

DETALJPLAN FÖR FASTIGHET NEDRA GLUMSLÖV 5:27 (GAMLA FÖRSAMLINGSHEMMET) SAMT DEL AV NEDRA GLUMSLÖV S:7, LANDSKRONA STAD



Planbeskrivning

Antagandehandling
2022-12-02

ANTAGEN SBN 2022-12-13
LAGA KRAFT 2023-01-11

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.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

DETALJPLANEPROCESSEN	4
OM DETALJPLAN	4
HANDLINGAR	5
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
PLANDATA	5
BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
FÖRUTSÄTTNINGAR	7
PLANFÖRSLAG	12
KONSEKVENSER	14
PLANENS GENOMFÖRANDE	22
EKONOMISKA FRÅGOR	23
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	24

HANDLINGAR

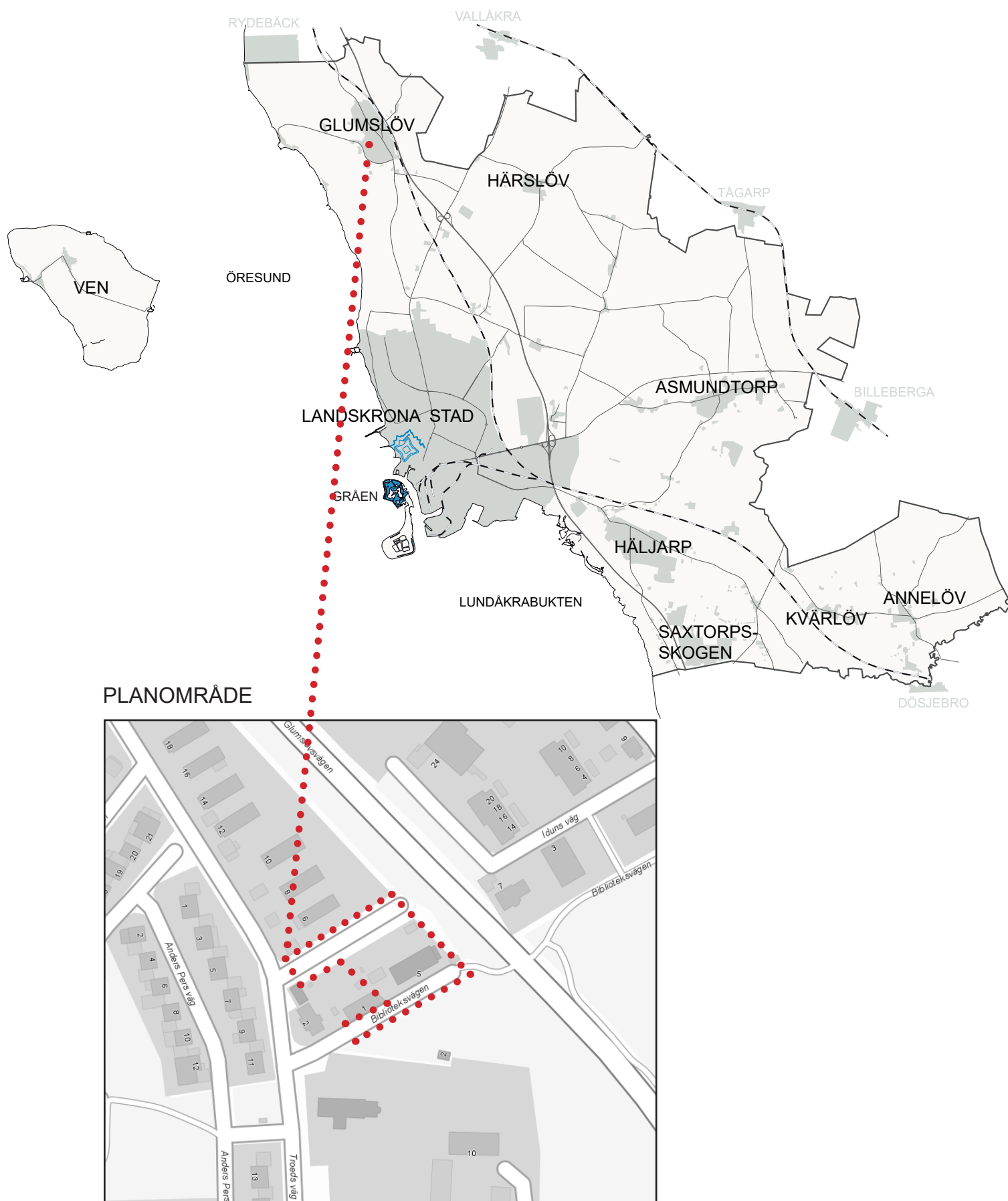
Planhandlingarna består under samrådstiden av följande:

- Plan- och genomförandebeskrivning
- Detaljplane-karta, skala 1:400 i A1-L
- Illustrationsplan
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning (ej bilagd)

Utredningar:

- Trafikbulerutredning till ny detaljplan, Nedra Glumslöv 5:27, Landskrona (TYRÈNS rev 2021-04-22)
- Dagvattenutredning Glumslöv 5:27 (TYRÈNS rev 2021-08-25)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Nedra Glumslöv 5:27, Glumslöv, Landskrona stad inkl. bilagor (WSP 2021-07-06)

- PM kompletterande utredning Nedra Glumslöv 5:27, Glumslöv, Landskrona stad (WSP 2022-11-29)
- Miljöinventering av byggnader på fastigheten Nedra Glumslöv 5:27, Landskrona kommun inkl. bilagor (Breccia 2021-11-28)
- PM Avlägsnande av hälso- och miljöstörande byggmaterial inför rivning och ombyggnation av byggnader på fastigheten Nedra Glumslöv 5:27 (Breccia 2022-11-23)
- Riskutredning Nedra Glumslöv 5:27 (TYRÈNS rev 2021-04-29)



PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planarbetet är att utreda förtätningsskillnaderna inom fastigheten nedra Glumslöv 5:27 samt att ändra användningen från A (allmänna ändamål) till B (bostäder).

En ändring från park till lokalgata på del av fastigheten nedra Glumslöv s:7 föreslås även att utredas.

PLANFÖRFARANDE

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

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

BAKGRUND

Fastigheten nedra Glumslöv 5:27 har förvärvats av Landskronahem AB och är belägen centralt i Glumslöv intill Glumslövsvägen. En ansökan om planbesked inkom

2019-03-14 för att pröva lämpligheten för om- och tillbyggnad av gamla församlingshemmet i Glumslöv till bostäder.

PLANDATA

LÄGESBESTÄMNING OCH AREAL

Planområdets läge framgår av översiktskartan på sidan 2. Planområdet omfattar fastigheten Nedra Glumslöv 5:27. Planområdets areal är 3300 kvadratmeter.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten nedra Glumslöv 5:27 ägs av Landskronahem AB och fastigheten Glumslöv s:7 tillhör nedra Glumslövs samfällighetsförening.

BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen 4 kap 34 § eller i Miljöbalken 6 kap 11 §. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats. Särskilt beslut om att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan har fattats 2020-09-23.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

I Landskrona stads översiktsplan (antagen 2016-04-04) är området inte särskilt utpekat men ligger i direkt anslutning till område som utpekats för utredning av service, handel och bostäder. Glumslövsvägen är utpekad som utvecklingsstråk. Detta innebär att vägrummet behöver studeras för att skapa en trivsammare miljö samt minska vägens barriäreffekt. Andra sidan Glumslövsvägen, mitt för fastigheten, ligger kvarteret Handelsmannen där en utbyggnad med flerfamiljshus planeras.

I gällande översiktsplan konstateras även att Glumslöv behöver utvecklas med andra boendeformer då det idag är ett homogent bostadsutbud. Med nya boendeformer bedöms möjligheterna till kvarboende inom orten öka. Ny bebyggelse och boendeformer bedöms även stärka och utveckla Glumslövs roll som stationsort.

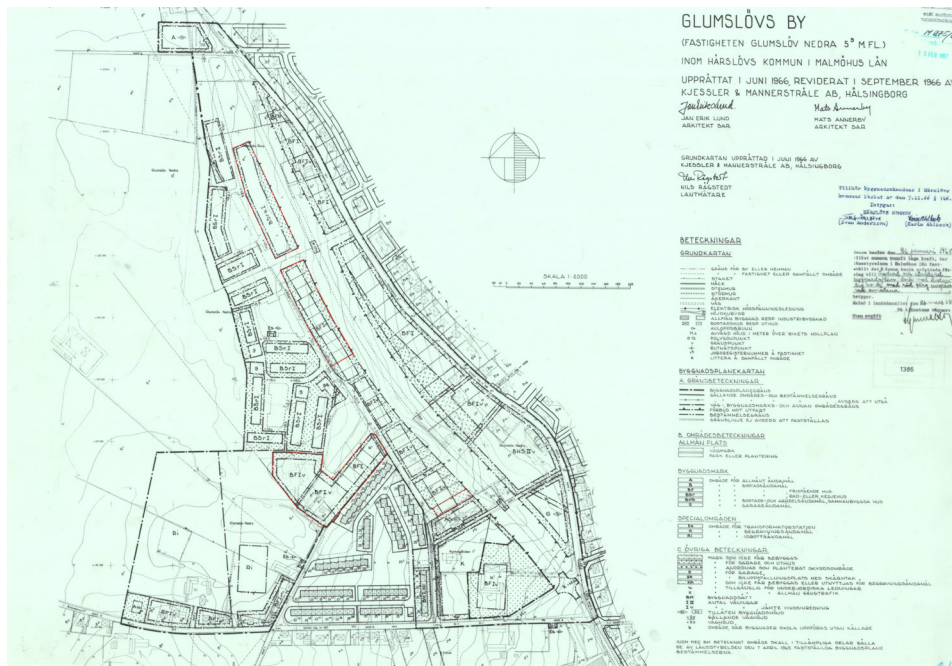


Var planförslaget befinner sig i planprocessen

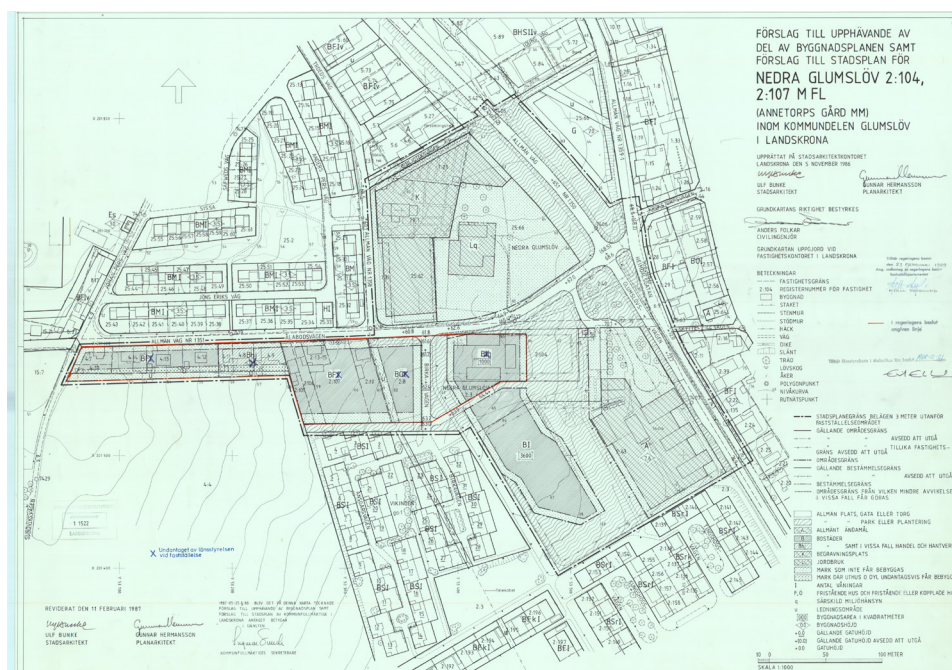
DETALJPLANER

Fastigheten regleras av gällande byggnadsplan för del av Glumslövs by (fastigheten nedra Glumslöv 5:9 m.fl.) upprättad 1966. Användningen för aktuellt område betecknas idag som A (område för allmänna ändamål) (se karta 1)

Biblioteksvägen regleras i förslag till upphävande av del av byggnadsplanen samt förslag till stadsplan för nedra Glumslöv 2:104,2:107 m.fl. (annetorps gård m.m Användningen för gatan är allmänplats för park eller plantering (se karta 2). Genomförandetiden har gått ut för båda planerna.



Karta 1



Karta 2

RIKSINTRESSEN ENLIGT 3 ELLER 4 KAP MILJÖBALKEN

RIKSINTRESSE FÖR HÖGEXPLOATERAD KUST

Planområdet, liksom hela Landskrona stad, berörs av riksintresse för kustzon 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 bl.a. till för att säkra allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena samt för att skydda befintliga natur- och kulturvärden. I miljöbalken finns undantagsbestämmelser som innebär att riksintresset för högexploaterad kust inte utgör hinder för utveckling av befintliga tätorter. Stadsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att planförslaget omfattas av undantagsbestämmelsen i 4 kap. 1 § andra stycket miljöbalken, eftersom planförslaget innebär en utveckling av befintlig tätort (Glumslöv) och befintlig infrastruktur samt inte innebär negativ påverkan på kustlandskapet.

FÖRUTSÄTTNINGAR PLANOMRÅDET

Planområdet ligger i centrala Glumslöv, cirka 1 mil norr om Landskrona, och berör fastigheterna Nedra Glumslöv 5:27 samt Nedra Glumslöv s:7. Området angränsar mot Glumslövsvägen i öst, Biblioteksvägen i söder samt Troedsväg i väst. Nordost om planområdet ligger Glumslövs kyrka.

Glumslöv har ca 2400 invånare och orten domineras av villabebyggelse i en till två våningar. Många personer pendlar till arbeten på andra orter.

NUVARANDE MARKANVÄNDNING

Planområdet utgör idag av Glumslövs gamla församlingshem, ett litet cykelförråd, ett miljöhus, tillhörande parkering i norr med infart från Troeds väg samt del av biblioteksvägen.

Det nu aktuella förslaget innebär att del av gräsbevuxen yta tas i anspråk för 4 nya huslängor. Området är c:a 3300 kvm² stort.

HISTORIA OCH ARKEOLOGI

HISTORIK

Ursprungligen utvecklades Glumslöv kring jordbruket. Längre dominerade de öppna jordbruksmarkerna med pilalléer längs vägarna. Under 1940- och 50-talen byggdes samhället ut med friliggande villor. Denna tidiga bostadsbebyggelse anknöt till den äldre bystrukturen och låg utmed de äldre bygatorna, nuvarande Heimdalsgatan och Ålabodsvägen.

Den första utbyggnaden av mer gruppvis sammanhängande bostadsområden påbörjades under 1950-talet i form av egnahem, då framför allt i ortens nordöstra delar samt i anslutning till Heimdalsgatan. På 1960- och 70-talet byggdes fler bostäder men även nya vägar, motorvägen (E6:an) och Glumslövsvägen. I samband med det revs de äldre gårdarna och jordbruksmark försvann. Motorvägen skapade en barriär från norr till söder.

KULTURMILJÖ

Söder om planområdet ligger Glumslövs kyrka med prästgård. Kyrkobyggnaden har anor från 1100-talet, då långhuset av sten byggdes. Större tillbyggnadsarbeten har genomförts under 1400- och 1800-talet.

Direkt söder om kyrkan ligger en av Glumslövs äldsta gård med anor från 1860-talet. Gården är med sitt centrala läge ett kännetecken för orten. Mellan gården och Glumslövsvägen finns en öppen hage.

ARKEOLOGI

Glumslöv ligger inom ett område rikt på historiska spår, bl.a. fornlämningar.

Planområdet ligger inom Nedra Glumslövs bytomt, registrerad som fornlämning nr 80 i Glumslövs socken. Krav på arkeologiska insatser finns inte, men att särskilt tillstånd enligt 2 kap. kulturmiljölagen måste inhämtas från Länsstyrelsen innan exploateringen påbörjas.

Vidare gäller även att om fornlämningar påträffas i samband med markarbetena ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Fornlämningar kan synas som hårdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.
Fyndsamling L1988:2280
By/gårdstomt L1988:2916

ARKEOLOGISK UTREDNING

En ansökan om tidigt samråd med avseende på arkeologin skickades in till Länsstyrelsen 2019-11-08.

Arkeologerna vid statens historiska museer har anlitats av Länsstyrelsen för att övervaka schaktningsarbetet vid byggandet av de nya bostäderna. Avtal har upprättats mellan Landskronahem AB och arkeologerna. En avstämning angående arkeologin och det fortsatta arbetet har även gjorts med arkeologerna, länsstyrelsen och fastighetsägaren 2022-09-15.

NATUR

MARK OCH VEGETATION

Planområdet är relativt plant och inga lokala lågpunkter ligger inom planområdet som påverkar den nya bebyggelsen. Norr om församlingshemmet finns en gräsbevuxen yta samt en klippt häck. I öst ut mot Glumslövsvägen finns en växtrida bestående av en hög tujahäck och längs med Biblioteksvägen finns en trädrad. Denna trädrad som bedöms skulle kunna omfattas av generellt biotopskydd ligger utanför planområdet.

Träden inom planområdet bedöms inte omfattas av generellt biotopskydd eller vara särskilt skyddsvärda träd (jätteträd > 1m diameter, mycket gamla träd eller grova hålträd). Dispensansökan eller begäran av tidigt samråd för skyddsvärda träd bedöms därmed inte krävas.

GRÖNSTRUKTUR

Vegetationen är främst koncentrerad till dungar kopplade till de gamla gårdsbildningarna samt i form av alléer.

NATURMILJÖ OCH REKRATION

Inom planområdet finns inga dokumenterade naturvärden. Friytor för utevistelse finns för både befintliga och tillkommande bostäder.

MARKFÖRHÅLLANDEN

TOPOGRAFI OCH LANDSKAP

Landskapet sluttar från E6:an i öster mot sundet i väster. Landskapet består av öppen jordbruksmark. Landskapet väster om Glumslöv ingår i Glumslövs naturreservat, vars främsta syfte är att värna det öppna landskapet. Norr om Glumslöv ligger Rydebäck, ett modernt villasamhälle som under de senaste årtiondena har utvecklat ett centrum med hög och tät bebyggelse i anslutning till järnvägsstationen. I övrigt dominerar låg bebyggelse, enskilt placerad eller i mindre grupper. Vyerna över landskapet är vidsträckta.

BEBYGGELSE

BEFINTLIG BEBYGGELSE

Inom planområdet finns idag Glumslövs gamla församlingshem. Byggnaden har en rektangulär planform med frontespiser mot norr och söder. På den östra gaveln finns en mindre tillbyggnad. Byggnaden har en låg svart sockel och fasaderna har vit spritputs. Sadeltaket är belagt med svarta betongpannor, på båda takfallen sitter två takkupor. På den västra gaveln sitter en ramp som leder upp till en metall dörr. Huset har entre från Biblioteksgatan. Entrédörrarna är av nyare modell. Framför entrépartiet finns en avsats med klinker och en ramp.

Direkt väster om gamla församlingshemmet ligger ett f.d. brygghus uppfört under andra hälften av 1800-talet, byggnaden används idag som garage. Byggnaden är uppförd i gult tegel i kryssförband. På gavlarna sitter ankarjärn. Över fönster- och dörröppningar sitter valvbågar. De smala fönsteröppningarna har glas i glasbetong. På det östra gavelröstet sitter ett brunt träfönster med spröjsar. Mot trädgården finns en gjuten fritrappa och en enkel trädörr. Sadeltaket är klätt med grå korrugerad eternit. På framsidan finns slagportar i trä.

På trädgårdssidan ligger ett mindre garage uppfört på 1940-talet. Garaget har fasader i gulrött tegel och bruna träfönster med och utan spröjs. Mot väster finns garageöppningen med bruna slagportar. På sadeltaket ligger korrugerad plåt.

Söder om aktuell fastighet ligger Glumslövs kyrka med prästgård. Kyrkobyggnaden har anor från 1100-talet, då långhuset av sten byggdes. Större tillbyggnadsarbeten har genomförts under 1400- och 1800-talet.

På den södra delen av kyrkogården, nära kyrkogårdsmuren ut mot Ålabodsvägen ligger det nya församlingshemmet.

Direkt söder om kyrkan ligger en av Glumslövs äldsta gårdarna med anor från 1860-talet. Gården är med sitt centrala läge ett kännetecken för orten. Mellan gården och Glumslövsvägen finns en öppen hage.

Väster om aktuell fastighet ligger den rödteglade gamla skolan byggd 1846 sedermera kallad "Gammelgården".



Gamla församlingshemmet, baksida.



Fd brygghus, nuvarande garage.



Gamla församlingshemmet framsida, frontespis och takkupa



Fd brygghus, fönster med valvbåge, spöjs och glasbetong.



Gamla församlingshemmet, västra gavel samt entré.



Garaget på trädgårdssidan, uppfört på 1940-talet.

OFFENTLIG SERVICE OCH KOMMERSIELL SERVICE

Glumslövs skola åk F-9 är belägen 300 m söder om föreslaget planområde.

För övrig service finns bl.a. livsmedelsbutiken Matöppet, bibliotek, distriktssköterskemottagning och pizzeria i föreslaget planområdes närhet. Övrig service finns i Landskrona centrum eller Rydebäck.

GATOR OCH TRAFIK

BIL, GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Genom Glumslöv löper Glumslövsvägen (väg 1350) som är en viktig länk mellan Landskrona – Glumslöv – Rydebäck. Enligt mätningar från Trafikverket trafikerar vägen dagligen av cirka 3300 fordon, varav andelen tung trafik är cirka 5 %. Prognosen för 2040 är cirka 5400 fordon/dygn.

Tillgängligheten med cykel till planområde är god. Längs Glumslövsvägen finns en cykelväg som kopplar samman Glumslöv med Landskrona i söder och Helsingborg i norr. Två tunnlar för gång och cykeltrafik finns under Glumslövsvägen.

KOLLEKTIVTRAFIK

Regionbuss 218 (Landskrona – Helsingborg) stannar 150 m från området. Pågatågstation finns i ortens östra del ca 320 m från föreslaget planområde.

TEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt SGU:s jordartskarta (SGU, 2021a) består undersökningsområdet av morängrovlera och lerig morän. Skattat jordjup inom området är >50 m (SGU, 2021b). Berggrunden utgörs av slamsten, lersten och siltsten (SGU, 2021c).

MARKRADON

Radon finns överallt – i marken, luften och vattnet. Vanligast är markradon.

Den norra halvan av Landskrona kommun har bedömts vara av typ lågriskområde och den södra normalriskområde. Ven har i den södra halvan klassats som lågriskområde medan den norra delen har klassats som normalriskområde. Det finns endast ett högriskområde som utgörs av Gipsön.

Byggnader där människor stadigvarande vistas ska med hänsyn till radon utföras med grundläggning i enlighet med Boverkets byggregler. Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projektering av nybyggnation. Riktvärdet för radon i inomhusluften är 200 Bq/m³. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som skall bygga.

VÄRME

Ledningsnät för fjärrvärme är utbyggt i vissa delar av Glumslöv.

EL OCH GAS

Elnät finns framdragat i området.

DAGVATTEN

Aktuell fastighet ligger inom verksamhetsområde och Landskrona stad är huvudman för hanteringen av dagvatten.

Det finns två servisanslutningar till fastigheten idag där den ena ansluter till parkeringsytan i väst och den andra till huset i syd. Servisanslutningen vid huset är ansluten till en privat pump, kapaciteten för denna pump har inte utretts. Befintligt ledningsnät bedöms av NSVA vara dimensionerat för ett 1-årsregn till ledningshjässan.

DIKNINGSFÖRETAG

I fastighetens östra del, men ej inom planområdet, korsar dikningsföretaget Nedre Glumslöv 1 och 2 som en kulverterad ledning. Fastigheten ligger inte inom båtnadsområdet och nyttjar därmed inte ledningen för avvattning. Vid byggnationen behöver det dock säkerställas att ledningen ej påverkas.

AVFALL

LSR Landskrona – Svalövs Renhållnings AB sköter sophantering och återvinning i Landskrona kommun.

BRANDVATTENFÖRSÖRJNING

Brandpost finns på Biblioteksgatan.

HÄLSA OCH SÄKERHET ELLER RISKER OCH STÖRNINGAR

MARKFÖRORENINGAR M.M

En utredning, *översiktlig miljöteknisk markundersökning - Nedra Glumslöv 5:27, Glumslöv Landskrona stad*, har tagits fram av WSP 2021-07-06, samt ett kompletterande PM "PM kompletterande utredning Nedra Glumslöv 5:27, Glumslöv, Landskrona stad" (WSP 2022-11-29). Se vidare på s. 19

Även en utredning rörande inomhusmiljön på befintliga byggnader *Miljöinventering av byggnader på fastigheten Nedra Glumslöv 5:27, Landskrona kommun inkl. bilagor* har tagits fram av Breccia 2021-11-28, samt ett kompletterande PM "PM Avlägsnande av hälso- och miljöstörande byggmaterial inför rivning och ombyggnation av byggnader på fastigheten Nedra Glumslöv 5:27" (Breccia 2022-11-23).

FARLIGT GODS

Glumslövsvägen används som omledningsväg för E6:an vid olycka m.m.

De planerade bostäderna är belägna, som minst, ca 15 meter från Glumslövsvägens väggkant

En rapport, *riskutredning Nedra Glumslöv 5:27*, har tagits fram av Tyréns 2021-04-29. Se vidare på s.18

ÖVERSVÄMNINGSRISK

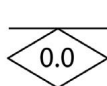
Enligt Länsstyrelsens karttjänst Vatten och Klimat bedöms området inte ligga i riskzon för översvämning vid skyfall, höga flöden eller havsnivåhöjning.

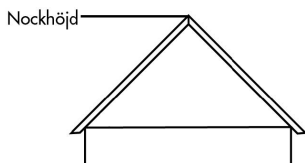
FÖRKLARING AV PLANBESTÄMMELSER

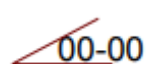
För att underlätta förståelsen av planförslaget listas nedan en beskrivning om vad som avses med de olika planbestämmelserna och hur de ska tolkas. För mer utförliga resonemang om planbestämmelser och villkor för startbesked se övriga delar av kapitlet Förutsättningar och förändringar. För standardiserade planbestämmelser hänvisas till Boverkets planbestämmelsekatalog.

[B] - Byggrätter för bostadsändamål med tillhörande bostadskomplement.

[GATA1] - Lokalgata för trafik inom planområdet.

 - Symbolen till vänster bestämmer vilken som är den högsta nockhöjden som är tillåten för huvudbyggnad.



 - Symbolen till vänster bestämmer ett intervall mellan en minsta och en största takvinkel.

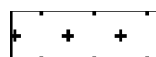
[f1] - Tak ska utformas som sadeltak.

[f2] - Fasad ska utformas huvudsakligen av tegel eller puts. Avvikande material får förekomma i mindre utsträckning.

[f3] - balkonger får kraga ut 1 m över prickad mark.

[f4] - Komplementbyggnader får ha en maximal nockhöjd av 4 meter.

 - Prickmark (mark som inte får förses med byggnad) reglerar var byggnader inte får placeras.

 - Korsmark, Endast komplementbyggnad får placeras här.

[n1] - Parkeringen ska utformas till 50 % av genomsläppligt material.

q,r och k-bestämmelser garanterar att byggnadernas kulturhistoriska värde samt den historiska läsbarheten i landskapet bevaras. En antikvarisk bedömning har legat till grund för bestämmelserna.

a-bestämmelse säkerställer att skydd av kulturvärden efterföljs genom att lovpliktiga åtgärder som berör dessa.

Skydd och varsamhetsbestämmelser för befintlig gamla församlingsgården samt gårdshus:

[q1] - Byggnaden ska bibehållas till sin utformning så som den upplevs från väst, öst och söder.

[q2] - Gul tegelfasad med mönstermurning ska bevaras.

[r1] - Byggnad får inte rivras.

[k1] - Takvinkel ska bevaras.

[k2] - Fasaden ska kalkputsas eller putsas med mineralpigment och avfärgas vit.

[k3] - Fönster ska vara sidohängda med fast mittpost och två fasta spröjs i varje luft. Material trä som inte får plåtas in

[k4] - Fönster ska vara sidohängt och utföras i trä med fast spröjs. Fönster får inte plåtas in.

[k5] - Taktäckning ska utgöras av svart papp. Takvinkel ska bevaras.

[k6] - Garageportar ska vara av slagportsmodell och utföras i trä.

[a1] - Bygglov krävs även för åtgärder som omfattas av skydds- och varsamhetsbestämmelser.

GATOR OCH TRAFIK

BIL, GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Genom Glumslöv löper Glumslövsvägen (väg 1350) som är en viktig länk mellan Landskrona – Glumslöv – Rydebäck. Enligt mätningar från Trafikverket trafikeras vägen dagligen av cirka 3300 fordon, varav andelen tung trafik är cirka 5 %. Prognosen för 2030 är cirka 4175 fordon/dygn.

Planområdet kommer att nås via Troedsväg samt Biblioteksvägen.

Tillgängligheten med cykel till föreslaget planområde är god. Längs Glumslövsvägen finns en cykelväg som kopplar samman Glumslöv med Landskrona i söder och Helsingborg i norr. Två tunnlar för gång och cykeltrafik finns under Glumslövsvägen.

KOLLEKTIVTRAFIK

Regionbuss 218 (Landskrona – Helsingborg) stannar 150 m från området. Pågatågstation finns i ortens östra del ca 320 m från föreslaget planområde.

TRAFIKALSTRING

De 18 bostäder som planeras tillkomma ger en viss ökning av trafikmängderna på orten. Detta tillskott bedöms dock som marginellt och bör inte påverka bullersituationen i stort på orten.

PARKERING OCH UTFARTER

Planen möjliggör för en större parkering (15 platser) i den nordvästra delen av planområdet och en mindre parkering (4 platser) i den södra.

OFFENTLIG SERVICE OCH KOMMERSIELL SERVICE

Glumslövs skola åk F-9 är belägen 300 m söder om föreslaget planområde.

För övrig service finns b.l.a. livsmedelsbutiken Matöppet, bibliotek, distriktssköterskemottagning och pizzeria i föreslaget planområdes närhet. Övrig service finns i Landskrona centrum eller Rydebäck.

TILLGÄNGLIGHET

Tillgängligheten till planområdet är god med anslutande gång- och cykelvägar samt etablerad kollektiv- och biltrafik. Planområdet ska utformas på ett sådant sätt att det blir tillgängligt även för personer med nedsatt rörelseförmåga.

LEK OCH REKREATION

Det finns bra möjligheter till lek och rekreation kring planområdet. Det finns allmänna lekplatser inom orten samt en idrottsplats, cirka 300 meter från planområdet. Det finns även ett större natur- och kustområde kring Glumslöv, som nås till fots, med cykel och till viss del även med bil.

TEKNISKA FÖRSÖRJNING

VÄRME

Ledningsnät för fjärrvärme är utbyggt i vissa delar av Glumslöv.

EL OCH GAS

Elnät finns framdragat i området.

KONSEKVENSER

MILJÖBEDÖMNING

När en detaljplan tas fram ska kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att ta reda på detta görs en undersökning enligt 6 kap. miljöbalken. Ifall undersökningen kommer fram till att detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning göras. Syftet med miljöbedömningar är att integrera miljöaspekter i planeringen och beslutsfattande så att en hållbar utveckling främjas.

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

STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att genomförande av denna detaljplan inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, i

den mening som avses i 6 kap miljöbalken och i 4 kap 34 § plan- och bygglagen. Miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas därför inte.

Ställningstagandet grundas på följande:

- Planförslaget följer översiktsplanens intentioner.
- riksintressen

Planområdet påverkas inte av några ytterligare riksintressen, förutom det redan omnämnda riksintresset (hög exploaterad kust) på s 7.

MARK, LUFT OCH VATTEN

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR LUFT

Regelbundna mätningar av luftkvaliteten har genomförts regelbundet 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.

Miljökvalitetsnormerna (MKN) för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. Det finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM₁₀/PM_{2,5}), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. De flesta normerna är så kallade gränsvärdesnormer som ska följas, medan några är så kallade målsättningsnormer som ska eftersträvas. Normerna baseras huvudsakligen på krav i EU-direktiv.

Enligt miljöförvaltningens uppgifter överstegs inte miljökvalitetsnormerna inom Landskrona kommun. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte för-

ändra nivåerna av luftföroreningar i området. Luftkvaliteten bedöms inte påverkas negativt av planförslaget och miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas på grund av förslaget.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTENFÖREKOMSTER

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. Grundvattenstatus/Ytvattenstatus bedöms som kvantitativt och kvalitativt god enligt (<http://www.viss.lst.se/MapPage.aspx>).

Tyréns dagvattenutredning 2020-01-07 (se nästa stycke) fastställer att 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 förvärra föroreningshalten i dagvattnet.

Planförslagets genomförande bedöms därför inte medföra sådan påverkan på grundvattnet att miljökvalitetsnormerna inte kan hållas.

DAGVATTEN

Plangenomförandet ska utformas i enlighet med Landskrona Stads dagvattenpolicy, antagen av kommunfullmäktige 2012-05-21.

Tyréns har rev 2021-08-25 tagit fram en planspecifik dagvattenutredning.

Fastigheten Glumslöv 5:27 består idag av två huskroppar mot Biblioteksvägen och en större parkering längs med fastighetens

norra sida. Föreslagen byggnation består i en ny fristående byggnad på en del av parkeringen samt tre tillbyggnader av de befintliga husen. Bebyggelsen innebär en ökning av hårdgöringsgraden med ca 10 %. Ökningen har en liten påverkan på vattenvolymen som genereras från området vid. Regnmängden förväntas öka i framtiden vilket innebär en ökad belastning på dagvattensystemet. För att säkra sig mot översvämningar rekommenderas att dimensionera dagvattenhanteringen för ett 20-års regn med en klimatfaktor på 1,3.

Då ledningsnätet har bättre kapacitet för att hantera det tillkommande dagvattnet vid planområdets västra anslutningspunkt i Troeds väg föreslås att anslutningen sker här. Utifrån Landskronas dagvattenpolicy beskrivs olika åtgärder för att hantera vattnet utan att öka belastningen på ledningsnätet.

Genom att leda ca 50 % av takavvattningen ut på närliggande grönytor och rabatter samt genom att anlägga regnbäddar minskar man behovet på att anlägga ledningar inom planområdet samt bidrar till rening av dagvattnet. Genom att ersätta delar av parkeringsytorna till mer permeabelt material så som hålsten eller armerat gräs minskar avrinningen vilket i sin tur minskar mängden föroreningar går till ledningsnätet. Det är viktigt att man säkerställer att höjdsättningen inom planområdet inte skapar instängda ytor eller leder vattnet till känsliga punkter så som entréer.

Föroreningarna från området bedöms inte öka med den nya användningen av fastigheten. Eftersom recipienten är Östersjön är det dock fördelaktigt om en större andel av vattnet går genom de öppna dagvattenlösningarna då det ger en rening av dagvattnet. Oljeavskiljare bör dock installeras för att rena vattnet som kommer från parkeringen.



Förslag på åtgärder för dagvattenhanteringen 1) permeabel yta 2) Utkastare till grönytan 3) Raingardens. Blå pilar visar förslag på nya rinnvägar och orangea pilar visar gamla rinnvägar (Tyréns rev 2021-08-25)

HÄLSA OCH SÄKERHET ELLER RISKER OCH STÖRNINGAR

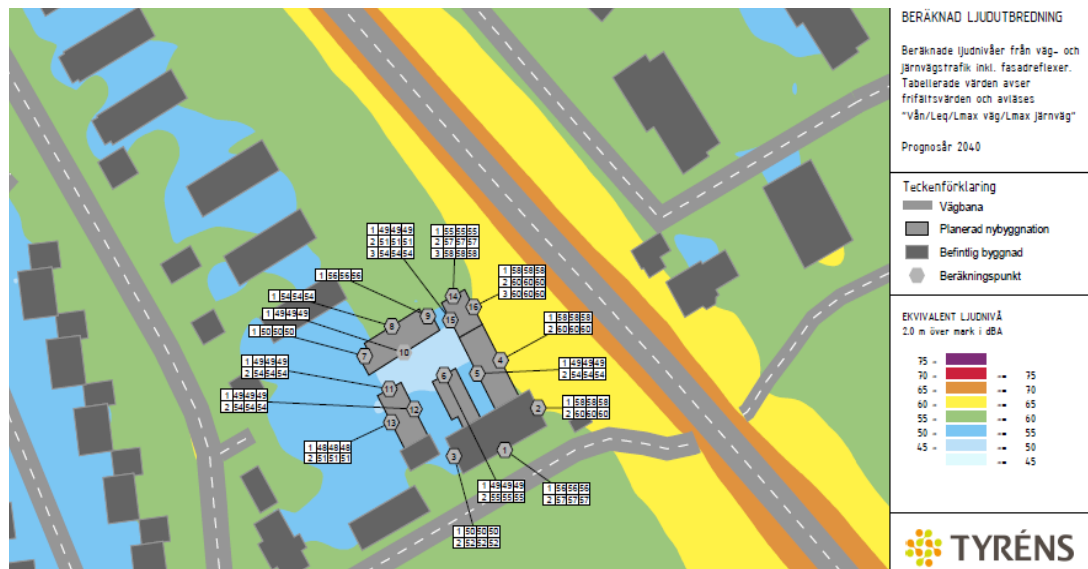
TRAFIKBULLER

En trafikbullerutredning har tagits fram av
TYRÉNS rev 2021-04-22 (se kartor nedan)

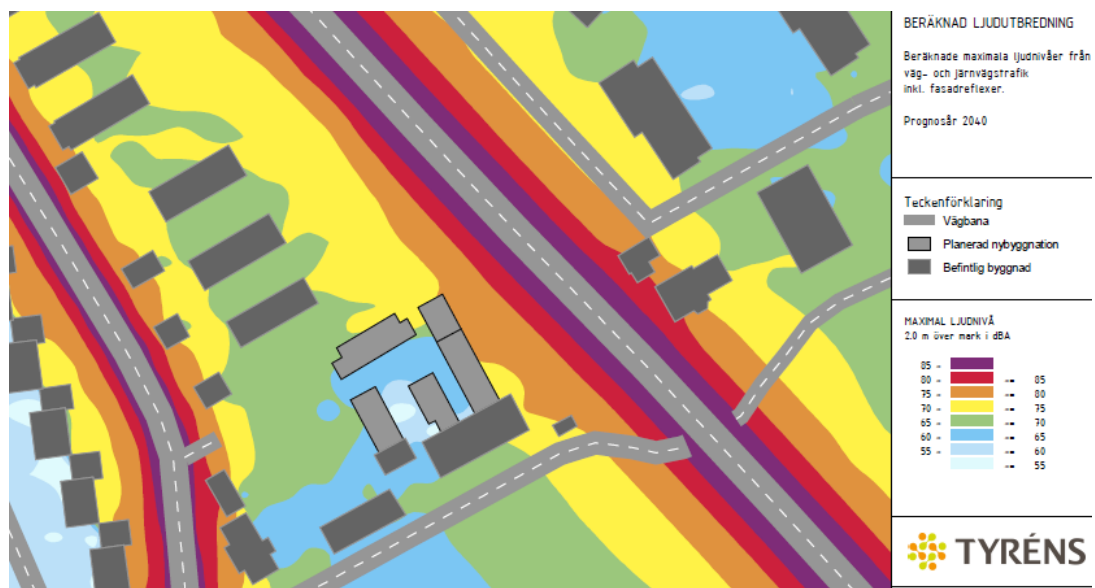
Utredningen visar att
trafikbullerförordningens riktvärde Leq 60
dBA uppfylls vid alla fasader och
våningsplan. Det innebär att samtliga
bostäder kan planeras med fri planlösning ur
bullersynpunkt. Beräkningar har även gjorts
av att placera byggnaderna i bygggrättnings.
Slutsatserna i resultatet blir detsamma som
att räkna enligt situationsplanen.

Inom fastigheten planeras det för inglasade
balkonger. Genom att helt eller delvis glasa
in balkonger kan ljudnivån minskas med
upp till 10 dBA utanför fönster. Genom
inglasningen uppfyller alla balkonger inom
fastigheten gällande riktvärde, Leq 50 dBA
och Lmax 70 dBA, förq uteplats.

Det är också möjligt att anlägga en
gemensam uteplats på innergård där
Leq 50 dBA och Lmax 70 dBA uppfylls.
Om en gemensam uteplats förläggs där
riktvärdet uppfylls, kan balkonger anses
kompletterande uteplatser och byggas utan
hänsyn till gällande riktvärden.



Trafikbullerutredning TYRÉNS rev 2021-04-29



Trafikbullerutredning TYRÉNS 2019-10-29

RISKER FRÅN VERKSAMHETER OCH FARLIGT GODS

Inga störande verksamheter finns i närheten av aktuell fastighet. Dock används Glumslövsvägen som omledningsväg för E6:an vid olycka m.m.

En rapport, *riskutredning Nedra Glumslöv 5:27*, har tagits fram av Tyréns 2021-04-29. I rapporten har transport av farligt gods på väg och dess potentiella påverkan på aktuellt planområde studerats.

Väg E6 används för genomfartstrafik av farligt gods och större mängder transporteras på vägsträckningen. Glumslövsvägen används ibland som omledningsväg, vid olika typer av stopp på E6. Detta sker några gånger per år. Normalt sett utförs endast riskanalyser för de vägar där genomfartstrafik sker, såsom E6. På Glumslövsvägen transporteras normalt sett endast leveranser till och från mottagare i närområdet, såsom leverans av eldningsolja etc.

De planerade bostäderna är belägna, som minst, ca 15 meter från Glumslövsvägens väggkant. Beräkningar av riskmåttet individrisk, ett vanligt förekommande riskmått inom samhällsplanering, ger att risken utmed E6 vanligtvis är att betrakta som "hög" inom ett tiotal meter. Riskmåttet individrisk anger sannolikheten att omkomma för en fiktiv individ som vistas utomhus dygnet runt och som ej förflyttar sig vid fara. Med vetskap om att Glumslövsvägen endast utgör omledningsväg under en bråkdel av ett år bedöms riskmåttet individrisk för denna väg vara "låg" på de avstånd som bostäder planeras.

Likväl är den momentana individrisken, när Glumslövsvägen väl används som omledningsväg, stundtals i paritet med risknivån utmed E6. Dock är hastigheten lägre på Glumslövsvägen. Riskmåttet beräknas dock normalt sett på årsbasis, vilket innebär att sett under ett år är risknivån acceptabel. Att risknivån är

acceptabel innebär att en sammanvägning av sannolikhet och konsekvens är acceptabel. Med hänsyn till vilken typ av transporter som är vanligast förekommande och vilka olycksscenarioer som dominerar bedöms det vara lämpligt att till viss del beakta risken för en brand i ett utsläpp av brandfarlig vätska, vilket bedöms vara det troligaste scenariet.

I rapporten föreslås en del åtgärder med hänsyn till transport av farligt gods. Åtgärderna bedöms EJ vara "skall-krav" i detaljplanen eftersom risken bedöms som låg. Det bedöms därmed vara olämpligt att reglera åtgärderna i detaljplanen av samma anledning. Åtgärderna bör dock genomföras i den mån det är möjligt.

Förslag på åtgärder:

- Fasader, som inte är belägna i skydd bakom annan fasad, och vetter i riktning mot Glumslövsvägen bör uppföras i obrännbart material. Detta rekommenderas inom 30 m från väggkant.
- Höjdskillnad, dike eller kant bör finnas mellan Glumslövsvägen och fasader. Höjdskillnad eller dike kan vara svårt att få plats med, men en kant är mindre utrymmeskrävande. Syftet med denna åtgärd är att en pöl med brandfarlig vätska inte ska kunna rinna iväg i riktning mot fasad, antändas och därefter brinna direkt i anslutning till fasad. Med en kant eller en höjdskillnad kommer ett visst avstånd mellan eventuellt brand och fasad att finnas. Avståndet kommer inte att vara tillräckligt för större utsläpp, men en viss fördröjning av olycksförloppet (antändning av fasad) är troligt. Detta beror givetvis på storleken på utsläppen, och den efterföljande branden.
- Träd, växtlighet och genomsläpplig mark (till exempel gräsmatta) är lämpligt för området mellan väg och bebyggelse. Genomsläpplig mark kan påverka hur stor en pöl med brandfarlig vätska kan bli, och därmed hur stor en eventuell efterföljande brand kan bli. Till viss del minskar växtlighet vissa olycksförlopp. Nyttan av denna åtgärd beror på växtsäsong och förekomst av is och tjäle (ogenomsläpplig mark).

MARKFÖRORENINGAR

En utredning, *översiktlig miljöteknisk markundersökning - Nedra Glumslöv 5:27, Glumslöv Landskrona stad*, har tagits fram av WSP 2021-07-06.

Syftet med undersökningen är att i samband med detaljplanearbetet översiktligt bedöma:

- Om området är förorenat eller inte.
- Eventuella föroreningars koncentration och utbredning i mark.
- Behovet av kompletterande utredningar eller riskminskande åtgärder.

Utförd ÖMMU omfattar provtagning av jord, asfalt och grundvatten inom undersökningsområdet som utgörs av fastigheten Nedra Glumslöv 5:27. Provtagningen följer i tillämpbara delar Svenska Geotekniska föreningens rapport 2:2013 Fälthandbok – Undersökningar av förorenade områden (SGF, 2013).

Som provtagningsstrategi valdes en riktad provtagning med syfte att täcka in de olika områdena inom fastigheten inom vilka nya byggnader kommer uppföras. Vidare togs hänsyn till brandstationen i väster och föroreningsrisker associerade med denna typ verksamhet vid utformningen av undersökningen.

Utifrån utförd undersökning gör WSP bedömningen att det föreligger en föroreningssituation i ytliga massor inom delar av fastigheten.

Genomförda undersökningar har visat att:

- Det föreligger en föroreningssituation inom fastigheten. Föroreningssituationen är kopplad till förekomsten av PAH-H och PAH-M i ytliga fyllnadsmassor. Halterna överskrider riktvärdena för KM men underskrider riktvärdena för MKM.
- Det förekommer PFAS i uttagna grundvattenprover från både 21W01

och 21W05. De uppmätta halterna PFAS underskrider dock tillämpliga jämförvärden.

Utifrån utförd undersökning och utvärdering rekommenderar WSP att en kompletterande ytlig provtagning utförs mellan de provpunkter där förorening påträffades med avseende på PAH. Detta för att försöka avgränsa föroreningen i sidled samt få mer underlag inför masshanteringen.

Provtagningsstrategi och urval av analysparametrar är grundade på erfarenhetsmässiga bedömningar och branschpraxis. Det kan inte uteslutas att det finns föroreningar i punkter eller områden som inte har undersökts eller att det förekommer ämnen och föreningar som inte har analyserats.

Enligt miljöbalken 10 kap 11§ ska den som äger eller brukar en fastighet oavsett om området tidigare ansetts förorenat underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Aktuell rapport har delgets och stämts av med Miljöförvaltningen på Landskrona stad.

Länsstyrelsen önskade efter granskningen en komplettering till befintlig miljöinventering med avseende på om påträffade föroreningar från den tidigare miljötekniska markundersökningen utgör risk för människors hälsa och säkerhet och om åtgärd behövs. Ett kompletterande Pm till ovanstående översiktliga miljötekniska markundersökning *Kompletterande utredning Nedra Glumslöv 5:27, Glumslöv, Landskrona stad* har därför tagits fram av WSP 2022-11-29.

Enligt underlag från beställaren kommer schakt att utföras inom tre områden där ytliga föroreningar med PAH-M och PAH-H påträffades i den översiktliga

markundersökningen i 2021. Schaktdjupet uppgår till 0,6 m u my inom alla tre delar. Därmed kommer den förorening som påträffades att avlägsnas i samband med ny byggnationen. Inom första området kommer ca 70 m³ massor schaktas ur, inom andra området schaktas ca 60 m³ och inom tredje området schaktas ca 90 m³. Vilket innebär en total schaktvolym på ca 220 m³.

I november utfördes en kompletterande provtagning inom grönområdet i den östliga delen av fastigheten. Provtagningen utfördes för hand med handskruv i fyra provpunkter ner till 0,5 m u my. Se placering av provpunkterna i figuren nedan.

Fyra jordprover skickades in för analys med avseende på PAH16. Analysresultaten visade på halter av PAHM under MRR samt halter av PAH-H under eller i nivå med KM i samtliga jordprover.



Fastigheten ligger inom ett område som är avsett för boende och därmed bedöms Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning gällande. Halterna i den kompletterande provtagningen visar generellt på lägre halter av PAH-M och PAH-H i förhållande till uppmätte halter i den översiktliga markundersökningen från 2021. I den östra delen av fastigheten uppgår uppmätte halter till 1,1 mg/kg

TS vilket tangerar riktvärdet för KM. Därmed bedöms det inte föreligga något åtgärdsbehov inom detta område.

Inom områden där nybyggnation ska utföras kommer schaktning att utföras och det anses att föroreningen då kommer att avlägsnas. Dock ska det in en anmälan om avhjälpandeåtgärd för schaktningen inom område 1 till 3. Det rekommenderas en slutprovtagning av schaktbotten för att verifiera halter innan nybyggnation samt schaktväggar för dokumentation.

Förorenade schaktmassor som uppstår i form av överskottsmassor i samband med anläggningsarbeten kräver särskild hantering. Schakt i förorenad jord är anmälningspliktig. Innan schaktarbeten får ske måste en anmälan om avhjälpandeåtgärd enligt 28 § Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd göras till tillsynsmyndigheten senast 6 veckor innan arbetena startar.

Inför schaktarbetena bör en kontrollplan som beskriver tillvägagångssätt för klassificering av förorenade massor och omgivningskontroll utarbetas. Dokumentet bifogas lämpligen till anmälan om avhjälpandeåtgärd. Enligt 10 kap. 11 § miljöbalken ska den som äger eller brukar en fastighet oavsett om område tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. WSP rekommenderar därför att rapporten delges den lokala tillsynsmyndigheten.

Aktuell rapport har delgets med Miljöförvaltningen på Landskrona stad.

Sammantaget kan konstateras att med föreslagen avhjälpande åtgärd (schaktning inom område 1,2,3) bedöms inga föroreningar över KM finnas i området.

MILJÖINVENTERING

En miljöinventering *Miljöinventering av byggnader på fastigheten Nedra Glumslöv 5:27, Landskrina kommun* har tagits fram av Breccia 2021-10-04.

Breccia Konsult AB har på uppdrag av Landskronahem genomfört miljöinventering ,inklusive inventering av PCB, av byggnader på fastigheten Nedra Glumslöv 5:27 på Biblioteksvängen 5, Landskrona kommun. Inventeringen utgör underlag inför ombyggnation och rivning av nedan beskriva byggnader på fastigheten.

Byggnaderna har tidigare huserat skola och lärarbostad på ovanvåning och senast använts som församlingshem. Se figur nedan för byggnadernas läge på fastigheten. Förrådsbyggnad används även som personalutrymme.

Byggnaden som benämns ”garage” används idag som garage för kyrkogårdsförvaltningens traktor.

Provtagning har genomförts på material som har bedömts relevanta att analysera. Asbesthaltigt material har påträffats och bedömts okulärt i form av i skivmaterial (eternit) i taket på förråd och klaffventil i ”garaget”. Inga isolerrutor, kondensatorer till lysrörsarmaturer, mjukfog och äldre dörrstängare som misstänktes innehålla PCB har noterats. Ftalater har påvisats i plastmattor i halter över farligt avfall.

För en detaljerad sammanställning, resultat, tabeller och fotodokumentation hänvisas till utredning som bifogats planhandlingarna.

Länsstyrelsen önskade efter granskningen en komplettering till befintlig miljöinventering avseende risker och säkerställande att hälsoskadligt byggmaterial inte utgör en risk för framtida hyresgäster. Ett kompletterande Pm till ovanstående miljöinventering *Avlägsnande av hälso- och miljöstörande byggmaterial inför rivning och ombyggnation av*

byggnader på fastigheten Nedra Glumslöv 5:27 har därför tagits fram av Breccia 2022-11-23.

Taket på byggnad för förråd och personalutrymme utgörs idag av korrugerade eternitplattor. Eternit innehåller asbest men utgör ingen risk för människor så länge skivorna inte utsätts för mekaniska krafter där asbestfibrerna kan frigöras och inandas. Det är lämpligt att byta ut taket i samband med att byggnaden byggs om till miljöhus.

Plastmattor i byggnaden bedöms innehålla ftalater i halter över farligt avfall och dessa kommer avlägsnas då byggnaden planeras användas som miljöhus.

Plastmattorna i befintligt församlingshem påvisades innehållandes ftalater och klorparaffiner över farligt avfall i delar av byggnaden. Samtliga plastmattor behöver avlägsnas vid ombyggnation så att människor inte utsätts för ftalater och klorparaffiner. I ena källaren fanns det vatten på golvet, viket kan skapa mögelproblematik och behöver åtgärdas.

Bygganden norr om församlingshuset, som i rapporten benämns ”garage”, ska rivas. Marken under befintlig byggnad behöver kontrolleras för att säkerställa att oljan som påvisades i betonggolvet inte har trängt genom betongen och påverkat marken under. En anmälan till Landskrona stads miljöförvaltning behövs inför avhjälpande av rivning av garaget.

Bedömningen är att efter ombyggnationen av förrådet till miljöhus och församlingshuset till bostäder så kommer material som kan utgöra en risk för boende vara borttagna.

TRAFIKBULLER

De 18 bostäder som planeras tillkomma ger en viss ökning av trafikmängderna på orten. Detta tillskott bedöms dock som marginellt och bör inte påverka bullersituationen i stort på orten.

DIKNINGSFÖRETAG

I fastighetens östra del, men ej inom planområdet, korsar dikningsföretaget Nedre Glumslöv 1 och 2 som en kulverterad ledning. Fastigheten ligger inte inom båtnadsområdet och nyttjar därmed inte ledningen för avvattning. Vid byggnationen behöver det dock säkerställas att ledningen ej påverkas.

AVFALL

LSR Landskrona – Svalövs Renhållnings AB sköter sophantering och återvinning i Landskrona kommun.

Utformning av avfallshantering ska stämmas av i bygglovsskedet i samrådan med LSR

BRANDVATTENFÖRSÖRJNING

Brandpost (VBP4693) finns på Biblioteksgatan och denna bör finnas kvar.

EKOLOGISKA KONSEKVENSER

EKOSTSTEMTJÄNSER (EST)

Ekosystemtjänster är ett social-ekologiskt begrepp som betyder att det handlar om människan och naturen i samspel - vi betraktar människan som en del av naturen som både skapar och nyttjar ekosystemens tjänster.

Inga särskilda naturmiljövärden, särskild biologisk mångfald eller skyddsbestämmelser, finns som hindrar aktuellt detaljplaneförslag.

SOCIALA OCH EKONOMISKA KONSEKVENSER

BEFOLKNING OCH SERVICE

Eftersom Glumslöv på grund av natur- och kulturvärden samt bullerpåverkan har begränsade utbyggnads och förtätningsmöjligheter är det viktigt att möjliga lägen för nya bostäder utnyttjas väl. Planförslaget innebär en förtätning av Glumslövs centrala delar. Tillägget av lägenheter i Glumslöv, som idag domineras av villabebyggelse, bidrar till en ökad variation av bostadstyper inom orten.

Det ger människor i olika livssituationer möjlighet att bo i Glumslöv oavsett om de söker större eller mindre bostad. Området har närhet till service, i form av handel och skola, samt kollektivtrafikförbindelser. Detta utbud får ett ökat underlag i och med förslaget.

TILLGÄNGLIGHET

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

BARNPERSPEKTIV

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Bostadsmiljön gestaltas för att uppmuntra till naturlig lek med väl omhändertagna ytor. Skola finns i närheten av planområdet.

JÄMSTÄLLDHETSPERSPEKTIV

Ur jämställdhetsperspektiv bör föreliggande planförslag inte medföra negativa förändringar.

SÄKERHET OCH TRYGGHET

Med föreliggande förslag blir en fastighet i centrala Glumslöv bebyggd med bostadshus. Detta antas öka den upplevda tryggheten, då fler människor kommer att röra sig till och från området under dygnets alla timmar, samt bidra till en attraktivare bymiljö.

PLANENS GENOMFÖRANDE

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

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Detaljplanen förväntas kunna antas av Stadsbyggnadsnämnden 2022.

PLANFÖRFARANDE

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

GENOMFÖRANDETID

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

ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP

Landskrona stad är huvudman, för drift av allmänplatsmark inom planområdet. Exploatören ansvarar för kostnader inom kvartersmark. Dessa är t.ex. byggnation, anläggningsavgifter, bygglovsavgifter m.m.

ÄNDRAD LOVPLIKT

Bygglov krävs även för detaljer om omfattas av skydds- och varsamhetsbestämmelser.

AVTAL

PLANAVTAL

Avtal för planarbetet har reglerats mellan Landskrona stad och exploatören.

Exploatören har ansvaret för all utbyggnad och anläggning inom kvartersmark såsom gemensamma kommunikationsytor,

parkeringsgarage, grönytor, ledningar samt lekytor och ska bekosta dessa. Allt arbete ska ske i samråd med Landskrona stad.

TELELEDNINGAR

Teleledningarna kan behöva flyttas vid genomförandet av planen. Den part som initierar flytten bekostar den. Allt ska ske i samrådan med Teliasonera Skanova Access AB.

STADSNÄT

Stadsnätet har servisledning på tomt där det planeras för ny byggnad. Stadsnätet har servisledningar på fastigheten Nedra Glumslöv 5:27. Servisledningarnas exakta lägen inom planområdet måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Serviser som kan komma att behöva flyttas vid genomförandet av planen bekostas av den part som initierar flytten. Allt ska ske i samrådan med LEAB.

ELNÄT

E.ON Energidistribution AB har markförlagd lågspänningskabel samt kabelskåp på fastigheten Nedra Glumslöv 5:27. Elledningarnas exakta lägen inom planområdet måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Elledningar som kan komma att behöva flyttas vid genomförandet av planen bekostas av den part som initierar flytten. Allt ska ske i samrådan med E.ON Energidistribution AB.

FIBER

Fiberledningar finns på fastigheten Nedra Glumslöv 5:27, dessa behöver beaktas under projekteringen. Fiberledningar som kan komma att behöva flyttas vid genomförandet av planen bekostas av den part som initierar flytten. Allt ska ske i samrådan med LEAB.

VATTEN OCH VA

Flytt eller förändring av anslutningspunkter bekostas av den part som initierar flytten. Eventuellt tryckstegring för vattnet hanteras internt inom fastigheten. Allt ska ske i samrådan med NSVA.

EKONOMISKA FRÅGOR

ANSVARSFÖRDELNING

Ansökan om fastighetsbildning görs till Lantmäterimyndigheten i Landskrona och initieras och bekostas av exploatören.

Staden ansvarar, som huvudman, för drift och iordningställning av allmän platsmark inom planområdet.

Exploatören ansvarar för kostnader inom kvartersmark. Dessa är t.ex. byggnation, anläggningsavgifter, bygglovsavgift mm. VA, dagvatten och bygglovsavgifter debiteras i enlighet med, av Staden, antagna taxor.

PLANEKONOMI

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

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSBILDNING

Planområdet omfattar del av Nedra Glumslöv 5:27 samt del av Nedra Glumslöv s:7. Området inom Nedra Glumslöv 5:27 är idag enligt plan 12-GLU-358 respektive 12-GLU-369 planlagt för allmänt ändamål samt en mindre del allmän plats, medan området inom Nedra Glumslöv s:7 är planlagd som allmän plats park/plantering i plan 1282-P36. Mark inom planområdet är utlagd som kvartersmark för bostad och allmän platsmark (gata). Den del av Nedra Glumslöv 5:27 som inte planlagts för bostadsändamål är enligt gällande plan 12-LAN-369 utlagd som allmän plats. För att nå överensstämmelse med det nya planförslaget ska området fränskiljas från fastigheten för att överföras till en kommunal gatufastighet, vilket gör Nedra Glumslöv 5:27 till en renodlad bostadsfastighet.

Området inom Nedra Glumslöv s:7 som planlagts som allmän plats ska överföras till en kommunal gatu-/parkfastighet.

Ansökan om fastighetsreglering berörande Nedra Glumslöv 5:27 och bostadsfastigheten Nedra Glumslöv 5:6 har inkommit till Lantmäterimyndigheten den 20 april 2022 (ärende M228045). Ansökan avser överföring av del av Nedra Glumslöv 5:27 till Nedra Glumslöv 5:6.

Regleringsområdena planläggs för bostadsändamål i planförslaget, och fastighetsbildningen blir därmed förenlig med detaljplan och genomförbar i och med att detaljplanen vinner laga kraft. Områdena är illustrerade med skraffering i kartan på följande sida.

Överföring av mark ska i första hand ske genom frivilliga överenskommelser om fastighetsreglering mellan berörda fastighetsägare. I överenskommelsen regleras även ersättningsfrågan. Träffas inte överenskommelse finns bestämmelser dels om att kommunen har möjlighet att lösa in allmän platsmark, dels om att en fastighetsägare kan begära att kommunen löser in den allmänna platsmarken. Ansökan om fastighetsbildning görs till Lantmäterimyndigheten i Landskrona.

SERVITUT OCH LEDNINGSRÄTT

Inom planområdet belastas inte berörda fastigheter av några registrerade rättigheter.

FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING

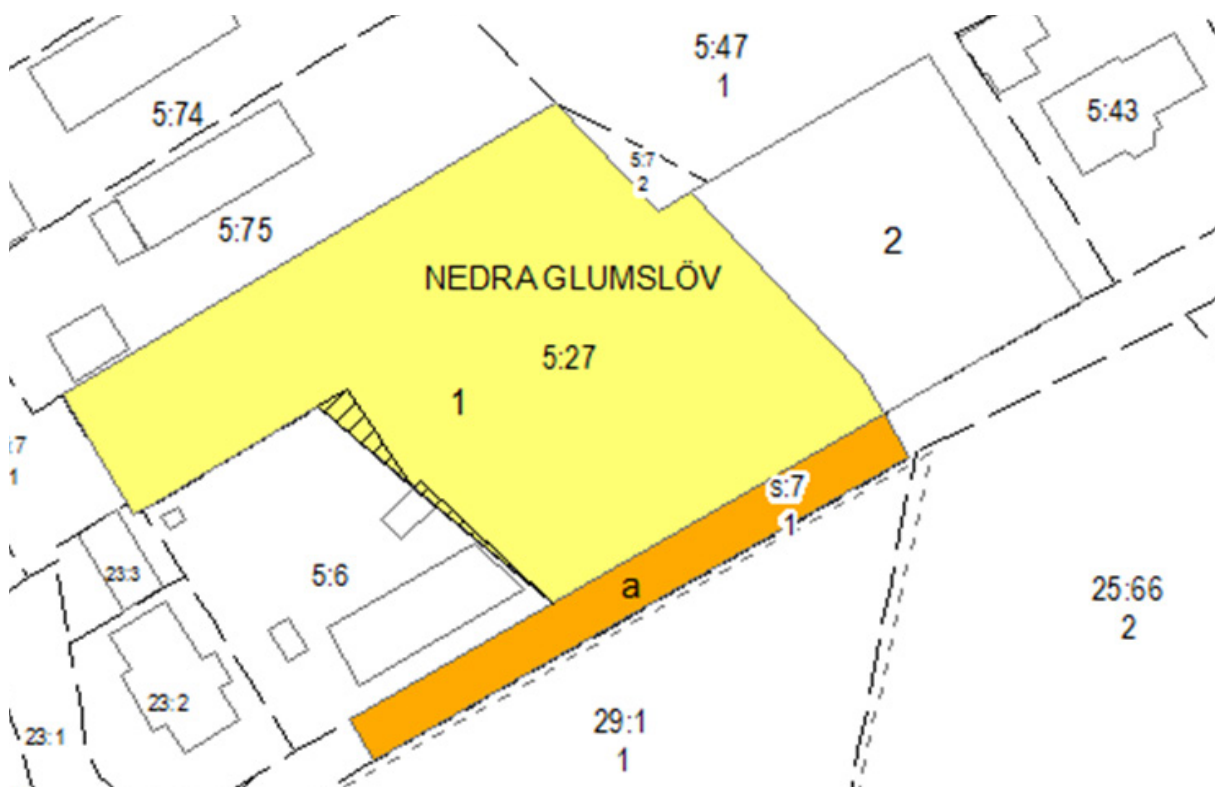
För att genomföra detaljplaner i syfte att skapa fastigheter vars användning överensstämmer med detaljplanerna krävs oftast fastighetsbildning. I kartan och tabellen nedan redovisas detaljplanens konsekvenser som i dagsläget kan bedömas för planområdet vad avser markens indelning i fastigheter och fastighetsrättsliga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

(se tabell på följande sida):

Fastighet	Område	Åtgärd
Nedra Glumslöv 5:27	1	Planläggs för kvartersmark, bostad. Skrafferade ytor motsvarar område enligt ansökan om fastighetsreglering, inkommen till Lantmäterimyndigheten 2022-04-20. Den del av fastigheten som planlagts för bostad kan utgöra en fastighet eller styckas upp i flera mindre *.
	2	Den del av fastigheten som tidigare planlagts för allmän plats överförs till kommunal gatufastighet (området ligger utanför aktuellt planförslag).
Nedra Glumslöv s:7	a	Planläggs för allmän plats, gata. Området överförs till kommunal gatufastighet.

* För ovan nämnda kvartersmark gäller att områdena även kan styckas upp i mindre fastigheter beroende på ägandeform. I det fall områdena delas upp i flera mindre fastigheter bör gemensamhetsanläggningar bildas för att säkerställa skötsel och drift av gemensamma ytor såsom tillfart och parkering.

Om fastigheten styckas av i fler så bör varje fastighet dessutom ha möjlighet till varsin anslutningspunkt till det kommunala VA-nätet. Om fastigheterna istället använder en gemensam anslutningspunkt behöver gemensamhetsanläggning inrättas och samfällighetsförening bildas för att stå som motpart till NSVA. NSVA bör involveras som remissinstans vid eventuell avstyckning.



Fastighetskonsekvenskarta

MEDVERKANDE

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Anette Andersson, Planavdelningen. Övriga som varit delaktiga i planarbetet är Lisa Lindekranz, planchef. Lantmäterimyndigheten i Landskrona har varit rådgivande vid framtagandet av kapitlet fastighetsrättsliga frågor.

Grundkartan har upprättats av MBK och GIS-avdelningen.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Landskrona den 2 december 2022

Anette Andersson
Planarkitekt

Lisa Lindekranz
Planchef

INFORMATION OM BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER (GDPR)

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





Upprättad av
Planavdelningen
2022-12-02