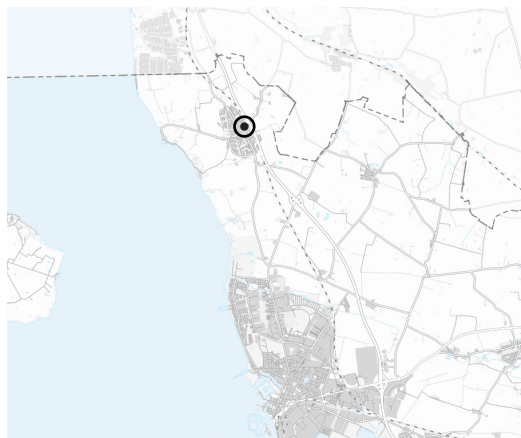
## 1.4 MILJÖBEDÖMNING

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer, med utgångspunkt i kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §, att planens genomförande inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 §.

En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte genomföras. Motiven till bedömningen finns i kapitel 4 – Konsekvenser.

## 1.5 PLANOMRÅDET

Fastigheten Vapensmeden 1 ligger i centrala Glumslöv, intill järnvägsstationen. Planområdet är cirka 4000 kvadratmeter till ytan.



Planområdets placering i kommunen och i Glumslöv.



Planområdet påverkas av den närliggande motorvägen, E6 och västkustbanan, vilket gör att buller från trafik är en av huvudfrågorna i planarbetet.

### 1.6 Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget överensstämmer med den grundläggande intentionen i Landskrona stads översiktsplan som är att Glumslöv ska kompletteras med nya boendeformer och bostäder nära stationen. Södra Kvistoftavägen och Heimdalsgatan pekas ut som utvecklingsstråk.

Dock avviker planförslaget från översiktsplanen på så sätt att området kring kvarteret Vapensmeden i huvudsak pekas ut som verksamheter. Detta eftersom man har problem med buller i närhet till motorväg E6 och man i översiktsplanen har pekat ut ett cirka 200 meter brett område runt motorvägen där man var tveksam till om ny bostadsbebyggelse är lämplig.

På grund av denna avvikelse har planförslaget handlagts med utökat förfarande och extra vikt har lagts på att utreda bullersituationen och att hitta en lösning som stämmer överens med de riktvärden som gäller för bostäder. Det ska tilläggas att riktvärdena för buller har förändrats sedan stadens översiktsplan arbetades fram, vilket gör att en ny bedömning av bullersituationen är rimlig. I samrådsförslag till ny översiktsplan som staden för närvarande arbetar med (§KS 141 2025-11-27) har inte någon zon angående buller från E6 pekats ut.

## 2. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

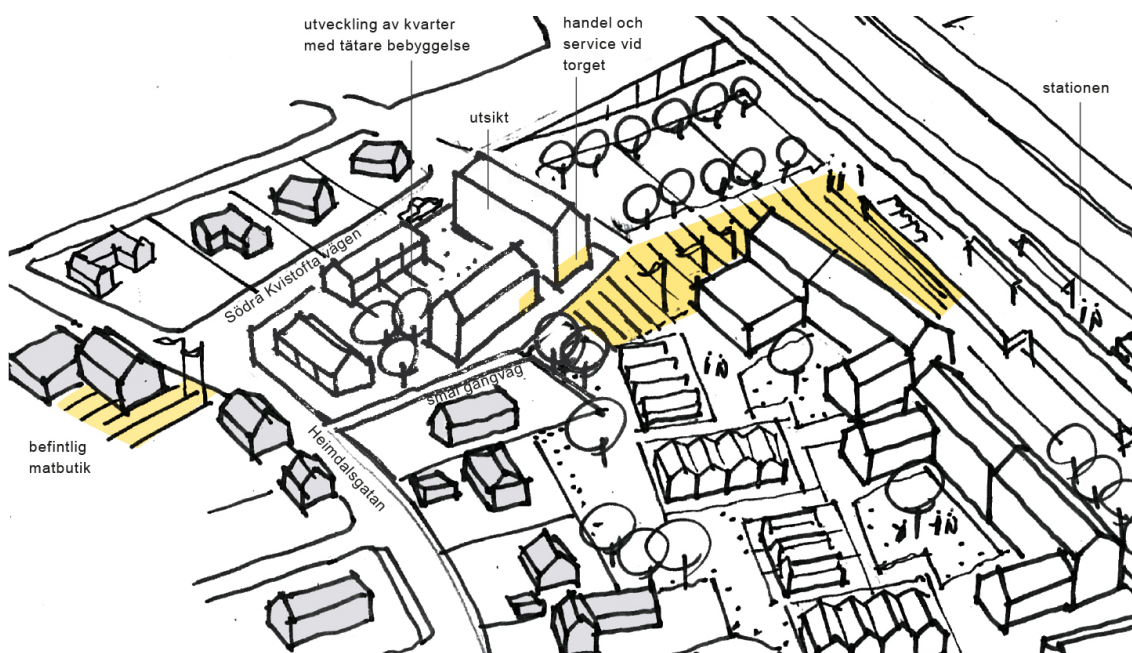
### 2.1 Bakgrund och organisation

Bakgrund till planuppdraget är en planansökan från fastighetsägaren som önskar utveckla och förtäta fastigheten. Beslut att påbörja planarbetet gavs av stadsbyggnadsnämnden den 2022-04-26.

Som nämnts i kapitel 1 har planförslaget antagits tidigare och sedan upphävts i domstol. Den föreliggande detaljplanen är ett nytt förslag på utformning för platsen som tar större hänsyn till grannar och minskar byggnadernas volym.

För att närmre studera möjligheterna att förtäta och bygga ut Glumslöv med bostäder har staden tagit fram ett förslag till en fördjupad översiktsplan för Glumslöv. Denna var föremål för samråd under 2021.

En del av förslaget är att peka ut ortens centrala delar som lämpliga för utbyggnad, däribland kvarteret Vapensmeden. Detta förslag har delvis legat till grund för den utbyggnad som föreslås i planarbetet för Vapensmeden 1.



Utdrag ur samrådsförslag till fördjupad översiktsplan för Glumslöv. Skiss av Fojab.

Dessa förslag ingår i det nuvarande förslaget för kommunövergripande översiktsplan som för närvarande är föremål för samråd (15 december 2025–28 februari 2026).

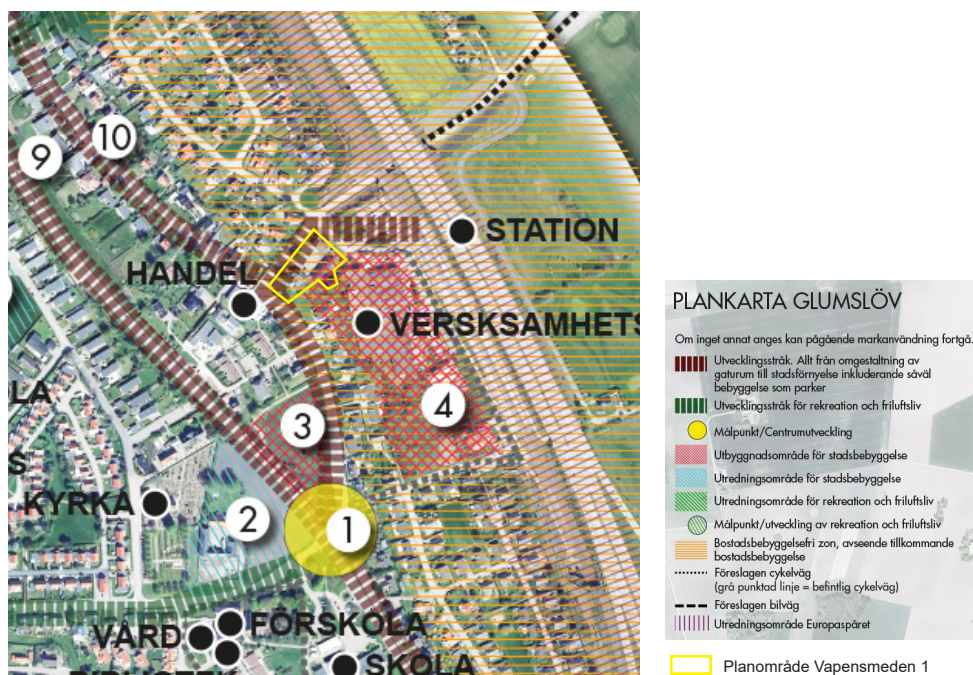
Detaljplanen handläggs med utökat förfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900).

Det pågår en parallell planprocess inom kvarteret Vapensmeden. Fastighetsägaren till Vapensmeden 15 och 16 har ansökt om upprättande av detaljplan för att kunna utveckla sin fastighet med bostäder.

## 2.2 Tidigare ställningstaganden

### 2.2.1 Översiktsplan

En del av planområdet överlappas av utbyggnadsområdet "Kv Vapensmeden" i Landskrona stads översiktsplan, antagen 2016-02-29. Detta är ett utbyggnadsområde för stadsbebyggelse som syftar till omvandling av befintligt verksamhetsområde med flera ytor söder och öster om Vapensmeden 1.



Utdrag ur Översiktsplan för Landskrona stad, antagen 2016-02-29.

Den övergripande intentionen i översiktsplanen är att stationsorterna, däribland Glumslöv, ska byggas ut och förtätas med ett bostadsutbud som inte finns på orten idag. Detta ska i första hand fokuseras till kollektivtrafiknära lägen.

För Glumslöv nämns specifikt att avsikten är att förtäta i de centrala delarna med närhet till station, kyrka och service.

Ovan nämnda riktlinjer passar väl in på Vapensmeden 1, vilken ligger 100 meter från Glumslövs station och lika långt från ortens matbutik.

Heimdalsgatan och Södra Kvistoftavägen pekas ut som utvecklingsstråk, vilket beskrivs som *Allt från omgestaltning av gaturum till stadsförnyelse inkluderande såväl bebyggelse som parker*. Sådan stadsförnyelse som beskrivs ovan kan alltså innefatta förtätning inom angränsande fastigheter så som Vapensmeden 1.

Översiktsplanen pekar också ut ett område på 200 meter från motorväg E6 som en zon som bör vara fri från nyttillkommande bostadsbebyggelse. Detta på grund av de bullerstörningar som trafiken på motorvägen ger upphov till. För att ändå kunna planera bostäder så nära motorvägen har planförslaget genomfört en fördjupad bullerutredning med ett antal föreslagna åtgärder som visar att befintliga riktvärden för bostäder kan innehållas om bebyggelsen inom kvarteret utformas på rätt sätt.

För mer information om bullerutredningen och vilka åtgärder som föreslås, se kapitel 2.6.1 nedan.

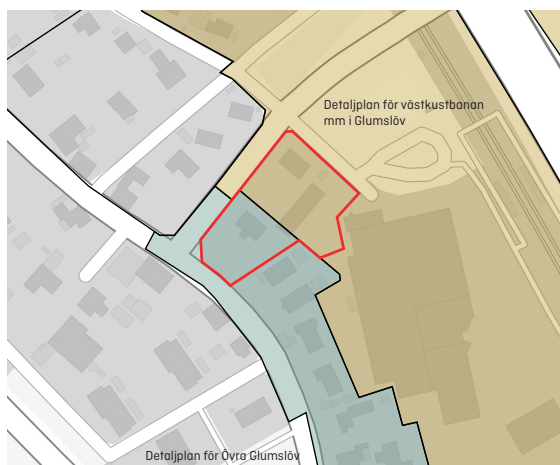
Sammanfattat bedöms planförslaget överensstämma med intentionerna i översiktsplanen, men avvika i frågan om vilken typ av bebyggelse som har föreslagits med hänsyn till bullersituationen. Därför har planen handlagts med utökat förfarande.

Staden är i färd med att upprätta en ny översiktsplan som har varit föremål för samråd (15 december 2025–28 februari 2026). I denna pekas Vapensmeden 1 ut som bostadsbebyggelse som kan utvecklas. Detta beskrivs; *På fastigheten Vapensmeden 1 finns idag en industri/lagerverksamhet och ett bostadshus. Planförslaget innebär en omvandling av bebyggelsen genom att ge möjlighet att komplettera bostadsutbudet med upp till 40 nya bostäder, beroende på lägenhetsstorlekar. Parkering föreslås lösas delvis med underjordiskt garage.*

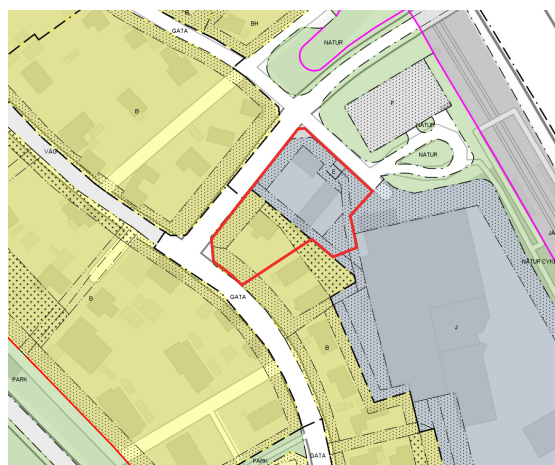
Detta samrådsförslag visar på stadens ambitioner och den politiska viljeinriktningen för platsen.

### 2.2.2 Detaljplaner

För planområdets norra del gäller *Detaljplan för västkustbanan mm i Glumslöv* och för den södra delen gäller *Detaljplan för Övra Glumslöv 10:35, 10:135 m.fl. (Industriområdet m.m.) Inom kommundelen Glumslöv i Landskrona*. Planerna fick laga kraft den 27e mars 1990 respektive 19e februari 1998.



Gällande detaljplaner. Planområdet i röd kontur.



Planmosaik. Planområdet i röd kontur.

Den norra delen betecknas i detaljplanen som användning småindustri och med en byggnadshöjd på 7,6 meter.

Den södra delen pekas ut för bostadsändamål med friliggande huvudbyggnad i en våning.

## 2.3 Planområdet

### 2.3.1 Allmänt om planområdet

Planområdet ligger i centrala Glumslöv, vid järnvägsstationen och är cirka 4000 kvadratmeter stort. Området består av en fastighet, Vapensmeden 1, som ägs av en privat fastighetsägare, som också är initiativtagare till planarbetet.



Orienteringskarta. Planområdet i röd kontur.

### 2.3.2 Nuvarande markanvändning

Området används idag enligt angiven markanvändning i gällande detaljplaner. Den norra delen av fastigheten används som verksamhetslokal och den södra delen för bostadsändamål.

Den nordöstra delen av fastigheten är en hårdgjord gårdsplan, omgiven av gräsyta. I sydöstra delen finns en del mindre träd och buskage.

Fastighetens södra del, som används som bostadsändamål, är gräsbevuxen och innehåller en uppväxt Lind.



Drönarbild över planområdet från söder. Planområdet i gul streckad linje.

### 2.3.3 Historik

Området kring nuvarande Södra Kvistoftavägen har varit bebyggt sedan det tidiga jordbrukssamhället. Marken utgjordes av så kallade allmänningar och brukades gemensamt av invånarna. Gårdarna låg tätt grupperade och åkrarna var indelade i smala tegar och spridda jordstycken. Folkökningen och teknikutvecklingen under 1800-talet gjorde att en rationalisering av jordbruket blev nödvändig. Storskiftesreformerna 1752 och enskiftet 1803 ledde till att gårdarna flyttades ut och fick mer sammanhängande mark vilket innebar att bebyggelsestrukturen till viss del splittrades.



Flygfoto av bensinstationen, erhållet av fastighetsägaren. Bostadshuset är samma som ligger kvar idag.

Den tidiga bostadsbebyggelsen i Glumslöv som by låg kring nuvarande Heimdalsgatan. Här uppfördes 1905 det boningshus som idag ligger inom planområdets södra del. Under 40-talet uppfördes verkstadsbyggnaden och man bedrev motorservice och med start 1955 också en bensinstation. Denna verksamhet upphörde i början av 70-talet.

Olika verksamheter har bedrivits inom fastigheten sedan dess. Den befintliga lagerbyggnaden uppfördes på 90-talet.

#### **2.3.4 Offentlig och kommersiell service**

De offentliga och privata serviceinrättningarna i Glumslöv är goda och ligger huvudsakligen vid Ålabodsvägen och Heimdalsgatan. I anslutning till Ålabodsvägen ligger skola, kyrka och ett mindre brandbilsgarage för det lokala räddningsvärdet. I Annetorps gård ligger ortens bibliotek och här finns också distriktssköterskemottagning och barn- och skolhälsovård. Förskola finns också i byn. Allt detta ligger inom 500 meter från planområdet.

Livsmedelsbutik finns, från planområdet sett, tvärs över korsningen Heimdalsgatan/Södra Kvistoftavägen.

Livsmedelsförsäljning och restaurangverksamhet finns även i bensinstationerna vid motorvägen. Det finns ett större serviceutbud i Landskronas stadskärna.

#### **2.3.5 Trafik**

Planområdet ligger i hörnet av Heimdalsgatan och Södra Kvistoftavägen. Angöring sker från Södra Kvistoftavägen. Trafikverket är väghållare för dessa vägar.

Ett utbyggt cykelvägnät finns till och från stationen i Glumslöv. Detta nås lätt från planområdets norra del. Heimdalsgatan har en bred vägren, men ingen upphöjd trottoar eller separerad gång-/cykelbana. Södra Kvistoftavägen har trottoar i höjd med planområdet, men ingen cykelväg.

Tillgången till kollektivtrafik är god, med cirka 100 meter till Glumslövs station. Denna angörs av Pågatåg som trafikerar Ängelholm/Malmö. Regionbuss finns också tillgänglig, cirka 200 eller 400 meter söder om planområdet, beroende på vilken riktning man vill åka. Aktuell busslinje är 218 som går mellan Landskrona och Helsingborg.

### 2.3.6 Teknisk försörjning

Området är anslutet till befintlig teknisk infrastruktur. I området finns i dagsläget utbyggd infrastruktur såsom VA, bredband, fjärrvärme och El.

Områdets södra del korsas av allmänna VA-ledningar, med servis till denna och intilliggande fastigheter.

Vid planområdets nordöstra kant finns en transformatorstation, som ägs av Eon. Det finns även tillhörande elledningar som delvis ligger inom planområdet.

## 2.4 Arkeologi

Planområdet överlappas delvis av fornlämningen *L1988:2917 Bytomt/gårdstomt*, RAÄ-nummer Glumslöv 81:1. Fornlämningens utbredning innefattar den ungefärliga utsträckningen av Övra Glumslövs by, gjord utifrån en lantmäteriakt, nr 4, 1780. Fornlämningen bedöms bestå av ett antal gårdar som låg utspridda längs vägen.

Ett arkeologiskt samråd har utförts med Länsstyrelsen. Länsstyrelsen har gjort bedömningen att det inte är nödvändigt med arkeologiska insatser (Länsstyrelsens beslut 2023-04-28 dnr 33918-2022). Samtidig gavs 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.

Eftersom det har funnits en bensinmack strax söder om bytomten, men inom aktuellt planområde, har marken år 1999 grävts ur och sanerats inom ett större område.

Det utfördes år 1997 en större arkeologisk förundersökning i direkt anslutning till planområdet, åt norr (1st dnr 220-35886-1997). Resultaten från denna visade att det inte fanns några historiska lämningar inom bytomten bevarade och att markområdena i direkt anslutning till nu aktuellt område var kraftigt påverkade av moderna aktiviteter.

Matjordens djup var även så pass begränsat att möjligheten att under de nu befintliga husen finna bevarad fornlämning får ses som ytterst små. Detta får även anses gälla för de asfalterade ytorna. Länsstyrelsen bedömer sammantaget att sannolikheten är begränsad att fornlämningar ska komma att påverkas, varför arbetet kan ske under anmälningsplikt.

Framkommer fornlämningar (stenpackningar, skelettdelar, bebyggelserester, eldstäder eller liknande) vid de planerade markarbetena ska dessa i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

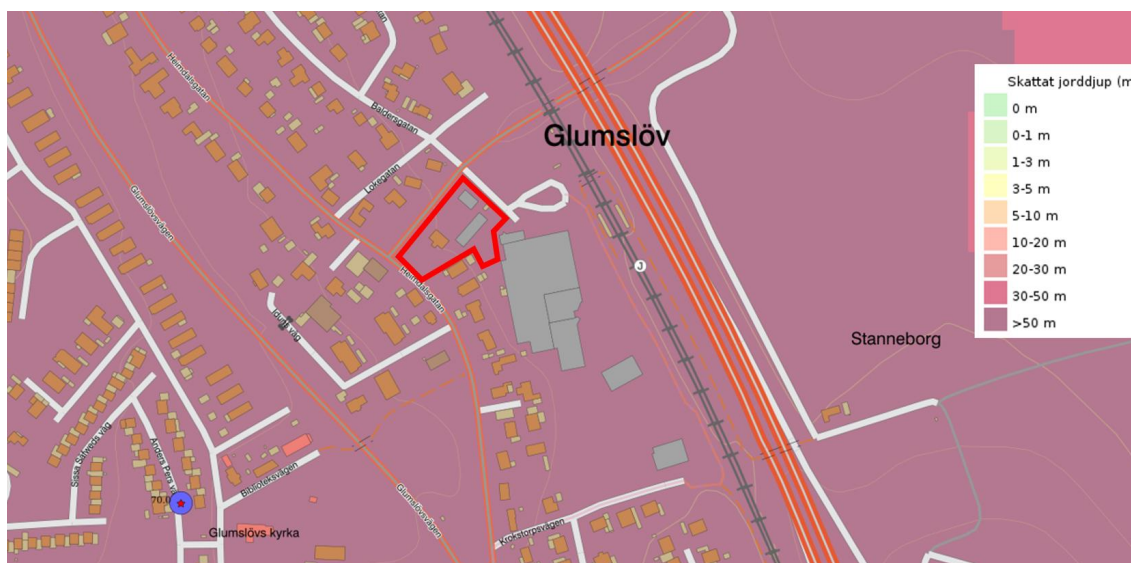
## 2.5 Markförhållanden och geoteknik

En geoteknisk undersökning har utförts i samband med planarbetet. (2023-04-19, Breccia)

### 2.5.1 Generellt

Enligt SGU:s jordartskarta domineras undersökningsområdet av lerig morän, och skattat jorddjup är större än 50 meter.

På fastigheten står idag tre byggnader och marken inom undersökningsområdet utgörs främst av asfalterade ytor men även gräsbevuxna ytor förekommer. Marknivån varierar mellan +71,6 och +69,1 vid utförda undersökningspunkter.



Utklipp från SGU:s jorddjupskarta.

### 2.5.2 Jordlagerföljd

En generaliserad jordlagerföljd beskrivs nedan från markytan mot djupet, avvikande förhållande mellan borrhål kan inte uteslutas.

Enligt utförda undersökningar utgörs jordlagerföljden inom området generellt av fyllning eller mulljord som överlagrar lera, silt eller sand.

Mulljorden har påträffats i den norra delen av området och har en mäktighet som varierar mellan 0,1 och 0,2 meter.

Fyllningen är varierande och utgörs av grus, sand, silt, lera och mulljord i varierande sammansättning. Även slagg och tegelrester förekommer i fyllningen vars mäktighet varierar mellan 0,5 och 2,5 meter.

Lera har påträffats i majoriteten av undersökningspunkterna och har en mäktighet som varierar mellan 0,4 och 5,4 meter. Leran är ställvis varvig, har varierat silt- och sandinnehåll och skikt av både silt och sand förekommer. Leran bedöms vara fast, överkonsoliderad och uppvisar medelhög till hög odränerad skjuvhållfasthet.



Utklipp från SGU:s jordartskarta.

Sand har främst påträffats i den sydvästra delen av området, i undersökningspunkterna BR2309 och BR2311, och har en mäktighet som varierar mellan 0,4 och 3,6 meter. Sanden är generellt siltig men ställvis även lerig och uppvisar medelfast lagringstäthet.

Silt har främst påträffats i den centrala delen av området, i undersökningspunkterna BR2304 och BR2305, med en mäktighet på mellan 1,8 och 3,4 meter. Tunnare lager av silt har påträffats i flertalet undersökningspunkter. Silten är mycket fast och uppvisar mycket hög odränerad skjuvhållfasthet.

### 2.5.3 Grundvatten

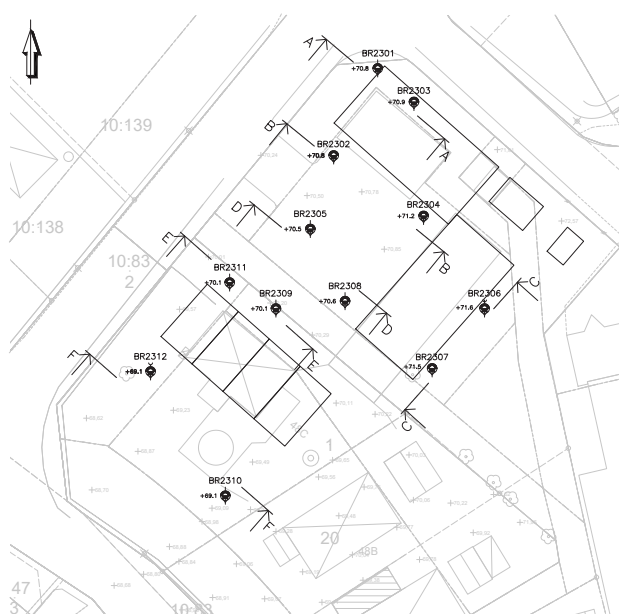
Grundvatten har också uppmätts med installerade grundvattenrör. Grundvattennivån varierar inom ett djup mellan 1,04 och 2,78 meter under befintlig markyta vilket motsvarar nivåer mellan +70,56 och +66,28.

Fritt vatten i skruvprovtagningshål har observerats på djup mellan 2,2 och 3,8 meter under befintlig markyta vilket motsvarar nivåer mellan +69,1 och +66,7.

Grundvattenytans nivå kan förväntas variera med nederbördsförhållanden och årstid.

### 2.5.4 Radon

Radonmätningar har utförts i fyra undersökningspunkter på fastigheten. Resultatet av undersökningen tyder på värden inom intervallet för lågriskmark varför radonskyddat byggande inte anses nödvändigt.



### **2.5.5 Geotekniska rekommendationer**

Grundläggningsförutsättningarna inom området bedöms som goda och planerad nybyggnation kan grundläggas på konventionellt vis med platta på mark. Även ledningar, hårdgjorda ytor och interna mindre gator bedöms kunna grundläggas på konventionellt vis utan att markförstärkning krävs.

All mulljord och fyllning ska schaktas bort innan grundläggning eller uppfyllnad av ny kontrollerad fyllning påbörjas.

All grundläggning bör ske på torr och frostfri mark samt på fast och ostörd schaktbotten. Grundläggning av byggnader och hårdgjorda ytor får inte utföras på tjälat material.

För schakter ner till 1,5 meters djup på fastigheten hänvisas till skriften "Schakta Säkert", Svensk Byggtjänst. Släntlutningar för schakter ner till 1,5 meters djup anpassas efter jordens hållfasthet samt väderlek, schaktdjup och närhet till grundvattenytan.

Jorden bedöms som normalschaktad och släntlutning på 1:1,5 kan användas ovan grundvattennivå eller under förutsättning att grundvattenytan kontinuerligt sänks.

Djupare schakter kräver samråd med geoteknisk sakkunnig. Grundvattenytan rekommenderas ligga minst 0,5 meter under blivande schaktbotten. Schakt- och grundläggningsarbeten bör utföras under torra väderleksförhållanden.

Schakt-, fyllnings- och packningsarbeten föreslås ske enligt AMA Anläggning 20.

## 2.6 Hälsa och säkerhet

### 2.6.1 Trafikbuller

#### 2.6.1.1 Trafikbullerutredning

En trafikbullerutredning har utförts i samband med planarbetet. (kompl. 2026-02-05 WSP). Inför granskning av föreliggande förslag har bullerutredningen kompletterats med nya beräkningar med de förändrade byggnadsvolymer. De nya beräkningarna är införda i samma rapport som en komplettering. Beräkningar av ekvivalent och maximal ljudnivå från tåg och vägtrafik har utförts både för en situation med nuvarande industribyggnad på Södra Kvistoftavägen 4 (Vapensmeden 15–16) och i en situation med planerad bostadsbebyggelse på samma plats. Detta eftersom det finns ett pågående planärende där bostadsbebyggelse utreds.

Bullersituationen är bättre för den planerade bebyggelsen inom Vapensmeden 1 om de föreslagna bostadsbyggnaderna uppförs inom Vapensmeden 15, 16. Detta eftersom de är högre och verkar som bullerskärmar mot motorvägen och järnvägen.

Därför har situationen där den föreslagna bebyggelsen inom Vapensmeden 15,16 inte uppförs betraktats som dimensionerande. Om förslaget kan hantera dagens situation på ett tillfredställande sätt så gäller detta också om planprocessen inom Vapensmeden 15, 16 leder till ett genomförande.

De kompletterande beräkningarna har visat att bullersituationen är oförändrad i detta utförande av bebyggelsen jämfört med föregående förslag.

#### 2.6.1.2 Dominerande bullerkällor

För ekvivalent ljudnivå är E6 dominerande ljudkällan för hela planområdet. För maximal ljudnivå gäller att fasader riktade mot söder och väster domineras av Södra Kvistoftavägen, men att fasader mot norr och öst domineras av tågtrafik (passage av icke-stannande persontåg).

#### 2.6.1.3 Bedömningsgrund för ljudnivå vid fasad

I Förordning om trafikbuller vid bostäder SFS 2015:216 med ändringar t o m SFS 2017:359 anges riktvärden för ljudnivå utomhus från trafik. Avsnittet ”Buller från spårtrafik och vägar” lyder som följer:

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

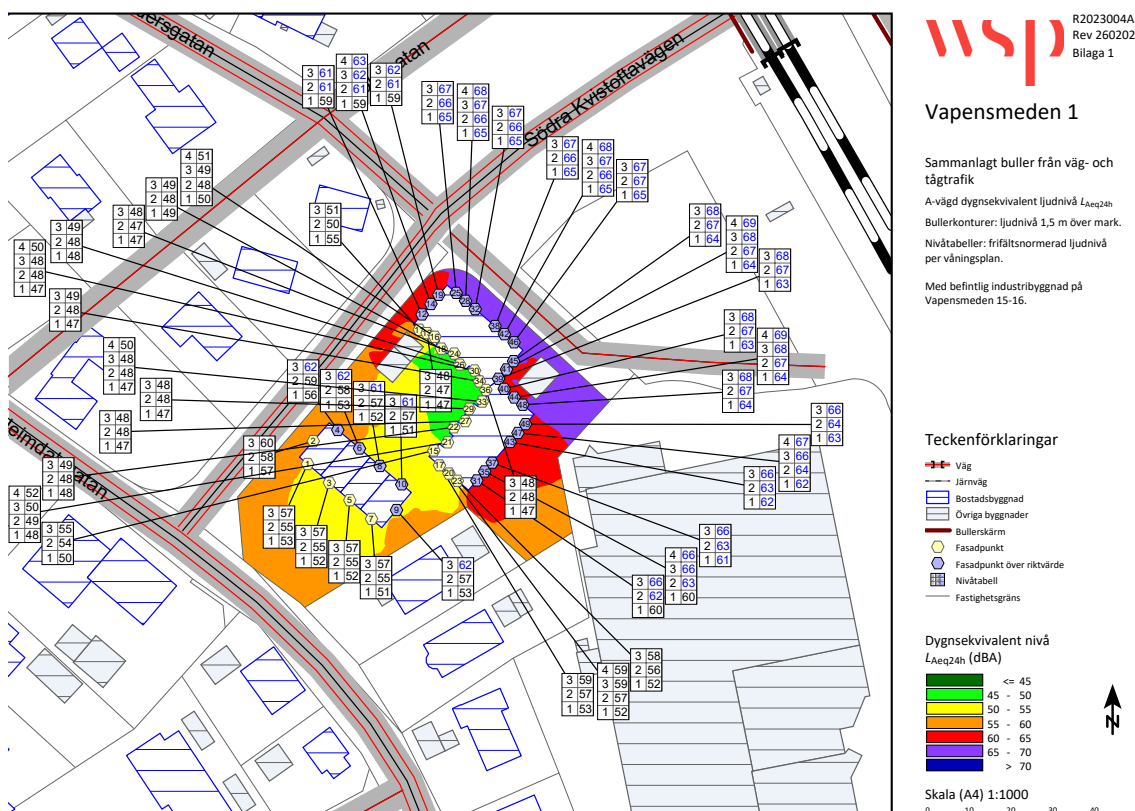
Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden.

5 § Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrider, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.”

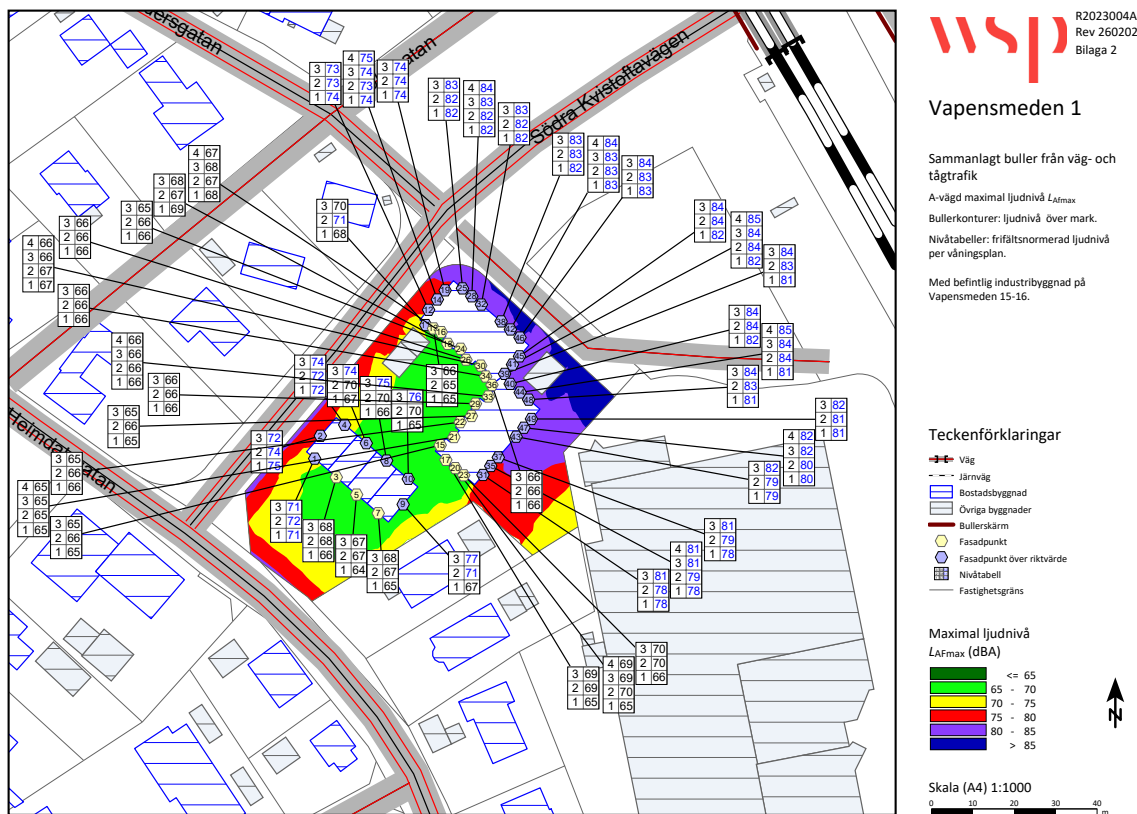
#### 2.6.1.4 Sammanfattning av trafikbullerutredning

Generellt gäller att ekvivalent ljudnivå överskrider 60 dBA vid bullrande fasad, i första hand öster/norr. Därmed krävs anpassad planlösning där bostäderna får en bullerskärmad sida mot vilken minst hälften av bostadsrummen kan vara orienterade. I nuvarande bebyggelseförslag (2023-05-10) är en sådan anpassning gjord. I hörnet av det nordvästra flerbostadshuset, samt vid radhuset längst i nordväst är dock riktvärdet för maximal ljudnivå för bullerdämpad sida (70 dBA) överskrivet. Här krävs en speciell utformning av bebyggelsen för att riktvärden ska kunna innehållas. Exempel på sådan utformning illustreras nedan under bullerskyddsåtgärder, kapitel 3.2.1.

Uteområdena/uteplatser vid radhusen har ljudnivåer som i vissa punkter något överskrider riktvärden. Detta löses med tillgång till gemensam uteplats.



Beräkningsresultat ekvivalent bullernivå vid fasad. Sammanlagt buller från väg och tågtrafik. (PE Arkitektur & Teknik, 2023-05-26 rev 2024-05-03, kompl 2026-02-05 av WSP.)



Beräkningsresultat maximal bullernivå vid fasad. Sammanlagt buller från väg och tågtrafik. (kompletterad av WSP, 2026-02-05)

Maximala ljudnivåer från tågtrafik mot norr och öster är uppemot 85 dB, vilket innebär att det krävs mycket goda standardlösningar för fasad och fönster för att säkra att BBR-krav på ljudnivåer inomhus klaras.

För detaljer om bullerskyddsåtgärder, se kapitel 3.2.1

## 2.6.2 Riskbedömning och farligt gods

### 2.6.2.1 Riskbedömning för planförslaget

En riskbedömning har utförts i samband med planarbetet. (2023-05-19, rev 2024-08-30, Bengt Dahlgren Brand & Risk AB) Syftet har varit att ur ett riskperspektiv översiktligt redogöra för förutsättningarna och genomförbarheten av den föreslagna detaljplanen.

Bedömningen är avgränsad till att behandla tekniska olycksrisker, med direkt påverkan på människors hälsa och säkerhet. Naturolyckor och sociala olyckor behandlas inte.

Sammanfattat bedömer Bengt Dahlgren AB att risknivåer inom planområdet med avseende på transport av farligt gods på väg E6/E20 och dess påverkan på människors hälsa och säkerhet är låga och acceptabla. Avståndet från planområdet och väg E6/E20 är som minst 110 meter och avståndet till Västkustbanan uppskattas till cirka 80 meter.

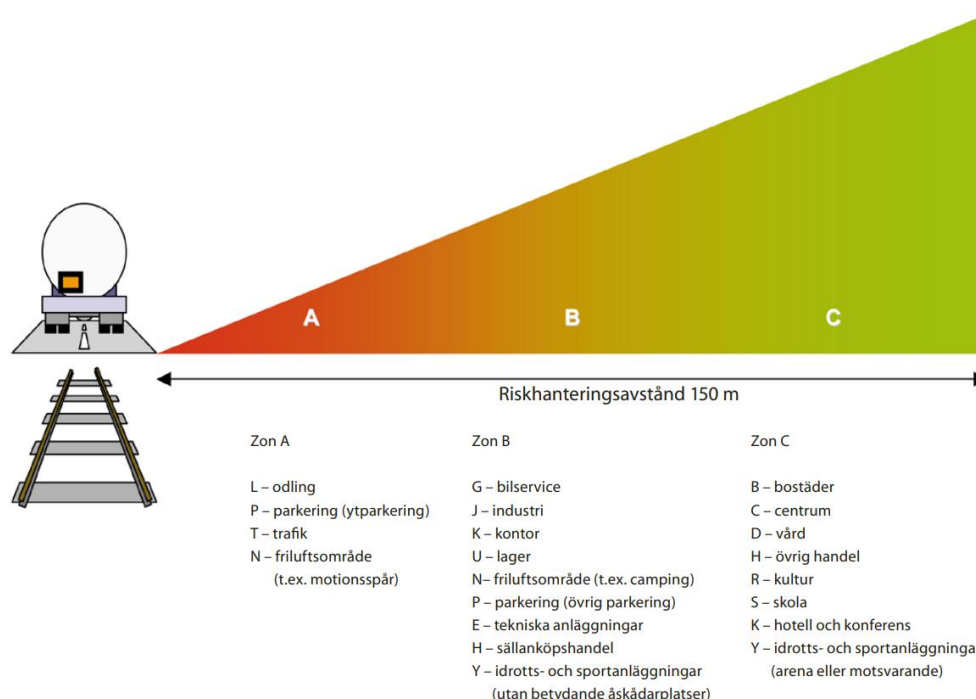
I tidigare riskhantering har transport av brandfarlig vätska bedömts vara det primära riskbidraget vid väg E6/E20. Transport av brandfarlig vätska ger generellt upphov till kortare konsekvensavstånd än 110 meter. Individrisknivån på 110 meter från vägen bedöms även som acceptabelt låg. Samhällsriskens bedöms primärt vara acceptabelt låg men delvis inom ALARP-området, där risken kan accepteras med vidtagandet av rimliga riskreducerande åtgärder.

Placering av bostadsbyggnader med ett skyddsavstånd om 110 meter från väg E6/E20 bedöms som acceptabel men att enkla och kostnadseffektiva åtgärder kan införas för att sänka risknivån ytterligare. För aktuell bebyggelse rekommenderas därför att friskluftsintag placeras på sidor som vetter bort från E6/E20. Det gäller för bebyggelse utmed E6/E20 som saknar annan framförliggande bebyggelse. Metod och bedömningsgrunder, samt riskanalys beskrivs mer utförligt i följande kapitel. För mer information, se *Riskbedömning för ny detaljplan, Vapensmeden 1, Landskrona kommun. (2023-05-19, rev 2024-08-30, Bengt Dahlgren Brand & Risk AB).*

### 2.6.2.2 Metod och bedömningsgrunder

Länsstyrelserna Skåne län, Stockholms län och Västra Götalands län har gett ut faktabladet Riskhantering i Detaljplaneprocessen. Faktabladet är en vägledning för hur markhantering, avstånd och riskhantering bör beaktas i planprocessen och innehåller rekommendationer för riskhänsyn intill transportleder för farligt gods. I riskpolicyn framgår att riskhanteringsprocessen bör beaktas inom 150 meter från farligt godsled.

Länsstyrelsen Skåne har givit ut rapporten Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen - Bebyggelseplanering intill väg och järnväg med transport av farligt gods (RIKTSAM) [4]. Rapporten innehåller riktlinjer avsedda som hjälpmedel för riskhänsyn i samhällsplaneringen.



Zonindelning för riskpolicyns riskhanteringsavstånd. Zonerna representerar möjlig markanvändning i förhållande till transportled för farligt gods. (Länsstyrelserna i Skåne, Stockholms och Västra Götalands län, "Riskhantering i detaljplaneprocessen - Riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods," 2006.)

Riktlinjerna baseras på beräkningar av individ- och samhällsrisk längs transportleder och har utformats som tre vägledningarna.

- Vägledning 1: Skyddsavstånd
- Vägledning 2: Deterministiska kriterier
- Vägledning 3: Deterministiska och probabilistiska kriterier avseende individ- och samhällsrisk.

Vägledningarna ska tillämpas vid framtagande av detaljplaner inom ett avstånd om 200 meter från rekommenderad led för farligt gods. Vägledningarna kan tillämpas olika beroende på markanvändningen och avstånd från transportled.

### **2.6.2.3 Omfattning av riskhantering**

Övergripande principer för riskhantering i aktuellt uppdrag hämtas från riskhanteringsprocessen så som den presenteras i ISO 31000. I nedanstående sektioner presenteras metodiken för var och ett av de tre stegen som utgör riskbedömningen.

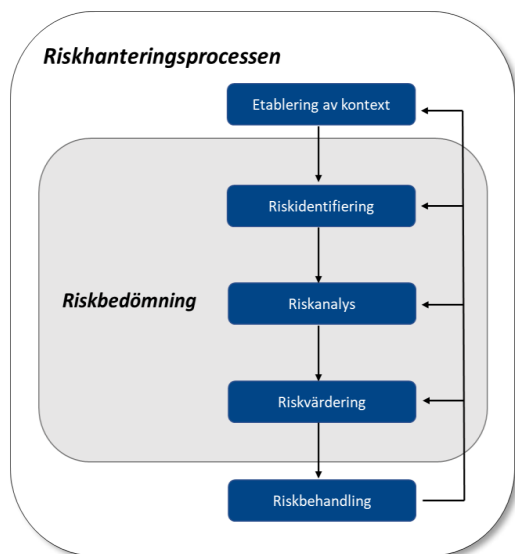
### **2.6.2.4 Metodik för riskidentifiering**

Riskidentifieringen är en genomgång av potentiella riskkällor i planområdets omgivning. Identifieringen utgår från geografiska avstånd mellan planområdet och verksamheter som kan utgöra en risk. Baserat på avgränsningarna som presenteras ovan har nedanstående riskkällor beaktats i riskidentifieringen.

- Rekommenderade transportleder för farligt gods. Beaktas inom 150 meter från planområdet.
- Riskfylld verksamhet: Omfattar farliga verksamheter enligt LSO 2 kap. 4 §, drivmedelsstationer samt verksamheter som omfattas av Sevesolagstiftningen. Bensin- och drivmedelsstationer beaktas inom 100 meter och övriga inom 500 meter.

### **2.6.2.5 Metodik för riskanalys**

- Riskanalysen genomförs med en kvantitativ metod där beräkningar av frekvenser och konsekvenser vägs samman till riskmått för individrisk och samhällsrisk.
- Individrisk definieras som sannolikheten för en godtycklig individ att omkomma på ett år, förutsatt att individen vistas på samma plats. Notera att det är ett mått, och inte den verkliga sannolikheten att omkomma. Individrisken är oberoende av hur många personer som vistas i området. Samhällsrisk tar hänsyn till persontäthet inom ett givet område. Konsekvensernas storlek beaktas med avseende på antalet personer som påverkas vid ett olycksscenario. Hänsyn tas till eventuella tidsvariationer, exempelvis att persontätheten kan vara hög på en viss tid på dygnet men låg under en annan. Samhällsrisk redovisas i ett F/N-diagram (Frequency/Number) där den totala sannolikheten för att ett visst antal personer omkommer illustreras.



Riskhanteringsprocessen anpassad utifrån ISO 31000.

### 2.6.2.6 Metodik för riskvärdering och riskreducerande åtgärder

Riskvärdering sker genom jämförelse mellan beräknade risknivåer och acceptanskriterier samt principer som föreslås i rapporten *Värdering av risk*. (Davidsson, G., Lindgren, M. & Mett, L., *Värdering av risk - FoU Rapport, Myndigheten för Samhällsskydd och beredskap (f.d. Räddningsverket)*, 1997.)

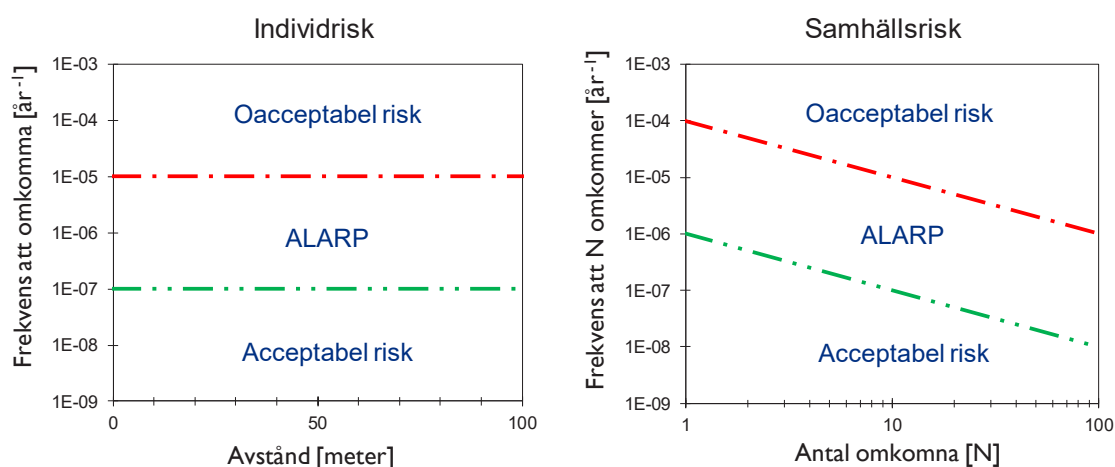
Om risker överskrider det övre acceptanskriteriet ska riskåtgärder vidtas. Om risker underskrider det lägre acceptanskriteriet anses risknivåerna vara acceptabla utan vidare åtgärder. Området mellan acceptanskriterierna benämns som ALARP-området.

Riskerna kan anses acceptabla inom detta område om alla rimliga åtgärder är vidtagna. Risker i detta område tolereras om åtgärder för riskreduktion är praktiskt ogenomförbara, om kostnaderna är oproportionerliga alternativt om kostnaderna för riskreduktion överstiger nyttan.

Lämpliga riskreducerande åtgärder hämtas i första hand från Boverket och Räddningsverkets rapport *Säkerhetshöjande åtgärder i detaljplaner*. (Boverket och MSB, 2006.)

### 2.6.2.7 Områdesbeskrivning och riskidentifiering

Aktuellt område är som närmast lokaliserat cirka 110 meter från E6/E20, som utgör en primär rekommenderad transportled för farligt gods. Vägen har en hastighetsbegränsning på 110 km/h, med en årsdygnstrafik om cirka 25 000 fordon/dygn per (enkel riktning) med cirka 4000 fordon/dygn av tung trafik. (Trafikverket, "NVDB på webb," [Online]. Available: <https://nvdb2012.trafikverket.se/SeTransportnatverket>. [Använd 22 03 2023]).

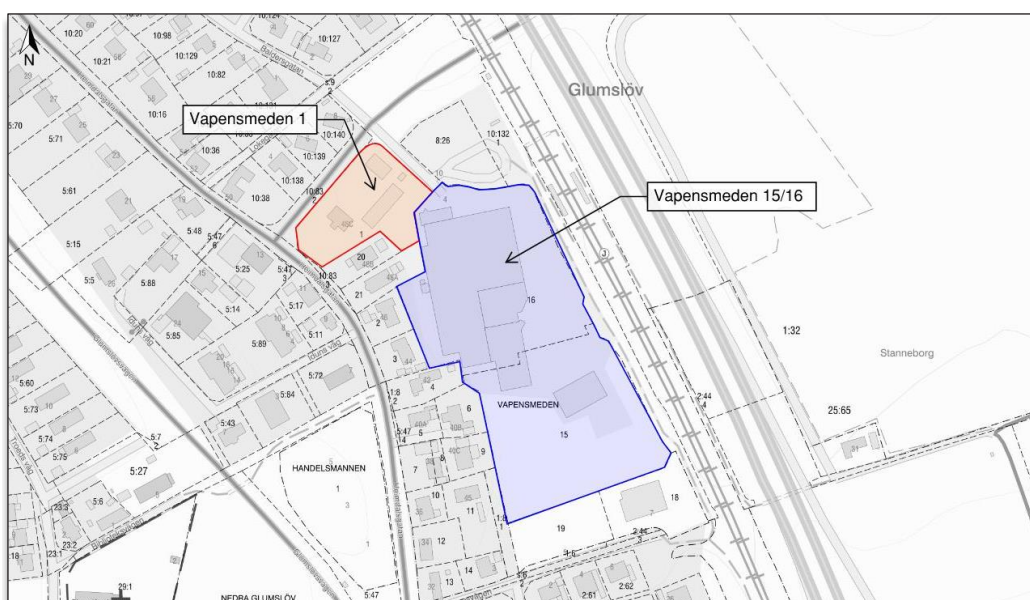


Acceptanskriterier anpassade utifrån DNV. (Davidsson, G., Lindgren, M. & Mett, L., *Värdering av risk - FoU Rapport, Myndigheten för Samhällsskydd och beredskap (f.d. Räddningsverket)*, 1997.)

Planområdet ligger som närmast cirka 80 meter från Västkustbanans närmaste spårmitt. På Västkustbanan sker ingen transport av farligt gods på sträckan Helsingborgs godsbangård – Landskrona station. I undantagsfall kan Trafikverket utfärda dispens för tillfällig transport. (*Trafikverket, Järnvägsnåts-beskrivning 2024, samrådsutgåva 2022-09-30, 2022.*)

I anslutning till planområdet i öster ligger fastigheterna Vapensmeden 15 och 16 som innehåller verksamheten DEFA AB. Vapensmeden 16 är detaljplanerad för Jm - småindustri som är likvärdigt med nuvarande planbestämmelse Z – verksamheter med begränsad omgivningspåverkan.

Verksamheten på fastigheterna innefattar i dagsläget huvudkontor för företaget och annan verksamhet på fastigheten är till större del nedlagd. Verksamheten innebär försäljning av elektriska produkter. Verksamheten klassas inte som en tillståndspliktig miljöfarlig verksamhet, enligt Länsstyrelsens kartering (*Länsstyrelserna, LST NikITA Tillståndspliktiga miljöfarliga verksamheter, 2024*). För området har en detaljplan påbörjats för bostäder.



Karta över Vapensmeden 1 samt Vapensmeden 15 och 16.

I Glumslöv finns två drivmedelsstationer. Dessa är belägna i anslutning till väg E6/E20 som utgör en primär rekommenderad transportled för farligt gods. Drivmedelstransporterna till drivmedelsstationerna förutsätts därmed gå via E6/E20 och inkluderas därmed i de farligt godstransporter som bedöms på vägen.

#### 2.6.2.8 Tidigare riskhantering

I detta kapitel redovisas kortfattat resultat av tidigare planarbeten för andra områden i närheten av aktuellt planområde.



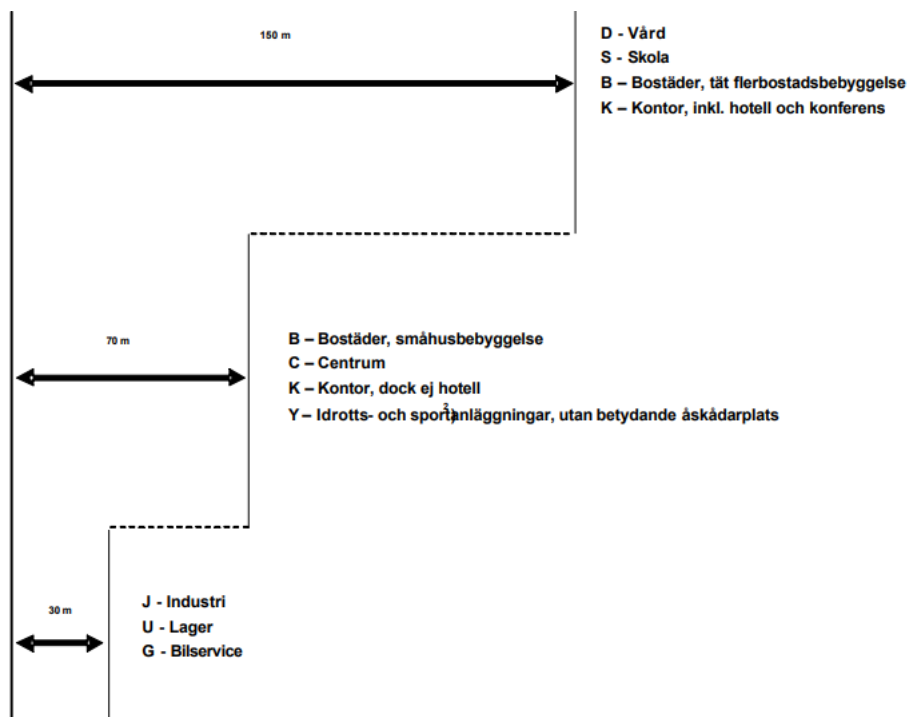
Karta över Vapensmeden 1, väg E20/E6 (markerat med grönt) och drivmedelsstationer i området.

Inom avståndet 70–150 meter kan de flesta typer av markanvändning förläggas utan särskilda analyser eller åtgärder. Undantaget utgörs av markanvändning som innefattar många eller utsatta personer. I RIKTSAM motiveras detta då individrisknivån sjunker kraftigt vid cirka 70 meters skyddsavstånd från en väg med transport av farligt gods, efter detta minskar risknivån endast marginellt med ökat avstånd. (Länsstyrelsen i Skåne Län, ”Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen - Bebyggelseplanering intill väg och järnväg med transport av farligt gods,” 2007)

Ett antal tidigare analyser av etableringar längs E6 tas upp i rapporten. Dessa inkluderar Bollspelaren 1 m.fl., detaljplan för del av Örja 30:2 m.fl. Kronan, södra delen, samtliga i Landskrona. Vidare refereras till del av Sunnanå 12:1 och Södra Pilevallen i Burlöv, samt Vasatorp 1:1 i Helsingborgs kommun. Dessa exempel beskrivs mer utförligt i rapporten. (2023-05-19, rev 2024-08-30, Bengt Dahlgren Brand & Risk AB).

Vidare studerar man riskanalys av farligt gods i Hallands län. Länsstyrelsen Hallands län har tagit fram en riskanalys avseende transport av farligt gods i Hallands län, som inkluderar väg E6 samt Västkustbanan. Västkustbanan uppskattades då trafikerades av cirka 8000 vagnar med farligt gods per år. Rapporten presenterar riktlinjer för avstånd mellan olika typer av bebyggelse och väg/järnväg för transport av farligt gods. Avstånden redovisas som basavstånd och reducerat avstånd.

Vid basavståndet krävs inga ytterligare åtgärder utöver grundförutsättningarna: motverka spridning av vätska in mot området, sidoområdet fritt från oeftergivliga och spetsiga föremål och beakta möjligheten att reducera konsekvenser av ett gasutsläpp genom att luftintag placeras högt och på motsatt sida av leden. Reducerat avstånd beskrivs kunna tillämpas om skyddsåtgärder vidtas. (Länsstyrelsen Hallands Län, Riskanalys av farligt gods i Hallands Län, Meddelande 2011:19, 2011)



Föreslagna skyddsavstånd i Vägledning 1 (RIKTSAM) för rekommenderad markanvändning på olika avstånd från transportled för farligt gods. (Länsstyrelsen i Skåne Län, "Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen - Bebyggelseplanering intill väg och järnväg med transport av farligt gods," 2007)

Skyddsåtgärder som presenteras för typbebyggelse tätort är följande:

- Fasader och fönster (i normal omfattning) inom 30–50 meter från led utförs i obrännbart material i lägst E 30.
- Hänsyn till dimensionerande explosionslast för etableringar inom 30–50 meter från led.
- Luftintag placeras högt och på motsatt sida av leden (för bostäder).
- Byggnader inom 50 meter förses med utrymningsväg som vetter bort från leden.
- Balkonger, uteplatser, lekplatser m.m. ska inte placeras på kortare avstånd än 50 meter.
- Utforma området nära leden på ett sätt som inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.
- Placering av entréer bör ligga så långt från leden som möjligt, gärna på motsatt sida.

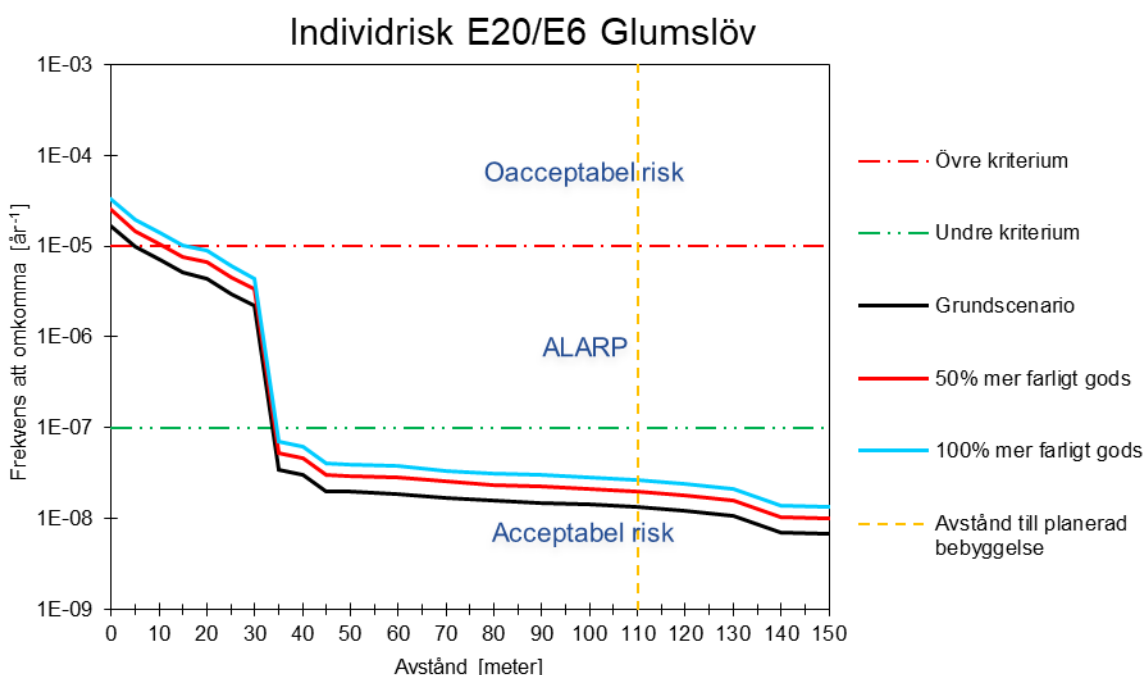
| Typ av bebyggelse | Basavstånd (m)/Reducerat avstånd (m) |               |
|-------------------|--------------------------------------|---------------|
|                   | Väg (E6 m.fl.)                       | Västkustbanan |
| Bebyggelsefritt   | 30/20                                | 30/20         |
| Småhus            | 100/50                               | 80/50         |
| Tätort            | 100/30                               | 80/30         |

Redovisning av Basavstånd/reducerat avstånd för olika typer av bebyggelse och transportled (Länsstyrelsen Hallands Län, Riskanalys av farligt gods i Hallands Län, Meddelande 2011:19, 2011)

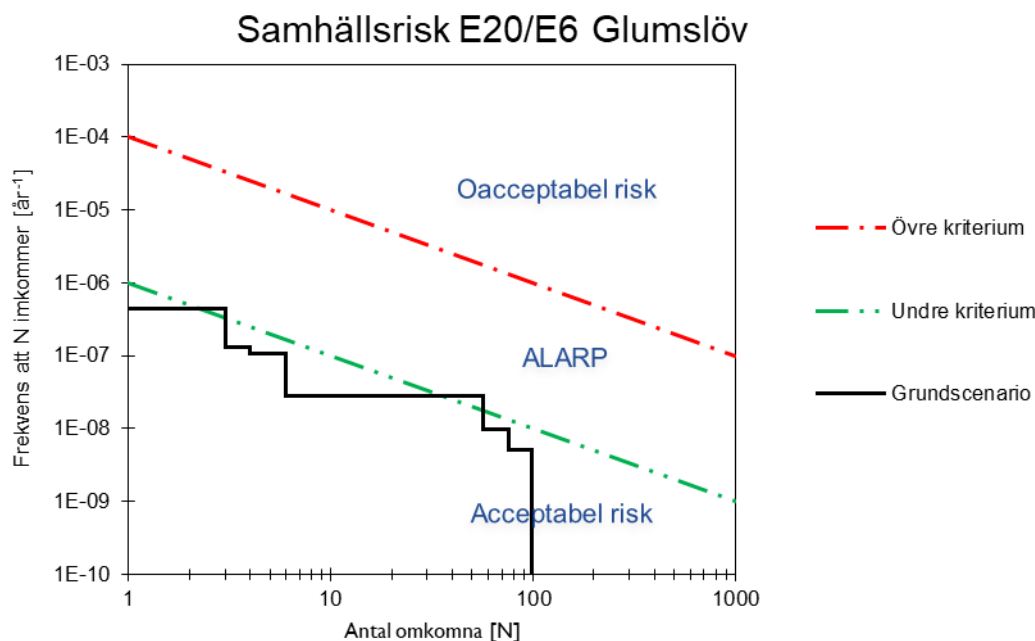
### 2.6.2.9 Riskanalys

Riskanalysen avseende transporter av farligt gods genomförs med både en kvantitativ och kvalitativ metod. I aktuellt kapitel presenteras resultatet från den kvantitativa metoden där beräkningar av frekvens och konsekvens för olycksscenarioer har vägts samman till riksmåtten individrisk och samhällsrisk. Frekvensberäkningar och konsekvensberäkningar för transport av farligt gods presenteras i rapportens Bilaga A och B. Riskberäkningar presenteras i Bilaga C. (2023-05-19, rev 2024-08-30, Bengt Dahlgren Brand & Risk AB)

Vid 110 meter från väg E20/E6 bedöms individrisken vara acceptabelt låg. En känslighetsanalys har genomförts där antalet transporter av farligt gods ökas med 50 respektive 100 %. På aktuellt avstånd bedöms individrisken vara acceptabelt låg. Samhällsriskerna hamnar till största del inom området för acceptabel risk, men delar av kurvan överskrider det undre acceptanskriteriet och hamnar inom ALARP-området. Att risknivån hamnar inom ALARP-området innebär att risknivån anses vara acceptabel om rimliga riskreducerande åtgärder vidtas.



Individrisknivån vid E20/E6 i Glumslöv. I figuren visas även individrisk med 50 respektive 100 % mer farligt gods. Aktuellt avstånd visas i gult. (2023-05-19, rev 2024-08-30, Bengt Dahlgren Brand & Risk AB)



Beräknad samhällsrisknivå vid E20/E6 i Glumslöv. (2023-05-19, rev 2024-08-30, Bengt Dahlgren Brand & Risk AB)

#### 2.6.2.10 Bedömning av föreslagen markanvändning

Riskutredningen är framtagen i tidigt skede och utgår från generell information om utformningen av planområdet.

Planområdet är lokaliserat 110 meter från E6/E20 och cirka 80 meter från Västkustbanan. Enligt Länsstyrelsen i Skånes riktlinjer RIKTSAM beskrivs markanvändning som småbostadshus och centrum kunna placeras på avstånd om 70–150 meter från transportled för farligt gods utan att risken behöver utredas närmare. I riktlinjen beskrivs att de flesta typer av markanvändning kan placeras på detta avstånd utan att åtgärder krävs, då individrisken minskat kraftigt vid ett skyddsavstånd om 70 meter för väg, och risknivån därefter endast minskar marginellt med ökat avstånd. Undantag är markanvändning som innefattar många eller känsliga personer. För känslig markanvändning med tät flerbostadshusbebyggelse presenteras ett avstånd om 150 meter där ingen vidare utredning av risknivån krävs.

För aktuell detaljplan planeras bostadsbyggnader i form av radhus och flerbostadshus. Flerbostadshusen planeras närmast järnvägen och väg E6/E20 och radhus planeras väster om dessa. Planområdet är som närmast lokaliserat 110 meter från E6/E20 närmaste körfält.

Vid aktuellt avstånd på cirka 110 meter mellan planerad bebyggelse och transportleder för farligt gods är det endast ett fåtal farligt gods-klasser som kan ge negativa konsekvenser vid en olycka. Till exempel innebär olyckor med brandfarliga vätskor som resulterar i pölbrand försumbar risk för aktuella avstånd. Risknivån vid aktuellt område uppkommer främst från transporter med farligt gods som kan ge upphov till stora konsekvensavstånd. Generellt utgör brandfarlig vätska (klass 3) den största delen av transporterat farligt gods. I ett nationellt genomsnitt utgjordes fördelningen av farligt gods till cirka 77% av klass 3 och 12 % av gaser (klass 2). Explosiva ämnen och föremål uppgick i genomsnittet till ca 1 % av transporterarna. (Länsstyrelsen i Skåne Län, "Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen - Bebyggelseplanering intill väg och järnväg med transport av farligt gods," 2007.).

Riskenivån som beräknats i tidigare riskhantering vid väg E6/E20 bedöms motsvara den riskenivå som finns vid samma väg i Glumslöv. Detta då inga målpunkter identifierats mellan Landskrona och Glumslöv som skulle kunna medföra stora skillnader i de antal eller typer av transporter på olika delar av vägen. Skillnader i transporter på väg E6/E20 i Landskrona jämfört med Glumslöv bedöms därmed främst vara mindre målpunkter, så som enstaka drivmedelsstationer, vilket inte ger upphov till någon större påverkan på riskenivån. Tidigare riskhantering invid väg E6/E20 bedöms därmed ge en god uppfattning om riskenivån vid aktuellt planområde i Glumslöv.

I tidigare riskhantering vid E6/E20 beräknades individrisken vara acceptabel vid avstånd större än 30 meter från väggkant. Individrisken sjönk kraftigt vid 30 meters avstånd från vägen, med hänsyn till att det största riskbidraget, transport av brandfarlig vätska, generellt ger upphov till begränsade konsekvensavstånd vid olycka. (*Brandskyddslaget, Riskanalys Kv. Bollspelaren 1 m.fl., Oatly Landskrona, 2020.*)

I tidigare riskbedömningar har även skyddsavstånd om 70 meter rekommenderats mellan E6 och känslig markanvändning för att säkerställa en acceptabel riskenivå. I närområdet har en verksamhet, DEFA AB, identifierats och som skulle kunna medföra en påverkan på riskenivån vid aktuellt planområde. Med hänsyn till att verksamheten till stor del är avvecklad samt till stor del utgörs av kontor i dagsläget bedöms eventuella godstransporter eller hantering av brandfarlig vara inte ske i sådan utsträckning att det bedöms kunna medföra en förhöjd riskenivå inom aktuellt planområde. Därtill finns detaljplan för omvandling av markanvändningen från småindustri till bostäder påbörjad. Sammantaget bedöms verksamheten på Vapensmeden 15/16 inte medföra en förhöjd riskenivå vid aktuellt planområde.

Då Trafikverket angett att aktuell sträcka av Västkustbanan inte får trafikeras med farligt gods bedöms riskenivån med hänsyn till järnvägen som låg. Farligt gods får endast transporteras på sträckan vid tillfällig dispens vid undantagsfall. Frekvensen av transporter med farligt gods bedöms därmed vara mycket låg och därmed ge upphov till en försumbar riskenivå vid aktuellt område. Då planområdet är beläget på ett stort avstånd från järnvägens närmaste spår (cirka 80 meter) bedöms inte heller urspärning som en beaktansvärd risk. Detta då urspärning normalt endast ger upphov till en beaktansvärd risk på kortare avstånd (cirka 30 meter).

Individriskenivån för aktuell vägsträcka har beräknats med tillgänglig statistik för transporter av farligt gods på sträckan. (*Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, "Kartläggning av farligt godstransporter," Räddningsverket, Karlstad, september 2006.*) Individriskenivån bedöms på aktuellt avstånd som acceptabelt låg.

En känslighetsanalys har även genomförts och riskenivån beräknats vid 50 respektive 100% mer farligt gods på vägen där riskenivån också bedömts som acceptabelt låg.

Samhällsriskerna bedöms främst vara acceptabelt låga men en mindre del av kurvan hamnar i ALARP-området. Detta innebär att riskreducerande åtgärder ska vidtas i de fall de bedöms som rimliga ur ett kostnads-nyttoperspektiv.

Mot bakgrund av tidigare riskbedömningar kring E6/E20, Länsstyrelsens riktlinjer samt beräknad riskenivå bedöms det finnas goda förutsättningar att uppföra planerad bebyggelse. Vid aktuellt avstånd bedöms riskenivån vara på en acceptabel nivå.

### **2.6.11 Risker från verksamheter**

De angränsande fastigheterna Vapensmeden 15 och 16 innefattar en tidigare aktiv industriverksamhet. Denna är avvecklad och man planerar istället att bygga bostäder på fastigheterna. Det finns dock ett miljötillstånd som fortfarande är gällande och som teoretiskt sett möjliggör att man kan starta upp verksamheten igen.

Det befintliga miljötillståndet ställer dock krav på att ”anläggningen skall drivas så att olägenheter av betydelse från hälso- och miljöskyddssynpunkt inte uppstår för omgivningen. Om sådana olägenheter uppstår skall dessa omedelbart åtgärdas. Verksamheten måste annars avbrytas.”

Det bedöms således inte att en eventuell återstart av verksamheten utgör någon risk för hälsa eller säkerhet för tillkommande bostäder på Vapensmeden 1.

Om andra verksamheter ska startas upp inom fastigheten behöver dessa söka nytt miljötillstånd och en eventuell riskbedömning behöver göras för dessa.

### **2.6.3 Markföroreningar**

#### **2.6.3.1 Bakgrund och verksamhetshistorik**

En miljöteknisk markundersökning genomfördes inför samråd av detaljplanen. (2023-04-21, Breccia). Inför granskning utfördes en kompletterande undersökning. (2024-07-16, Breccia) Förutom dessa har tidigare undersökning och sanering genomförts på fastigheten. Dessa beskrivs i rapporter *1999-03-02 Spimfab* och *2000-01-13, Spimfab*.

Tidigare utredningar genomfördes med anledning av att man tidigare bedrivit drivmedelsförsäljning på fastigheten.

Vid undersökning 1999 (*1999-03-02 Spimfab*) överskred uppmätta halter i några provpunkter riktvärden för jord och grundvatten. Bedömningen var att den huvudsakliga föroreningskällan utgjordes av jordlagren kring bensinstationens gamla cisterner.

Med anledning av undersökningsresultatet genomfördes en saneringsåtgärd som beskrivs i rapport *2000-01-13, Spimfab*. Syftet med planerade åtgärder var att eliminera källan till föroreningarna genom att lyfta upp cisternerna samt schakta upp förorenade jordmassor.

Åtgärds mål var att området ska innehålla halter av petroleumprodukter understigande de riktvärden som anges i Naturvårdsverkets och Svenska Petroleuminstitutets ”Förslag till riktvärden för förorenade bensinstationer”, 1998. Målet ansågs vara uppfyllt då samtliga analyserade parametrar på markprover tagna efter urschaktning understeg dessa riktvärden.

Kompletterande markundersökningar har utförts i samband med planarbetet för att säkerställa att hela fastigheten kan göras lämplig för föreslagen markanvändning.

Sammantaget visar genomförda miljöundersökningar på att det finns föroreningar spritt över stora delar av fastigheten. Det är stora delar av undersökningsområdet som är i behov av riskminimerande åtgärder. De högsta halterna har i den senaste undersökningen påträffats sydöst om byggnaden i fastighetens mitt. Vid fältarbetet var doften av diesel väldigt tydlig i detta område.

Breccia, den undersökande konsulten, rekommenderar att området saneras genom att förorenade massor grävs bort, så kallad schaktsanering. En kostnadsuppskattning har gjorts för en sådan sanering. (2024-07-16, Breccia) Uppskattningen innehåller ett antal osäkerheter, men kommer sammanfattningsvis fram till att schaktsanering är kostnadsmässigt rimlig. För mer detaljerad beskrivning av utförda undersökningar, se följande kapitel eller undersökningsrapporter 2023-04-21 och 2024-07-16, Breccia.

### **2.6.3.2 Rikt- och gränsvärden**

För att avgöra om fastigheten är förorenad kan de erhållna analysresultaten på jordprov jämföras med Naturvårdsverkets generella riktvärden för jord (Naturvårdsverket 2016) och gränsvärde för farligt avfall (FA) från Avfall Sverige (Avfall Sverige 2019).

De generella riktvärdena är konservativt framräknade för att skydda boende och de som tillfälligt vistas eller arbetar på ett område samt djur, mikroorganismer, mark och grundvatten.

Känslig markanvändning (KM) innebär att markkvaliteten inte begränsar val av markanvändning. Mark med halter under KM kan användas till bl.a. bostäder, skolor och förskolor, odling av grönsaker och grundvattenuttag.

MKM är en förkortning av mindre känslig markanvändning och betyder att markkvaliteten begränsar valet av markanvändning till exempelvis hårdgjorda ytor, kontor, industrier och vägar.

För att avgöra om grundvattnet är förorenat kan riktvärden i SGU:s rapport Bedömningsgrunder för grundvatten (SGU, 2013) samt SPBIs (Sveriges petroleum och biodrivmedels institut) användas.

Det är primärt tungmetaller, PAH samt oljekolväten som misstänks. Misstanken baseras främst på att fastigheten har haft en verkstad. Tungmetaller är dessutom vanligt förekommande föroreningar när fyllnadsmaterial har använts. Oljekolväten och PAH misstänkts även kunna förekomma, men i mindre omfattning än metaller.

Mot bakgrund av erhållen information om undersökningsområdet samt framtida planer på byggnation av bostäder bedöms markanvändning generellt ha som åtgärds mål att uppnå generella riktvärden för känslig markanvändning, KM

### 2.6.3.3 Fältarbeten

Fältarbeten utfördes den 22 mars 2023 och 10 juni 2024 genom provtagning av jord samt installation av grundvattenrör med skruvborr på bandvagn. Prover togs ut från samtliga djup och geologiska lager i groparna till diffusionstät plastpåse. Prover togs per halvmeter men anpassat för lagergränser ner till cirka fyra meter under markytan.

2 grundvattenrör installerades i samband med geoteknisk borrhning i området i första skedet (mars 2022) och ett grundvattenrör installerades vid nästa skede (10 juni 2024).

Utfört fältarbete omfattade dokumentation av jordlagerföljder, färg och lukt samt rådande förhållanden på plats. Detta redovisas i bilaga 2 till rapport 2023-04-21, Breccia och i bilaga 2 till rapport 2024-07-16, Breccia.



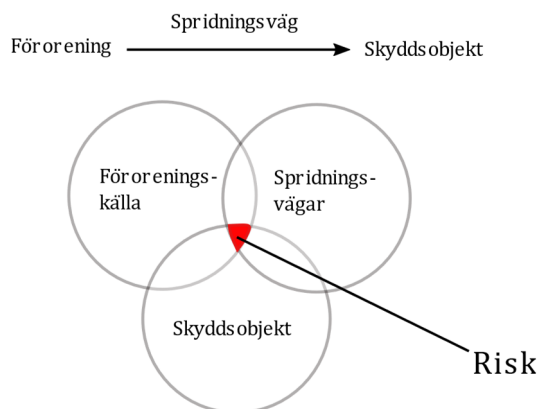
Samlade provpunkter från de genomförda provtagningarna inom fastigheten. (21 mars 2023 och 10 juni 2024) För detaljerade resultat för individuella provpunkter, se Kompletterande miljöteknisk markundersökning på fastigheten Vapensmeden 1, Glumslöv (2024-07-16, Breccia)

### 2.6.3.4 Sammanfattad föroreningsituation efter provtagning 10 juni 2024

I marken finns flertalet olika föroreningar. Dessa föroreningar finns på flera olika djup. Högst föroreningshalter har främst detekterats runt omkring/sydöst om byggnaden i fastighetens mitt. I detta avsnitt kombineras resultat från den initiala undersökningen med resultat från den kompletterande undersökningen. Provpunkter märkta med BR23 är resultat från föregående undersökning och punkter märkta BR24 är resultat från den kompletterande undersökningen.

### 2.6.3.5 Översiktlig riskbedömning

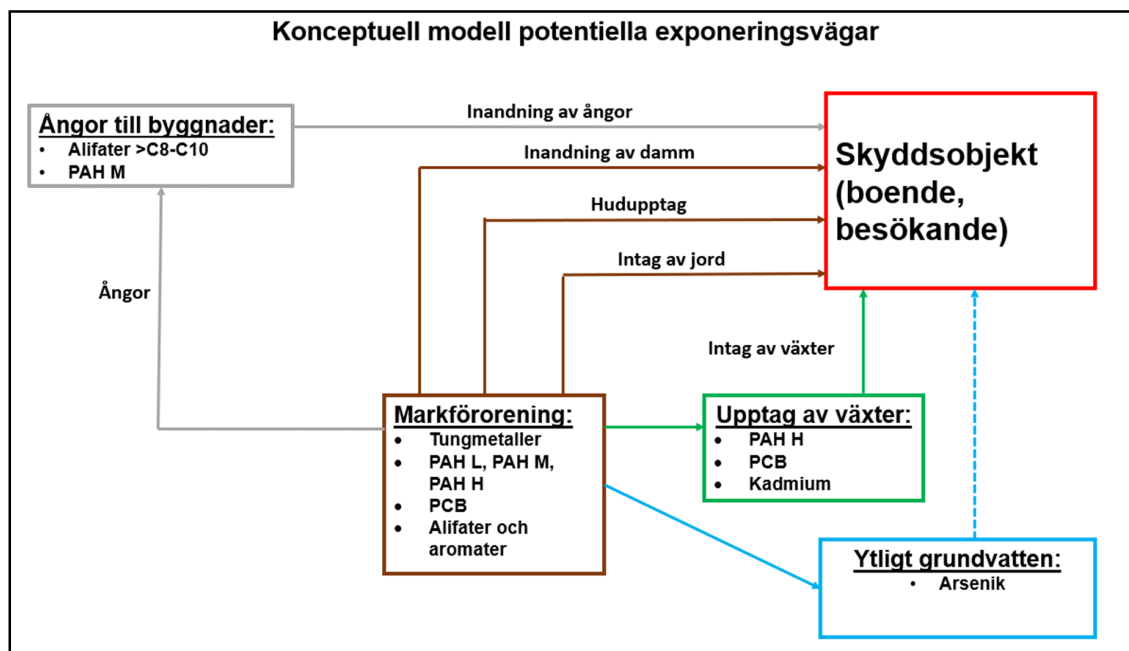
För att en förorening i vår omgivning ska bli en risk måste det finnas en förorening överstigande en viss halt, ett skyddsobjekt (t ex människor, recipient, vattentäkt) samt en exponerings- och/eller spridningsväg mellan föroreningen och skyddsobjektet, se figur 3 nedan. Följaktligen innebär inte enbart förekomsten av en förorening automatiskt en risk för negativa effekter på hälsa och miljö.



Figurena visar vad som krävs för att en risk ska uppstå. Det måste finnas både spridningsvägar och skyddsobjekt för att en förorening skall utgöra en risk. Saknas ett av de tre objekten föreligger ingen risk. (2024-07-16, Breccia)

Områdets känslighet (hälsoeffekter på människa) bedöms med framtida markanvändning som hög då fastigheten planeras att bebyggas med bostäder. Framtida skyddsobjekt kommer enligt den ändrade markanvändningen, utgöras av främst boende inom fastigheten. Markmiljö och grundvatten bedöms ha ett lägre skyddsvärde med tanke på att inget grundvatten tas ut för dricksvatten och markmiljön redan under lång tid varit påverkad av verksamhet på området. Ytvatten bedöms ha ett lägre skyddsvärde med tanke på att det närmsta ytvattnet Öresund ligger 1,9 km sydväst om området.

Skyddsobjekt på fastigheterna bedöms främst vara människor som kommer att bo på platsen eller besöka den. Exponeringsvägar bedöms vara: inandning av ångor, intag oralt och/eller hudkontakt med förorenad jord samt genom ätliga växter.



Konceptuell modell med potentiella föroreningskällor, spridnings- och exponeringsvägar samt aktuella skyddsobjekt. (2024-07-16, Breccia)

### **2.6.3.6 Jord**

Bly har uppmätts som högst till 199 mg/kg med ett riktvärde för KM på 50 mg/kg, för MKM på 180 mg/kg. Riktvärdet för KM är ett policybaserat. Halten överskrider riktvärdet för skydd av människors hälsa. De främsta exponeringsvägarna är intag av jord enligt Naturvårdsverkets riktvärdesmodell. Halten överskrider envägskoncentrationer för skydd av människors hälsa med anseende på intag via jord och dricksvatten och även det hälsobaserade riktvärdet för långtidseffekter.

Kadmium har uppmätts som högst till 1,61 mg/kg med ett riktvärde för KM på 0,8 mg/kg, för MKM på 12 mg/kg. Styrande för KM är intag av växter. Den främsta exponeringsvägen är intag av växter enligt Naturvårdsverkets riktvärdesmodell. Halten överskrider det hälsobaserade riktvärdet för långtidseffekter. Halten överskrider inte riktvärdet för skydd av markmiljö.

Zink har uppmätts som högst till 571 mg/kg med ett riktvärde för KM på 250 mg/kg, för MKM på 500 mg/kg. Styrande för KM är skydd av markmiljö. Halten överskrider riktvärdet för skydd av markmiljö. Den främsta exponeringsvägen är intag av växter enligt Naturvårdsverkets riktvärdesmodell. Halten underskrider samtliga envägskoncentrationer för skydd av människors hälsa och underskrider det hälsobaserade riktvärdet för långtidseffekter.

Barium har uppmätts som högst till 225 mg/kg med ett riktvärde för KM på 200 mg/kg, för MKM på 300 mg/kg. Styrande för KM är skydd av markmiljö. Halten överskrider riktvärdet för skydd av markmiljö. De främsta exponeringsvägarna är intag av växter därefter intag av jord enligt Naturvårdsverkets riktvärdesmodell. Halten underskrider samtliga envägskoncentrationer för skydd av människors hälsa och underskrider även det hälsobaserade riktvärdet för långtidseffekter.

Koppar har uppmätts som högst till 97,3 mg/kg med ett riktvärde för KM på 80 mg/kg, för MKM på 200 mg/kg. Styrande för KM är skydd av markmiljö. Halten överskrider riktvärdet för skydd av markmiljö. Den främsta exponeringsvägen är intag av växter enligt Naturvårdsverkets riktvärdesmodell. Halten underskrider samtliga envägskoncentrationer för skydd av människors hälsa men överskrider det hälsobaserade riktvärdet för långtidseffekter.

PCB har uppmätts i ett handgrävt prov till 0,05 mg/kg med ett riktvärde för KM på 0,008 mg/kg, för MKM på 0,2 mg/kg. Styrande för KM är intag av växter. Den främsta exponeringsvägen är intag av växter enligt Naturvårdsverkets riktvärdesmodell. Halten överskrider envägskoncentrationer för skydd av människors hälsa avseende intag av växter och överskrider även det hälsobaserade riktvärdet för långtidseffekter. Halten underskrider riktvärdet för skydd av markmiljö.

PAH-M har uppmätts som högst till 85,7 mg/kg med ett riktvärde för KM på 3,5 mg/kg, för MKM på 20 mg/kg. Styrande för KM är inandning av ånga. Halten överskrider riktvärdet för skydd av markmiljö. Den främsta exponeringsvägen är intag av ånga enligt Naturvårdsverkets riktvärdesmodell. Halten överskrider envägskoncentrationer för skydd av människors hälsa, envägskoncentrationen för intag av växter och det hälsobaserade riktvärdet för långtidseffekter.

PAH-H har uppmätts som högst till 75,4 mg/kg med ett riktvärde för KM på 1 mg/kg, för MKM på 10 mg/kg. Styrande för KM är riktvärdet för långtidseffekter för intag av växter. Halten överskrider riktvärdet för långtidseffekter på hälsa samt alla envägskoncentrationer förutom intag av dricksvatten. Den främsta exponeringsvägen är intag av växter enligt Naturvårdsverkets riktvärdesmodell.

Alifater >C8-C10 har uppmätts som högst till 66 mg/kg med ett riktvärde för KM på 25 mg/kg, för MKM på 120 mg/kg. Riktvärdet styrs främst av långtidseffekter för inandning av ånga. Halten överskrider envägskoncentrationen för inandning av ånga.

Alifater >C10-C12 har uppmätts som högst till 137 mg/kg med ett riktvärde för KM på 100 mg/kg, för MKM på 500 mg/kg. Riktvärdet styrs främst av skydd av markmiljö på 100 mg/kg.

Alifater >C12-C16 har uppmätts som högst till 537 mg/kg med ett riktvärde för KM på 100 mg/kg, för MKM på 500 mg/kg. Riktvärdet styrs främst av skydd av markmiljö på 100 mg/kg.

Alifater>C16-C35 har uppmätts som högst till 738 mg/kg med ett riktvärde för KM på 100 mg/kg, för MKM på 1000 mg/kg. Styrande för KM är skydd av markmiljö. Halten överskrider riktvärdet för skydd av markmiljö. Den främsta exponeringsvägen är intag av jord och växter enligt Naturvårdsverkets riktvärdesmodell. Halten underskrider samtliga envägskoncentrationer för skydd av människors hälsa och underskrider även det hälsobaserade riktvärdet för långtidseffekter.

Alifater >C5-C16 har uppmätts som högst till 751 mg/kg med ett riktvärde för KM på 100 mg/kg, för MKM på 500 mg/kg.

Aromater >C8-C10 har uppmätts som högst till 45,1 mg/kg med ett riktvärde för KM på 10 mg/kg, för MKM på 50 mg/kg. Riktvärdet styrs främst av skydd av markmiljö på 10 mg/kg. Den uppmätta halten överskrider det hälsobaserade riktvärdet för långtidseffekter på människors hälsa.

Aromater >C10-C16 har uppmätts som högst till 120 mg/kg med ett riktvärde för KM på 3 mg/kg, för MKM på 15 mg/kg. Styrande för KM är skydd av markmiljö. Halten överskrider riktvärdet för skydd av markmiljö. Den främsta exponeringsvägen är intag av växter enligt Naturvårdsverkets riktvärdesmodell. Den uppmätta halten överskrider inga envägskoncentrationer för skydd av människors hälsa. Den uppmätta halten överskrider det hälsobaserade riktvärdet för långtidseffekter.

Sammantaget bedöms åtgärder behöva vidtas för att minska riskerna för människors hälsa och miljö för att området ska vara lämpligt för bostadsbebyggelse.

#### **2.6.3.7 Grundvatten**

Baserat utifrån topografi samt grundvattennivåerna som observerades i den föregående undersökningen bedöms grundvattenströmningen ha en sydvästlig riktning.

Grundvattenröret som provtogs i aktuell undersökning installerades i provpunkt BR218. I denna punkt påträffades halter av PAH L och PAH M över gällande riktvärden. I grundvattnet från denna punkt detekteras halter av Fenantren som klassas som en PAH M. Halterna som påträffades i grundvattnet överskred inte riktvärde.

Halter av mangan och kalcium påträffades i mycket höga halter jämfört med SGU:s Bedömningsgrunder för grundvatten (SGU, 2013). Nickel och magnesium påträffades i höga halter. Dessa metallföroreningar bedöms vara naturliga och komma från berggrunden.

#### **2.6.3.8 Bedömning av åtgärdsbehov och förslag till fortsatt arbete**

Som kan utläsas ovan finns det föroreningar spritt över stora delar av fastigheten. Det är stora delar av undersökningsområdet som är i behov av riskminimerande åtgärder.

De högsta halterna har i aktuell undersökning påträffats sydöst om byggnaden i fastighetens mitt, vid punkterna BR2415-BR2418. Vid fältarbetet var doften av diesel väldigt tydlig i detta område.

I punkt BR2416 är föroreningarna avgränsade till någonstans mellan 1,0-2,0 meter under markytan. I BR2417 är föroreningarna av alifater, aromater, PAH och bensen är avgränsade i djupled. I BR218 är metallföroreningarna i avgränsade i djupled. I punkt BR2420 är metallföroreningen avgränsad i djupled. I punkt BR2422 är föroreningarna avgränsade till någonstans mellan 0,5-1,0 meters djup.

Innan eventuellt schaktarbete får utföras ska en anmälan om efterbehandling lämnas in till tillsynsmyndigheten och godkännas minst sex veckor innan avhjälpandeåtgärden påbörjas.

#### **2.6.3.9 Kostnadsuppskattning för åtgärd inför framtida markanvändning**

Föroreningarna som påvisats på fastigheten är blandade. Flera olika metaller, PAH, fraktionerade alifater och fraktionerade aromater har påvisats. Halter som överskrider gränsvärdena för "farligt avfall" enligt Avfall Sveriges rapport 2019:01 har påvisats i en punkt (punkten BR2418). Eftersom föroreningarna är väldigt utspridda samt återfunnits i stora djup så försvårar detta eventuell sanering av undersökningsområdet.

Denna kostnadsuppskattning baseras på den provtagning som utförts på fastigheten och ett bedömt behov av avhjälpande som innebär att förorenad jord med halter över KM grävs bort genom schaktsanering. Kostnadsuppskattningen innehåller stora osäkerheter. För att läsa mer om dessa, se rapporten. (2024-07-16, Breccia)

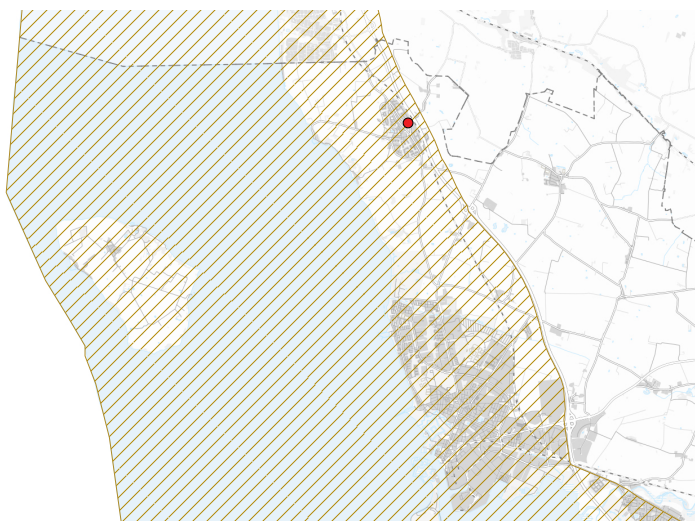
Vid bedömning av mängden förorening som behöver åtgärdas har den totala volymen beräknats genom att multiplicera undersökningsområdet med ett uppskattat medeldjup av olika föroreningar som förekommer i halter över KM. I bilaga 8 av rapporten (2024-07-16, Breccia) kan en grov uppskattning om föroreningsspridningen på platsen ses. I denna skiss har utbredningen av föroreningar förenklats för att kunna ge en ungefärlig överblick.

Sammanfattat görs en grov uppskattning att kostnaden för en schaktsanering kan ligga i storleksordningen 1,2 miljoner kronor.

## 2.7 Riksintressen och förordningar

### 2.7.1 Riksintresse för högexploaterad kust

Planområdet, samt hela Glumslöv, berörs av riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap 1,4 §§ MB. Detta innefattar ett mellan 3-5 km brett område längs Skånes kust, inom vilket prövning enligt Miljöbalken 4 kap 1 och 4 § skall ske. Riksintresset är bland annat till för att säkra allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena. I miljöbalken finns undantagsbestämmelser som innebär att riksintresset för kustzon inte utgör hinder för utveckling av befintliga tätorter.



Planområdets lokalisering i Glumslövs centrala delar innebär att det är en tydlig förtätning av befintlig tätort

Undantagsbestämmelserna om utbyggnad av befintlig tätort är därför tillämplbara.

Riksområde för högexploaterad kust i skrafferat. Planområde i rött.

### 2.7.2 Riksintresse för vägar och riksintresse för järnvägar

Cirka 80 respektive 100 meter från planområdet ligger Västkustbanan och motorväg E6. Dessa är båda viktiga infrastrukturer som innefattas av riksintressen.



— Riksintresse för vägar

— Riksintresse för kulturmiljö

— Riksintresse för järnvägar

■ Planområde

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka dessa riksintressen. Planförslaget är en förtätning av redan befintlig tätbyggd och inga nya trafikkopplingar föreslås. Trafiken som genereras som ett resultat av planförslagets genomförande bedöms vara så pass liten att det inte har någon nämnvärd påverkan på omkringliggande trafikinfrastruktur.

### **2.7.3 Riksintresse för kulturmiljö**

Stora delar av Glumslövs omnejd omfattas av riksintresse för kulturmiljö *Rååns dalgång*.

Riksintresset skyddar dalgångsbygden kring Råån med sitt svagt kuperade öppna odlingslandskap där ett omfattande och landskapsdominerande fornlämningsbestånd vittnar om bosättningskontinuitet alltsedan stenåldern.

Stora bymiljöer, gårds- och säteribildningar speglar traktens bosättningsmönster och byggnadsskick samt genom dalgångens rika lerfyndigheter, lämningar efter stenkols- och lerbrytning samt betydande tillverkning av tegel och lergods fr.o.m. 1800-talets slut.

Riksintresset uttrycks bland annat av talrika landskapsdominerande och samlade fornlämningsmiljöer från sten- och bronsåldern i form av gånggrifter och vidsträckta gravfält. Variationsrikt odlings- och beteslandskap av skifteskaraktär med bevarat väg- och hägnadssystem, alléer, samt spritt bebyggelsemönster, Glumslövs och Rönneberga backar. Kyrkbyar med 1800-tals kyrkor i Säby, Vadensjö, Härslöv och Asmundtorp.

Fiskelägena Ålabodarna och Sundvik ingår också, samt Örenäs slott från 1700-talet, Säbyholms herrgård med 1700-1800-tals bebyggelse, Säbyholms mölla, överstebostället Hilleshög, och utefter kustzonen lertag och andra lämningar efter tidigare tegelframställning. (Miljön berör även Helsingborgs och Svalövs kommuner).

I området ingår även lämningar efter skansar på flera platser utmed kustzonen mellan Ålabodarna och Borstahusen. Skansarna har ingått i Öresundskustens försvarssystem under 1700-talet.

Riksintresseområdet avgränsas av motorvägen, vilken utgör en tydlig gräns mellan riksintresseområdet och Glumslövs tätortsbebyggelse. Planförslagets genomförande bedöms därför inte påverkas av riksintresset.

### **2.7.4 Riksintresse för luftfart**

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

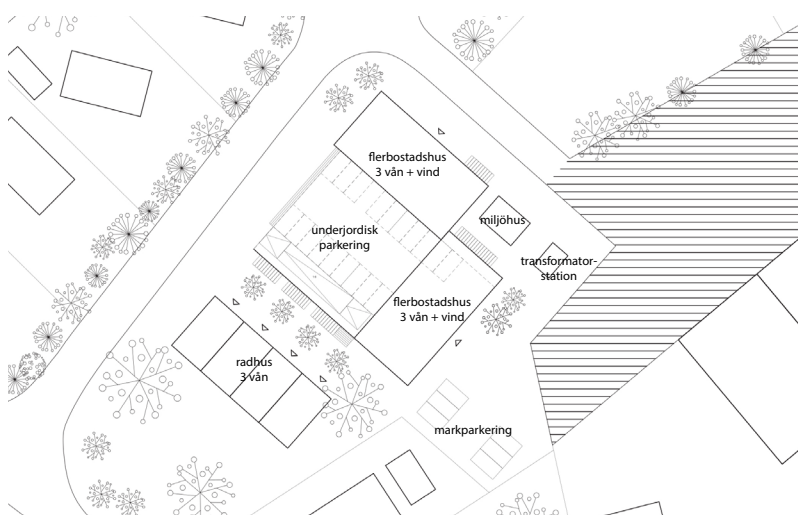
Högsta föreslagna höjd på bebyggelse understiger 20 meter, varför riksintresse för luftfart ej utgör något hinder för detaljplanen.

### 3. PLANFÖRSLAG

#### 3.1 Områdets disposition och gestaltning

Planförslaget syftar till att förtäta fastigheten Vapensmeden 1 med bostäder. Detta innefattar två volymer flerbostadshus och en radhuslänga. Detta kan resultera i ungefär 30 bostäder, beroende på lägenhetsstorlekar.

Parkeringar föreslås anordnas i underjordiskt garage och till mindre del ovan mark.



Skiss över föreslagen bebyggelse, av Fojab 2021-11-17

#### 3.2 Bebyggelse

Ny bebyggelse föreslås i två lamellhusvolymer för lägenheter i olika storlekar. Dessa får uppföras i maximalt tre våningar plus vindsvåning. Volyrnas placering styrs av fastighetens utformning och behovet av att skärma av trafikbuller från motorväg E6 och till mindre del järnvägen.

I fastighetens sydvästra del föreslås en länga med fyra radhus i maximalt två våningar med inredd vind.

För att de nya bostäderna ska anpassas till den befintliga bebyggelsen i Glumslöv föreslås att fasadmaterialet i huvudsak ska vara tegel och byggnaderna ska ha sadeltak, vilket styrs i planförslaget.

I rummet mellan byggnaderna föreslås en upphöjd gård under vilken det underjordiska garaget planeras.

Marken måste höjdsättas för ny bebyggelse för att undvika skador på byggnader vid extrem nederbörd.



Visionsskiss av föreslagen nybyggnation, av FOJAB arkitekter.

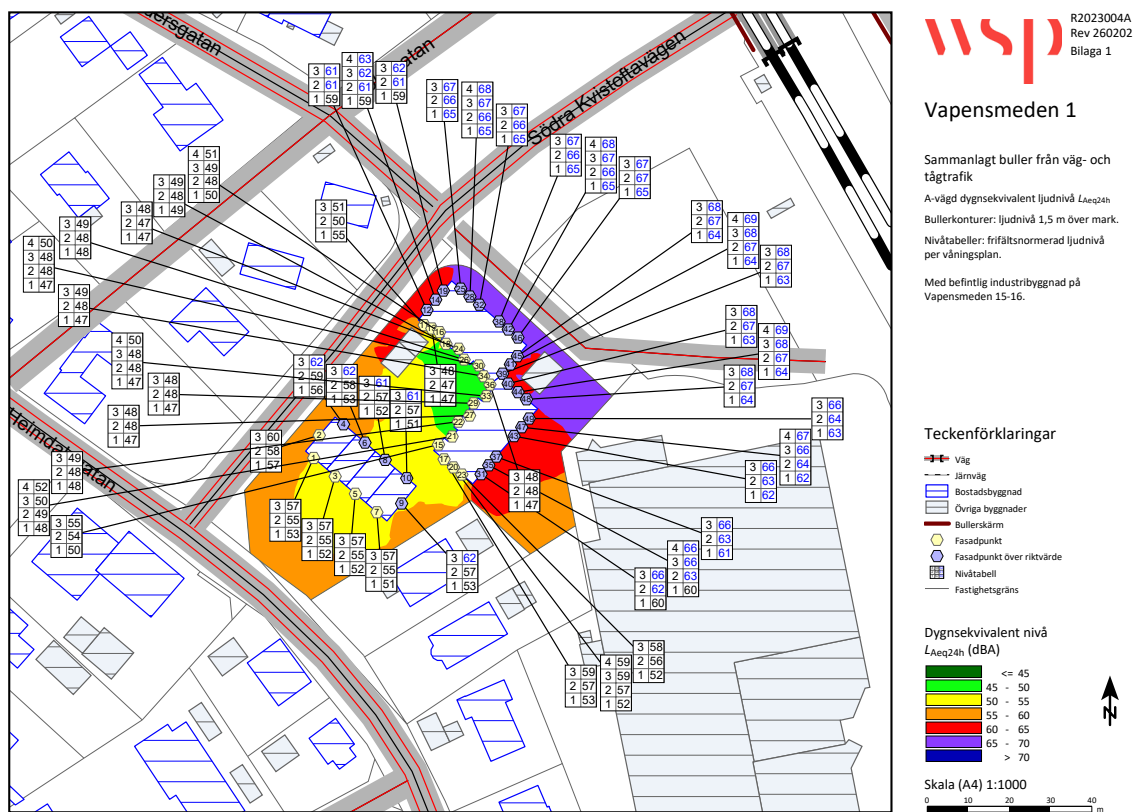
### 3.2.1 Bullerskyddsåtgärder

Den utförda bullerutredningen (kompl 2026-02-05, WSP) har visat på bullernivåer som överstiger riktvärden för de fasader som vetter direkt eller vinkelrätt mot E6 och för uteplatser som placeras på innergård. För att kunna hantera detta föreslås ett antal åtgärder.

För att begränsa buller på uteplatser föreslås att en komplementbyggnad placeras längs gårdens nordvästra kant som en bullerskyddande åtgärd. Utförda bullerberäkningar har visat att detta är en fullgod åtgärd för att riktvärden för uteplats ska kunna innehållas.

Man har placerat byggnaderna i vinkel för att skärma av bullret så att varje lägenhet kan ha tillgång till bullerskyddad sida. Den föreslagna planlösningen har genomgående lägenheter där man kan rikta varje bostadsenhet mot tyst eller ljuddämpad sida.

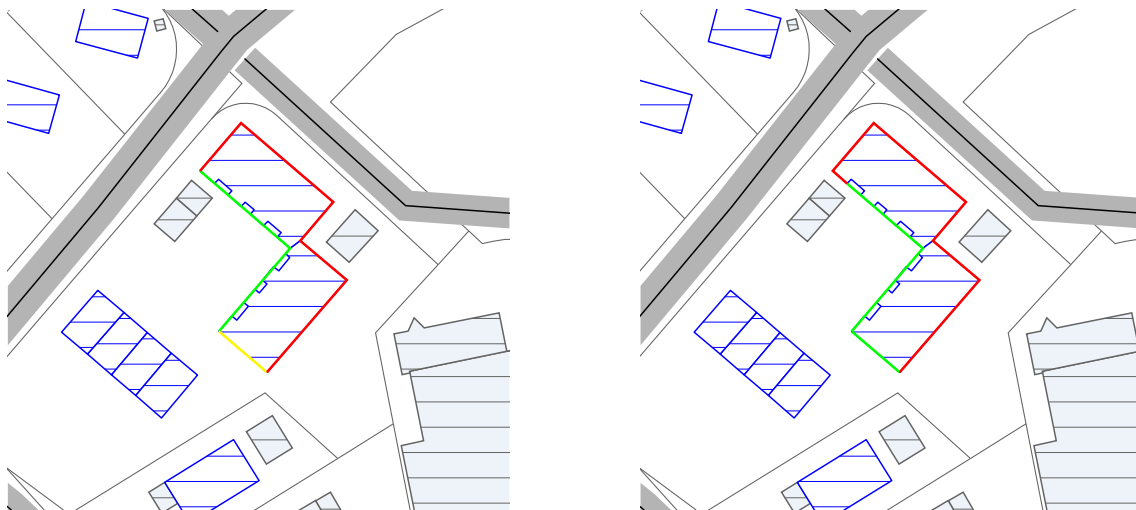
Presenterad skiss är ett sätt att planera för att innehålla riktvärden för buller, men det kan också finnas möjligheter att göra på andra sätt som inte presenteras här.



Placering av komplementbyggnad längs Södra Kvistoftavägen likt illustrerat skärmar av bebyggelsens gård så att en ljuddämpad uteplats kan uppnås. (kompl 2026-02-05, WSP)

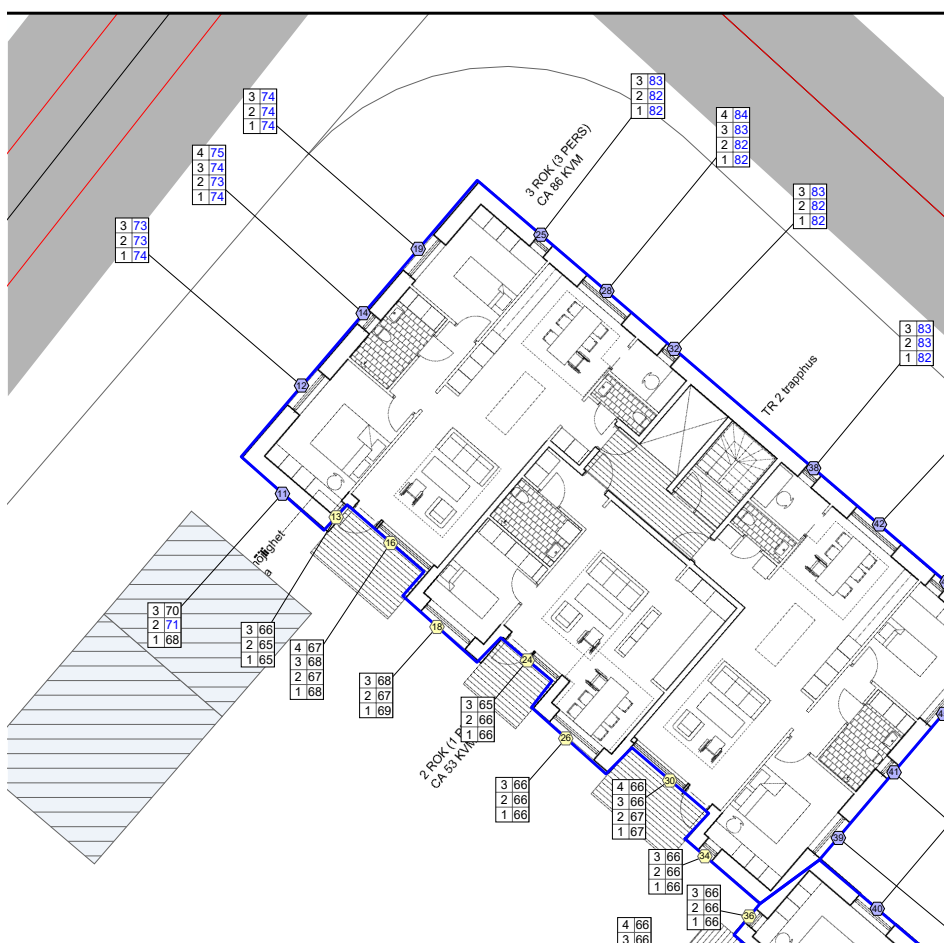
### 3.2.2 Sammanfattning bullerhantering

Den föreslagna bebyggelsen utsätts för höga bullernivåer, framförallt från motorvägen. För att hantera detta behöver hälften av rummen i varje bostadsenhet vara riktade mot tyst eller ljuddämpad sida. Med placering av byggnaderna med en bullerskyddad sida åt gården och med planlösningar som illustrerats nedan uppnås detta.

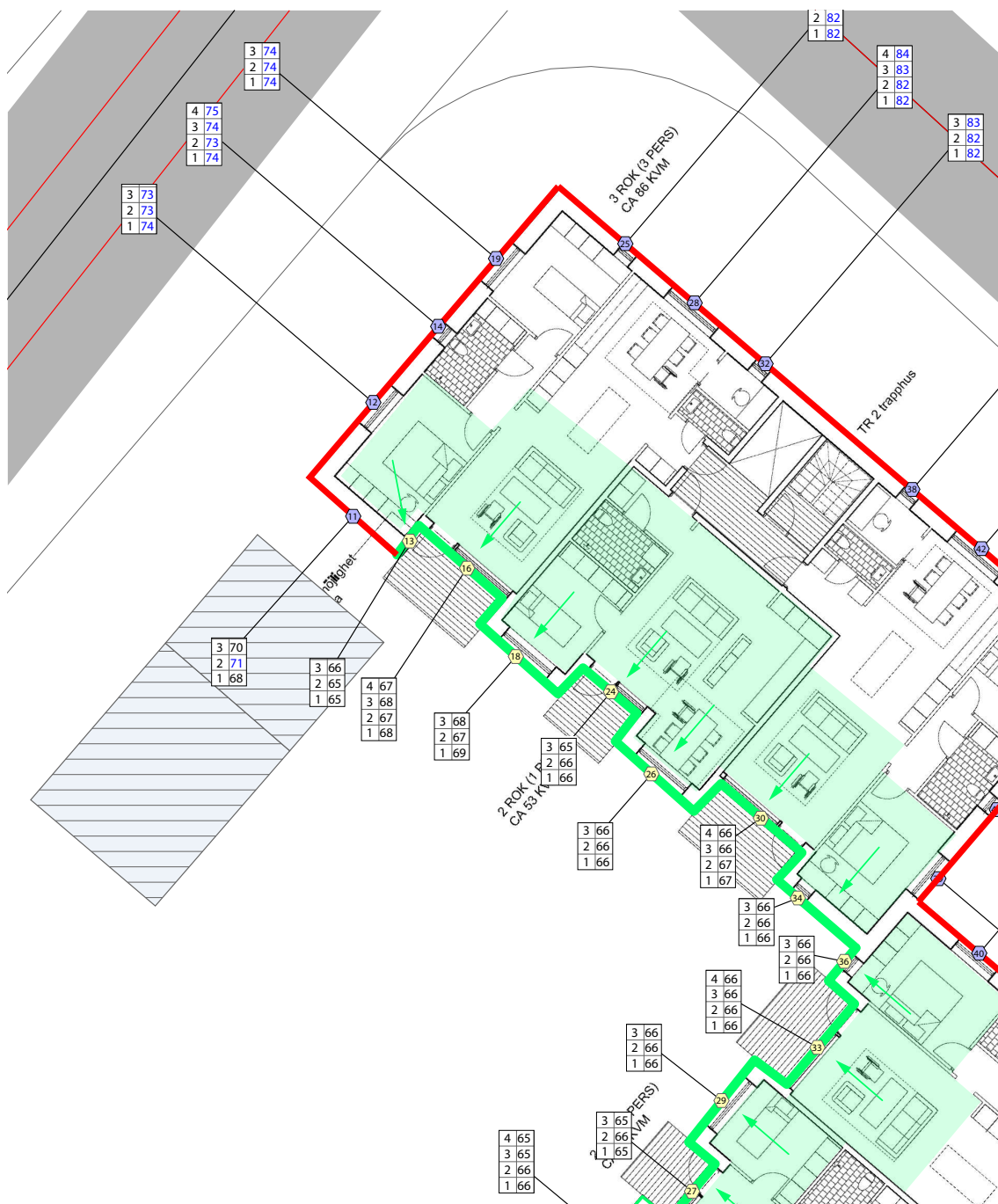


- Riktvärden innehålls
- Ej ljuddämpad sida
- Riktvärden överskrids

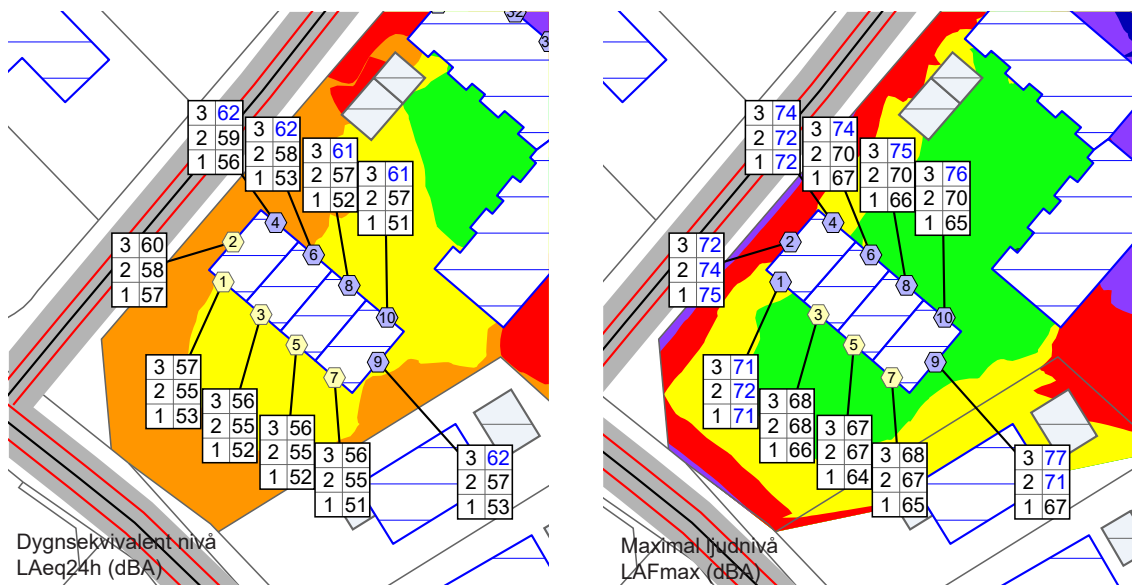
Kartorna ovan visar vilka fasader som innehåller riktvärden för buller för föreslagna flerbostadshus. Grön linje visar var riktvärden innehålls. Gul linje visar var riktvärden innehålls, men som inte når värden som kan betraktas som tyst/ljuddämpad sida. Den röda linjen visar fasad där riktvärdena överskrids. Ekvivalentvärden till vänster och maxvärden till höger. Bilderna illustrerar den mest utsatta våningen (plan 2).



För den våning där bullernivå ligger 1 dB över riktläge för maximal nivå placeras vädringsfönster mot tyst sida på indragen balkong. Som illustrationen visar är det också möjligt att utforma planlösningar så att övriga lägenheter kan få hälften av bostadsrummen orienterade mot tyst/ljuddämpad sida.

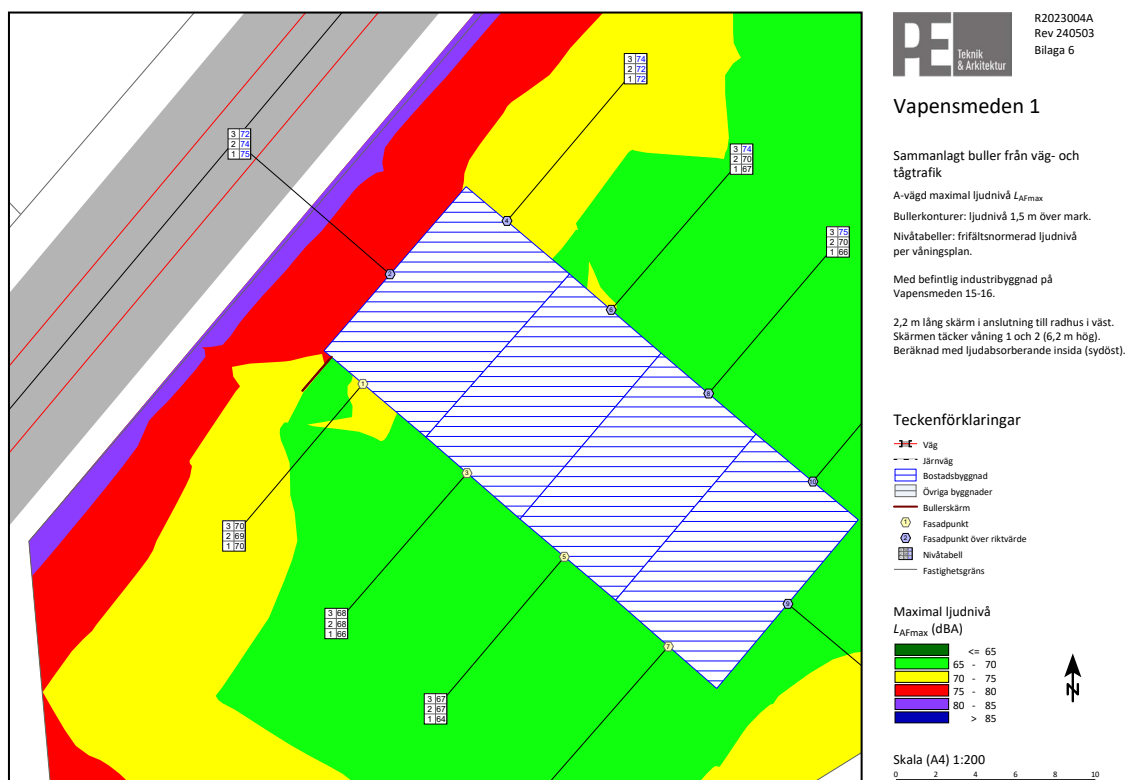


En mer detaljerad studie av den våning där bullernivån ligger 1 dB över riktlinje för maximal nivå. Grön färgning visar rum som är orienterade mot tyst/ljuddämpad sida, illustrerad med grön linje.



Bilderna ovan visar bullersituationen för radhusen. Punkterna med ekvivalentnivå (till vänster) visar att punkterna 4,6,8,9 och 10 överskrider riktvärdena för tredje våningen. Eftersom alla övriga beräkningspunkter och våningar visar på värden som är lägre än gällande riktvärden kan hälften av bostadsrummen riktas mot tyst/ljuddämpad sida.

För maximal bullernivå överskrider 70 dBA i samtliga våningsplan för punkterna 1,2,4, samt för översta plan i punkterna 6,8,9 och 10. (I fallet 9 också plan 2). Detta innebär att någon bullerdämpande åtgärd måste utföras för att riktvärden ska kunna innehållas vid punkten 1, för att denna sida ska kunna räknas som ljuddämpad. Om ett plank anläggs som en förlängning av fasaden kan riktvärden innehållas för maximal ljudnivå i punkten 1, vilket illustreras nedan.



Vidare behöver uteplatser som kan innehålla riktvärden anordnas. Detta kan uppnås genom den föreslagna placeringen av huvudbyggnaderna, samt att en komplementbyggnad placeras som avskärmning längs Södra Kvistoftavägen, som illustrerats ovan. Det är troligt att samma resultat hade kunnat uppnås med någon typ av bullerskärm, men detta alternativ har inte prövats i beräkningar. Man har dock kunnat visa att det finns ett sätt att lösa frågan på ett acceptabelt sätt.

För att garantera att ovan, eller andra godtagbara lösningar, kommer till stånd förses plankartan med bestämmelser som reglerar utformningen av bostäder och godtagbara bullernivåer vid uteplats.

### 3.3 Transformatorstation

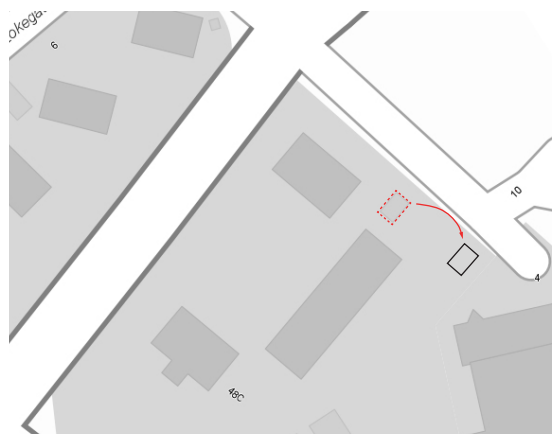
Inom fastigheten finns idag en transformatorstation. Funktionen behövs fortfarande, men placeringen är inte optimal för fastighetens förtätning. En förflyttning av transformatorstationen föreslås och ett E-område föreslås för transformatorstationens nya placering, samt ett u-område för att säkra ledningarnas nya dragning.

### 3.4 Grönstruktur och allmänna platser

Planförslaget innehåller endast kvartersmark och ingen allmän plats kommer alltså att skapas.

### 3.5 Gator och trafik

Området nås idag direkt från Södra Kvistoftavägen. Samma angöring bibehålls och föreslås som nedfart till parkeringsgarage. Ny angöring till markparkeringar föreslås från fastighetens nordöstra sida. Från nordöstra sidan föreslås också avfallshämtning ske och angöring till transformatorstation. Direkt intill denna angöring finns också en allmän vändzon.



Befintlig transformatorstation behöver flyttas för att möjliggöra den önskade bebyggelsen.

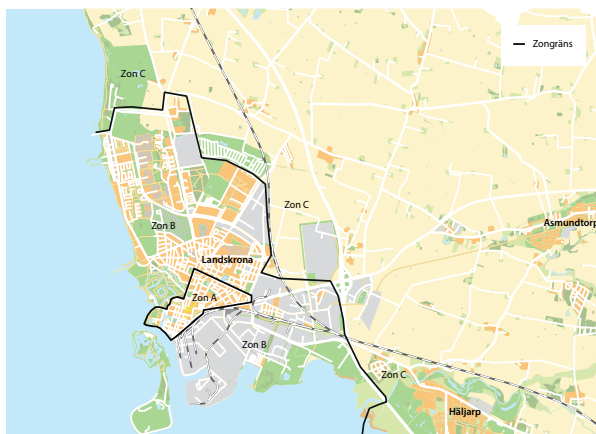
När angöring från anslutande gator ska utformas ska kontakt tas med Trafikverket, som ska godkänna detaljutformningen för anslutningen. Trafikverket ställer till exempel krav på anslutningens geometri, bredd, lutning och vattenavrinning. Anslutningen ska utformas enligt vid tidpunkten för genomförande gällande VGU (Vägar och gators utformning).

När anslutning sker till kommunala vägar ska en dialog hållas med staden genom Teknik- och stadsmiljöförvaltningen.

### 3.6 Parkering

Landskrona stads parkeringsnorm ställer krav på hur många parkeringar som behöver anordnas inom fastigheten för att föreslagen bebyggelse ska tillåtas.

Behovstalen för parkering skiljer sig ofta åt beroende på vilket område de avser. I centrumområden med stor tillgång till service och kommunikation är ofta bilnehavet lägre än i ytterområden.



Zonindelning för parkeringsnorm, ur *Parkeringsplan Landskrona stad, maj 2016*.

Landskrona är därför indelad i olika zoner med hänsyn till varierande behov. Zon A innefattar de mest centrala delarna av innerstaden. Zon B omfattar övriga delar av centralorten. Zon C gäller för övriga delar utanför centralorten.

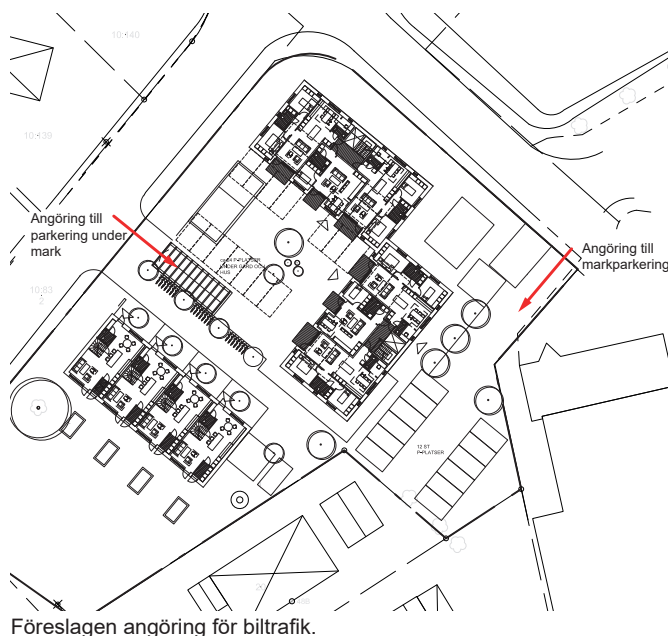
Byar/tätbebyggda områden med god kollektivtrafik i zon C räknas dock till zon B. Som sådan räknas Glumslöv. Planområdet räknas alltså som zon B.

|                                             | Zon A            |           |           | Zon B            |           |           | Zon C            |           |           |
|---------------------------------------------|------------------|-----------|-----------|------------------|-----------|-----------|------------------|-----------|-----------|
|                                             | Boende/anställda | Besökande | Totalt    | Boende/anställda | Besökande | Totalt    | Boende/anställda | Besökande | Totalt    |
| Enbostadshus (bpl/lgh)                      |                  |           |           |                  |           |           |                  |           |           |
| Egen parkering                              | 2                | 0,15*     | 2 (2,15*) | 2                | 0,15*     | 2 (2,15*) | 2                | 0,15*     | 2 (2,15*) |
| Gemensam parkering                          | 1,2              | 0,15      | 1,3       | 1,2              | 0,15      | 1,4       | 1,25             | 0,15      | 1,4       |
| Gruppshusbebyggelse/mindre radhus (bpl/lgh) |                  |           |           |                  |           |           |                  |           |           |
| Gemensam parkering                          | 0,9              | 0,1       | 1,0       | 0,9              | 0,15      | 1,1       |                  |           |           |
| Flerbostadshus (bpl/lgh)                    | 0,7              | 0,1       | 0,8       | 0,8              | 0,1       | 0,9       | 0,95             | 0,15      | 1,1       |
| Kontor** (bpl/1000 kvm BTA)                 | 10,5             | 1,5       | 12        | 15               | 2         | 17        | 16,5             | 2         | 18,5      |
| Industri (bpl/1000 kvm BTA)                 | 4,5              | -         | 4,5       | 7                | 2         | 9         | 7                | 2         | 9         |
| Handel*** (bpl/1000 kvm BTA)                | 5,5              | 22,5      | 28        | 7,5              | 25        | 32,5      | 8,5              | 25        | 33,5      |
| Särskilda besöksmät****                     |                  |           |           |                  |           |           |                  |           |           |

Parkeringsstal för Landskrona stad, ur *Parkeringsplan Landskrona stad, maj 2016*.

Den parkeringsutredning som ligger till grund för tidigare planförslag är fortfarande aktuell i det reviderade förslaget. Exploatören beräknar nu med en utbyggnad med cirka 25 lägenheter i flerbostadshus och 4 radhus. Detta resulterar i ett krav på totalt 30 p-platser. (25 lägenheter med 0,9 p-platser per lägenhet och 4 radhus med 1,4 p-platser per hus.)

Situationsplan som byggherren har inkommit med redovisar ett sätt att inrymma totalt 37 parkeringsplatser för bil inom fastigheten med föreslagen bebyggelse. Av dessa ligger 22 under den upphöjda innergården och flerbostadshusen. Resten är markparkering, varav två av platserna är tillgänglighetsanpassad parkering. Man kan alltså med god marginal möta det krav på parkeringar som ställs i parkeringsnormen för den föreslagna utbyggnaden.





Situationsplan med föreslagna parkeringar i rött. Streckad linje anger underjordisk parkering.

### 3.7 Teknisk försörjning

#### 3.7.1 Vatten och spillvatten

Området ingår i kommunalt verksamhetsområde för samtliga VA-tjänster och har idag fullgod försörjning med VA. Kapaciteten är tillräcklig för att tillgodose föreslagen utbyggnad. Kapaciteten börjar dock nå sin maxnivå och vid större framtida exploateringar i Glumslöv måste större insatser göras i ledningsnätet för dricksvatten.

På grund av den höjd som tillåts på ny bebyggelse kan det dock bli nödvändigt med trycksatt vatten inom fastigheten. Om detta krävs bekostas det av fastighetsägaren.

#### 3.7.2 Brandvattenförsörjning

Kapaciteten för brandvattenförsörjning är tillräcklig för att försörja planområdet. NSVA kan dock inte garantera tryck och flöde i vattenledningarna på grund av vattenläckor, ledningsarbete eller andra händelser i omgivningen.

#### 3.7.3 Dagvattenhantering

##### 3.7.3.1 Dagvatten sammanfattning

En dagvattenutredning har utförts i samband med planarbetet. (Pumilus AB, 2024-05-23). Utredningen redovisar tekniska och biologiska lösningar för hur man kan hantera dagvattenmängderna vid nyexploatering.

Idag leds dagvatten från fastigheten till det kommunala dagvattensystemet. Enligt SMHI:s statistik regnar det 228/Lit. Sek/ ha vid 10 års regn. Eftersom tak och de hårdgjorda ytorna blir större efter exploatering beräknas avrinningen av dagvatten att öka.

Dagvattenutredningen ska redovisa hur dessa ökade regnmängder kan hanteras för att uppfylla myndighetskraven. Dagvattenmängderna kommer att öka med 20% efter exploatering med större tak och hårdgjorda ytor.

Målsättningen är att kunna hantera ökad volym med åtgärder på fastigheten som dagvattentunnor, svackdiken, gröna tak och liknande. En markundersökning utförd av Breccia (2024-07-16, Breccia) har visat att marken på sina ställen innehåller föroreningar som överstiger riktvärden. Innan sanering har skett är det troligt att infiltration inte är lämpligt inom dessa ytor.

Vid extrema regn kommer vatten att ledas till vegetations- och gräsytor. Dessa områden tillåts periodvis översvämmas.

Eftersom området ligger inom verksamhetsområde för dagvatten kan kommunen i detaljplan inte ställa direkta krav på exploatören att följa rekommendationer om specifika volymer för dagvattenhantering. Kommunen och exploatörens ambition är dock att dagvatten i första hand ska fördröjas inom fastigheten.

För den framtida dagvattenhanteringen i Glumslöv krävs kapacitetshöjande åtgärder, då dagvattennätet idag blir belastat vid ett 5-årsregn.

### **3.7.3.2 Myndighetskrav**

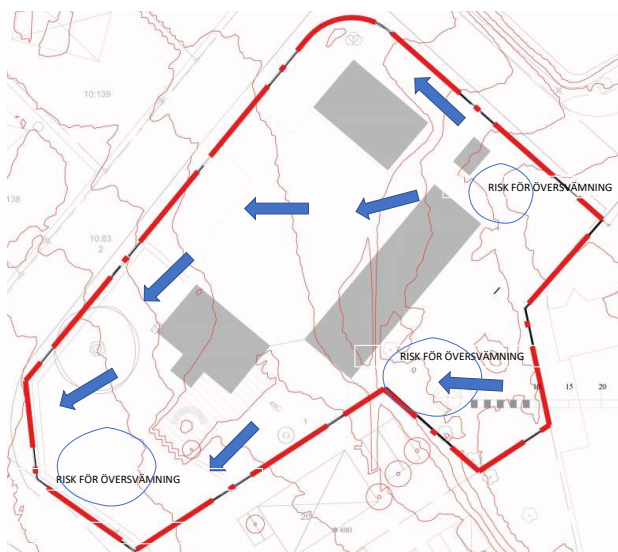
Enligt Dagvattenpolicy för Landskrona kommun, (NSVA 2014-10-30), bygger huvudkonceptet på att lokalt hantera vatten främst genom fördröjning och infiltration av regn- och smältvatten, där eventuella föroreningar ska renas. Myndigheterna ställer krav på att recipienten inte får belastas med föroreningar från exploateringar.

Enligt Dagvattenpolicy Landskrona har fastighetsägaren ansvar för anläggningar inom fastigheten. Det gäller till exempel funktion, drift och underhåll av fördröjnings- och reningsanläggningar samt ansvar för kvalitet på utgående vatten i anslutningspunkten. Fastighetsägaren ansvarar för att avleda dagvattnet på ett sätt som inte försvårar avledandet nedströms eller skadar grannarna.

Dagvatten från takytor betraktas generellt som rent vatten, och växtjordar hanterar i viss utsträckning föroreningar. Innan dagvatten släpps ut i dagvattensystemet bör det renas. Vegetationsbäddar har en betydande effekt för att fånga partiklar av olika slag på planområdet för att uppfylla ställda MKN-krav.

### **3.7.3.3 Förslag på dagvattenhantering**

För att fördröja vatten i flera etapper föreslås dagvattenhantering i flera steg. Infiltrationskapaciteten för befintliga jordar är generellt begränsad på planområdet. Vattentunnor eller dagvattenbänkar placeras intill stuprör. Tunnorna samlar effektivt upp så kallad First flush vid nederbörd och fördröjer utflödet. Tunnorna är utrustade med en bottenventil som tömmer dem under en specificerad tid. Under vintern är tunnorna tomma och riskerar inte att frysa sönder.



Rinnvägar för ytvatten. Dagvatten följer topografin mot sydväst. En del av dagvattnet infiltreras i grönområden. (2024-05-23, Pumilus AB)

Vattnet från dagvattentunnorna bör huvudsakligen användas för bevattning av växtligheten eller lokal infiltration.

Att bibehålla vattenbalansen i marken är avgörande för att motverka sättningar, vilket kan orsaka skador på anläggningar och byggnader.

Vid skyfall, när marken är vattenmättad eller fryst, ökar risken för ytavrinning till eventuella underjordiska garage eller källare. Alternativa avrinningsvägar blir därmed viktiga.

Vissa områden på fastigheten kan tillåtas att periodvis bli översvämmade.

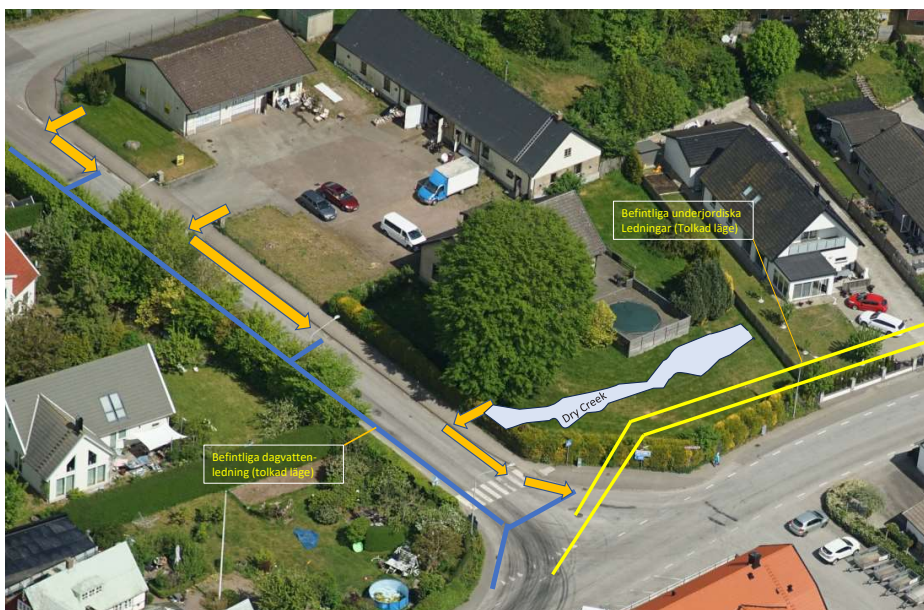
Den slutliga golvytan bör placeras så att eventuella översvämningar och fuktskador undviks. Färdig golvhöjd föreslås till +20 cm mot omgivande mark. Tillgänglighet och lutningar bort från byggnaden bör övervägas under planeringsstadiet.

### 3.7.3.4 Vegetation

Träd har ett omfattande rotsystem. Växternas rotsystem luckrar upp jordens struktur, vilket underlättar infiltrationen av vatten. Trots att träden absorberar stora mängder vatten under sommarhalvåret är den luckra jorden viktig för grund- och markvattnets bildande. Det finns flera trädartar som klarar periodiska översvämningar men är torktåliga om de inte står konstant i vatten. Det är viktigt att välja rätt trädart för fuktiga platser och därmed ge vattnet tid att infiltrera. För den biologiska mångfalden är det viktigt att plantera flera arter som blommar över en längre period.



Förslag på dagvattenhantering. (2024-05-23, Pumilus AB)



Rinnvägar för ytvatten. Dagvatten följer topografin mot sydväst. En del av dagvattnet infiltreras i grönområden. (2024-05-23, Pumilus AB)

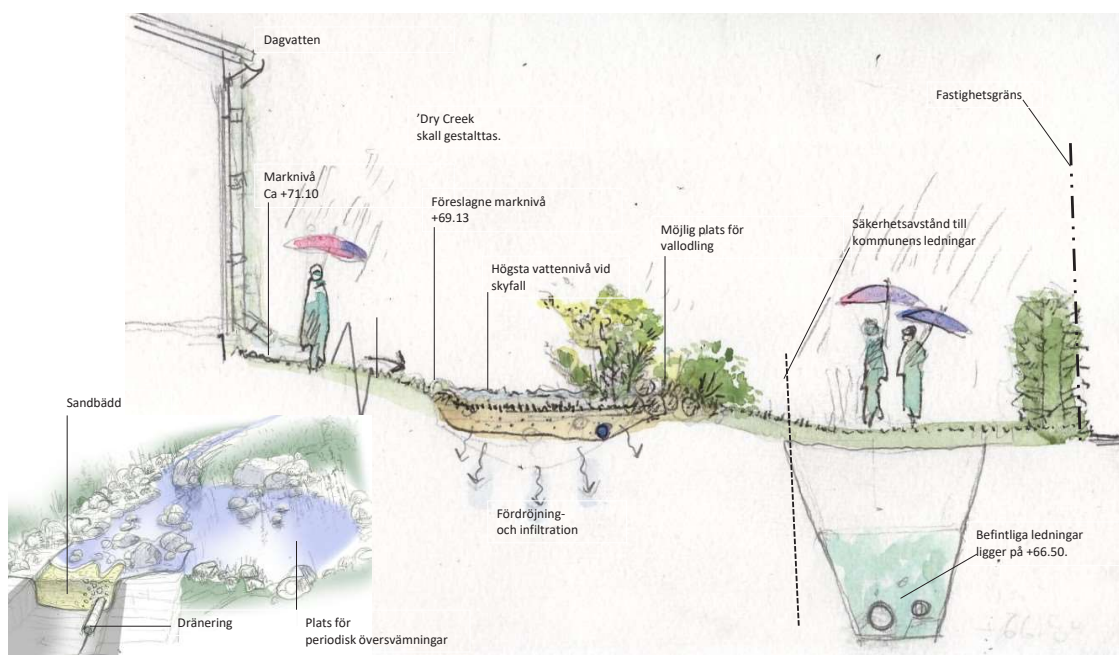


Illustration av dagvattenhantering. (2024-05-23, Pumilus AB)

### 3.7.3.5 Marken

Att möjliggöra naturlig infiltration i marken är det enklaste och mest kostnadseffektiva sättet att hantera dagvatten. Infiltrationskapaciteten och -hastigheten påverkas av jordens sammansättning. I lermark sjunker vattnet ungefär en millimeter per dag, medan sandiga områden kan absorbera betydande mängder dagvatten. Frost i marken leder antingen till ytavrinning eller mättnad på grund av höga grundvattennivåer.

Områdets jordarter består i huvudsak av lermorän med dålig infiltrationskapacitet. Vid tjäle eller när marken är vattenmättad är infiltrationskapaciteten begränsad. I beräkningarna har matjorden uppskattats till cirka 0,3 meter. Jordarternas mäktighet uppskattas till 6 meter.

### **3.7.3.6 Gröna tak**

Gröna tak är vegetationstäckta takytor som har en positiv fördröjande effekt på den totala avrinningen jämfört med konventionella, hårdgjorda tak. Tunna gröna tak, med exempelvis sedum, kan minska den totala avrinnande mängden. Lättare regn absorberas effektivt av marken. Vid skyfall kan gröna tak snabbt mättas med vatten. Dessutom ökar initialförlusten vid varje regntillfälle med cirka 6-10 mm beroende på vald tjocklek och takets lutning. Gröna tak bör rekommenderas eftersom de, förutom att fördröja dagvatten, har andra fördelar som främjar den biologiska mångfalden och ger god isolering mot kyla och värme.

### **3.7.3.7 Volymberäkningar för dagvatten**

Vid 10-årsregn med 10 minuters varaktighet krävs en fördröjningsvolym av 27 kubikmeter (34 kubikmeter med klimatfaktor). För att fördröja detta föreslås följande:

Tunnor: Samlar vatten från takytor genom samtliga stuprör. 19 tunnor à 0,4 kubikmeter, totalt 24 stycken.

Gröna öppna ytor: Användning av matjord med 30% porositet för att fördröja dagvatten.

Parkering och infarter: Implementering av dräneringssystem längs gatorna. Volym: 0,3 m<sup>3</sup>/lm x 30 lm.

Svackdiken: Nedsänkta ytor med enkla dämmen. 3 stycken à 10 kvadratmeter x djup 0,2 meter.

Dagvattenbackar: Placeras intill utloppet före anslutning till kommunala dagvattenledningar.

Den totala fördröjningskapaciteten uppgår då till:

Tunnor: 9,5 m<sup>3</sup>

Gröna ytor: 10 m<sup>3</sup>

Gatemark: 9 m<sup>3</sup>

Svackdiken: 9 m<sup>3</sup>

Dagvattenbackar: 4 m<sup>3</sup>

Summerad kapacitet för fördröjning blir då 41 kubikmeter, jämfört med de 34 kubikmeter som motsvarar ett 10-årsregn.

### **3.7.4 Energiförsörjning och telekommunikation**

Fastigheten har tillgänglig anslutning till elnät och stadsnät. Befintlig fastighet har servis för fibernät som behöver hanteras vid rivning.

### 3.7.5 Avfallshantering

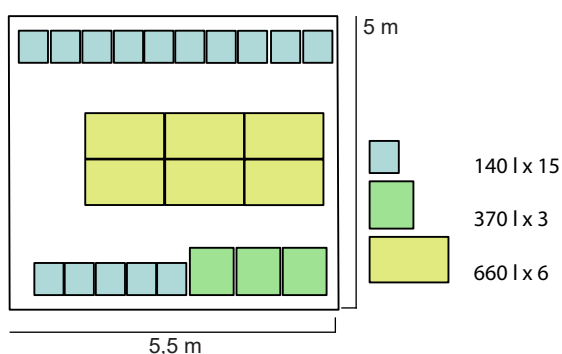
Landskrona Svalöv Renhållnings AB ansvarar för avfallshantering från hushåll, och där med jämförligt avfall från annan verksamhet.

Avfallshantering ska ske på kvartersmark inom respektive kvarter och med specifika krav om tillgänglighet. För gemensamma miljöutrymmen för föreningar och flerfamiljshus gäller dragväg: Dragväg ska inte överstiga 30 meter, ska vara hårdgjord samt fri från hinder och trösklar. Trottoarkanter ska vara fasade vid fordonets angöringsplats. Om avståndet, mätt från avfallsutrymmets mittpunkt och hämtningsfordonets bakre del, överstiger 30 meter behöver kärnen placeras på annan uppställningsplats än avfallsutrymmet och inom 30 meter från fordonets bakre del vid hämtningstillfället. En dörr från miljöhuset ut mot angöringsplats är lämpligt, för att minska dragvägen. En annan dörr ut mot bostäderna kan även finnas, alternativt gemensam ingång på miljöhusets nordvästra eller nordöstra sida.

För hämtning vid småhus (enskilda sådana och alltså ej i förening) där fastighetsägaren har egna kärl gäller att byggnader och andra anläggningar ska så långt det är praktiskt möjligt vara placerade på ett sådant sätt i förhållande till omgivande mark att transporter och moment tillhörande hämtningen av avfallet kan utföras utan risk för ohälsa eller olycksfall.

Det är alltid chauffören som avgör om en väg är farbar eller inte. Chauffören kan aldrig tvingas att ta risker eller köra på en väg som han/hon bedömer inte är framkomlig.

Uppställning av kärl kan anordnas längs Södra Kvistoftavägen och ett miljörum föreslås intill fastighetens nordöstra kant. Här finns tillgång till en närliggande vändzon, vilket möjliggör sopbilens angöring. En lastzon eller liknande ficka som fordonet kan angöra vid bör upprättas för att förhindra påverkan på trafiken, på grund av att angöringsplatsen är framför grannfastighetens grind/in och utfart, samt att viss trafik till och från stationen förekommer.



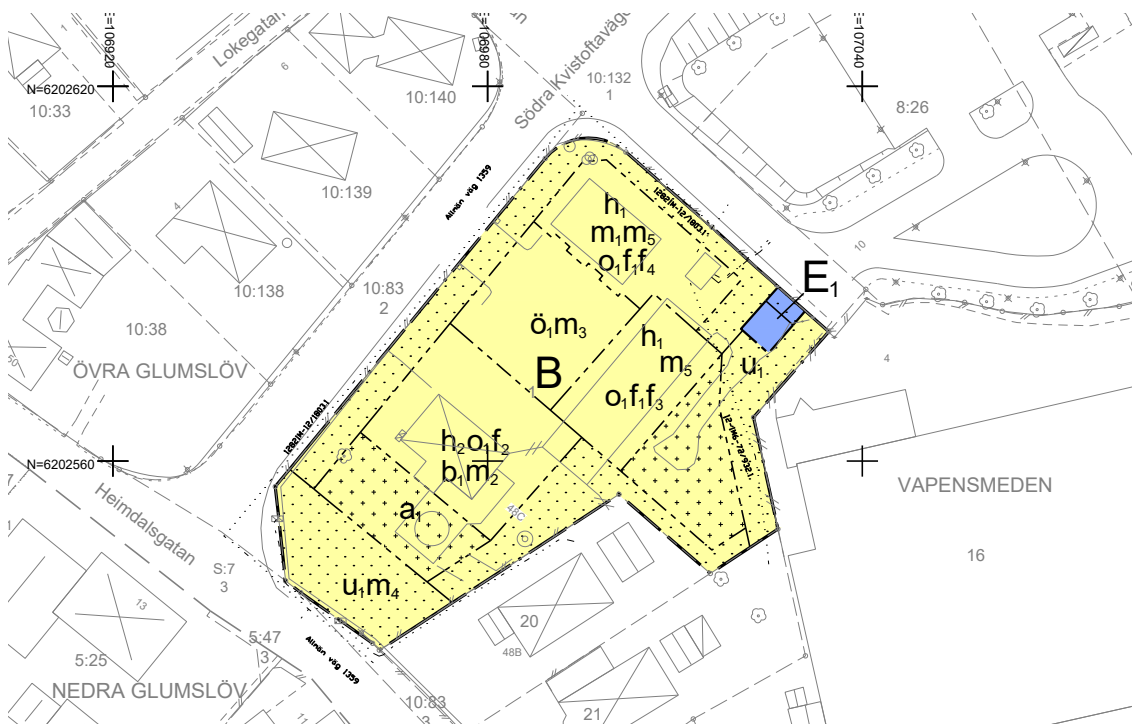
Enligt krav från LSR för vilka kärl och hur många som behöver inrymmas i ett miljöutrymme behöver detta ta upp ca 5 x 5,5 meter yta. Då kan inrymmas 6 st 660 liters kärl, 3 st 370 liters kärl och 15 st 140 liters kärl, enligt illustration.



Det illustrerade miljörummet placerat inom byggrätt mark och med nära anslutning till väg med tillgång till vändzon. Det finns även utrymme att utöka miljörummet om det skulle bli aktuellt med fler kärl i framtiden.

### 3.8 Planbestämmelser

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



#### PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

##### GRÄNSBETECKNINGAR

|             |                  |
|-------------|------------------|
| — · — · — · | Planområdesgräns |
| — — — — —   | Användningsgräns |
| - - - - -   | Egenskapsgräns   |

##### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

###### Kvartersmark

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| B              | Bostäder             |
| E <sub>1</sub> | Transformatorstation |

##### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

###### Begränsning av markens utnyttjande

|                |                                                                             |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| — · — · — ·    | Marken får inte förses med byggnad                                          |
| · · · · ·      | Marken får endast förses med komplementbyggnad                              |
| ö <sub>1</sub> | Marken får endast förses med komplementbyggnad eller underjordisk parkering |

###### Höjd på byggnadsverk

|                |                               |
|----------------|-------------------------------|
| h <sub>1</sub> | Högsta nockhöjd är 14.5 meter |
| h <sub>2</sub> | Högsta nockhöjd är 10.5 meter |

###### Markreservat för allmännyttiga ändamål

|                |                                                         |
|----------------|---------------------------------------------------------|
| u <sub>1</sub> | Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. |
|----------------|---------------------------------------------------------|

###### Skydd mot störningar

|                |                                                                                                                                      |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| m <sub>1</sub> | Fasad mot innergård ska utformas så att gällande riktlinjer för tyst eller ljuddämpad sida ska kunna innehållas.                     |
| m <sub>2</sub> | Fasad mot Heimdalsgatan ska skämmas av för att kunna innehålla gällande riktvärden för tyst eller ljuddämpad sida.                   |
| m <sub>3</sub> | Om uteplats ska anordnas på innergård ska denna skämmas av för att gällande riktvärden för buller vid uteplats ska kunna innehållas. |
| m <sub>4</sub> | Avvattning dikes ska anläggas för att avleda vatten till fastighetens västra hörn                                                    |
| m <sub>5</sub> | Friskluftsintag ska placeras vända bort från väg E6                                                                                  |

##### Utformning

|                |                                                                       |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------|
| f <sub>1</sub> | Fasad på huvudbyggnad ska i huvudsak utgöras av gult tegel            |
| f <sub>2</sub> | Fasad på huvudbyggnad ska i huvudsak utgöras av gult tegel eller puts |
| f <sub>3</sub> | Balkong får ej uppföras i fasad som vetter mot sydost eller sydväst.  |
| f <sub>4</sub> | Balkong får inte uppföras i fasad som vetter mot nordväst             |

##### Utförande

|                |                                              |
|----------------|----------------------------------------------|
| b <sub>1</sub> | Minst 25 % av marken ska vara genomsläpplig. |
|----------------|----------------------------------------------|

##### Ändrad lovplikt

|                |                                                                                                                                                                                                  |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a <sub>1</sub> | Marklov krävs även för fällning av befintlig lind vid N=6202561 E=106957. Lov för fällning ska endast ges om trädet är sjukt, skadat eller på något sätt utgör en risk för hälsa eller säkerhet. |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

##### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

###### Markens anordnande och vegetation

Markparkering ska utföras med genomsläpplig markbeläggning

###### Skydd mot störningar

Bostad ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen ska vara riktade mot tyst eller ljuddämpad sida.  
 Bostad ska ha tillgång till enskild eller gemensam uteplats som är tyst eller ljuddämpad enligt gällande riktlinjer

###### Utformning

Komplementbyggnad ska uppföras med växtbeklätt tak  
 Huvudbyggnad ska uppföras med sadeltak  
 Takkupa/frontespis får max uppta en tredjedel av en enskild fasads längd

###### Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för ny-tillbyggnad eller ändrad användning förrän markföreningen blivit avhjälpt.

### 3.8.1 Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden föreslås till 5 år från den dag detaljplanen får laga kraft.

### 3.8.2 Användningsbestämmelser

#### **B - Bostäder**      **PBL 4 kap 5 §**

Byggrätt för bostadsbebyggelse. Syftet är att möjliggöra förtätning med bostäder inom fastigheten.

#### **E1 – Transformatorstation**

På platsen finns en befintlig transformatorstation. Denna ska bibehållas, men föreslås flyttas cirka fem meter för att ge utrymme för den föreslagna bebyggelsen. Användningsområdet föreslås för transformatorstationens nya placering.

### 3.8.3 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



mark som inte får bebyggas. Detta brukar också kallas prickmark. Här får inga byggnader uppföras.



endast komplementbyggnad får placeras. Detta kallas ibland också plusmark. Här får endast komplementbyggnader uppföras.

#### **ö1 - Marken får endast förses med komplementbyggnad eller underjordisk parkering**

Området pekas ut för att möjliggöra att man anlägger underjordiskt garage. Det kan också vara lämpligt med någon form av komplementbyggnad såsom cykelförråd.

#### **h – höjd på bebyggelse**

Bebyggelsens höjd regleras för att tillåta maximalt tre våningar plus inredd vind för flerbostadshusen och två våningar plus inredd vind för radhusen. Föreliggande planförslag reglerar därför nockhöjden för flerbostadshusen till 14,5 meter och för radhusen till 10,5 meter.

*Tidigare förslag hade en högre nockhöjd för båda byggrätterna. Eftersom domstolen har bedömt att de högre volymerna riskerar att orsaka olägenhet för grannar begränsar föreliggande planförslag nockhöjden för flerbostadshusen till 14,5 meter och för radhusen 10,5 meter.*

*Det är också värt att notera att domstolen inte bedömde att bebyggelsen i sin placering eller volym stred mot anpassningskravet i PBL. Det vill säga att bebyggelse ska lokaliseras till en plats som är lämplig och passa väl in i sitt sammanhang.*

#### **u1 – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar**

Inom fastighetens sydvästra del finns befintliga allmänna ledningar för VA. I den nordöstra delen behöver transformatorstationen anslutas med nya ledningar. För att säkerställa att befintliga kan ligga kvar och nya anläggas föreslås markreservat.

**m1 - Fasad mot innergård ska utformas så att gällande riktlinjer för tyst eller ljuddämpad sida ska kunna innehållas.**

För att gällande bullerkrav ska kunna uppfyllas så krävs det att flerbostadshusens fasader som vetter mot innergården ska vara tysta eller ljuddämpade enligt gällande riktlinjer. Planbestämmelsen reglerar att detta ska utföras. För att läsa detaljer om hur detta kan åstadkommas, se kapitel 3.2.1 om bullerskyddsåtgärder.

**m2 - Fasad mot Heimdalsgatan ska skärmas av med bullerskärm för att kunna innehålla gällande riktvärden för tyst eller ljuddämpad sida.**

För de planerade radhusen behöver också en tyst/ljuddämpad sida kunna uppföras. Detta kan göras genom att en bullerskärm uppförs som skärmar av fasaden från buller från motorvägen. För att se detaljer om detta se kapitel 3.2.1 om bullerskyddsåtgärder.

**m3 - Om uteplats ska anordnas på innergård ska denna skärmas av för att gällande riktvärden för buller vid uteplats ska kunna innehållas.**

Denna bestämmelse säkerställer att de uteplatser som har illustrerats på innergården ska uppfylla gällande riktvärden för buller.

**m4 - Avvattnande dike ska anläggas för att avleda vatten till fastighetens västra hörn**

För att kommande bebyggelse inte ska riskera att skadas av översvämningar krävs att fastigheten avvattnas mot den lägsta punkten i dess västra hörn. Bestämmelsen anvisar var diket ska anläggas.

**m5 - Friskluftsintag ska placeras vända bort från väg E6**

Bestämmelsen följer rekommendationer i utförd riskutredning och syftar till att minska intaget av farlig rökutveckling vid eventuell olycka.

**o1 - takvinkel**

För att säkerställa att byggnaderna anpassas till karaktären i Glumslöv föreslås en lägsta takvinkel för huvudbyggnaderna. Detta görs för att alltför flacka sadeltak lätt uppfattas som platta tak, vilket inte skulle följa den önskade utformningen.

**f1, f2 - fasadmateriäl**

Fasad på huvudbyggnad styrs till att i huvudsak utgöras av gult tegel för flerbostadshusen och gult tegel eller puts för radhusen. Detta gäller huvudbyggnader. Bestämmelsen föreslås för att ansluta till den byggnadstradition som finns i Glumslöv och generellt i Landskrona stad.

Avvikande material får förekomma på mindre delar av fasaden.

**f3, f4 - förbud mot balkonger**

För de fasader som vetter direkt mot befintliga grannar föreslås förbud mot balkonger. Detta för att balkonger lätt blir platser där man vistas längre stunder, vilket i sin tur riskerar att skapa olägenhet för närliggande grannar.

**a1 - Marklov krävs även för fällning av befintlig lind vid 55°56'39.0"N 12°48'40.0"E. Lov för fällning ska endast ges om trädet är sjukt, skadat eller på något sätt utgör en risk för hälsa eller säkerhet.**

Den befintliga Lind som finns på platsen har ett värde som det enda uppväxta trädet inom området. Trädet är livskraftigt med väl utvecklad krona och tillhandahåller viktiga ekosystemtjänster för området.

### **Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark**

**Bostad ska utformas på ett sådant sätt att minst hälften av rummen i en bostad ska vara riktade mot ljuddämpad eller tyst sida enligt gällande riktvärden.**

Denna bestämmelse säkerställer att de riktlinjer som finns gällande bullervärden vid fasad efterföljs.

**Bostad ska ha tillgång till uteplats som är tyst eller ljuddämpad enligt gällande riktvärden.**

Denna bestämmelse säkerställer att de riktlinjer som finns gällande bullervärden vid uteplats efterföljs.

**Komplementbyggnad ska utföras med växtbeklätt tak.**

Detta görs för att binda samman komplementbyggnaderna med gårdens grönområden. Det hjälper också till att styra fördröjningen av dagvatten. Växtbeklädda tak fördröjer regnvatten innan det rinner av och blir till dagvatten på fastigheten.

**Huvudbyggnad ska utföras med sadeltak.**

För att säkerställa att byggnaderna anpassas till karaktären i Glumslöv föreslås att takformen styrs till att bli sadeltak. Detta, tillsammans med bestämmelsen om takvinkel, styr att bebyggelsen får en viss karaktär, som passar in med byggnadstraditionen i Glumslöv.

**Takkupa/frontespis får max uppta en tredjedel av en enskild fasadlängd.**

För att byggnadernas volym med sadeltak ska vara framträdande och inte byggas in helt i takkupor föreslås att detta begränsas till en tredjedel av en enskild fasads längd.

**Markparkering ska utföras med genomsläpplig markbeläggning.**

Även detta görs för att styra fördröjningen av dagvatten. Genomsläppliga parkeringar kan infiltrera dagvatten och minskar mängden ytavrinning.

**Minst 25% av marken ska vara genomsläpplig.**

Denna bestämmelse är också för att styra fördröjningen av dagvatten. Genomsläpplig mark kan infiltrera regnvatten och begränsa mängden som blir ytavrinning.

**Startbesked får inte ges för ny-/tillbyggnad eller ändrad användning förrän befintlig markförorening blivit avhjälpd.**

Bestämmelsen säkerställer att de markföroreningar som identifierats på fastigheten blir sanerade innan man uppför ny bebyggelse eller ändrar användning av den befintliga.

## 4. KONSEKVENSER

### 4.1 Bedömning av miljöpåverkan

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer, med utgångspunkt i kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §, att planens genomförande inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 §.

En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte genomföras.

Planförslaget bedöms inte uppfylla kriterierna för ett så kallat MKB-projekt i 4 kap. 34§ andra stycket i PBL. Prövningen har därför inte gjorts enligt de utökade kriterierna i 10-13 §§ miljöbedömningsförordningen. Denna bedömning grundas i att förslaget endast berör en begränsad yta, cirka 4000 kvadratmeter och endast tillåter bostäder.

Ställningstagandet grundas på följande:

- Planförslaget överensstämmer med den övergripande intentionen i Landskrona stads översiktsplan.
- Inga riksintressen eller skyddade områden påverkas.
- Miljökvalitetsnormer för luft och vatten bedöms inte överskridas.
- Nationella, regionala och lokala miljömål bedöms inte påverkas negativt.
- Inga risker för människors hälsa och säkerhet vad gäller farligt gods, tung trafik, föroreningar eller liknande.
- Riktvärden för vägtrafikbuller klaras inom planområdet.
- Dagvatten- och skyfallshantering kan utformas så att risk för översvämning undviks.
- Planförslaget uppfyller inte kriterierna för ett så kallat MKB-projekt i 4 kap. 34§ andra stycket i plan- och bygglagen. Prövningen har därför inte gjorts enligt de utökade kriterierna i 10-13 §§ miljöbedömningsförordningen. Denna bedömning grundas i att förslaget endast tillåter bostäder och i en begränsad omfattning. Totalt cirka 40 bostäder inom en yta på cirka 4000 kvadratmeter.

### 4.2 Påverkan på riksintressen och förordningar

#### 4.2.1 Riksintresse för högexploaterad kust

Riksintresset är bland annat till för att säkra allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena. I miljöbalken finns undantagsbestämmelser som innebär att riksintresset för kustzon inte utgör hinder för utveckling av befintliga tätorter.

Planområdets lokalisering i Glumslövs centrala delar innebär att det är en tydlig förtätning av befintlig tätort. Undantagsbestämmelserna om utbyggnad av befintlig tätort är därför tillämpliga.

#### 4.2.2 Riksintresse för kulturmiljö

Riksintresseområdet för kulturmiljö omfattar områden i närheten av planområdet. Planområdet i sig berörs dock ej och riksintresseområdet avgränsas av motorvägen, vilken utgör en tydlig gräns mellan riksintresseområdet och Glumslövs tätortsbebyggelse.

Planförslagets genomförande bedöms inte påverka de värden som riksintresset är skapat för att skydda.

#### **4.2.3 Riksintresse för luftfart**

Riksintresset för luftfart ska skydda flygplanskommunikation eller signalupptagning från eventuell påverkan av hög bebyggelse. Detta innefattar byggnader som är högre än 20 meter. Planförslaget tillåter en nockhöjd för bebyggelse på 19,5 meter, varför det bedöms att riksintresset inte påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

#### **4.2.4 Riksintressen för vägar och järnvägar**

Motorväg E6 och Västkustbanan är på ett sådant avstånd från planområdet att de inte bedöms påverkas av den bebyggelse som föreslås i detaljplanen.

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

Planförslaget ger inte heller upphov till en sådan trafikvolym att det bedöms få någon betydande påverkan på omkringliggande infrastruktur.

### **4.3 Konsekvenser för miljö, hälsa och säkerhet**

#### **4.3.1 Luftkvalitet**

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

Regelbundna mätningar av luftkvaliteten har genomförts i Landskrona sedan slutet av 1980-talet. I skiftet mellan 1980- och 1990-talet var de uppmätta halterna av kvävedioxid, svaveldioxid och sot höga, men har sedan dess sjunkit till låga nivåer under de rådande miljökvalitetsnormerna. Sammantaget ligger alla föroreningsparametrar under miljökvalitetsnormerna och i de flesta fall även under den nedre utvärderingströskeln.

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

#### **4.3.2 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 försämrats.

För ytvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk och ekologisk status, medan det för grundvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk och kvantitativ status. Det grundläggande miljömålet i vattendirektivet är att alla vattenförekomster ska uppnå god kemisk och kvantitativ status (grundvatten) eller ekologisk (ytvatten) status år 2021.

Recipienten för dagvattnet är Öresund vilket idag uppnår måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Stora delar av fastigheten är idag parkeringsytor och planen bedöms därmed inte förvärpa föroreningshalten i dagvattnet.

Regnvatten från tak behöver inte renas utan kan omhändertas inom fastigheten, tex genom att samlas upp i dagvattentunnor som bräddas ut i planteringar.

Komplementbyggnader kommer att anläggas med sedumtak eller annat grönt tak, vilket regleras i detaljplanen. Bostadshusen har för brant takvinkel för att kunna anläggas med gröna tak.

Dagvatten från uteplatser och kommunikationsytor leds till planteringar. Parkeringsplatserna är uppbyggda med genomsläppliga material som infiltrerar vatten i marken. Dagvatten från asfalterade ytor leds till luckra ytor.

Dagvattnet som leds ut från planområdet har passerat flera markbäddar och bedöms därför har uppnått tillräcklig rening för att inte negativt påverka vattenkvaliteten i recipienten.

Ett antal ämnen har påträffats i grundvattnet i samband med utförda markundersökningar. (2024-07-16, Breccia) Detta innebär att de föroreningar som hittats i marken till viss del läcker ut i grundvattnet. Fastigheten behöver därför saneras för att inte påverka grundvattenkvaliteten negativt. Detaljplanen ställer krav på att marken ska saneras innan startbesked ges för ny- eller tillbyggnad eller ändrad markanvändning. Ett genomförande av planen bedöms därför ha en positiv påverkan på vattenkvaliteten.

#### **4.3.3 Trafikbuller**

Den föreslagna bebyggelsen påverkas av buller från motorväg E6 och från Västkustbanan. Den bullerutredning som genomförts (2023-05-26, PE Teknik och Arkitektur AB) har identifierat ett antal fasader där riktvärden för buller överskrids.

För att åtgärda bullerproblematiken har ett antal åtgärder föreslagits. En komplementbyggnad placeras längs innergårdens sydvästra kant för att skärma av gården, och därigenom innehålla riktvärden för uteplatsen. Eventuellt kan ett bullerplank utföra samma funktion som den föreslagna komplementbyggnaden, men detta har inte utretts under planprocessen.

Vidare föreslås att hälften av bostadsrummen i bostäderna orienteras mot en sida där ekvivalentnivån för trafikbuller understiger 55 dBA. Se mer under kapitel 3.2.1 samt bullerutredningen från 2024-05-03 av P&E Teknik och arkitektur AB.

För att säkerställa att riktlinjer kan innehållas ställs vidare krav på utformningen av fasader och uppförande av bullerskärm.

Planförslaget i sig får inga betydande konsekvenser för omkringliggande bebyggelse vad gäller buller. Den trafik som planförslaget väntas generera är på en sådan nivå att det inte nämnvärt ökar trafikflödet i närområdet.

För att säkerställa att ny bebyggelse följer de riktvärden som finns för buller föreslås bestämmelser på plankartan.

#### **4.3.4 Trafikkonsekvenser**

Den trafik som planförslaget väntas generera är på en sådan nivå att det inte nämnvärt ökar trafikflödet i närområdet. Vägens funktion bedöms inte påverkas negativt av den föreslagna exploateringen. (2024-06-12, Bengt Dahlgren brand och risk AB)

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.

För att utreda huruvida det är lämpligt att avvika från denna riktlinje har en bedömning av trafiksäkerheten gjorts inom arbetet med detaljplanen. Den sammanfattade bedömningen är att det inte utgör någon oacceptabel risk eller försämring av trafiksäkerheten om byggnader inom planområdet placeras 8 meter från närmsta vägkant, vilket är det avstånd som föreslås. (2024-06-12, Bengt Dahlgren brand och risk AB)

#### **4.3.5 Markföroreningar**

De miljötekniska markutredning som utförts i samband med planarbetet (2023-04-21 och 2024-07-16, Breccia) har visat på förekomst av föroreningar som överskrider riktvärden för känslig markanvändning.

Vidare utredning och påföljande sanering kommer att behöva genomföras innan detaljplanen kan genomföras.

Sammantaget visar genomförd miljöundersökning på att de föroreningar som lokaliserats på fastigheten är möjliga och lämpliga att sanera. Undersökande konsult finner det ekonomiskt försvarbart att bereda marken inför byggnation. Detta är baserat på en grov kostnads kalkyl som har genomförts i samband med planarbetet. (2024-07-16, Breccia)

#### **4.3.6 Markradon**

Nivåerna av markradon inom fastigheten har i en utförd geoteknisk utredning (Breccia, 2023-04-19) visat sig ligga på normalrisknivåer. Bebyggelse behöver således inte utföras med något särskilt radonskydd.

#### **4.3.7 Risker från verksamheter och farligt gods**

Inga verksamheter med skyddsavstånd som behöver beaktas finns i närheten av planområdet. I anslutning till planområdet i öster ligger fastigheterna Vapensmeden 15 och 16 som innehåller verksamheten DEFA AB. Vapensmeden 16 är detaljplanerad för Jm - småindustri som är likvärdigt med nuvarande planbestämmelse Z – verksamheter utan betydande omgivningspåverkan.

Verksamheten på fastigheterna innefattar i dagsläget huvudkontor för företaget och annan verksamhet på fastigheten är till större del nedlagd. Verksamheten innebär försäljning av elektriska produkter. Verksamheten klassas inte som en tillståndspliktig miljöfarlig verksamhet, enligt Länsstyrelsens kartering. För området har en detaljplan påbörjats för bostäder.

Miljötillståndet för verksamhet på fastigheten Vapensmeden 15 ställer krav på att "anläggningen skall drivas så att olägenheter av betydelse från hälso- och miljöskyddssynpunkt inte uppstår för omgivningen. Om sådana olägenheter uppstår skall dessa omedelbart åtgärdas. Verksamheten måste annars avbrytas." Det bedöms således inte utgöra någon ökad risk för hälsa eller säkerhet för närliggande bostäder om verksamheten återstartas.

En bedömning av riskerna från transport av farligt gods har utförts i samband med planarbetet.(rev 2024-08-30, Bengt Dahlgren Brand & Risk AB). Räddningstjänsten i Landskrona bedömer att riskbedömningen fortsatt är aktuell i även föreliggande planförslag.

Bengt Dahlgren AB bedömer i detta skede att risknivåer inom planområdet med avseende på transport av farligt gods på väg E6/E20 och dess påverkan på människors hälsa och säkerhet är låga och acceptabla. Avståndet från planområdet och väg E6/E20 är som minst 110 meter och avståndet till Västkustbanan uppskattas till cirka 80 meter.

I tidigare riskhantering har transport av brandfarlig vätska bedömts vara det primära riskbidraget vid väg E6/E20. Transport av brandfarlig vätska ger generellt upphov till kortare konsekvensavstånd än 110 meter. Individrisknivån på 110 meter från vägen bedöms även som acceptabelt låg. Samhällsriskerna bedöms primärt vara acceptabelt låga men delvis inom ALARP-området, där risken kan accepteras med vidtagandet av rimliga riskreducerande åtgärder.

Placering av bostadsbyggnader med ett skyddsavstånd om 110 meter från väg E6/E20 bedöms som acceptabel men att enkla och kostnadseffektiva åtgärder kan införas för att sänka risknivån ytterligare. För aktuell bebyggelse rekommenderas därför att följande krav ställs på friskluftsintag.

- Friskluftsintag placeras på sidor som vetter bort från E6/E20. Det gäller för bebyggelse utmed E6/E20 som saknar annan framförliggande bebyggelse.

#### **4.3.8 Översvämning, skyfall och klimatanpassning**

En hållbar dagvattenhantering är viktig för att undvika översvämningar samt klara framtidens förändringar och krav.

Inom området finns ett antal punkter där risker för översvämning finns. Här föreslår den utförda dagvattenutredningen (2024-05-23, Pumilus AB) ett antal åtgärder för att hantera detta. För mer information, se kapitel 3.7.3 ovan, eller i till handlingarna bifogad dagvattenutredning. (2024-05-23, Pumilus AB)

Sammanfattningsvis föreslås skyfall ledas till grönytor där det bildas tillfälliga fördröjningsytor innan det leds till det lokala dagvattensystemet. Detaljplanen ställer krav på att avvattande dike ska anläggas för att leda dagvattnet till fastighetens västra hörn.

## 4.4 Konsekvenser för natur- och kulturmiljö och befintlig bebyggelse

### 4.4.1 Naturmiljö och biologisk mångfald

Fastigheten innehåller idag ingen naturmiljö av betydande värde eller källa till biologisk mångfald. Eftersom fastigheten idag är till stora delar hårdgjord och nyttjas för verksamhet bedöms utvecklingen till bostadsbebyggelse som något positiv för naturmiljön.

Den del av fastigheten som idag är trädgård kommer till stora delar att bevaras som sådant och en del som idag är hårdgjord yta föreslås omvandlas till en gårdsyta med underliggande parkering.

En befintlig lind på platsen tillhandahåller värdefulla ekosystemtjänster och föreslås skyddas med marklovsplikt.

### 4.4.2 Grönstruktur och parker

Fastigheten innehåller idag endast kvartersmark, vilket fortsatt kommer att vara fallet om detaljplanen genomförs.

### 4.4.3 Hushållning med naturresurser

Planförslaget är en förtätning av Glumslövs centrala delar. Ingen jungfrulig mark tas i anspråk för dess genomförande. Genom förtätningen tillförs fler bostäder till en begränsad yta, vilket utgör ett mer effektivt markutnyttjande än idag.

Eftersom bostäderna lokaliseras nära Glumslövs tågstation skapas också möjlighet för fler boende att utnyttja lokaltrafik.

Sammanfattat bedöms förslaget vara positivt för hushållningen av naturresurser.

### 4.4.4 Kulturmiljö

Glumslövs omkringliggande landskap är en viktig kulturmiljö. Denna skyddas av riksintresse för kulturmiljö. Planområdet ligger utanför det område som regleras av riksintresset och således också den kulturmiljö som bedöms viktig att värna.

Eventuella fornlämningar som funnits på platsen bedöms av Länsstyrelsen vara tillräckligt utredda för att inte påkalla vidare undersökningar.

Det på fastigheten befintliga boningshuset ingick i en kommunal inventering 2022 där det utpekades som delvis kulturhistoriskt värdefullt. Byggt 1905 ingick huset tidigare i en mangård. Det kulturhistoriska värdet utgörs av detaljer så som volymen på huset och takformen samt det gula teglet på fasaden.

Samtidigt som huset har ett visst kulturhistoriskt värde så är de värdebärande detaljerna till delar förvanskade. Den kulturhistoriskt värdefulla tegelfasaden har sättningar med sprickor och behöver fogas om i sin helhet och ett antal skadade tegelstenar behöver bytas ut. Husets fönster är inte längre original.

Taket är också förvanskat då det har stora takutsprång som inte ingick i originalformen och betongpannorna på taket är inte originalmaterialet.

Huset har också en tillbyggnad som förvanskar den ursprungliga formen.

Upplevelsen av den aktuella byggnaden idag är inte att den ingår i en gårdsformation eftersom den ligger placerad på en hörntomt intill två större vägar och övriga hus i den tidigare gårdsformationen inte finns kvar. Byggnaden är inte unik i sitt slag i staden och bedöms inte vara bland de bättre bevarade eller mest värdefulla representationerna av de värden den innehåller. Den bedöms därför inte vara omistlig i sitt sammanhang.

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.

#### **4.4.5 Landskapsbild/Stadsbild**

Beskrivningen av landskapet omfattar landskapsbild, kulturmiljö och naturmiljö då dessa är starkt präglade av varandra och utgör en enhet, ett kulturlandskap.

Landskapet på platsen är starkt präglat av människans aktiviteter under årtusenden, i första hand genom odling och hävd av den bördiga åkermarken men under det senaste århundradet främst genom utbyggnaden av byar, såsom Glumslöv.

Karaktäristiskt för Glumslöv är de vidsträckta utblickarna mot Öresund och Ven. Högre sammanhängande växtlighet saknas vilket gör att utsiktspunkterna är många.

Bebyggelsen inom centrumområdet, kring den aktuella fastigheten, är av skiftande karaktär. En stor del av de äldre byggnaderna från 1800-talet ligger koncentrerade utmed de gamla bygatorna, nuvarande Ålabodsvägen, Heimdalsgatan och Biblioteksvägen.

Med tiden har den äldre bebyggelsen förtätats och kompletterats med bostäder i form av friliggande villor. Området har en glesare struktur med dominerande byggnader som skiljer sig i sin karaktär från övrig bebyggelse i Glumslöv. Planförslaget utgör en vidareutveckling av denna pågående process. En komplettering av bebyggelsen centralt i Glumslöv bidrar också till att stärka ortens bykärna som i nuläget är mindre tydlig.

Planerad bebyggelse har sadeltak vilket medför att den upplevda höjden blir något lägre än nockhöjden. De höga byggnaderna placeras i fastighetens nordöstra hörn, vilket skapar en distans till både befintlig bebyggelse utmed Heimdalsgatan och Södra Kvistoftavägen. I föreliggande planförslag är nockhöjden något lägre än i det förslag som upphävdes av domstolen. Det är dock värt att notera att domstolen inte fann att tidigare planförslag stred mot anpassningskravet i PBL. Det vill säga att bebyggelse ska lokaliseras till en plats som är lämplig och passa väl in i sitt sammanhang. Höjderna på bebyggelsen i föreliggande planförslag har reducerats för att minska risken för olägenhet hos närliggande grannar.

Utblickarna mot Öresund och det lägre liggande öppna landskapet kommer även fortsättningsvis vara vida sett från Heimdalsgatan då husen ligger öster om dessa.



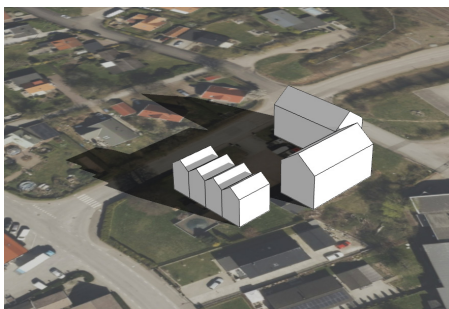
Genom föreslagna förändringar blir tillkommande bebyggelse lägre och kommer att placeras på ett längre avstånd från berörda grannar. Genom att avståndet mellan fastigheterna (samt mellan tillkommande och befintlig bebyggelse) ökar, och då balkonger nu inte längre tillåts i vissa fasader som vetter mot grannfastigheterna i söder och norr om Kvistoftavägen, kommer risken för insyn över närliggande fastigheter att minska betydligt. Genom planläggningen och aktuella planbestämmelser gör Stadsbyggnadsförvaltningen bedömningen att skälig hänsyn har tagits till befintliga bebyggelseförhållanden som kan inverka på planens genomförande (se 4 kap. 36 § PBL och 2 kap. 1 PBL). Vidare gör Stadsbyggnadsförvaltningen bedömningen att detaljplanen och den bebyggelse som planen möjliggör inte riskerar att medföra betydande olägenhet för omgivningen genom insyn eller på annat sätt (se 2 kap. 9 § PBL).

Sedan det tidigare planförslaget arbetades fram, har även ett förslag till ny översiktsplan för kommunens tätorter utanför huvudorten arbetats fram. Förslaget har varit föremål för samråd under vintern 2025-2026. Målet är att översiktsplanen ska antas under 2027. I förslaget till ny översiktsplan har fastigheten Vapensmeden 1 särskilt utpekats som ett område för bostäder. Förslaget till ny översiktsplan innebär en omvandling av den befintliga bebyggelsen inom fastigheten genom att ge möjlighet att komplettera bostadsutbudet genom förtätning. Den föreslagna detaljplanen är således väl förankrad i både gällande översiktsplan och det nya förslaget till översiktsplan.

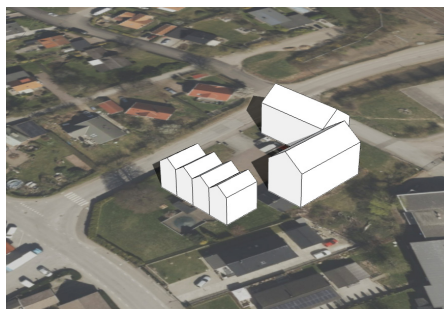
#### **4.4.7 Skuggning**

För att studera eventuell skuggpåverkan har stadsbyggnadsförvaltningen genomfört en skuggstudie. Studien har genomförts för vårdagjämning (cirka den 20 mars) och sommarsolståndet (cirka den 20 juni) vid klockslagen 9.00, 12.00, 15.00 och 18.00. Höstdagjämning (cirka den 23 september) ger samma skuggning som vårdagjämning. Dessa datum och klockslag är vedertagna tider att redovisa för att ge en övergripande bild av skuggningen över året och dagen. Resultatet visas nedan.

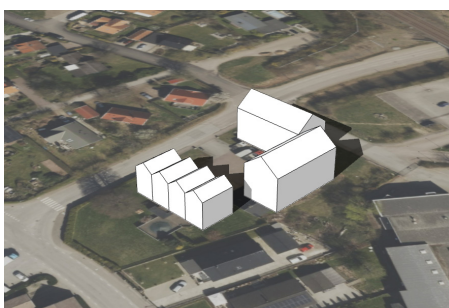
### Skuggning vid höstdagjämning



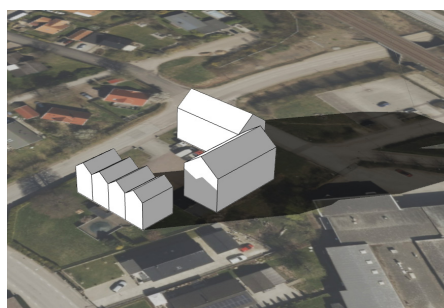
mars 9:00



mars 12:00

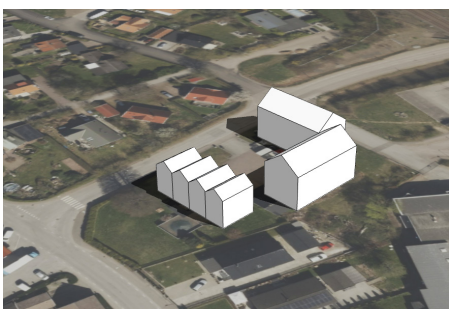


mars 15:00

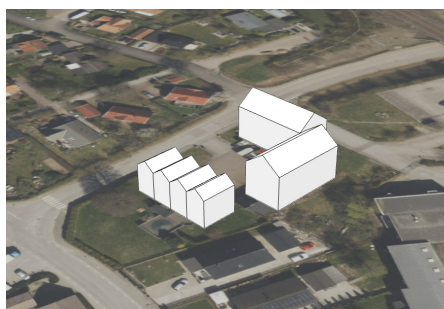


mars 18:00

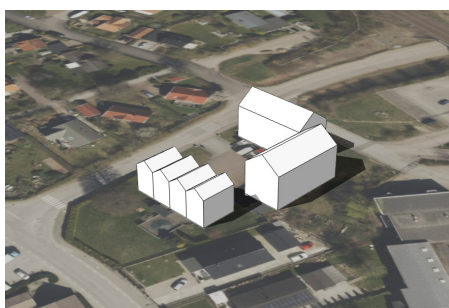
### Skuggning vid sommarsolstånd



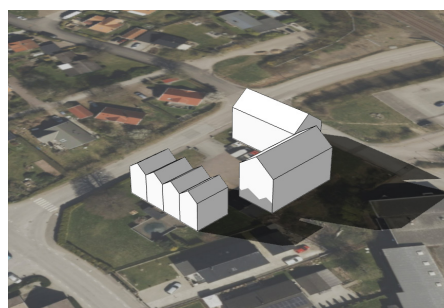
juni 9:00



juni 12:00



juni 15:00



juni 18:00

Studien visar att skuggningen för befintliga bostäder blir begränsad om planförslaget genomförs. På morgonen under vår- och höstdagjämningen skuggas trädgårdar för bostäder som ligger nordost om planområdet. På kvällen i juni skuggas en begränsad del av närmsta grannes fastighet i söder vid befintligt garage. Utöver dessa tillfällen bedöms skuggningen på kringliggande bostadsfastigheter mycket begränsad.

#### **4.4.8 Ekosystemtjänster**

Den viktigaste ekosystemtjänsten som finns på fastigheten idag bedöms vara en stor Lind. Denna föreslås skyddas med marklovsplikt för fällning. Lov för fällning ska endast ges om trädet är sjukt, skadat eller på något sätt utgör en säkerhetsrisk.

Överlag kommer mängden grönyta att öka med genomförandet av planförslaget, vilket bedöms positivt för ekosystemtjänster.

### **4.5 Sociala konsekvenser**

#### **4.5.1 Bostadsförsörjning**

Ett tillskott av bostäder i Glumslöv gynnar bostadsförsörjningen i området. Flerbostadshus är en bostadsform som finns i liten omfattning i byn idag, vilket ger möjlighet för fler att flytta till orten, som kanske inte vill eller har möjlighet att bo i villa.

Det ger också möjlighet för den som inte vill bo kvar i villa att ändå bo kvar i Glumslöv, i en annan boendeform.

#### **4.5.2 Tillgänglighet och trygghet**

Bostäder planeras och genomförs med alla tillgänglighetskrav som ställs genom BBR.

Tryggheten i stationsområdet gynnas av att fler bostäder tillförs, då detta ökar aktiviteten och närvaron av människor i närområdet.

#### **4.5.3 Jämställdhet och integration**

Eftersom förslaget är att tillföra lägenheter, en boendeform som i begränsad mängd finns inom orten idag, verkar detaljplanen för att främja jämställdhet och integration.

#### **4.5.4 Barnperspektiv**

Bostadsmiljön gestaltas för att uppmuntra till naturlig lek med väl omhändertagna ytor. Skola och förskola finns i närheten av planområdet. Sammantaget ses detta som en utveckling till gagn för både barn och vuxna.

## 5. 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.

### 5.1 Organisatoriska genomförandefrågor

#### 5.1.1 Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för all utbyggnad och anläggning inom kvartersmark och ska bekosta detta.

Området ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

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

### 5.2 Ekonomiska genomförandefrågor

Flytt av ledningar eller annan infrastruktur, såsom elnätstation, som blir nödvändigt för genomförande av detaljplanen bekostas av Fastighetsägaren/Exploatören.

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

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

Planavgift kommer inte att tas ut i samband med bygglov.

### 5.3 Tekniska genomförandefrågor

#### 5.3.1 Mark

Grundundersökning ska tas fram av exploatören inför byggnation.

Om fornlämningar påträffas vid markarbeten ska entreprenören omedelbart avbryta arbetet och meddela Länsstyrelsen, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen.

#### 5.3.2 Teknisk försörjning

Utförande av teknisk infrastruktur som behöver anslutas eller utföras inom området bekostas och genomförs av fastighetsägaren.

Vid höjdsättning av området ska NSVA medverka för att säkerställa att spillvatten och dagvatten kan avledas med självfall.

### 5.3.3 Brand

Räddningstjänstens insatstid till planområdet är mer än 10 minuter, vilket innebär att bebyggelse över tre våningar inte kan ha räddningstjänsten som utrymningsväg.

Brandvattenförsörjning ska anordnas inom området och utformas i samråd med Räddningstjänsten samt NSVA. Brandposterna ska uppfylla kraven i VA V P76 och VAV P83. Exploatören ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov.

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.

Utrymning och tillträde för räddningstjänstens fordon ska utredas i samband med bygglovsansökan och genomföras i dialog med räddningstjänsten.

## 5.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

### 5.4.1 Fastighetskonsekvenser

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

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

### 5.4.2 Fastigheter

Planområdet omfattar Vapensmeden 1. Området är idag planlagt för småindustri och bostäder.

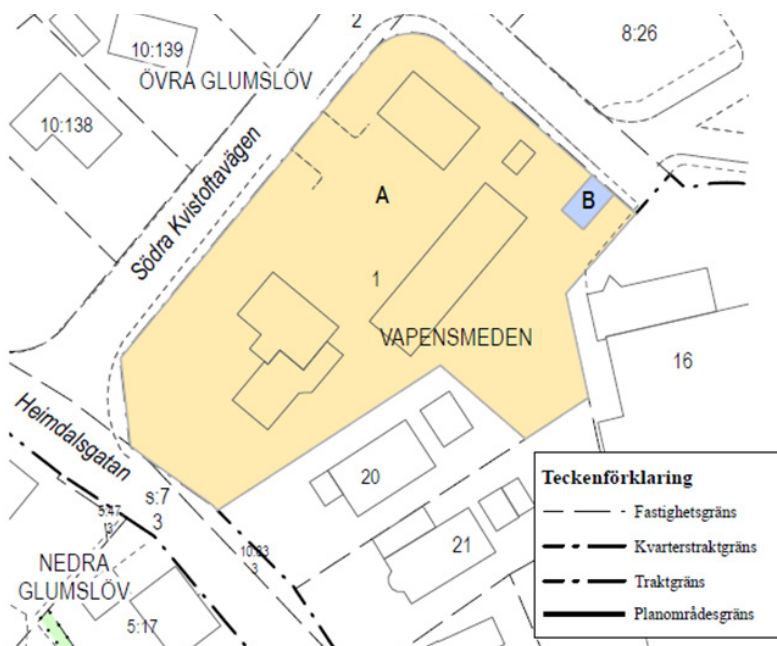
I planförslaget är större delen av fastigheten utlagd som kvartersmark för bostad. Ett mindre område är utlagt som kvartersmark för transformatorstation.

Området för bostad kan ligga kvar inom Vapensmeden 1 alternativt styckas av för att bilda flera mindre fastigheter. Området för transformatorstation kan styckas av för att bilda en egen fastighet, alternativt säkras med rättighet. I det fall området delas upp i flera mindre fastigheter bör gemensamhetsanläggningar bildas för att säkerställa skötsel och drift av gemensamma ytor såsom tillfart och parkering.

### 5.4.3 Rättigheter

Vapensmeden 1 belastas av två avtalsservitut för elledning/kraftledning, till förmån för Eons fastigheter Olofström Hallandsboda 1:82 och Olofström Härsnäs 1:94.

Båda servituten avser ledningar till befintlig transformatorstation. Det är troligt att ledningarna och således också servituten påverkas när transformatorstationen ska flyttas för att ge plats för ny bebyggelse. Om så är fallet behöver servituten ändras.



### Konsekvenser för berörda fastigheter:

| Fastighet     | Område | Åtgärd                                                                                                                                                                                                  |
|---------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vapensmeden 1 | A      | Området som planläggs som kvartersmark för bostad (A) kan ligga kvar som en fastighet alternativt delas upp i flera mindre fastigheter genom avstyckning. Inom u-område kan ledningsrätt upplåtas.      |
|               | B      | Området som planläggs som kvartersmark för transformatorstation kan styckas av och bilda en egen fastighet, alternativt ligga kvar inom Vapensmeden 1 och säkras med ledningsrätt eller avtalsservitut. |

Området som lagts ut som kvartersmark för transformatorstation kan antingen styckas av för att bilda en egen fastighet, eller säkras med ledningsrätt eller avtalsservitut. Ledningsförrättning ska i första hand ske genom frivillig överenskommelse mellan ledningshavare och belastad fastighetsägare för upplåtelse av ledningsrätt. I överenskommelsen regleras även ersättningsfrågan.

Det finns en möjlighet för ledningshavaren att tvångsvis säkra de tekniska anläggningarna med ledningsrätt enligt ledningsrättslagen. Ansökan om ledningsrätt kan ske av ledningshavaren alternativt av belastad fastighetsägare.

Inom planområdets sydvästra del och även inom dess östra ligger ett område där mark reserverats för underjordiska ledningar. Även inom dessa områden kan rättighet upplåtas med ledningsrätt alternativt kan avtalsservitut tecknas. Detta inkluderar nödvändigt skyddsavstånd.

## 6. MEDVERKANDE

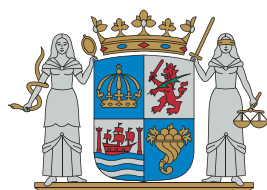
Planbeskrivningen är framtagen av Landskrona stad av planarkitekt Fredrik Karlsson och planchef Lisa Lindekranz. Stadsmiljöavdelningen har deltagit i arbetet. Fastighetskonsekvenser är utarbetade tillsammans med lantmäteriet.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Lisa Lindekranz  
Planchef

Fredrik Karlsson  
Planarkitekt

Upprättad av  
Planavdelningen  
2026-04-10



LANDSKRONA STAD