



**LANDSKRONA
STAD**

Diarienummer: Plan 2022/14

Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheterna Vapensmeden 15 och 16 m.fl. i Glumslöv, Landskrona stad

**Samrådshandling
2026-10-21**



Innehållsförteckning

1. Ärendeinformation	4
2. Planeringsunderlag	5
3. Detaljplanens syfte	5
4. Beskrivning av detaljplanen	7
5. Motiv till detaljplanens regleringar	18
6. Planeringsförutsättningar.....	25
7. Konsekvenser	32
8. Genomförandefrågor	44
9. Om detaljplan.....	48

1. Ärendeinformation

1.1. Administrativ information.

Diarienummer: PLAN 2022/14

Nationellt aktnummer: xxx

Laga kraft datum: 20xx-xx-xx

Genomförandetid: 5 år

Sökande: Defa Lightning AB

Markägoförhållanden: Fastigheterna Vapensmeden 15 och 16 ägs av sökanden

Planhandläggare: Jonathan Nygaard

1.2. Politiska beslut

Beslut om planuppdrag: Stadsbyggnadsnämnden 2023-02-28, SBN § 23

Beslut om betydande miljöpåverkan: Tas i samband granskningsbeslut.

Beslut om samråd: 2026-10-21 Beslutsnummer: PLAN 2026.000006

1.3. Planförfarande

Planförfarande: Utökat planförfarande

Planen förväntas preliminärt kunna antas av Kommunfullmäktige under 2027.

Detaljplanen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900).

Planbeskrivningen har upprättats enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning.



Planprocessen

1.4. Planhandlingar

Plankarta, skala 1:1 000 i A1-S,

koordinatsystem SWEREF 99 13 30 daterad 2026-10-21

Planbeskrivning (denna handling), daterad 2026-10-21

Grundkarta daterad 2026-09-30

1.5. Medverkande

Detaljplanen har handlagts av planavdelningen på stadsbyggnadsförvaltningen.

Under arbetet har även tjänstepersoner från stadsmiljö- och mark och exploateringsavdelningen deltagit. Lantmäterimyndigheten i Landskrona har varit rådgivande vid framtagandet av kapitlet Fastighetsrättsliga frågor. Grundkartan har upprättats av MBK och GIS-avdelningen.

2. Planeringsunderlag

- Fastighetsförteckning (ej bilagd)

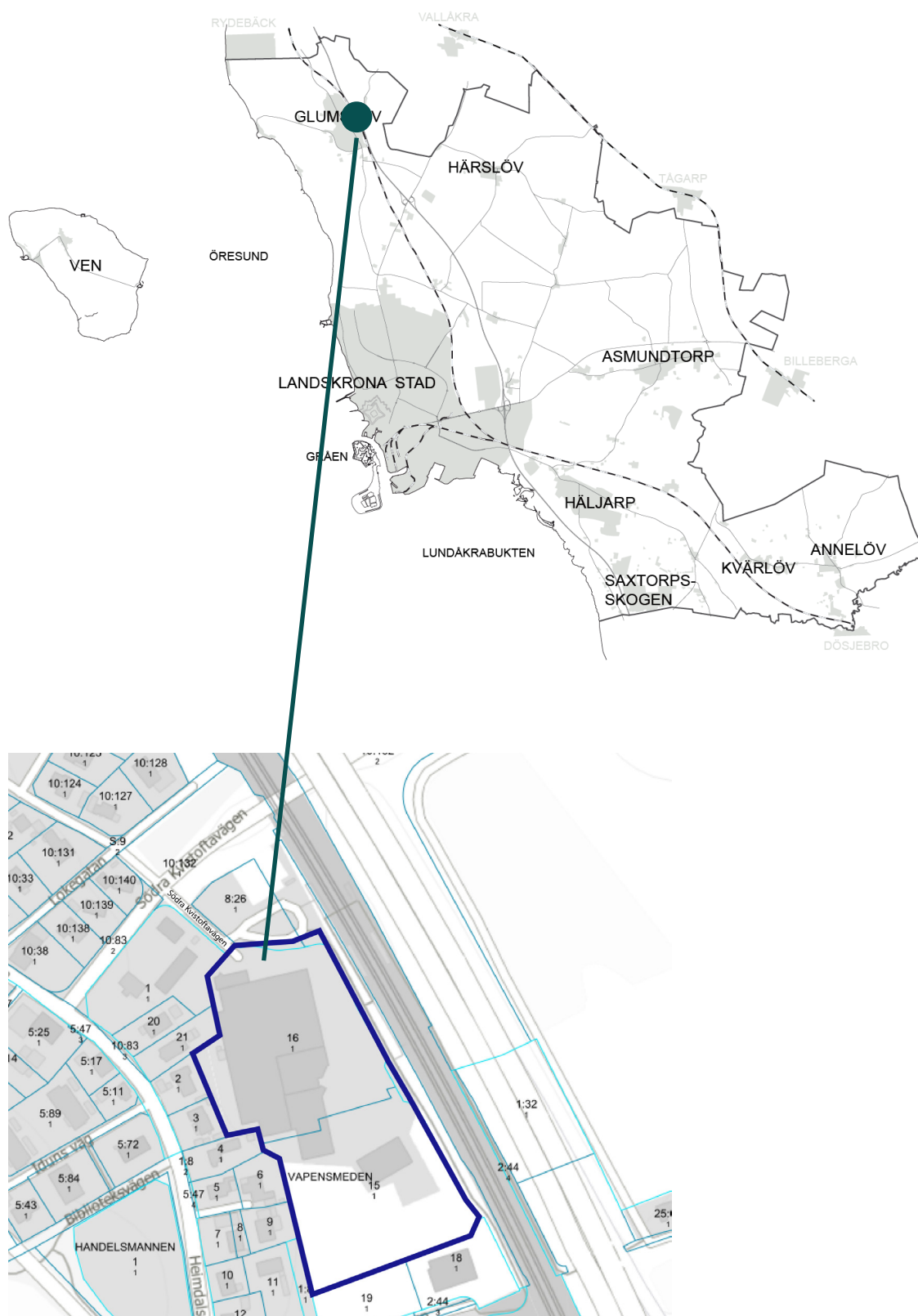
2.1. Kommunala underlag

- Översiktsplan, Landskrona stad 2016-03-29
- Planeringsstrategi, Landskrona stad 2023-12-11
- Beslut om betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 6 § miljöbalken och 5 kap. 11 a § plan- och bygglagen: Tas inför granskningsskedet
- Mark- och boendeprogram, Landskrona stad 2025-03-31
- Samrådsförslag till ny översiktsplan för Landskrona stad utanför tätorten (§KS 141 2025-11-27)

2.2. Utredningar

- Riskutredning, Bengt Dahlgren AB, daterad 2025-08-20
- Geoteknisk undersökning, C3S Konsult AB, daterad 2024-10-12
- Miljöteknisk markundersökning, C3S Konsult AB, daterad 2025-04-22
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Marklaget, daterad 2025-11-21
- Trafik- och bullerutredning för Vapensmeden 15 & 16, Sweco, daterad (2025-10-10)
- Skyfallsutredning för Detaljplan Vapensmeden 15 och 16, Tyréns, daterad (2026-01-09)
- Vapensmeden 15 och 16 Trafikbullerutredning detaljplan, Tyréns 2025-11-26

Planens placering i kommunen



3. Detaljplanens syfte

3.1. Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett stationsnära bostadsområde med flerbostadshus samt mindre detaljhandel i anslutning till Glumslövs station. Planen ska även möjliggöra allmän plats för lokalgata och park, där parken ska ge utrymme för rekreation och dagvattenhantering.

Bebyggelsen ska utformas med hänsyn till Glumslövs bebyggelsekaraktär och områdets topografi. Planen ska även bidra till förbättrade gång- och cykelkopplingar mellan planområdet, stationen och angränsande bebyggelse.

4. Beskrivning av detaljplanen

4.1. Hela detaljplanen

Områdets disposition och gestaltning



Planförslaget innebär att planområdet utvecklas till ett stationsnära bostadskvarter med flerbostadshus i fyra respektive tre våningar. I den västra delen av planområdet möjliggörs en parkmiljö som utgör ett grönt och rekreativt inslag i området.

Bebyggelsen organiseras i en tydlig kvartersstruktur med tre bostadskvarter och tillhörande innergårdar. Strukturen skapar en läsbar och sammanhållen miljö med en tydlig uppdelning mellan privata, halvprivata och offentliga rum.

Bebyggelsen placeras och utformas för att skärma mot buller från E6/E20 och Västkustbanan. Samtidigt orienteras byggnadsvolymer så att de öppnar sig mot väster och söder, vilket möjliggör goda ljusförhållanden och skapar förutsättningar



Figur 2: Illustration över hur parkstråket i söder skulle kunna utvecklas.

för vistelsezoner och sociala mötesplatser på gårdar och i parkmiljön.

Gestaltningen tar hänsyn till områdets topografi genom att bebyggelsen trappas ner i höjd från öster mot väster. Detta bidrar till en anpassning till omgivande småhusbebyggelse och minskar den visuella påverkan i landskapet.

Planområdet ansluts till stationen och det omgivande gatunätet genom infarten från Södra Kvistoftavägen.

Planen möjliggör även lokaler inom den norra byggrätten mot Södra Kvistoftavägen. Detta bidrar till ett mer varierat markutnyttjande och skapar förutsättningar för ett aktivare och mer levande gaturum i ett stationsnära läge.

I den västra delen av planområdet möjliggörs en park med dagvattendamm. Parken utformas med hänsyn till befintliga höjdförhållanden och utgör en integrerad del av planens dagvattenhantering, samtidigt som den bidrar till ekologiska värden och rekreation. Inom parken finns möjlighet att anlägga gång- och cykelstråk för att tillgängliggöra den för allmänheten.

Planområdet ansluter till det allmänna gatunätet i norr via Södra Kvistoftavägen och befintlig cirkulationsyta, vilken bland annat används för ersättningstrafik. Planförslaget möjliggör ett gång- och cykelstråk inom parkområdet. Stråket ansluter till Södra Kvistoftavägen och kan på sikt kopplas vidare om angränsande mark planläggs eller byggs ut.

Lägesbestämning och areal

Planområdets läge i kommunen framgår av översiktskartan på sidan 6. Planområdet omfattar fastigheterna Vapensmeden 15 och Vapensmeden 16 och avgränsas av villabebyggelse i väst och syd samt av parkering och stationsområde i nord och öst. Planområdets areal är drygt 21 000 kvadratmeter.

4.2. Genomförandetid

Planens föreslås få en genomförandetid på 5 år.

4.3. Allmän plats

4.3.1 Grönstruktur

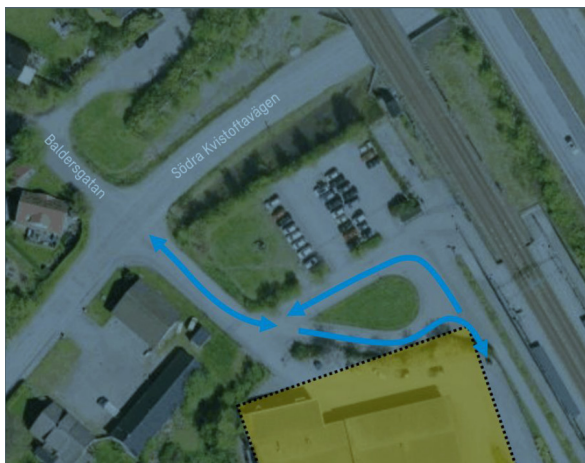
Inom planområdets västra del planeras för användningen PARK. Parken fungerar även som fördröjningsyta för dagvatten, men avses gestaltas med växtlighet och stigar som gör den attraktiv även i torra perioder och vara ett tillskott till rekreativsmöjligheterna i Glumslöv.

Dammen dimensioneras enligt dagvattenutredningens beräkningar och förses med flacka slänter, säkerhetszon och kan förses med exempelvis sittplatser längs kanten.

4.3.2 Gator och trafik

Planförslaget föreslås ansluta till det allmänna vägnätet och den befintliga gatustrukturen via gata/vändzon som ansluter till norra delen av planområdet på Södra Kvistoftavägen. Detta för att inte behöva anlägga parallella gator och få till stånd en yteffektiv och inbjudande miljö vid entrén till planområdet.

Södra Kvistoftavägen där det möter planområdet är en lokalgata med relativt låg hastighet (40 km/h) och avses fungera som primär infart för boende, besökare och servicefordon.



Figur 3: Angöring till planområdet från Södra Kvistoftavägen



Figur 4: Befintliga cykelbanor i anslutning till planområdet, huvudnät markerat i rött samt lokalnät markerat i blått. Kommunen när huvudman för cykelbanorna.

Från Södra Kvistoftavägen finns anslutning vidare till Glumslövsvägen och vidare ut mot E6/E20, vilket ger god regional tillgänglighet för biltrafik.

Inom planområdet planeras för en GATA1 - Lokalgata som når de två nordligaste byggrätterna. Gatunät, beläggning, kantsten, belysning och möblering på allmän plats bör utformas i enlighet med Landskrona stads riktlinjer för gatuutformning och detaljutformning fastställs i projekteringsskedet.

För tunga fordon, räddningstjänst och avfallshantering anordnas en vändzon i anslutning till kvartersgatan. Vändzonen ska dimensioneras enligt kommunens gällande riktlinjer och Trafikverkets rekommendationer för manöverytor (RA 2020:1).

För konsekvenser av planförslaget se 7.8.2

Gång- och cykeltrafik

Planen möjliggör ett gång- och cykelstråk genom parken med anslutning till Södra Kvistoftavägen. Stråkets exakta läge och utformning bestäms vid projekteringen

Utformningen ska sträva efter att ge god trafiksäkerhet och orienterbarhet.

Cykelparkeringar bör anordnas nära entréer, i väderskyddade lägen, och dimensioneras enligt kommunens parkeringsnorm.

Belysning och sikt bör säkerställas för trygg användning även under kvällstid.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i direkt anslutning till Glumslövs station. Stationen trafikeras av Pågatåg mellan Helsingborg, Landskrona, Lund och Malmö samt regionbuss 218 mellan Landskrona och Helsingborg.

Utformning av gator

Inom planområdet föreslås en lokalgata som ansluter till det lokala vägnätet på Södra Kvistoftavägen och den cirkulationsyta som finns på denna. Gatan ska utformas och dimensioneras enligt gällande stadsmiljöprogram.

Då planområdet måste vara tillgängligt för räddningstjänst och för sophantering måste vissa vändradier uppnås: minst 12 m för lastbil, 10 m för sopbil och tillgång till uppställningsplats 5 × 12 m för brandfordon. Räddningsvägar och uppställningsplatser ska säkerställas i bygglovsskede.

Parkering och utfarter

Inom lokalgatan kan allmän parkering anordnas, men dessa platser ingår inte i beräkningen av bebyggelsens parkeringsbehov. Parkeringsbehovet för den tillkommande bebyggelsen ska lösas inom kvartermark

Vid ett genomförande av planen kommer det exakta behovet och placering av parkeringsplatser att preciseras och prövas i bygglovsskedet.

4.3.2 Huvudmannaskap

Landskrona stad är huvudman för allmän plats inom planområdet.

4.4. Kvartersmark

4.4.1 Bebyggelse

Planen medger flerbostadshus i fyra våningar med inredningsbar vind österut mot E6:an och Väst kustbanan. Den översta våningen får högst uppföras till ennockhöjd om +91. över stadens nollplan. Detta motsvarar ennockhöjd på 18,5 meter över den förslagna färdiga golvhöjden på + 72,5 meter av stadens nollplan.

För de bostäder längst västerut möjliggör planen en högsta nockhöjd på + 87 meter över stadens nollplan, vilket i realiteten innebär ennockhöjd på 15,4 meter då färdig golvhöjd i den västra delen planeras bli 71,9 meter över stadens nollplan.

Detta möjliggör hus i tre våningar med inredningsbar vind.



Figur 5: Möjlig utformning av byggnader inom sett från E6:an, befintlig DEFA-skytt illustrerad i vitt för att ge en uppfattning om skalan.

Byggnaderna följer topografin och ansluter mot befintliga lägre nivåer i väster. Den övre våningen ges en tydlig indragning för att minska volymverkan och skapa en mer småskalig karaktär mot gatunivån.

Husen avses placeras så som planen medger för att ge ett bullerskydd samt möjliggöra för gynnsamma dagsljusförhållanden på innergårdar samt ge utsikt västerut mot det . Bebyggelsen delas in i tre kvarter med en separata innergårdar.

Huvudbyggnadernas fasader ska huvudsakligen utföras i tegel eller stenmaterial. Avvikande material får förekomma i mindre omfattning. Fasaderna bör utföras i ljusa tegel- eller putsfasader med variation i kulör mellan byggnaderna.

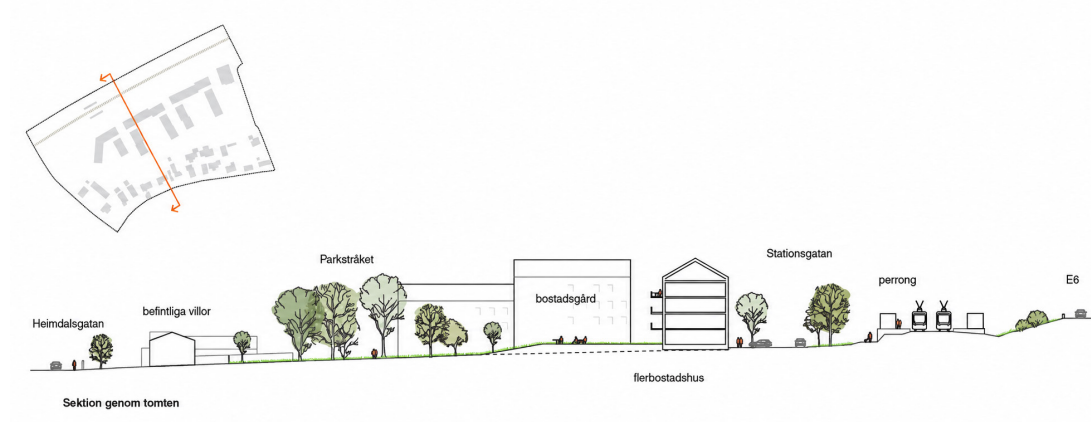


Figur 6: Möjlig utformning av byggnader sett från Södra Kvistoftavägen

Sockelvåningar mot Heimdalsgatan kan exempelvis markeras med mörkare material och större fönsteröppningar för att skapa en levande gatumiljö. Vidare ska samtliga huvudbyggnader ha minst en entré mot allmän plats eller västkustbanan. Byggnadernas tak ska utföras som sadeltak.

I den norra byggnaden medges lokaler i bottenplan H₁ - detaljhandel. Syftet är att skapa möjlighet till mindre verksamheter som exempelvis matvarubutik, café, frisör eller gym. Lokalerna bör ha entréer och fönster mot Södra Kvistoftavägen och för att bidra till en mer levande och trygg stadsbild.

4.4.2 Grönstruktur



Någon särskild avsatt yta för grönytor på kvartersmark finns inte i planen. Dock

ger den byggrätt som planen medger samt begränsning av hårdgöring i plan samt möjlighet till gröna innergårdar med plats för både rekreation och social samvaro.

4.4.3 Gator och trafik

4.4.3.1 Utformning av gator

Angöring till bostäder sker via lokalgatan samt interna gårdsytor där så är lämpligt. Räddningstjänstens framkomlighet säkerställs genom att vändmöjligheter och uppställningsytor dimensioneras enligt gällande riktlinjer.

4.4.3.2 Parkering och utfarter

Planförslaget innebär att parkering för boende, besökare och verksamheter huvudsakligen löses inom kvartersmark. Enligt trafikutredningen (Sweco, 2025-10-10) uppgår parkeringsbehovet till 142–210 bilplatser. Den lägre nivån förutsätter mobilitetsåtgärder och samnyttjande. För att möjliggöra samnyttjande behöver parkeringsplatserna vara gemensamma och inte upplåtas som reserverade platser till enskilda boende eller verksamheter.

Parkering avses huvudsakligen anordnas i underjordiskt garage inom kvartersmark, vilket minskar behovet av parkering i gaturummet. Parkeringsplatser ska utformas med god tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga samt med möjlighet till framtida installation av laddinfrastruktur för elfordon.

Cykelparkering bör anordnas i nära anslutning till entréer och i väderskyddade utrymmen. Det stationsnära läget och förbättrade gångförbindelser skapar samtidigt goda förutsättningar för hållbara resval. Mobilitetsåtgärder kan exempelvis omfatta bilpool, gemensamma laddplatser och information om hållbara transportalternativ.

Se även avsnitt 7.8.2.

4.5. Teknisk försörjning

Planområdet har goda förutsättningar för teknisk försörjning och kan anslutas till befintliga system för vatten, spillvatten, el, fjärrvärme och fiber utan behov av större övergripande investeringar.

Dagvatten hanteras lokalt genom fördröjning och rening i en öppen damm utan permanent vattenspiegel i parkens östra del, vilket minskar belastningen på det kommunala ledningsnätet. Lösningen minskar belastningen på det kommunala dagvattennätet och bidrar till planområdets skyfallshantering.

Samtliga tekniska anläggningar inom kvartersmark anläggs av exploitören och utformas enligt kommunens tekniska riktlinjer och standarder.

4.5.1 Vatten- och spillvatten

Planområdet ska anslutas till det kommunala VA-nätet via befintliga ledningar i Södra Kvistoftavägen.

Enligt den till detaljplanen framtagna dagvatten- och VA-utredningen (Marklaget 2025) finns tillräcklig kapacitet i de befintliga huvudledningarna för både

dricksvatten och spillvatten.

Försörjning av dricksvatten sker genom anslutning till Landskrona stads distributionsnät, som ingår i Sydvatten AB:s regionala system. Trycknivåer och kapacitet bedöms vara tillräckliga för planerad bebyggelse utan behov av pumpning eller tryckstegring.

Spillvatten avleds i huvudsak med självfall via servisledningar till det befintliga ledningsnätet. Om höjdsättningen kräver det kan pumpning behövas för delar av området.

Utredningen visar att ledningssystemet har tillräcklig kapacitet för den ökade belastningen från cirka 140 bostäder, förutsatt att anslutningarna sker enligt kommunens tekniska standard.

Samtliga servisledningar och interna ledningsdragningar anläggs av exploitören, i samråd med NSVA och Landskrona stad.

Anläggning och materialval ska följa kommunens VA-policy och anvisningar för dricksvatten och spillvatten (2024). Förbindelsepunkter och exakta



ledningssträckningar fastställs i bygglovs- eller projekteringsskedet.

4.5.2 Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjningen inom planområdet ska dimensioneras enligt Svenskt Vattens publikation P83 och i samråd med NSVA. Befintligt ledningsnät bedöms ha grundläggande kapacitet, men utbyggnaden kan kräva installation av nya brandposter eller förstärkning av befintliga uttag.

Placering och antal brandposter fastställs i projekteringsskedet och ska säkerställa att räddningstjänstens krav på täckning och åtkomlighet uppfylls.

4.5.3 Räddningstjänstens framkomlighet och uppställningsytor

Räddningstjänstens framkomlighet inom planområdet säkerställs genom att samtliga gator och infarter dimensioneras enligt Räddningstjänsten Syds riktlinjer samt Boverkets byggregler. Körvägar ska uppnå erforderlig bredd, fri höjd och bärighet för räddningsfordon, och vändmöjlighet ska finnas i anslutning till den interna kvartersgatan.

Samtliga lösningar detaljeras i bygglovs- och projekteringsskedet i dialog med räddningstjänsten.

4.5.4 Dagvattenhantering

Enligt dagvatten- och VA-utredningen (Marklaget, 2025-11-21) behöver magasinet rymma cirka 380 m³. Magasinet dimensioneras för ett 20-årsregn med klimatfaktor 1,25. Dagvattenledningarna dimensioneras enligt Svenskt Vattens publikation P110 för ett 5-årsregn vid fylld ledning och ett 20-årsregn med trycklinje i marknivå.

Magasinet utformas utan permanent vattenspegel och integreras i parkmiljön. Vid inloppet anordnas en sedimentationszon för avskiljning av suspenderat material. Utflödet från planområdet begränsas till högst 11 l/s innan dagvattnet leds vidare till det befintliga dagvattensystemet norr om planområdet.

Vid skyfall hanteras överskottsvatten genom områdets höjdsättning och ytliga avrinningsvägar. Gator, grönytor och övrig mark höjdsätts så att instängda lågpunkter undviks och vatten leds mot parkens lägre delar och dagvattenmagasinet. Höjdsättningen ska även motverka att dagvatten avrinner mot angränsande fastigheter.

Den redovisade lösningen är en principlösning. Magasinet, ledningssystemets och de lokala fördröjningsåtgärdernas slutliga utformning fastställs vid detaljprojekteringen.

För mer information se kapitel 8.3 Tekniska frågor - Utbyggnad av vatten och avlopp

4.5.5 Skyfallshantering

Skyfallshanteringen inom planområdet utformas enligt Tyréns skyfallsanalys (2025-

05-05) och bygger på ett robust system av ytavrinning, höjdsättning och öppna stråk. Vid kraftiga regn leds vatten ovan mark via gator, gångstråk och grönytor mot den öppna dagvattendammen i parkens östra del. Systemet säkerställer att vatten hålls borta från byggnader och entréer genom att kvartersmark höjdsätts mot säkra lågpunkter och naturliga avrinningsvägar.

Skyfallsflöden motsvarande 100-årsregn kan hanteras utan att orsaka översvämning av bostäder eller viktiga funktioner, och diken samt gräsytor dimensioneras för att tillfälligt magasinera vatten innan det successivt avleds.

Hanteringen bygger på principen om ”no adverse impact”, vilket innebär att inga flöden förvärras för angränsande fastigheter.

Samtliga skyfallsåtgärder samordnas med parkens gestaltning och dagvattenlösningen, vilket skapar ett sammanhängande, klimatrezilient system.

4.5.6 Energiförsörjning och telekommunikation

Planområdet försörjs idag med el via befintligt nät som drivs av E.ON/Landskrona Energi AB (LEAB). Den tillkommande bebyggelsen kan medföra behov av nätförstärkning och eventuellt en ny transformatorstation. Detta kommer i sådana fall att regleras i detaljplan med Ett E-område för säkerställa plats för transformatorstation eller annan nödvändig teknisk installation. Placering och utformning fastställs i samråd med ledningsägaren.

Uppvärmning av fastigheterna ansvarar exploatören för och denna bestämmer vilken teknisk lösning som fungerar bäst på platsen.

Fjärrvärmenät finns för tillfället inte utbyggt i glumslöv.

Opto- och fiberförsörjning sker genom anslutning till befintligt fibernät i området. Vid behov kan vissa ledningar behöva flyttas eller justeras för att anpassas till den nya bebyggelsen, vilket sker i dialog med ledningsägare.

4.5.7 Avfallshantering

Avfallshantering ska utformas i enlighet med gällande riktlinjer från Landskrona stad och LSR.

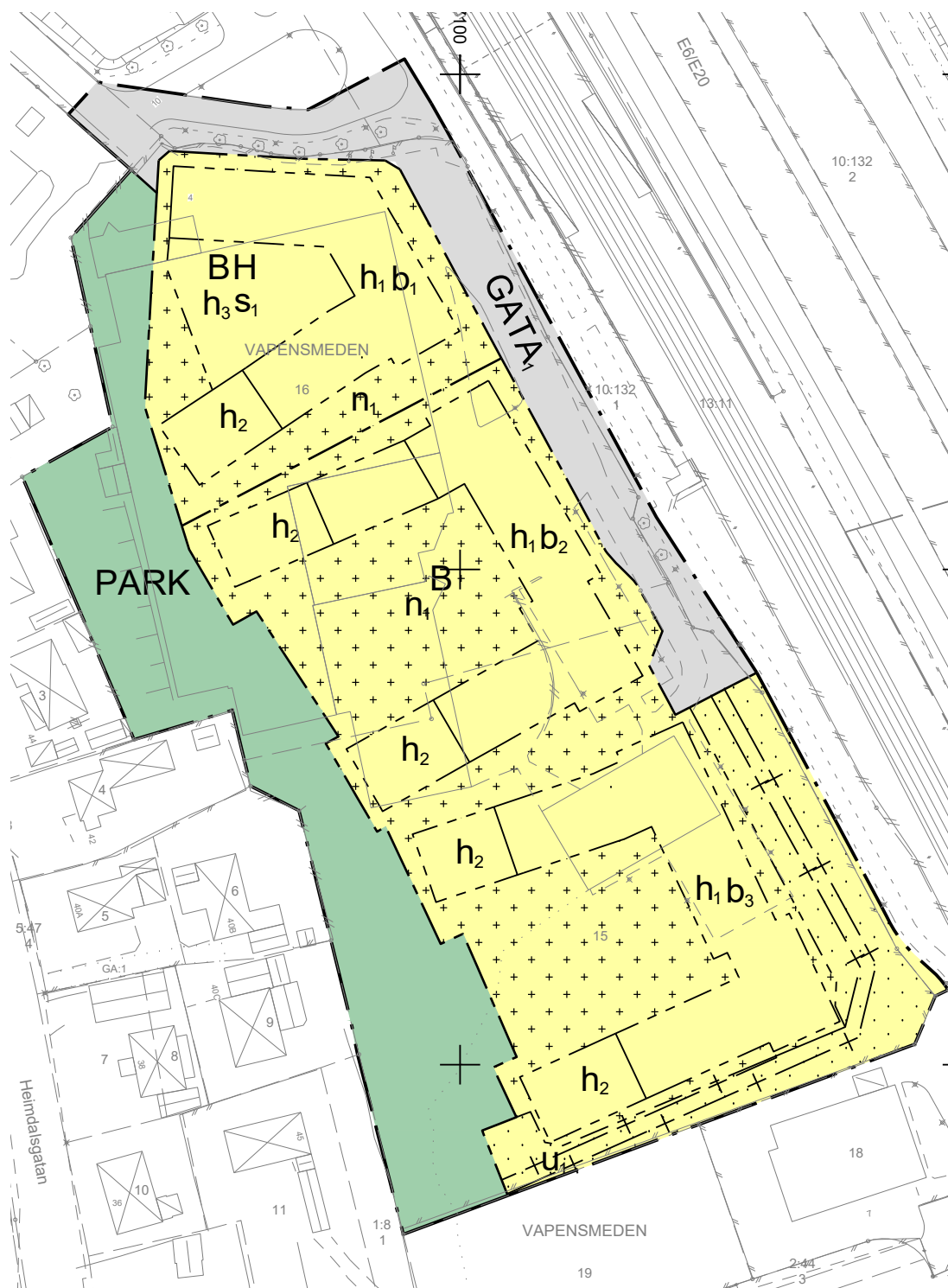
Avfallsutrymmen ska:

- vara lätt tillgängliga för boende,
- placeras så att hämtning kan ske utan backning i trånga utrymmen,
- integreras i byggnader eller gestaltas som en del av kvartersstrukturen.

Möjlighet finns att integrera soprum i byggnader för att uppnå en mer sammanhållen och stadsmässig miljö.

Exakt utformning fastställs i bygglovs- och projekteringsskedet i dialog med ansvarig avfallsaktör.

Landskrona Svalöv Renhållnings AB ansvarar för insamling av avfall inom planområdet.



Figur 8 : Förslag till plankarta

5. Motiv till detaljplanens regleringar

5.1. Motiv till planens bestämmelser

5.1.1 Användning av allmän plats

GATA1 - Lokalgata

(Figur 9)

Bestämmelsen GATA1 säkerställer utrymme för en allmän lokalgata som ger tillfart till bebyggelsen och möjlighet till vändning.

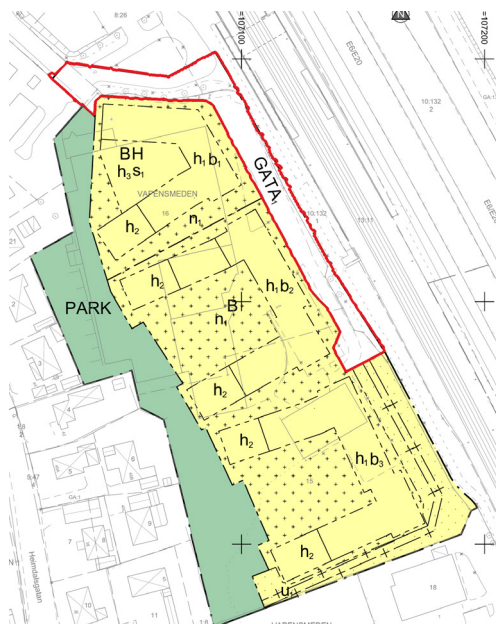
Lokalgatan bör utformas för låg hastighet. Hastighetsreglering och detaljutformning hanteras utanför detaljplanen.

Gatans närmare utformning bestäms vid projekteringen i enlighet med Landskrona stads Stadsmiljöprogram – Gator och beläggning (2019).

Bestämmelsen ger förutsättningar för en enhetlig gestaltning där beläggning, kantsten, materialval och sektioner följer kommunens riktlinjer för övriga staden och byarna (t.ex. asfalt för körbana och betongplattor eller grus som trottoarmaterial beroende på detaljutformning).

Lokalgatan ansluter till det allmänna vägnätet via Södra Kvisttoftavägen, med koppling vidare ut på det lokala vägnätet.

Bestämmelsen är nödvändig för att säkerställa att gatustrukturen inom planområdet utformas med rätt standard, att trafikmiljön håller en trygg karaktär och att utformningen integreras med kommunens övergripande stadsbyggnadsprinciper.



Figur 9

PARK - Park (Figur 10)

Bestämmelsen PARK säkerställer utrymme för rekreation, gång- och cykelstråk samt fördröjning av dagvatten och hantering av skyfallsflöden.

Inom parken ryms även åtkomst för drift och underhåll av dagvattenanläggningen. Genom att ange marken som allmän plats säkerställs långsiktigt underhåll, tillgänglighet och att dagvattenfunktionerna kan anläggas och skötas av kommunen.

Parken ska även rymma en gång- och cykelväg som fungerar som serviceväg för drift och underhåll av dagvattenanläggningen.

Inom bestämmelsen ryms också möjligheten till viss höjdsättning av parkområdet för att skapa ett säkert skydd mot skyfall för befintliga fastigheter väster om planområdet. Genom att parken höjdsätts och får naturliga avrinningsvägar mot dagvattendammen säkerställs att vatten leds bort från bostadsbebyggelsen och att ingen ökad risk för översvämning uppstår för angränsande fastigheter.

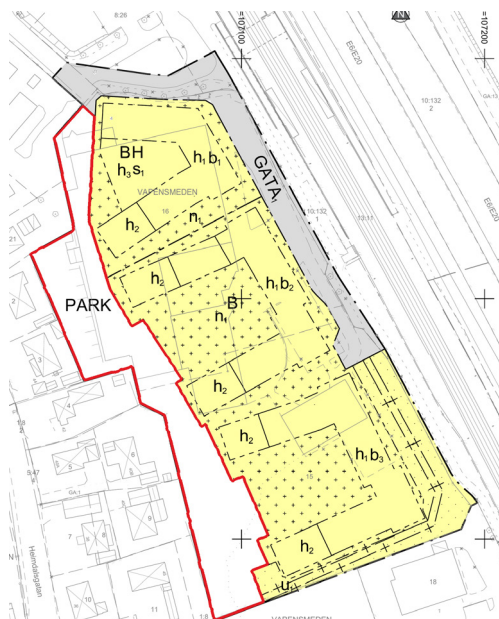
Inom bestämmelsen ryms därmed möjligheter till:
rekreation och vistelse, gång- och cykeltrafik, driftåtkomst (serviceväg), klimatanpassning och skyfallsflöden samt fördröjning och rening av dagvatten

Användning av kvartersmark

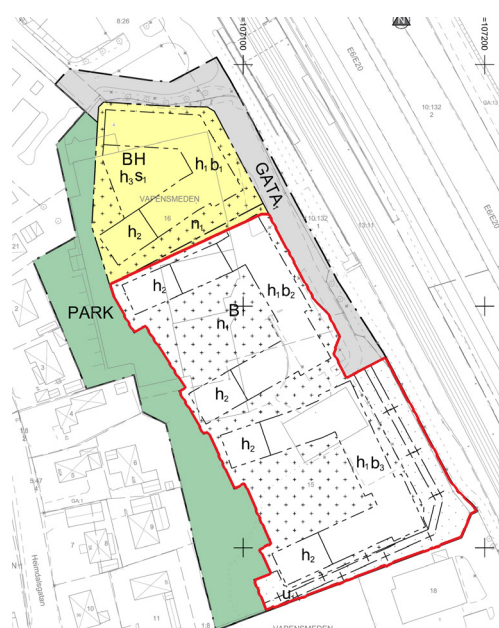
B - Bostäder (Figur 11)

Användningsbestämmelsen BOSTÄDER (B) möjliggör utbyggnad av bostadshus i ett stationsnära och kollektivtrafknära läge.

Markens läge gör området väl lämpat för förtätning, vilket överensstämmer med både kommunens översiktsplan och Mark- och boendeprogrammet, som pekar ut stationsnära lägen som prioriterade för ny bostadsutveckling. Planen bidrar därmed till ett effektivt markutnyttjande i en befintlig tätortsstruktur och stärker underlaget för service och kollektivtrafik.



Figur 10



Figur 11:

Byggrätternas placering och områden med korsmark skapar utrymme för sammanhängande gårdar med vistelseytor, grönska och cykelförvaring.

För den södra fastigheten säkerställs tillgänglighet genom en intern tillfartsväg på kvartersmark, som möjliggör angöring för boende, sophämtning, räddningstjänst och driftfordon på ett trafiksäkert sätt.

H - Detaljhandel (Figur 12)

Bestämmelsen H – Detaljhandel möjliggör att lokaler för detaljhandelsverksamhet inryms i den norra byggrätten inom planen, i direkt anslutning till stationen och det lokala gång- och cykelstråket.

Syftet är att skapa möjligheter för service som exempelvis café, livsmedel, närhandel eller annan mindre verksamhet som stärker den stationsnära miljön och bidrar till ett mer levande och tryggt gaturum.

Bestämmelsen finns endast på den norra byggrätten där rörelserna av gående och resenärer är som störst. Bestämmelsen stödjer kommunens mål om en mer blandad och funktionsintegrerad stadsstruktur, i linje med översiktsplanen och Mark- och boendeprogrammet, där stationsnära lägen ska nyttjas effektivt för både bostäder och service. Den begränsade omfattningen av handel säkerställer att verksamheten blir ett komplement till bostäderna och inte påverkar områdets karaktär som bostadskvarter.

5.1.2 Egenskapsbestämmelser för allmän plats

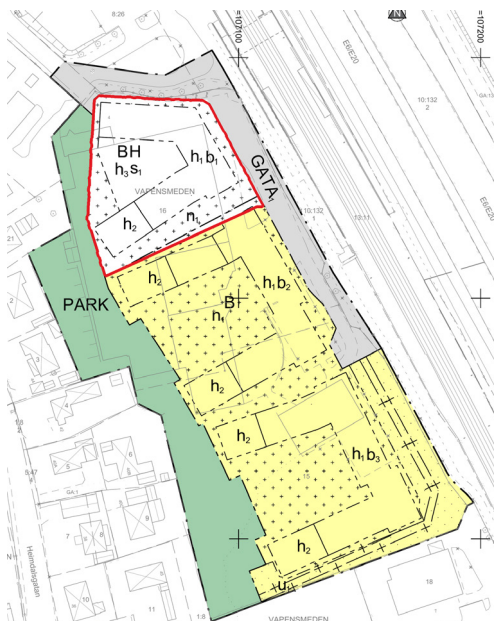
-

5.1.3 Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

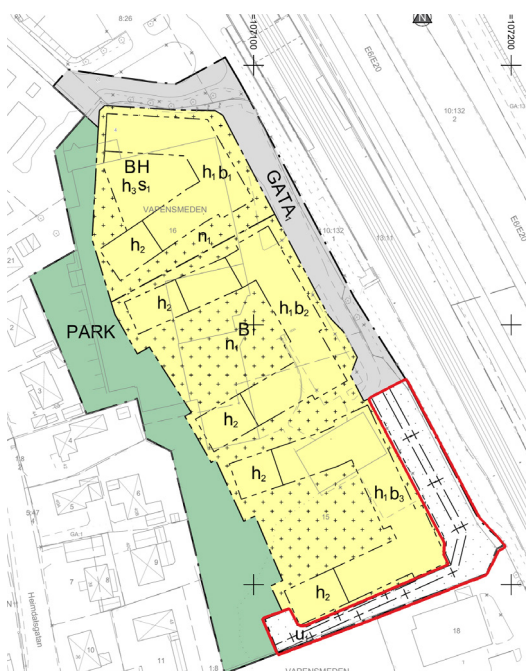
Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark - Marken får inte förses med byggnadsverk (figur 13)

Bestämmelsen prickmark begränsar bebyggelsen och säkerställer fria ytor



Figur 12



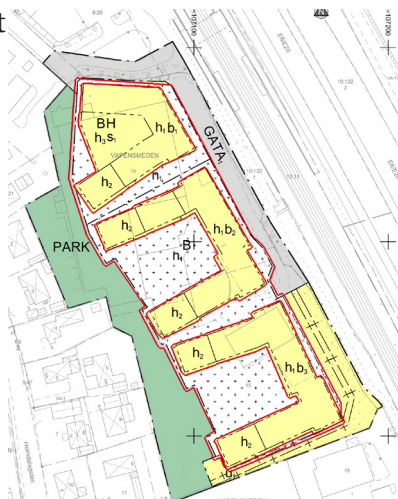
Figur 13

som behövs för dagvattenhantering, skyfallsstråk, sikt och räddningstjänstens åtkomst.

Korsmark - Marken får endast förses med komplementbyggnad (Figur 14)

Bestämmelsen korsmark reglerar att den aktuella marken endast får bebyggas med komplementbyggnader, såsom mindre förråd, cykelhus eller miljöhus, och inte huvudbyggnader.

Syftet är att säkerställa en tydlig gårdsstruktur där gårdar och vistelseytor behåller en öppen och funktionell karaktär samtidigt som nödvändiga gårdsfunktioner får plats.



Figur:14

Höjd på byggnadsverk

h₁₋₃ Högsta nockhöjd är 91, 87 respektive 76,5 meter över angivet nollplan (Figurerna 15,16,17)

Bestämmelsen h₁ – högsta nockhöjd reglerar byggrätternas maximala höjd och säkerställer en välavvägd volym i förhållande till Glumslövs småskaliga karaktär. Höjdregleringen styr byggnadernas placering i landskapet och bidrar till en sammanhållen siluett i förhållande till omgivande bebyggelse.

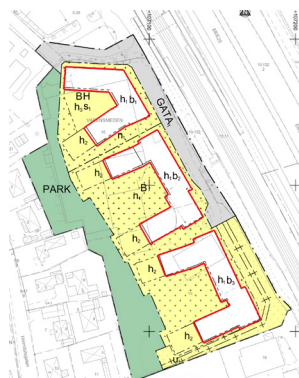
Planen anger tre nockhöjder:

- +91,0 meter (RH2000), motsvarande cirka 4 våningar,
- +87,0 meter (RH2000), motsvarande cirka 3 våningar,
- +76,5 meter (RH2000), motsvarande cirka 1 våning.

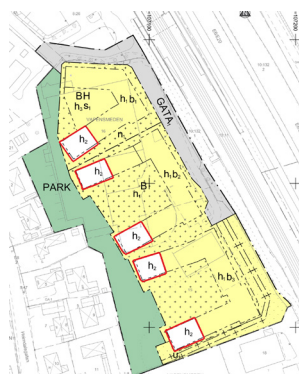
Plushöjder används eftersom planområdet lutar från öster mot väster. Samtliga höjder anges i höjdsystem RH2000.

Planerad färdig golvhöjd (FG) är cirka +72,5 meter i de östliga byggnaderna och cirka +71,9 meter i de västliga. Den faktiska byggnadshöjden, från färdigt golv till nock, uppgår därmed till cirka:

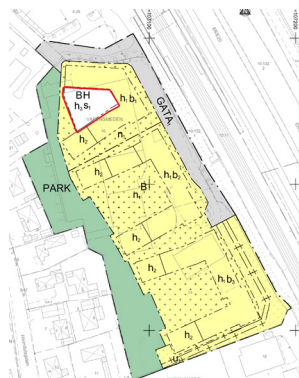
- 18,5 meter (FG +72,5 till nock +91,0),
- 15,1 meter (FG +71,9 till nock +87,0),



Figur:15



Figur:16



Figur:17

4,6 meter (FG +71,9 till nock +76,5).

Höjdsättningen följer den naturliga topografin och anpassas till markens lutning genom att nockhöjder relateras till lokala plushöjder. Detta bidrar till att byggnadsvolymer upplevs som enhetliga och proportionerliga i förhållande till gaturum och angränsande bebyggelse.

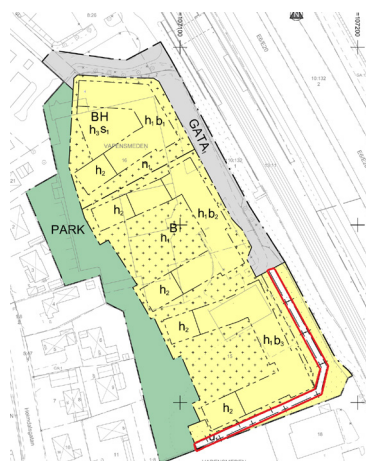
De högre byggnadsdelarna placeras där terrängen medger större höjd, medan lägre volymer används för att skapa en anpassning mot omgivande småhusbebyggelse samt goda ljusförhållanden och gårdsmiljöer. Den indragna vinden bidrar till att byggnadernas översta våning inte upplevs som dominerande.

Höjddregleringen bidrar även till att hantera buller från trafik och järnväg genom att möjliggöra tystare gårdssidor samt goda boendekvaliteter avseende ljus och vind.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u1 - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Bestämmelsen säkerställer att marken hålls tillgänglig för underjordiska ledningar och att framtida drift och underhåll kan ske utan hinder. U-området möjliggör nyanläggning och omläggning av vatten-, spillvatten-, dagvatten-, el- och fiberledningar och garanterar att marken inte tas i anspråk för bebyggelse.



Figur:18

5.1.4 Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Skydd mot störningar

Friskluftsintag ska placeras på tak eller på fasad som inte vetter mot E6

Bestämmelsen säkerställer att friskluftsintag placeras bort från E6/E20 och den sida av byggnaderna som vetter mot transportleden för farligt gods.

Bestämmelsen samverkar med övriga riskreducerande åtgärder i planen såsom byggnadsorientering, avstånd utifrån riskutredningens rekommendationer.

Huvudbyggnad inom 75 meter från vägkant på E6 som har fasad mot E6 ska ha minst en entré eller utrymningsutgång placerad i fasad som inte vetter mot E6.

Bestämmelsen säkerställer att minst en entré eller utrymningsväg på huvudbyggnader placeras och orienteras bort från E6 och den sida av byggnaderna som vetter mot transportleden. Syftet är att möjliggöra säker utrymning i riktning bort från riskkällan.

Bestämmelsen samverkar med övriga riskreducerande åtgärder i planen, såsom krav

på byggnadsorientering och avstånd i enlighet med rekommendationer i genomförd riskutredning.

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

Bestämmelsen säkerställer att varje bostad får tillgång till en enskild eller gemensam uteplats som är tyst eller ljuddämpad enligt gällande riktlinjer för omgivningsbuller.

Bestämmelsen säkerställer även att minst hälften av bostadsrummen orienteras mot en tyst eller ljuddämpad sida, vilket följer Boverkets allmänna råd för bostadsutformning vid bullerutsatta lägen. Genom denna reglering säkerställs att lägenheterna får god rumsfunktion, vilo- och sovmiljö samt möjlighet till ljuddämpad ventilation och komfort, även i de delar av byggnaden som vetter mot mer bullerutsatta fasader.

Bestämmelsen samverkar med användningsgränserna och byggrätten i plankartan och tillsammans med byggnadernas placering, orientering och fasadutformning så möjliggör dessa att kraven på tyst sida kan uppfyllas.

Utformning

Tak på huvudbyggnad ska utformas som sadeltak med 27-45 graders lutning.

Bestämmelsen säkerställer att byggnadernas takvinkel anpassas till Glumslövs befintliga bebyggelsestruktur och landskapsbild. Takvinkelbestämmelsen bidrar till att den nya bebyggelsen upplevs skalmässigt integrerad med omgivningen och följer den naturliga topografin.

Kupor eller frontespiser får uppföras till högst en tredjedel av fasadens längd.

Bestämmelsen säkerställer att kupor och frontespiser endast uppförs på högst en tredjedel av fasadens längd, vilket begränsar deras visuella påverkan och bidrar till en sammanhållen och balanserad byggnadsvolym. Genom att styra omfattningen av kupor och frontespiser undviks att de upplevs som dominerande eller förändrar byggnadens skala i förhållande till omgivande bebyggelse.

Regleringen gör det även möjligt att utnyttja vindsvåningen utan att byggnaden visuellt upplevs som ytterligare en full våning, vilket är viktigt för att upprätthålla både skala och siluett.

Färgskalan för huvudbyggnder ska vara dämpad och baserad på jordnära kulörer.

Bestämmelsen syftar till att den nya bebyggelsens färgsättning ska ansluta till Glumslövs karaktär och den omgivande landskapsbilden. En dämpad och jordnära färgskala minskar byggnadernas visuella framträdande och bidrar till att bebyggelsen upplevs som en sammanhållen del av bymiljön.

Utförande

Minst 25 % av marken ska vara genomsläpplig.

Bestämmelsen säkerställer att minst 25 % av kvartersmarken utformas som genomsläppliga ytor, vilket är nödvändigt för att dagvatten ska kunna infiltrera och fördröjas lokalt enligt dagvatten- och skyfallsutredningen. Genomsläppliga ytor minskar avrinningen till ledningsnätet

Bestämmelsen möjliggör även att gårdsmiljöerna får inslag av grönska och upplevelsevärden, vilket stärker trivsel, mikroklimat och rekreativ kvalitet för de boende. Den samverkar även med planens dagvattenlösning, där infiltration och ytlig fördröjning är grundläggande principer.

Fasad ska utformas huvudsakligen i tegel eller stenmaterial. Avvikande material får förekomma i mindre omfattning. Komplementbyggnad är undantagen denna bestämmelse

Bestämmelsen säkerställer att byggnadernas fasader utformas huvudsakligen i tegel, eller stenmaterial vilket anknyter till den befintliga byggnadstraditionen i Glumslöv och Landskrona.

Bestämmelsen tillåter avvikande material i mindre omfattning för att ge utrymme åt detaljering, sockelpartier, accenter eller arkitektoniska inslag utan att helhetsintrycket går förlorat.

Komplementsbyggnader undantas från bestämmelsen, då dessa volymer typiskt är mindre, står i bakgrunden av gårdsmiljön och kan ges en mer funktionell eller enklare materialitet utan att påverka bebyggelsens övergripande karaktär.

6. Planeringsförutsättningar

Planområdet utgörs i dagsläget av ett tidigare verksamhets- och industriområde. Även om någon aktiv verksamhet inte bedrivs inom fastigheterna idag, regleras marken av gällande detaljplan för småindustri (Jm). Området är delvis ianspråktaget med byggnadsstrukturer, hårdgjorda ytor och teknisk infrastruktur kopplad till den tidigare verksamhetsanvändningen.

Planområdet är strategiskt beläget i direkt anslutning till Glumslövs station, med god tillgång till kollektivtrafik och närhet till befintlig service. Samtidigt påverkas området av närheten till Västkustbanan och E6/E20, vilket medför utmaningar kopplade till buller och risk som behöver hanteras i planeringen.

Om detaljplanen inte genomförs fortsätter gällande detaljplan att gälla, vilket innebär att marken fortsatt kan nyttjas för småindustriändamål. Detta inkluderar även möjlighet till viss vidareutveckling och utbyggnad inom ramen för befintlig byggrätt.



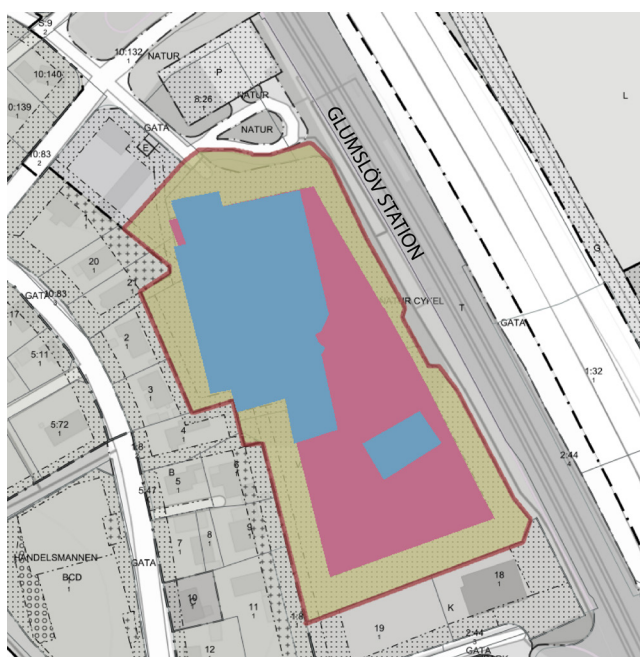
Figur 19: Ursklipp över planområdet från gällande plankarta, Västkustbanan m.m. i Glumslöv 1282-P98/167.

6.1. Kommunala förutsättningar

6.1.1 Detaljplan

För planområdet gäller detaljplan Västkustbanan m.m. i Glumslöv 1282-P98/167. Denna möjliggör för användningen Jm - småindustri, med en högsta tillåten byggnadshöjd på 7,6 meter.

Genomförandetiden har gått ut.



Figur 20: Utnyttjad byggrätt i gällande plan (blåmarkerat),

6.1.2 Planbesked

Ett positivt planbesked lämnades för planområdet av stadsbyggnadsnämnden 2023-02-28, SBN § 23.

6.1.3 Mark- och boendeprogram

I mark- och boendeprogram för Landskrona stad, antaget 2025-03-31, anges ett mål om minst 220 nya bostäder per år i Landskrona kommun som helhet. Glumslöv är en av de orter där bostadsbyggande ska prioriteras

Enligt mark- och boendeprogrammet beräknas 47 bostäder tillkomma i Glumslöv mellan åren 2024-2028 och 317 bostäder efter år 2029. Föreliggande detaljplan möjliggör för en stor del av dessa bostäder och är därmed viktig för bostadsförsörjningen i Glumslöv.

Planförslaget ligger vidare i direkt anslutning till Glumslövs station och innebär att befintlig verksamhetsmark kan användas för bostadsförsörjning utan att jordbruksmark eller annan oexploaterad mark tas i anspråk.

6.1.4 Planeringsstrategi 2023-12-11 § 212 KF

Landskrona stads planeringsstrategi antogs 2023-12-11. Slutsatsen i planeringsstrategin är att ställningstagandena kring markanvändningen i Landskrona stads översiktsplan och fördjupad översiktsplan för Landskrona tätort fortfarande är aktuella. Men lagändringar, klimatanpassningsfrågan och möjligheten att tillgodose det långsiktiga behovet av mark för bostäder och verksamheter innebär att det finns ett behov av att revidera översiktsplanen. På sikt, i takt med att föreslagna utbyggnadsområden förverkligas, behöver även den fördjupade översiktsplanen revideras. Både översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen kommer att fortsätta gälla tills de nya planerna är antagna.

6.1.5 Översiktsplan 2016-2030 samt Översiktsplan 2040

Planförslaget ligger i linje med den gällande översiktsplanens övergripande inriktning att komplettera Glumslöv med nya boendeformer i stationsnära lägen. Södra Kvistoftavägen och Heimdalsgatan pekas ut som utvecklingsstråk. Kvarteret Vapensmeden redovisas samtidigt som ett område för omvandling av befintlig verksamhetsmark, där bland annat verksamheter och service kan utvecklas.

Planförslaget avviker från översiktsplanen genom att området planläggs för bostäder och genom att det ligger inom den cirka 200 meter breda zon längs E6 som i översiktsplanen benämns bostadsbebyggelsefri zon avseende tillkommande bostadsbebyggelse. Inom zonen behöver lämpligheten för bostäder bedömas särskilt noggrant med hänsyn till bland annat trafikbuller och risker kopplade till transport av farligt gods.

Buller- och riskfrågorna har därför utretts inom detaljplanearbetet. Bebyggelsens placering och utformning samt planbestämmelser om bullerskydd och riskreducerande åtgärder innebär att tillämpliga riktvärden och säkerhetskrav kan tillgodoses. Sedan den gällande översiktsplanen togs fram har även bestämmelserna om trafikbuller vid bostadsbyggnader ändrats, vilket tillsammans med de aktuella utredningarna ger förutsättningar för en ny, platsspecifik bedömning av markens lämplighet.

Med anledning av avvikelserna från den gällande översiktsplanen handläggs detaljplanen med utökat förfarande. Sammantaget bedöms marken vara lämplig

för den föreslagna bostadsbebyggelsen trots avvikelser från översiktsplanens redovisade markanvändning och ställningstagande om en bostadsbebyggelsefri zon.

I samrådsförslaget till Översiktsplan 2040 för Landskrona stad utanför tätorten, godkänt av kommunstyrelsen den 27 november 2025, § 141, pekas Vapensmeden 15 och 16 ut för funktionsblandad bebyggelse med utvecklad användning.

Förslaget anger att det stationsnära läget ger möjlighet till förtätning med funktionsblandad bebyggelse och att den nya bebyggelsen kan bidra till förbättrade offentliga miljöer samt utgöra en bullerskyddande ram.

Förslaget till Översiktsplan 2040 är ännu inte antaget och ersätter därför inte den gällande översiktsplanen. Utpekandet visar dock att detaljplanens inriktning överensstämmer med kommunens pågående översiktliga planering för området.

6.2. Regionala förutsättningar

6.2.1 Regionplan Skåne

Planförslaget bedöms vara förenligt med Regionplan för Skåne 2022-2040 genom att bostäder tillkommer i ett stationsnära läge inom befintlig tätortsstruktur.

6.3. Riksintressen

6.3.1 Högexploaterad kust

Planområdet ligger inom riksintresset för Högexploaterad kust. Se mer under kapitel 7 konsekvenser.

6.3.2 Riksintresse kommunikation

Planområdet ligger i anslutning till riksintresse för kommunikation. Se mer under kapitel 7 konsekvenser.

6.4. Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

Planen bedöms vara förenlig med hushållningsbestämmelserna i 3 kap. miljöbalken. Marken ligger inom befintlig tätortsstruktur och tas i anspråk för bostäder och park i direkt anslutning till kollektivtrafik, vilket innebär ett effektivt och resurssnålt markutnyttjande.

Ingen brukningsvärd jordbruksmark eller värdefull naturmark tas i anspråk.

Planen bidrar till en långsiktigt hållbar utveckling genom förtätning, god tillgång till service och möjligheter till hållbara transporter.

Sammantaget innebär planen en hushållning med mark- och vattenresurser i linje med miljöbalkens grundläggande bestämmelser.

6.5. Miljökvalitetsnormer

6.5.1 Luft

Enligt miljöförvaltningens uppgifter överskrider inte miljökvalitetsnormerna 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.

Se mer under kapitel 7 Konsekvenser.

6.5.2 Vatten

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. Planområdet berörs av grundvattenförekomsten FFZ (Förkastnings- och flexurzonen), den har i dag god kvantitativ och kemisk status.

Se mer under kapitel 7 konsekvenser

6.6. Miljö

6.6.1 Dagvatten

Planområdet består idag av en blandning av hårdgjorda ytor, gräsytor och enklare industrimark. Markens hårdgjorda delar utgörs främst av byggnadsplattor, asfalterade körstråk och grusade uppställningsytor, medan de gröna ytorna är begränsade till partier i den södra delen av planområdet. Sammantaget innebär detta att dagvatten i nuläget till övervägande del avrinner ytligt över hårdgjorda ytor.

Det befintliga dagvattnet leds i nuläget direkt till det kommunala dagvattennätet genom befintliga brunnar och ledningar inom fastigheterna. Någon fördröjning eller rening sker inte inom området annat än viss infiltration på vegetationsytor.

Topografin i området faller svagt mot väster, vilket innebär att dagvatten naturligt rinner mot fastigheterna i denna riktning innan det leds vidare till ledningsnätet.

Se mer under kapitel 7 konsekvenser

6.6.2 Markföroreningar

Enligt Miljöteknisk markundersökning (C3S 2025) har provtagning visat lätt förorenade fyllnadsmassor med spår av metaller och PAH. Halterna understiger Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM).

Ingen risk för spridning till grundvatten har konstaterats. Schaktmassor kan i huvudsak återanvändas inom området.

6.7. Hälsa och säkerhet

6.7.1 Buller

Planområdet är idag utsatt för buller främst från Västkustbanan samt från E6/E20, som båda ligger i direkt närhet. Tågen genererar återkommande bullertoppar vid passerande trafik, medan motorvägen står för ett mer kontinuerligt bakgrundsbuller med varierande nivåer beroende på trafikmängd och vindförhållanden.

6.7.2 Risk för olyckor

6.7.2.1 Farligt gods/Riskutredning,

Planområdet ligger i närheten av E6/E20, som även används för transporter av farligt gods. Detta innebär att området i dagsläget berörs av de risker som kan förekomma i anslutning till sådan trafik. De scenarier som beaktas i riskbedömningar handlar främst om händelser som kan ge upphov till brand, värmestrålning eller utsläpp av gas.

I nuläget utgörs området av verksamhetsmark, vilket innebär en låg känslighet för riskpåverkan

6.7.3 Risk för översvämning/ Skyfall

Planområdet saknar i nuläget särskilda anläggningar eller ytor avsedda för att hantera skyfall. Marken består huvudsakligen av hårdgjorda ytor samt mindre grönytor, vilket innebär att större regnmängder i första hand rinner av ytligt. Området har en naturlig lutning mot väster, vilket gör att vatten vid kraftig nederbörd huvudsakligen rinner i denna riktning innan det når lågpunkter utanför planområdet.

6.8. Geotekniska förhållanden

Enligt Geoteknisk utredning, C3S (2024) består området av fyllnadsmassor ovan siltig morän och lokala inslag av lera. Grundvattennivån varierar mellan 1,0 – 1,8 m under markytan. Jordens bärighet är generellt god, men varierar lokalt. Stabiliteten bedöms som tillfredsställande för planerad bebyggelse. Se mer under kapitel 7 konsekvenser

6.8.1 Radon

Radonrisken för planområdet bedöms som låg.

6.9. Kulturmiljö

Det finns inga kända kulturhistoriska byggnader, miljöer eller lämningar inom planområdet. Området utgörs idag av verksamhetsmark med byggnader och ytor som saknar kulturhistoriskt värde och inte omfattas av några skydds- eller bevarandebestämmelser.

Planområdet berörs inte heller av riksintresse för kulturmiljövård eller av

kommunalt utpekade kulturmiljöer.

6.9.1 Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Marken är ianspråktagen sedan tidigare.

6.10. Fysisk miljö

6.10.1 Trädinventering

Inom planområdet finns ett antal yngre träd och buskage. Några särskilda som bedöms vara skyddsvärda som naturvärden har inte identifierats.

6.11. Sociala förhållanden

Planområdet används i dag för verksamhetsändamål och har begränsade vistelsevärden. Området är till stora delar hårdgjort och är endast i begränsad omfattning befolkat utanför verksamhetstid.

6.12. Tekniska förhållanden

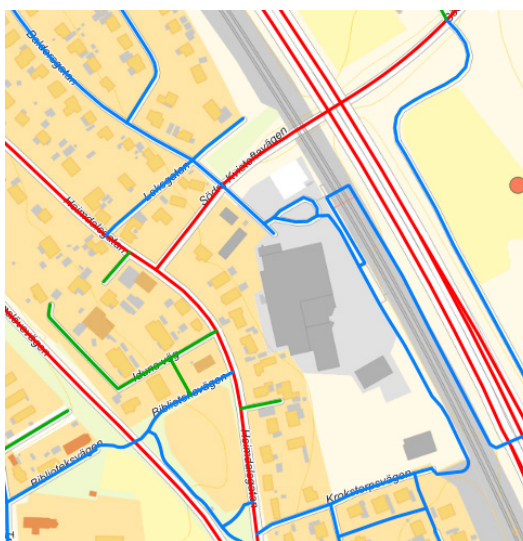
Planområdet är idag anslutet till kommunala ledningar för dricksvatten, spillvatten och dagvatten via det befintliga VA-nätet som drivs av NSVA. Ledningssträckningarna löper i anslutning till fastigheterna och försörjer nuvarande verksamhetsanvändning. Det finns inga särskilda kapacitetsproblem dokumenterade i nuläget.

Elförsörjningen sker genom befintligt elnät i området, men nuvarande transformatorstation ligger utanför planområdet. Fiberanslutning och bredbandsinfrastruktur finns utbyggt i Glumslöv och kan anslutas vid behov. Det finns i nuläget inga tekniska anläggningar inom planområdet som begränsar markens användning.

Värmeförsörjningen sker i dag genom individuella lösningar eftersom området inte är anslutet till fjärrvärmenätet. Det finns inga befintliga anläggningar för fjärrvärme eller större tekniska installationer inom planområdet.

6.13. Service

De offentliga och privata serviceinrättningarna i Glumslöv är goda och ligger huvudsakligen vid Ålabodsvägen och Heimdalsgatan. I anslutning till Ålabodsvägen ligger skola och kyrka



Figur 21: Vaghållare i anslutning till planområdet, Trafikverkets i rött, Landskrona stads i blått. Gröna vägar är enskilda.

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.

6.14. Trafik

Planområdet ansluter det allmänna vägnätet via Södra Kvistoftavägen, denna nord/sydliga anslutning med tillhörande vändzon har kommunalt huvudmannaskap. Denna väg ansluter sedan till Trafikverkets del av Södra Kvistoftavägen i västlig/östlig riktning.

Södra Kvistoftavägen ansluter sedan till Heimdals- respektive Glumslövsvägen inne i Glumslöv. Båda dessa vägar är Trafikverket huvudman för-

I anslutning till planområdet finns en gång- och cykelbana längs järnvägen. I delar av Glumslöv är cykelvägnätet begränsat och cyklister hänvisas på flera sträckor till blandtrafik.

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 300 eller 500 meter söder om planområdet, beroende på färdriktning. Aktuell busslinje är 218 som går mellan Landskrona och Helsingborg.

7. Konsekvenser

Planförslaget innebär en omvandling av ett befintligt verksamhetsområde till ett stationsnära bostadsområde. Detta medför en tydlig förändring av markanvändningen, där ett idag relativt slutet och hårdgjort område ersätts av en mer öppen, grön och bostadsorienterad miljö.

Planförslaget kompletterar Glumslövs bostadsbestånd med lägenheter i flerbostadshus i en ort där bostadsbeståndet till stor del utgörs av småhus. Ett mer varierat utbud av bostadstyper kan bidra till flyttkedjor inom orten och ge fler hushåll möjlighet att byta bostad efter förändrade behov utan att behöva lämna Glumslöv. Det kollektivtrafikhärläget innebär samtidigt att befintlig infrastruktur och kollektivtrafik kan nyttjas effektivt.

Planen innebär samtidigt att området får ökade krav på hantering av buller, risk och dagvatten, vilket hanteras genom planens struktur, tekniska lösningar och planbestämmelser. Sammantaget bedöms planförslaget medföra övervägande positiva konsekvenser.

7.1. Miljö

7.1.1 Lokaliseringsbedömning

Planområdet ligger inom Glumslövs befintliga tätortsstruktur, cirka 100 meter från stationen. Området har tillgång till kollektivtrafik, service, gator och teknisk infrastruktur. Marken är redan exploaterad och används för verksamhetsändamål. En omvandling till bostäder innebär därmed att ett betydande bostadstillskott kan möjliggöras utan att jordbruksmark eller annan oexploaterad mark tas i anspråk.

Glumslöv är i kommunens mark- och boendeprogram 2025–2029 utpekad som en stationsort där bostadsbebyggelse ska prioriteras. Detaljplanens cirka 140 bostäder utgör ett betydande bidrag till kommunens planberedskap och den långsiktiga bostadsutbyggnaden i Glumslöv. Lokaliseringen ger samtidigt förutsättningar för ett ökat nyttjande av kollektivtrafik och befintlig samhällsinfrastruktur.

Mot lokaliseringen talar framför allt exponeringen för trafikbuller och närheten till transportleder för farligt gods. Dessa förhållanden ligger även bakom översiktsplanens restriktiva hållning till ny bostadsbebyggelse i området. Översiktsplanen redovisar marken huvudsakligen för verksamheter och anger ett område kring E6/E20 där lämpligheten för ny bostadsbebyggelse behöver bedömas särskilt.

Sedan översiktsplanen antogs har platsens förutsättningar studerats mer detaljerat. Inom ramen för detaljplanearbetet har buller, risker kopplade till farligt gods, trafik, markförhållanden samt dagvatten och skyfall utretts. Utredningarna visar att bostäder kan möjliggöras under förutsättning att bebyggelsen placeras och utformas på lämpligt sätt och att de skyddsåtgärder som anges i detaljplanen genomförs.

Vid bedömningen har även påverkan på befintlig bostadsbebyggelse väster

om planområdet beaktats. Den nya bebyggelsen placeras på avstånd från småhusbebyggelsen och avskiljs från denna genom parkmark. Bebyggelsens höjd trappas ned mot väster, vilket begränsar påverkan i fråga om skala, insyn och skuggning. Den föreslagna bebyggelsen ligger öster om befintliga bostäder och skiljs från dessa genom parkområdet. Byggnadshöjden trappas ned mot väster. Avståndet och höjdskillnaden begränsar påverkan i fråga om insyn och skuggning. En sol- och skuggstudie tas fram för att närmare redovisa påverkan under olika delar av året.

Sammantaget bedömer kommunen att planområdets stationsnära läge, möjligheten att använda redan exploaterad mark och planens bidrag till bostadsförsörjningen väger tungt. Genom planförslagets struktur och reglering kan de risker och störningar som följer av lokaliseringen hanteras. Marken bedöms därför vara lämplig för den föreslagna bostadsbebyggelsen.

7.1.2 Miljöbedömning/bedömning av miljöpåverkan

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer, med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, att planens genomförande inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 4 kap 34 § plan- och bygglagen respektive 6 kap miljöbalken.

En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte genomföras.

Ställningstagandet grundas på följande:

- Planförslaget överensstämmer med den övergripande intentionen i Landskrona stads översiktsplan.
 - Inga riksintressen eller skyddade områden bedöms påtagligt skadas.
 - Miljökvalitetsnormer för luft och vatten bedöms inte överskridas.
 - Nationella, regionala och lokala miljömål bedöms inte påverkas negativt.
 - Risker kopplade till farligt gods, buller, markföroreningar och skyfall har identifierats. Utredningarna visar att riskerna kan hanteras genom planens utformning, skyddsåtgärder och fortsatt hänsyn vid projektering.
 - Riktvärden för vägtrafikbuller klaras inom planområdet.
 - Dagvatten- och skyfallshantering kan utformas så att risk för översvämning undviks.
 - Planförslaget kan anses uppfylla kriterierna för ett så kallat MKB-projekt i 4 kap. 34§ andra stycket i plan- och bygglagen.
- Prövningen har därför gjorts enligt de utökade kriterierna i 10-13 §§ miljöbedömningsförordningen.

7.1.3 Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Planens genomförande bedöms inte medföra någon betydande negativ miljöpåverkan. Området är redan delvis ianspråktaget och saknar kända natur- eller rekreativvärden. Buller, risk, dagvatten och markmiljö har utretts och kan hanteras med föreslagna skydds- och kompensationsåtgärder.

Genom fördröjning och rening av dagvatten i dammen förbättras den lokala vattenbalansen och minskar belastningen på ledningsnätet. Planen bedöms bidra till en mer hållbar stadsstruktur genom stationsnära bebyggelse och energieffektiva byggnader.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, i den mening som avses i 6 kap 11 – 18 §§ miljöbalken och i 4 kap 34 § plan- och bygglagen. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför inte upprättats.

7.2. Natur

7.2.1 Ekosystemtjänster

Planförslaget innebär att hårdgjorda verksamhetsytor delvis ersätts av bostadsgårdar och park med dagvattenmagasin. Detta bedöms förbättra förutsättningarna för bland annat avrinning, vegetation och rekreation.

7.3. Miljökvalitetsnormer

7.3.1 Luft

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

7.3.2 Vatten

Planens genomförande medför en ökad andel hårdgjord yta, vilket innebär större dagvattenflöden jämfört med dagens situation. Enligt dagvatten- och skyfallsutredning (Tyréns, 2026-01-09) kommer dagvattenhanteringen att ske lokalt inom planområdet genom fördröjning, rening och infiltration i en öppen damm i parkens östra del.

Dammen dimensioneras för att klara ett 20-årsregn utan översvämning av byggnader eller gator och fungerar samtidigt som en estetisk och ekologisk resurs i parkrummet. Vid skyfall leds vatten ytligt via gator och grönytor till dammen, vilket minskar belastningen på det kommunala ledningsnätet och skyddar lägre belägna delar av Glumslöv.

Rening av dagvatten sker genom sedimentation, växtzoner och infiltration, vilket innebär att miljökvalitetsnormerna för vatten inte riskerar att överskridas. GH Konsults modellberäkningar visar att flödet efter exploatering inte överstiger det ursprungliga utflödet (11 l/s), vilket innebär att avrinningssituationen förbättras

jämfört med nuläget. Sammantaget bedöms att någon risk för överskridande av miljö kvalitetsnormer för vatten inte föreligger.

Därmed minskar risken för översvämning och förorening av ytvatten, och dagvattenlösningen bidrar till skyfallshantering, biologisk mångfald och en mer robust grönstruktur.

7.4. Kulturmiljö

Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan på kulturmiljön. Inom planområdet finns inga kända kulturhistoriskt värdefulla byggnader eller miljöer. Bebyggelsens reglerade takform och fasadmateriäl knyter an till materiäl och former som förekommer i Glumslöv.

7.5. Hälsa och säkerhet

7.5.1 Beräkning av omgivningsbuller

7.5.1.1 Trafikbuller

Planområdet ligger nära både E6/E20 och Väst kustbanan, vilket medför relativt höga bullernivåer. Enligt Sweco (2025-10-10) uppgår den ekvivalenta ljudnivån till cirka 65–68 dBA vid de östra fasaderna mot E6/E20 och 61–63 dBA mot järnvägen. Dessa nivåer överskrider riktvärdet 55 dBA vid fasad, vilket innebär att särskilda byggnadstekniska åtgärder och placeringar krävs för att uppnå en god ljudmiljö.

Planen möjliggör bebyggelse som delvis fungerar som bullerskärm för bakomliggande gårdar och parkmiljöer. Byggnaderna placeras så att innergårdar och minst hälften av bostadsrummen får en så kallad tyst sida, där ekvivalenta nivåer understiger 50 dBA.

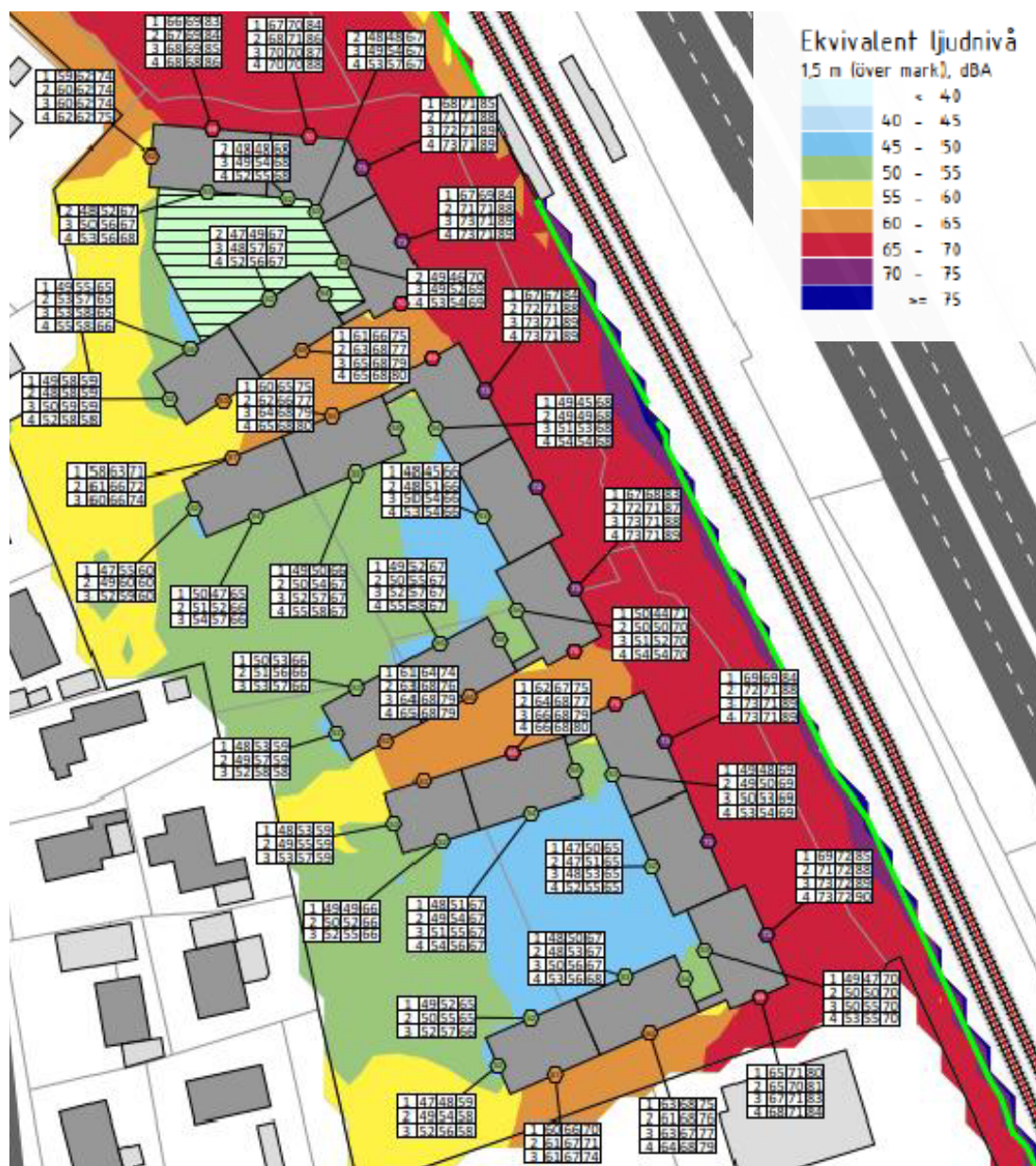
Bulleråtgärderna omfattar fasadisolering med ljudreducerande fönster ($R'w \geq 40$ dB), ljuddämpade friskluftsintag samt balkonger med inglasning eller bullerskärmar vid behov.

Inomhusnivåerna kommer efter åtgärder att klara riktvärdena 30 dBA ekvivalent och 45 dBA maximal ljudnivå, i enlighet med Boverkets allmänna råd om buller vid planläggning (2023:2).

Utomhus på tyst sida uppnås ≤ 50 dBA vid uteplats, vilket bedöms acceptabelt för bostäder i centralt läge.

Planens genomförande innebär därmed att riktvärden kan innehållas genom tekniska och planmässiga åtgärder.

Bullerfrågan bedöms vara tillfredsställande hanterad och påverkan på hälsa och trivsel begränsas till en nivå som kan accepteras inom tätortsnära bostadsbebyggelse.



Figur 22: (ovan) Ekvivalent ljudnivå vid möjlig utbyggnad enligt planförslaget. Tabellerande värden är frifältsvärden och avläses: "Våning/Leq/LmaxVäg/LmaxJärnväg"

7.5.2 Översvämning/Skyfall

En skyfallsutredning har tagits fram i samband med planläggningen (Tyréns, 2026-01-09). Planområdet består i dag till stor del av byggnader och hårdgjorda ytor. Dagvattnet avleds till det befintliga dagvattennätet utan föregående fördröjning.

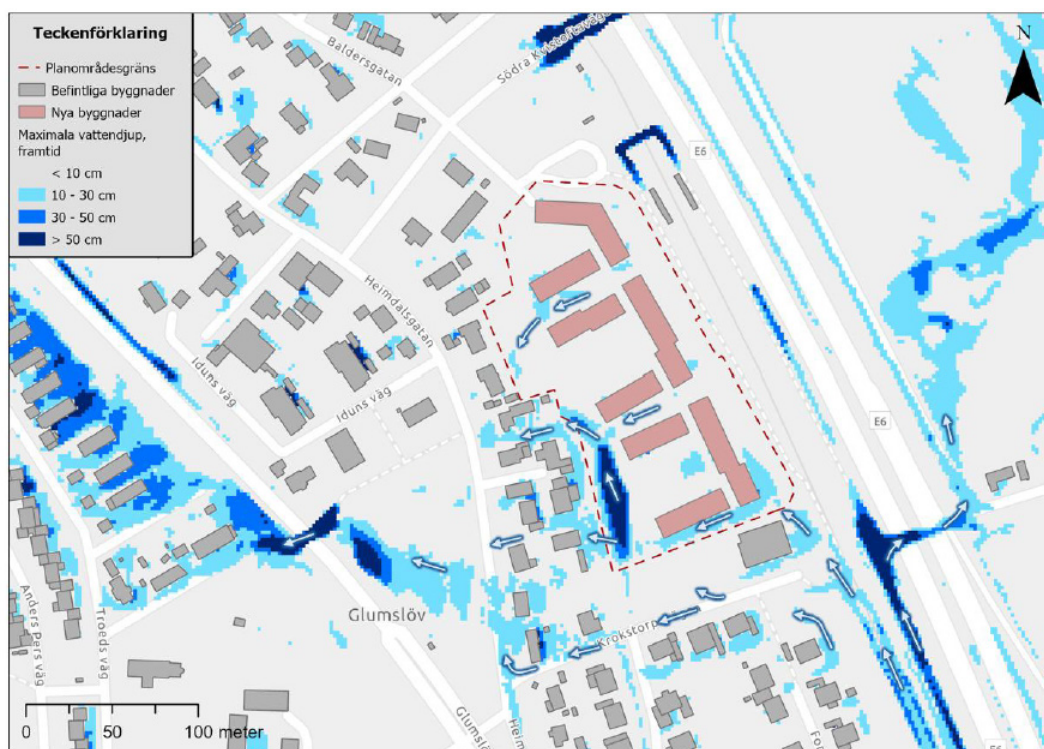
Planförslaget innebär att dagvattnet i stället fördröjs i ett öppet magasin i parkens södra del innan det leds vidare till dagvattennätet. Magasinet dimensioneras för ett 20-årsregn med klimatfaktor 1,25, vilket innebär ett erforderligt magasinsbehov på

cirka 380 m³. Utflödet från planområdet begränsas till högst 11 l/s.

Vid skyfall, när dagvattensystemets kapacitet överskrids, behöver överskottsvattnet kunna avrinna på markytan. Områdets höjdsättning ska därför säkerställa att vattnet leds längs gator och grönytor mot parkens lägre delar och dagvattenmagasinet. Marken ska utformas så att instängda lågpunkter undviks och vatten från planområdet inte leds mot den befintliga bebyggelsen i väster.

Fördröjningen och det begränsade utflödet bedöms minska belastningen på dagvattennätet jämfört med nuläget. Höjdsättningen och de ytliga avrinningsvägarna ska samtidigt minska risken för att vatten ansamlas vid planerad och angränsande bebyggelse när ledningsnätet och magasinet inte kan ta emot hela flödet.

Sammantaget bedöms planförslaget inte öka risken för skador till följd av skyfall, under förutsättning att den föreslagna höjdsättningen och dagvattenhanteringen



Figur 23:Maximala vattendjup vid ett 100-årsregn vid exploatering enligt planförslaget

genomförs. Fördröjningen och den mer kontrollerade avledningen av dagvatten bedöms innebära en förbättring jämfört med befintliga förhållanden.

7.5.3 Risker från verksamheter och farligt gods

De riskkällor som identifierats utgörs främst av transporter av farligt gods på motorvägen E6/E20. E6 ligger cirka 56 meter från planområdets gräns och Västkustbanan cirka 34 meter från planområdet.

För byggnader inom 75 meter från E6, mätt från vägkant, säkerställs utrymningsmöjlighet och friskluftsintag bort från riskkällan i enlighet med riskutredningen. Västkustbanan är reserverad för persontrafik, vilket innebär att godstransporter med farligt gods inte förekommer utan särskilt tillstånd. Riskerna har analyserats med kvantitativa metoder och presenteras som individ- och samhällsrisknivåer. Risk för urspårning av Västkustbanan har med Fredéns modell för urspårning kunnat exkluderas som risk på aktuellt avstånd.

Riskanalysen visar att individrisken minskar med ökat avstånd från E6/E20. Inom 0–15 meter från vägen är risken oacceptabel, medan avståndet 15–34 meter ligger inom ALARP-zonen, där risknivån tolereras om rimliga skyddsåtgärder vidtas.

Över 34 meter från vägen bedöms risken som acceptabel. Samhällsrisknivån ökar med ny bebyggelse och hamnar inom ALARP-zonen, vilket innebär att riskreducerande åtgärder bör övervägas.

För att reducera risknivån föreslås ett antal åtgärder, för byggnader med fasader som vetter direkt mot riskkällan behövs åtgärder som inkluderar:

- Utrymningsmöjlighet i riktning bort från riskkällan (gäller byggnader med fasader som vetter direkt mot E6 inom 75 m från vägkant)
- Friskluftsintag placerade på tak eller bort från riskkällan (gäller alla byggnader inom 75 m från E6 mätt från vägkant)

Utredningen inkluderar även känslighetsanalyser som visar att en ökning av befolkningstäthet med 25–50 % medför högre samhällsrisk, men att risknivån fortfarande kan hanteras med föreslagna åtgärder.

Sammantaget bedöms att planerad bebyggelse kan genomföras under förutsättning att föreslagna skyddsåtgärder vidtas, vilket medför att risknivån hålls inom acceptabla nivåer.

7.6. Sociala konsekvenser

Planförslaget bidrar till att stärka Glumslöv som bostadsort genom att tillföra nya bostadsformer i ett attraktivt, stationsnära läge. Närheten till kollektivtrafik, service och gång- och cykelstråk skapar goda förutsättningar för ett vardagsliv med minskat bilberoende.

Den nya parkmiljön tillför rekreativa värden och skapar en mötesplats för både boende i området och närboende. Innergårdar och vistelseytor bidrar till sociala kvaliteter i bostadsmiljön

7.6.1 Barnkonventionen

Planen har beaktat FN:s barnkonvention och de grundläggande principerna om barns rätt till en trygg, hälsosam och stimulerande uppväxtmiljö.

Planförslaget ger tillgång till park och bostadsgårdar samt möjliggör gång- och cykelstråk inom planområdet. Den påverkan planen har på barns vardagsmiljö bedöms som positiv, då tillgänglighet, trygghet och grönområden stärks i området.

7.7. Riksintressen

7.7.1 Högexploaterad kust

Planområdet omfattas av riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap. miljöbalken. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset negativt, eftersom exploateringen sker inom redan ianspråktagen mark i befintlig tätort och inte medför någon ytterligare utbyggnad mot kusten.

Planen bidrar till en effektiv användning av mark och infrastruktur i anslutning till kollektivtrafik, i linje med riksintressets intentioner om hållbar markanvändning. Sammantaget bedöms påverkan på riksintresset för högexploaterad kust som obetydlig och förenlig med gällande hushållningsbestämmelser.

7.7.2 Riksintresse kommunikation

Planområdet gränsar till både E6/E20 och Väst kustbanan, vilka utgör riksintressen för kommunikation. Planens genomförande bedöms inte motverka eller försvåra dessa anläggningars funktion.

Bebyggelsen placeras utanför skyddszon och risknivåer är utredda och bedömda som acceptabla (Bengt Dahlgren AB 2025-08-20).

Planen innebär ingen ny tillfart, passage eller åtgärd som påverkar väg- eller järnvägsnätet. Tvärtom bidrar den till ett ökat resandeunderlag för kollektivtrafik och en effektivare markanvändning i stationsnära läge.

Planförslaget bedöms inte påtagligt försvåra utnyttjandet av E6 eller Väst kustbanan och är förenligt med 3 kap. 8 § miljöbalken.

7.8. Trafik

Planområdet trafikförsörjs via planrådets norra del och Södra Kvistoftavägen. Planen beräknas generera cirka 1 200 resor per dygn inklusive nyttotrafik. Av dessa beräknas cirka 800 utgöras av bilresor. Omräknat motsvarar detta cirka 650 fordon per vardagsdygn (VaDT) och cirka 580 fordon per årsmedeldygn (ÅDT). Kapacitetsberäkningarna visar att berörda korsningar har fortsatt god kapacitet efter planens genomförande och att några kapacitetshöjande åtgärder inte krävs.

Beräkningarna gjorda i CAPCAL (Figur x och x) visar på mycket god kapacitet i båda korsningarna (0,17 respektive 0,06 som högsta belastningsgrad) vilket även är den upplevda trafiksituationen på plats.

Både jämförelsealternativets och utredningsalternativets kapacitetberäkningar visar på fortsatt god kapacitet i korsningarna. Belastningsgraden beräknas vara långt under gränsvärdet på 0,6 och därmed bedöms inga åtgärder behöva genomföras.

En åtgärdsvalsstudie från 2015 redovisar en möjlig framtida cirkulationsplats i korsningen Glumslövsvägen-Heimdalsgatan. Trafikutredningen visar att korsningen har god kapacitet även med planförslaget. Den eventuella framtida åtgärden påverkar därför inte bedömningen av detaljplanens lämplighet.

Tabell 5. Beräknade belastningsgrader för korsningen Glumslövsvägen – Heimdalsgatan

	Nuläge 2025	JA 2045	UA 2045
Ålabodsvägen	0.14	0.18	0.26
Glumslövsvägen N	0.13	0.15	0.16
Heimdalsgatan	0.16	0.19	0.26
Glumslövsvägen S	0.17	0.20	0.21

Figur 24: Beräknade belastningsgrader för korsningen Glumslövsvägen/Heimdalsgatan

	Nuläge 2025	JA 2045	UA 2045
Matöppet	0.04	0.05	0.05
Heimdalsgatan N	0.03	0.03	0.05
Södra Kvistoftavägen	0.06	0.07	0.11
Heimdalsgatan S	0.05	0.06	0.10

Figur 25: Beräknade belastningsgrader för korsningen Södra Kvistoftavägen/Heimdalsgatan

7.8.2 Parkering

För att planförslaget ska anses vara lämplig för den föreslagna användningen ska kraven i Landskrona stads parkeringsnorm uppfyllas.

Parkering löses huvudsakligen i underjordiskt garage på kvartersmark, vilket minskar behovet av gatuparkering. Inom lokalgatan skapas möjlighet till allmän parkering i anslutning till stationen.

Cykelparkering kan tillgodoses inom respektive gård och i nära anslutning till entréer, i enlighet med kommunens parkeringsnorm.

Trafikutredningen bedömer att förutsättningarna för cykelparkering är goda och att kapacitet enkelt kan skapas genom både utomhusplatser och väderskyddade cykelrum. En placering nära entréer och stationen stärker cykeln som huvudalternativ för kortare resor och ger god koppling till kollektivtrafiken.

Tabell 7. Parkeringsbehov för cykel enligt parkeringsnorm

	P-tal	Boende/anställda	Besökare	Total
160 lägenheter	2,1 cpl/lgh	288	48	336
1000 kvm verksamhet	43 cpl/1000 kvm BTA	3	40	43
Summa	-	291	88	379

Tabell 8. Parkeringsbehov för bil enligt parkeringsnorm.

	P-tal	Boende/anställda	Besökare	Total
160 lägenheter	1,1 bpl/lgh	152	24	176
1000 kvm verksamhet	33,5 bpl/ 1000 kvm BTA	8,5	25	34
Summa	-	161	49	210

Figur 26: Beräknade belastningsgrader för korsningen Södra Kvistoftavägen/Heimdalsgatan

7.9. Fastigheter och rättigheter

7.9.1. Fastighetsbildning

Mark inom planområdet är utlagd som kvartersmark för bostad och handel samt allmän platsmark (gata och park). Planområdet omfattar del av Vapensmeden 15 och 16 samt del av Övra Glumslöv 10:132 och 8:26. Mark inom Vapensmeden 15 och 16 som är utlagd som allmän platsmark ska överföras till Övra Glumslöv 10:132, se figur 1 - 3 på kartskissen nedan. Figur 4 i kartskissen ska genom fastighetsreglering överföras från Övra Glumslöv 10:132 till Vapensmeden 15. Vapensmeden 15 och 16, som båda ägs av Defa AB, läggs lämpligen samman till en fastighet då byggrätten i nya detaljplanen medger byggnation över fastighetsgränsen.

Genom avstyckning från den sammanlagda fastigheten Vapensmeden 15 och 16 kan uppdelning i mindre fastigheter för bostad - och handelsändamål ske.

Överföring av mark ska i första hand ske genom frivilliga överenskommelser om fastighetsreglering mellan berörda fastighetsägare. I överenskommelsen regleras även ersättningsfrågan. Ansökan om fastighetsbildning görs till Lantmäterimyndigheten i Landskrona och initieras och bekostas av berörd fastighetsägare. Om överenskommelse inte kan nås för mark utgörande allmän platsmark, har Landskrona stad möjlighet till tvångsvis inlösen. Vice versa gäller om berörd fastighetsägare begär det, Landskrona stad är då skyldig att lösa in mark som enligt planförslaget är utlagd för allmän platsmarksändamål. Lantmäterimyndigheten beslutar om ersättning för mark som inlöses. Ersättning vid inlösen av mark utlagd för allmän platsmark (figur 1-3) bestäms enligt expropriationslagens regler.

Rätt att framdrä allmänna underjordiska ledningar inom område betecknat "u" kan regleras med ledningsrätt eller avtal.

Området berörs av två avtalsservitut. Avtalsservitut för ledning (12-IM6-74/2293.2) till förmån för Nedra Glumslöv 8:26. Ledningen används inte och avtalet bör upphävas. Det andra avtalsservitutet avser gasledning (12-IM6-91/478.1) till förmån för Viadukten 6. Eventuella avtalsrättigheter kan förordnas att fortsätta gälla även efter genomförd fastighetsbildning.

För att genomföra detaljplanen i syfte att skapa fastigheter vars användning överensstämmer med detaljplanen krävs fastighetsbildning. I kartan och tabellen nedan redovisas detaljplanens konsekvenser som i dagsläget kan bedömas för planområdet vad avser markens indelning i fastigheter och fastighetsrättsliga aspekter. Beskrivningen är gjord i enlighet med förslag till detaljplan och innebär inget ställningstagande från Lantmäterimyndighetens sida.

Den nya detaljplanen får följande konsekvenser:

Fastighet	Figur	Åtgärd
Vapensmeden 16	1	Vapensmeden 16 avstår figur 1 till Övra Glumslöv 10:132 genom fastighetsreglering.
Vapensmeden 15	2, 3	Vapensmeden 15 avstår figur 2 och 3 till Övra Glumslöv 10:132 genom fastighetsreglering.
	4	Vapensmeden 15 erhåller figur 4 från Övra Glumslöv 10:132 genom fastighetsreglering.
Övra Glumslöv 10:132	1-3	Övra Glumslöv 10:132 erhåller figur 1-3 från Vapensmeden 15 och 16 genom fastighetsreglering.
	4	Övra Glumslöv 10:132 avstår figur 4 till Vapensmeden 15 genom fastighetsreglering.



Figur 27 (ovan) och 28 (nedan) : Möjliga fastighetsrättsliga konsekvenser av planförslaget

7.10. Ekonomiska konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen innebär ekonomiska kostnader för kommunen för utbyggnad av allmän platsmark (gata och park).

Se mer under rubriken: 8.4. Genomförandefrågor - Ekonomiska frågor.

7.11. Konsekvenser för landskapsbilden

Planområdet ligger inom Glumslövs befintliga tätortsstruktur och i direkt anslutning till Västkustbanan och E6. Den nya bebyggelsen innebär en ökad höjd och volym jämfört med nuläget, men placeras inom ett redan bebyggt och infrastrukturpåverkat landskap. Bebyggelsen följer områdets topografi och trappas ned mot den lägre småhusbebyggelsen i väster. Sammantaget bedöms påverkan på landskapsbilden vara godtagbar.

7.12 Avvägning enskilda och allmänna intressen

Planförslaget innebär en avvägning mellan intresset av att möjliggöra fler bostäder i Glumslöv och den påverkan som den nya bebyggelsen kan medföra för omgivningen.

Till de allmänna intressen som talar för planförslaget hör kommunens bostadsförsörjning, utvecklingen av Glumslöv som stationsort och ett effektivt nyttjande av redan ianspråktagen mark. Detaljplanen möjliggör cirka 140 bostäder och utgör därmed ett betydande bidrag till den bostadsutbyggnad som redovisas för Glumslöv i kommunens mark- och boendeprogram. Planområdet ligger i direkt anslutning till kollektivtrafik, service och befintlig teknisk infrastruktur. Lokaliseringen innebär även att bostäder kan tillkomma utan att jordbruksmark eller annan oexploaterad mark tas i anspråk.

Mot dessa intressen ska behovet av en säker och lämplig boendemiljö med hänsyn till buller och risker från E6/E20 och Västkustbanan vägas. Hänsyn ska även tas till närboendes intressen, framför allt vad gäller förändrad bebyggelseskala, insyn, skuggning och ökad trafik.

Planförslaget har utformats för att begränsa påverkan på omgivningen. Bebyggelsen trappas ned mot den befintliga småhusbebyggelsen och avskiljs från denna genom parkmark. Avståndet och den mellanliggande parkmiljön begränsar påverkan i form av insyn och skuggning. Bebyggelsens höjd och utformning regleras i detaljplanen.

Kommunen bedömer sammantaget att intresset av bostadsförsörjning, stationsnära utveckling och hushållning med mark väger tungt. Med hänsyn till bebyggelsens placering, nedtrappning och avstånd till befintliga bostäder bedöms planförslaget kunna genomföras med godtagbar påverkan på närboendes intressen.

8. Genomförandefrågor

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.

8.1. Mark- och utrymmesförvärv

Enligt plan- och bygglagen (6 kap. 13-15 §§) har kommunen rätt att lösa in mark som enligt detaljplanen ska användas för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Enligt plan- och bygglagen (14 kap. 14 §) är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark som enligt detaljplanen ska användas som allmän plats (ifall kommunen är huvudman).

8.2. Fastighetsrättsliga frågor

8.2.1 Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsbildning

Marköverföringar behöver ske för att kunna genomföra planen.

Överföring av mark ska i första hand ske genom frivilliga överenskommelser om fastighetsreglering mellan berörda fastighetsägare.

I överenskommelsen regleras även ersättningsfrågan. Ansökan om fastighetsbildning görs till Lantmäterimyndigheten i Landskrona och initieras och bekostas av sökande.

I övrigt avseende fastighetsbildning till fölgt av ett genomförande av planen se kapitel 7.9,1 Fastighetsbildning och rättigheter.

8.2.2 Rättigheter

Se kapitel 7.9,1 Fastighetsbildning och rättigheter.

8.3. Tekniska frågor

Elförsörjning

E.ON ansvarar för elförsörjning och fjärrvärme inom området. I det fall befintliga ledningar inom kvartersmark behöver flyttas i samband med gatuutbyggnad bekostas detta av exploatören. Planerad bebyggelse ansluts till befintligt elnät. Möjlighet att ansluta till stadsnätet (fiber) finns.

Avfallshantering

Landskrona Svalöv Renhållnings AB ansvarar för avfallshantering från hushåll, och därmed jämförligt avfall från annan verksamhet. Avfallshantering ska ske på kvartersmark inom respektive kvarter.

Brandvattenförsörjning

Brandpostsystemet kan komma att behöva byggas ut inom området Brandposterna ska uppfylla kraven i VAV P76 och VAV P83. Brandvattenförsörjningen utformas i samarbete med Räddningstjänsten Landskrona Svalöv.



Figur 28: Principskiss över möjlig utbyggnad av VA system inom planområdet(se avsnitt nästa sida)

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten, och området kommer även fortsättningsvis att försörjas via det befintliga ledningsnätet.

Landskrona stad ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av dagvattenanläggningar inom allmän plats, inklusive fördröjningsmagasinet i parkområdet.

Dagvatten- och VA-utredningen ska ligga till grund för den fortsatta detaljprojekteringen, inklusive höjdsättning och ytliga avrinningsvägar. Anslutning till det allmänna dagvattennätet utformas i samråd med NSVA. Närmare ansvarsfördelning och ekonomiska frågor regleras i exploateringsavtalet.

Utbyggnad allmän plats

Landskrona stad är genom Mark- och exploateringsavdelningen ansvarig för utbyggnad av allmän plats inom planområdet. Landskrona stads stadsmiljöprogram ska vara vägledande för utbyggnaden inom planområdet.

8.4. Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Landskrona stad är huvudman för allmän platsmark enligt detaljplanen och ansvarar för utbyggnad av allmän plats gata och park. Stadens exploateringskostnader utgörs i huvudsak av kostnader för utbyggnad av allmän plats gata och park med dagvattenfördröjning.

Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för all utbyggnad och anläggning inom kvartersmark och bekostar detta. VA, dagvatten och bygglovsavgifter debiteras i enlighet med, av Staden, antagna taxor.

Ett exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren för att reglera genomförandet av detaljplanen. Avtalet ska vara undertecknat innan detaljplanen antas.

Planavgift

Planavgift kommer inte att tas ut i samband med bygglov.

Kostnader inom kvartersmark

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

Drift allmän plats

Landskrona stad är huvudman för allmän platsmark (gata, park) enligt detaljplanen och ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll.

Drift vatten och avlopp

VA, dagvatten och bygglovsavgifter debiteras i enlighet med, av Staden, antagna taxor. Området ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Anslutningspunkter upprättas i respektive fastighetsgräns.

Gatukostnader

Utbyggnad av gator inom allmän platsmark genomförs av staden och bekostas av exploatören.

Övrigt

Detaljplanens genomförande förutsätter lantmäteriförrättning som ska bekostas av fastighetsägaren/ledningsägaren.

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

8.5. Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren för att reglera genomförandet av detaljplanen. Avtalet ska vara undertecknat innan detaljplanen antas.

Tidplan

Detaljplanen förväntas skickas ut på samråd under 2026, antagande beräknas till 2027. Tidplanen är preliminär och kan komma att ändras.

9. Om detaljplan

Vad är en 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.

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.