



**LANDSKRONA
STAD**

Aktnummer:

Diarienummer: Plan 2016-000001

Laga kraft datum:

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Örja 34:34 m fl (Fröfabriken), Landskrona stad

Granskningshandling 2

2026-08-14



Innehållsförteckning

1. Ärendeinformation	4
1.1. Administrativ information	4
1.2. Politiska beslut.....	4
1.3. Planhandlingar.....	4
1.4. Medverkande.....	4
2. Inledning.....	6
2.1. Detaljplanens syfte	6
2.2. Bakgrund och motiv till planläggning.....	6
2.3. Planförfarande	6
2.4. Miljöbedömning	6
2.5. Överensstämmelse med översiktsplanen.....	7
2.6. Plandata	7
2.7. Planeringsunderlag.....	8
2.8. Ändringar efter samråd och granskning	9
3. Planförslag	10
3.1. Områdets disposition och gestaltning	10
3.2. Genomförandetid	11
3.3. Kvartersmark	11
3.4. Allmän plats	16
3.5. Teknisk försörjning.....	19
4. Motiv till detaljplanens regleringar	22
5. Planeringsförutsättningar.....	26
5.1. Pågående markanvändning.....	26
5.2. Kommunala förutsättningar	27
5.3. Rikshintressen.....	31
5.4. Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	31
5.5. Miljökvalitetsnormer	31
5.6. Miljö	32
5.7. Hälsa och säkerhet	33
5.8. Geotekniska förhållanden	38
5.9. Hydrologiska förhållanden	39
5.11. Fysisk miljö	40
5.12. Sociala förhållanden	40
5.13. Service	42
5.14. Trafik	42
5.15. Teknik	43

6. Konsekvenser 44

6.1. Miljö	44
6.2. Natur	47
6.3. Miljökvalitetsnormer	49
6.4. Kulturmiljö.....	49
6.5. Hälsa och säkerhet	49
6.6. Sociala konsekvenser	52
6.7. Riksintressen	53
6.8. Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	53
6.9. Trafik	54
6.10. Avvägning mellan motstående intressen	54
6.11. Fastigheter och rättigheter	54
6.12. Ekonomiska konsekvenser.....	55
6.13. Mellankommunala frågor	55

7. Genomförandefrågor 56

7.1. Mark- och utrymmesförvärv	56
7.2. Fastighetsrättsliga frågor	56
7.3. Tekniska frågor	60
7.4. Ekonomiska frågor	61
7.5. Organisatoriska frågor	62

8. Om detaljplan..... 63

8.1. Vad är en detaljplan?.....	63
8.2. Detaljplaneprocessen	63

1. Ärendelinformation

1.1. Administrativ information

Diarienummer: PLAN 2016.1

Nationellt aktnummer:

Laga kraft datum:

Genomförandetid: 5 år

Sökande: Landskrona Fröfabriksutveckling AB

Planförfarande: Utökat

Planhandläggare: Johanna Karlsson

1.2. Politiska beslut

Beslut om planuppdrag: Stadsbyggnadsnämnden 2016-08-30, SBN § 122

Beslut om samråd: 2018-08-23, SBN Plan § 8

Beslut om betydande miljöpåverkan: Stadsbyggnadsnämnden 2025-09-30 § SBN 67

Beslut om granskning: Stadsbyggnadsnämnden 2025-09-30, § SBN 67

Beslut om granskning 2: Stadsbyggnadsnämnden 2026-09-01, § SBN XX

Beslut om godkännande: Stadsbyggnadsnämnden

Beslut om antagande: Kommunfullmäktige

1.3. Planhandlingar

- Plankarta, skala 1:1 000 i A1-L
- Planbeskrivning (denna handling)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande 1

Utredningar som tagits fram till detaljplanen listas under rubrik 2.7.

Planeringsunderlag. Till detaljplanen finns även grundkarta och fastighetsförteckning (biläggs ej).

1.4. Medverkande

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



Planprocessen. Detaljplanen befinner sig i granskningsskedet. Detaljplanen var på granskning hösten 2025 och granskas nu, efter revidering, en gång till.

Planområdets placering



Figur 1. Karta som visar planområdets placering i staden.

2. Inledning

2.1. Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för verksamheter, detaljhandel, kontor och parkering inom planområdet. Detaljplanen ska ge förutsättningar för fortsatt stationsnära stadsutveckling i Weibullsholmsområdet samt möjliggöra för utveckling och ny användning av den gamla fröfabriken. Markanvändningen inom planområdets olika delar anpassas med hänsyn till risksituationen i området.

Detaljplanens syfte är också att möjliggöra en ny vägkoppling mellan Österleden och Frögatan samt att skapa utrymme för fördröjningsytor för dagvatten i parkmark.

2.2. Bakgrund och motiv till planläggning

Planområdet ingår i ett utvecklingsområde för handel och kontor som är utpekad i den fördjupade översiktsplanen för Landskrona tätort på grund av det strategiska läget i anslutning till Landskrona station och Österleden.

Området har tidigare ingått i den fröförädlingsverksamhet som W. Weibull AB bedrev i Landskrona mellan åren 1870 och 2008. Platsen domineras idag av Fröfabriken, en storskalig byggnad som tidigare använts som frölager men idag står tom.

2016 tog Stadsbyggnadsförvaltningen tillsammans med Tengbom arkitekter och fastighetsägarna i området fram ett utvecklingsprogram för en ny stadsdel: Västra Weibullsholm. Syftet var att skapa en gemensam bild av områdets framtid, utreda övergripande frågeställningar samt fungera som underlag till vidare detaljplanering.

Idag är Weibullsholms handelsområde och gatan väster om planområdet utbyggt och en gång- och cykelväg samt bussgata binder samman området med Landskrona station. Detaljplanen för Örja 34:34 - Fröfabriken möjliggör för fortsatt utveckling och förverkligande av den nya stadsdelen.

2.3. Planförfarande

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Detta eftersom planförslaget bedömts kunna vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.

Detaljplanen kommer att godkännas av stadsbyggnadsnämnden och där efter antas av kommunfullmäktige.

2.4. Miljöbedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför inte upprättats. Motiven till bedömningen finns i kapitel 6.1 *konsekvenser - Miljö*.

2.5. Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget överensstämmer med Landskrona stads översiktsplan (2016-02-29), den fördjupade översiktsplanen för Landskrona tätort (2014-06-18) samt Länsstyrelsen granskningsyttranden. Se kapitel 5.2 *Planeringsförutsättningar - Kommunala förutsättningar*.

2.6. Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget i Weibullsholmsområdet i östra delen av Landskrona tätort mellan infartsvägen Österleden och Landskrona station. I väster gränsar planområdet till befintliga verksamheter (bland annat Dow Chemicals och Svenska Foder) och i öster finns befintlig handelsetablering med bland annat ICA Maxi, Biltema, Thansen, Blomsterlandet och en vårdcentral. I söder gränsar planområdet till Österleden och i nordöst till Frögatan.

Planområdet består till största delen av en del av fastigheten Örja 34:34. Dessutom ingår mindre delar av de angränsande fastigheterna Örja 36:3 och Örja 34:33 samt stadens mark vid Österleden (se redovisning nedan).

Planområdet är cirka 5 hektar stort.

Planområdets läge och fastigheter framgår av översiktskartan på sidan 5.

Markägoförhållanden

Planområdet består av följande fastigheter:

- Delar av fastigheten Örja 34:34 som ägs av Landskrona Fröfabriksutvecklings AB (Xtera).
- Delar av fastigheterna Örja 34:3 och Örja 34:9 samt hela Örja 36:1 som ägs av Landskrona stad. Fastigheterna innehåller ett äldre industrispår samt mark längs Österleden.
- En mindre del av fastigheten Örja 36:3 som ägs av Trophi Weibullsholm AB och används för handel (ICA Maxi m fl).
- En mindre del av fastigheten Örja 34:33 som ägs av Landskrona Fröfabriksutveckling i syd AB och används för restaurang.

2.7. Planeringsunderlag

Utredningar

Följande utredningar har tagits fram som underlag till detaljplanen:

- *PM Riskhänsyn i ny detaljplan för Örja 34:34 m.fl. (Fröfabriken), Landskrona stad, AFRY, 2026-05-29*
- *Skyddsavstånd till Dow Sverige AB - underlag för samhällsplanering, Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2023-05-24*
- *Riskutredning för Weibullsholm, ÅF-infrastructure AB, Brand & Risk, 2016-01-25*
- *Markteknisk undersökningsrapport (MUR) och PM – Markmiljö och Geoteknik, PQ geoteknik & Miljö AB, 2018-01-28*
- *Historisk inventering Örja 34:34, Kodeda Konsulter AB, 2026-04-21*
- *Rapport byggnadsmaterial Örja 34:34, Kodeda Konsulter AB, 2026-06-16*
- *Dagvatten- och skyfallsutredning Örja 34:34, Landskrona kommun, TerrVia Mark Malmö AB, 2025-09-11, reviderad 2026-04-17)*

Övriga kommunala underlag

- Översiktsplan, Landskrona stad, 2016-03-29
- Planeringsstrategi, Landskrona stad, 2023-12-11
- Fördjupning av översiktsplanen för Landskrona tätort, 2014-06-18
- *Västra Weibullsholm - utvecklingsprogram för området söder om Landskrona C med tillhörande utredningar, Tengbom och Landskrona kommun, 2016-05-17.*
- *Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Minerva mm (aktnr. 1282K-971), laga kraft 1956-09-28.*
- *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av stadsägan nr 617 mm (aktnr. 1282K-1146), laga kraft 1964-07-28.*
- *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av stadsägan nr 617 mm, Ringvägens förlängning till Varusvägen (aktnr. 1282K-1195), laga kraft 9 mars 1966.*
- *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av stadsägorna 837A m fl (aktnr. 1282K-1340), laga kraft 1971-11-19.*
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, Detaljplan för del av Örja 34:34 m fl

2.8. Ändringar efter samråd och granskning

Ändringar efter samrådet 2018

Planförslaget var på samråd hösten 2018. Inför granskningsskedet gjordes fördjupade utredningar för att säkerställa en acceptabel risknivå i området kopplat till angränsande kemiindustri. Planförslaget justerades i enlighet med riskutredningen (*Skyddsavstånd till Dow Sverige AB- underlag för samhällsplanering*, Briab, 2023-05-24) och efter dialog med Räddningstjänsten. Markanvändning, byggrätter och byggnadernas höjd begränsades jämfört med samrådsförslaget.

Även infart och trafik till grannfastigheten Örja 36:3 utreddes och stämdes av med fastighetsägaren för att säkerställa en fortsatt god tillgänglighet för transporter till fastigheten. Gatubredd och gräns mot Örja 36:3 justerades.

Dagvattenutredningen uppdaterades och planområdet utökades därefter något i sydväst för att möjliggöra mer fördröjningsyta för dagvatten inom parkmark.

Ändringar efter granskning 1 2025

Planförslaget var på granskning hösten 2025. Efter inkomna synpunkter har förslaget reviderats, framför allt med hänsyn till risksituationen. Ett nytt PM, *Riskhänsyn i ny detaljplan för Örja 34:34 (Fröfabriken)*, har tagits fram med syfte att redovisa hur det reviderade planförslaget tar hänsyn till olycksrisker.

Markanvändningen centrum (C), som tidigare föreslogs i norr, har plockats bort. Verksamheter (Z) samt verksamheter och handel (ZH) i söder ändrats till parkering (P). Det södra kvarteret har dessutom minskats till förmån för mer parkmark.

En egenskapsbestämmelser har lagts till om att publika lokaler ska ha varsin separat entré mot öster (b1). Bestämmelsen om att handel endast får finnas i bottenvåningen (s1) gäller nu för alla byggrätter och bestämmelsen om riskreducerande åtgärder (m1) har justerats något.

Föroreningar i mark och byggnad har utretts (Kodeda konsulter AB 2024-04-21 och 2024-06-16).

Planbeskrivningen har reviderats, framför allt i avsnitten som rör föreslagen markanvändning, risker, föroreningar och särskilt skyddsvärda träd.

3. Planförslag

3.1. Områdets disposition och gestaltning

Planförslaget möjliggör utveckling och ny användning av befintlig bebyggelse samt möjlighet till ny bebyggelse i den norra delen av planområdet. Planförslaget är en del i omvandlingen av Weibullsholmsområdet till ett stationsnära område för handel, kontor och verksamheter.

En ny gata samt gång- och cykelväg planläggs genom området i nord-sydlig riktning med anslutning till Österleden och Frögatan. I den södra delen av området avsätts parkmark med förfördröjningsytor för dagvatten.

Planförslaget har utformats med hänsyn till riskbilden i området. Markanvändning, byggrätter etc har anpassats till de riskhanteringsavstånd till kemiindustrin på fastigheten Garvämnet 2 som anges i utredningen *Skyddsavstånd till Dow Sverige AB - underlag för samhällsplanering* (Briab, 2023-05-24).

Planförslaget möjliggör:

- Kvartersmark för verksamheter, detaljhandel, kontor och parkering.
- Allmän plats för gata med gång- och cykelväg mellan Österleden och Frögatan.
- Allmän plats för park längs Österleden med förfördröjningsytor för dagvatten.



Figur 2. Illustration av tänkt utveckling inom området. Planområdet markerat med svart streckad linje.

3.2. Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum då planen får laga kraft.

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

3.3. Kvartersmark

Bebyggelse

Kvartersmarken planläggs för verksamheter (Z), detaljhandel (H), kontor (K) och parkering (P). Avsikten är att möjliggöra en omvandling av den befintliga Fröfabriken till lokaler för verksamheter och handel samtidigt som områdets norra del kan kompletteras med ny stationsnära bebyggelse för kontor, handel och verksamheter. Längst i söder föreslås endast parkering.

Föreslagen markanvändning och reglering av bebyggelsen, inklusive riskreducerande åtgärder, har anpassats med hänsyn till riskbilden på fastigheten Garvämnet 2 strax väster om planområdet. Se mer under rubriken *Riskhänsyn* nedan och i avnittet 5.7. *Hälsa och säkerhet - Risk för olyckor från verksamheter*.

Kvartersmarken kan delas in i följande delområden:

Norra delen

Längst i norr föreslås en byggrätt för kontor (K), detaljhandel (H) och verksamheter (Z). Delområdet ligger i nära anslutning till Landskrona station och centralt placerat i Weibullsholmsområdet samtidigt som det ligger i princip helt inom gul zon enligt riskutredningen (Briab, 2023 och Afry, 2026). Föreslagna riskreducerande åtgärder beskrivs under rubriken *Riskhänsyn* nedan.

Handel tillåts endast i bottenvåningen (s1) och publika lokaler ska ha varsin separat entré i ytterfasad mot öster (b1), dels som riskreducerande åtgärd och dels för att undvika etablering av handelsgalleria. Bebyggelsens nockhöjd regleras till högst 19 meter (h1) för att möjliggöra 5 våningar. Högsta nockhöjd på komplementbyggnader regleras till 4 meter (h3). Skyltar får inte placeras på tak och skyltar på fasad får inte gå över takfoten (f1).

Mellersta delen

Mitt i planområdet ligger den gamla Fröfabriken och här föreslås en byggrätt för verksamheter (Z) och detaljhandel (H). Avsikten är att möjliggöra omvandling av den befintliga byggnaden. Den här delen av planområdet är till största delen placerat inom röd zon enligt riskutredningen (Briab, 2023). Föreslagna riskreducerande åtgärder beskrivs under rubriken *Riskhänsyn* nedan.

Med hänsyn till risksituationen tillåts handel endast i bottenvåningen (s1) medan övriga våningar kan användas för lager eller liknande verksamheter där få personer vistas. Publika lokaler ska ha varsin separat entré i ytterfasad mot öster (b1), dels som riskreducerande åtgärd och dels för att undvika etablering av handelsgalleria. Bebyggelsens nockhöjd regleras till 26 meter, vilket är den höjd byggnaden har idag.

Högsta nockhöjd på komplementbyggnader regleras till 4 meter. Skyltar får inte placeras på tak och skyltar på fasad får inte gå över takfoten (f_1).

På den idag obebyggda ytan söder om Fröfabriken tillåts, med hänsyn till risksituationen, endast verksamheter (Z_1) och dessutom endast komplementbebyggelse. Ytan kan användas till exempelvis parkering.

Södra delen

Kvarteret söder om den föreslagna gatan ligger inom röd zon enligt riskutredningen (Briab, 2023) och här föreslås därför endast markanvändningen parkering (P).

Inom användningen parkering ryms exempelvis markparkering, parkeringshus och garage samt verksamheter som är knutna till användningen så som laddplatser och möjlighet att tvätta fordon.

En planbestämmelse om högsta nockhöjd på 4 meter möjliggör för garagebyggnader eller liknande.



Figur 3. Utbredningen av röd och gul zon inom planområdet (Afry, 2026-05-29). De olika delområdena är markerade med blå linjer.

Riskhänsyn

Planförslaget har utformats med hänsyn till riskbilden på fastigheten Garvämnet 2, väster om planområdet, och utgår från de riskhanteringsavstånd som redovisas i utredningen *Skyddsavstånd till Dow Sverige AB - underlag för samhällsplanering* (Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2023-05-24). Detaljplanens regleringar och riskreducerande åtgärder har tagits fram i dialog med Räddningstjänsten i Landskrona. I *PM Riskhänsyn i ny detaljplan för Örja 34:34 m fl* (Afry, 2026-05-29) redovisas och bedöms hur planförslaget tar hänsyn till olycksrisker.

Risksituationen beskrivs mer ingående under rubriken *5.7. Planeringsförutsättningar - Hälsa och säkerhet, Risk för olyckor från verksamheter*.

Ungefär halva planområdet ligger inom det som i riskutredningen anges som röd zon och resterande del inom gul zon (se figur 3). Inom respektive zon rekommenderas olika typer av markanvändning beroende på dess känslighet för olycksrisker (se tabell 1):

- I röd zon (200 meter från lossningsplats på Garvämnet 2) rekommenderas användning i kategori A, det vill säga användning som inte innehåller stadigvarande vistelse. Viss användning i kategori B kan vara möjlig så länge den handlar om ett fåtal vakna personer med god lokalkännedom.
- I gul zon (500 meter från lossningsplats på Garvämnet 2) rekommenderas användning i kategori A, B eller C. Kategori A och B beskrivs i detalj under röd zon. För kategori C gäller sådan användning som innebär vakna personer utan lokalkännedom, givet att det inte rör sig om ett stort antal.

Bortanför gul zon bedöms all markanvändning vara möjlig utan särskild hänsyn till riskerna från Dows verksamhet.

Riskhanteringsavstånden till Dow Sverige AB är framtagna utan hänsyn till de skyddsåtgärder som verksamheten har. Det innebär att avstånden är konservativt valda och att riskerna sannolikt är lägre i praktiken.

Vid planering inom zonerna rekommenderar Briab att ett antal frågeställningar beaktas vilka relaterar till att skapa medvetenhet om olyckor, undersöka möjliga skadebegränsande åtgärder och prioritera att personer kan söka skydd inomhus. Dessa frågeställningar har inkluderats i den bedömning som gjorts av planförslaget i *PM Riskhänsyn i ny detaljplan för Örja 34:34 m fl* (Afry, 2026-05-29).

Kategori	Beskrivning	Användning (exempel)
A	Ingen stadigvarande vistelse utöver industri med farlig verksamhet	Tekniska anläggningar, parkering, odling, trafik, industri med farlig verksamhet enligt LSO 2.4.
B	Begränsat antal personer vilka är vakna och har god lokalkännedom	Lager, drivmedelsförsäljning, bilservice, tvätthall, logistik, industri utan farlig verksamhet
C	Personer utan lokalkännedom vilka är vakna samt ett mindre antal sovande personer som har god lokalkännedom	Park, friluftsliv, handel, bostäder i form av enstaka småhus, mindre kontor, restaurang, museum, idrottsanläggningar utan betydande åskådarplats
D	Stort antal personer eller särskilt känsliga personer	Bostäder i alla former, kontor i alla former, vård, hotell, samlingslokaler i alla former och skolor

Tabell 1. Rekommenderad markanvändning intill farliga verksamheter uppdelat i kategorier baserat på känslighet för olyckor. Tillämpning av kategorisering i *Samhällsplanering och riskhantering i anslutning till storskalig kemikaliehantering* (MSB, 2017). (Briab 2023 och Afry 2026)

Bedömning av föreslagen markanvändning

Bedömningen är hämtad ur *PM Riskhänsyn i ny detaljplan för Örja 34:34 mfl (Fröfabriken)* (Afry, 2026-05-29). Se även avsnitt 5.7 *Konsekvenser - Hälsa och säkerhet*.

Verksamheter (Z)

Verksamheter föreslås inom både röd och gul zon. Verksamheter tillhör kategori B och är exempel på användning som är lämplig i gul zon, samt kan vara lämplig i röd zon givet att det handlar om ett fåtal vakna personer med god lokalkännedom.

Antalet personer som vistas inom verksamheter är begränsat men viktigare än personantalet är vilket skydd de får mot olyckor med hjälp av planbestämmelser/riskreducerande åtgärder (se nedan). Planbestämmelsen m1 som anger ventilations- och fasadåtgärder innebär att personerna kan kvarstanna inomhus i säkerhet i flera timmar. Sammantaget innebär det att verksamheter bedöms få ett tillfredsställande skydd mot olyckor.

Handel (H)

Handel föreslås inom både röd och gul zon. Handel tillhör kategori C och är exempel på användning som kan vara lämplig i gul zon givet att det inte rör sig om för många personer, samt som, utan noggranna överväganden, inte bör förekomma i röd zon.

För att bedöma om handel är lämpligt i röd zon krävs en bedömning av det skydd mot olyckor som personer i lokalerna och i deras närhet får genom planbestämmelserna (se nedan). Planbestämmelserna s1, b1 och m1 begränsar tillsammans hur handel kan utformas. Vidare ställer m1 krav på ventilations- och fasadåtgärder.

Handel kan inrymma ett större antal personer som inte kan förutsättas ha god lokalkännedom. Genom att handel endast tillåts i bottenplan hålls antalet personer nere och utrymning underlättas. Att varje publik lokal har en egen entré mot öster styr personer som vistas utomhus mot byggnadernas östra sida, utanför röd zon. Ventilationsåtgärder och fasadåtgärder innebär att personerna kan kvarstanna inomhus i säkerhet i flera timmar. Sammantaget innebär det att personer som vistas i handelslokalerna bedöms få ett tillfredsställande skydd mot olyckor.

Kontor (K)

Kontor föreslås inom gul zon i den norra delen av planområdet. Kontor tillhör kategori C och är exempel på användning som är lämplig i gul zon, givet att det inte handlar om ett för stort antal personer.

Kontor rymmer färre personer än många andra användningar inom kategori C, och personerna är vakna under den tid de vistas där. Viktigare än antal personer är dock vilket skydd de får mot olyckor med hjälp av planbestämmelser/riskreducerande åtgärder (se nedan). För kontor gäller planbestämmelsen m1, vilken specificerar krav på ventilationen och fasadutformningen. Ventilationsåtgärder och

fasadåtgärder innebär att personerna kan kvarstanna inomhus i säkerhet i flera timmar. Sammantaget innebär det att kontor bedöms få ett tillfredsställande skydd mot olyckor.

Parkering (P)

Parkering föreslås inom röd zon i den södra delen av planområdet. Parkering tillhör kategori A och är en lämplig användning i röd zon.

Planbestämmelser för skydd mot olyckor/riskreducerande åtgärder

Följande skadebegränsande och riskreducerande åtgärder har tagits fram i samråd med Räddningstjänsten och regleras som planbestämmelser:

s1 - Handel endast i bottenvåningen.

Åtgärden bidrar till att begränsa antalet personer som vistas i byggnaden samt underlättar evakuering av personer, som inte kan förutsättas ha god lokalkännedom, eftersom ingen förflyttning mellan våningar krävs.

b1 - Publika lokaler ska ha varsin separat entré i ytterfasad mot öster.

Åtgärden innebär att köpcentrum eller liknande inte kan uppföras inom planområdet. Vidare underlättas evakuering då lokalerna har separata entréer, vilket minskar risken för trängsel. I och med att entréer endast får placeras i öster kommer personer som vistas utomhus i planområdet huvudsakligen att uppehålla sig på byggnadernas östra sida, utanför röd zon. Det innebär att de är skyddade mot plötsliga olyckor och dödliga skador undviks. Vid en olycka som kan påverka personer här finns god tid att sätta sig i säkerhet inomhus.

m1 - Luftintag i byggnad ska vara vänd mot öster. Avstängningsbar ventilation ska finnas. Publika lokaler får endast ha entréer vända mot öster. Fasader i nya byggnader ska utformas i obrännbart material. Fönster vända mot väster och söder ska vara i brandteknisk klass EW30 eller bättre.

Att vistas inomhus ger i sig en hög skyddseffekt jämfört med utomhusvistelse. Om luftintagen är riktade mot öster innebär det att de antingen är placerade på tak, vända mot öster, eller på den östra fasaden. Vid en takplacering är koncentrationen av giftiga ämnen i den luft som sugs in i ventilationssystemet betydligt lägre än vid en placering på marknivå. Samma sak gäller för ett intag placerat på östra fasaden, bort från Dow Sverige AB — luften som sugs in kommer från en sida där koncentrationen är lägre. Att ventilationen görs avstängningsbar förstärker ytterligare skyddet för personer i byggnaderna om de tvingas kvarstanna under en längre tid. Tillsammans innebär ventilationsåtgärderna att det finns goda möjligheter för personer att kvarstanna inomhus under ett olycksförlopp som varar flera timmar utan att skadas.

Att nya byggnader utformas i obrännbart material och att fönster vända mot väster och söder ska utföras i lägst brandteknisk klass EW 30 förstärker skyddet för personer som befinner sig inomhus vid en olycka vid gasmolnsbränder och BLEVE. Med obrännbar konstruktion och fönster med brandmotstånd är det osannolikt att en brand kan sprida sig till byggnaden.

Angöring och parkering

Angöring till området sker från den nya gatan som föreslås genom planområdet från befintlig infart vid Österleden i söder och från Frögatan i norr.

Befintliga servitut för väg/infart till förmån för fastigheten Örja 36:3 upphävs i samband med genomförandet av detaljplanen eftersom Örja 36:3 då får infart via den nya allmänna gatan. Detsamma gäller gemensamhetsanläggningen Landskrona Örja GA:11 i den sydvästra delen av planområdet. Se mer under rubriken 7.2.

Genomförandefrågor - Fastighetsrättsliga frågor.

Parkering

Parkering till respektive fastighet ska ske inom kvartersmark och anordnas enligt Landskrona stads parkeringspolicy. Parkeringsnormen anger att det ska finnas totalt 32,5 parkeringsplatser /1000 kvm BTA handel och totalt 17 parkeringsplatser/1000 kvm kontor. I den södra delen av planområdet föreslås markanvändningen parkering (P), se föregående rubrik.

Parkeringsytor utformas med fördel med genomsläpplig beläggning, exempelvis grus eller gräsarmering, för att bidra till flödesutjämning och rening av dagvatten.

För cykel anges i parkeringsnormen totalt 15,5 platser/1000 m² kontor och 65,5 platser/1000 m² handel. Cykelparkeringar ska placeras nära byggnadernas entréer. För att cykel ska vara ett attraktivt alternativ till bil bör området utformas med bra, tillgängliga, och väderskyddade cykelparkeringar med god belysning och i nära anslutning till byggnadernas entréer.

Grönstruktur

I den sydvästra delen av planområdet finns en befintlig trädrad som omfattas av biotopskydd för allé. Trädraden hamnar i planförslaget delvis inom allmän plats mark gata och delvis inom kvartersmark. Trädraden regleras inom kvartersmark med egenskapsbestämmelse **n1** (och inom allmän plats med bestämmelsen träd₁) som anger att träd endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk och med en bestämmelse om ändrad lovplikt **a1** som anger att marklov krävs för trädfällning.

Inom kvartersmarken finns även några större träd. Två av dessa (popplar) är så kallade särskilt skyddsvärda träd med en stamdiameter grövre än en meter. Dessa får inte tas ned eller skadas utan samråd med Länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. En av popplarna samt ett annat större träd direkt söder om den befintliga byggnaden skyddas i plankartan med planbestämmelserna **n1** och **a1** (se definition ovan). Dessa två träd bedöms kunna vara kvar vid exploatering och tillför stora värden till platsen.

3.4. Allmän plats

Grönstruktur

Marken i den södra delen av planområdet närmast Österleden planläggs som allmän platsmark (**PARK**) med utrymme för fördröjningsmagasin för dagvatten (**fördröjning**). I området finns befintliga träd som i möjligaste mån ska sparas.

I Landskrona stads översiktsplan och i den fördjupade översiktsplanen för Landskrona tätort föreslås ett grönt utvecklingsstråk för rekreation och fritid genom planområdet. Stråket är tänkt att binda samman stadens norra delar med Lundåkrabukten och Häljarp och sammanfaller med den planerade gatan med gång- och cykelväg genom planområdet. Det är därför viktigt att tydliggöra och markera stråket genom den storskaliga bebyggelsen och att gaturummet får en genomtänkt utformning med träd och planteringar trots det begränsade utrymmet. Detta regleras med egenskapsbestämmelsen **plantering**. Med fördel kan ytterligare planteringar, som exempelvis planteringsbäddar och rain gardens, anläggas för att få in fler gröna kvaliteter i den storskaliga och i övrigt hårdgjorda miljön. Dessa ytor kan också användas till att ta hand om dagvatten och skyfallsvatten, vilket föreslås i framtagna dagvattenutredning (se nedan).

I den sydvästra delen av planområdet finns en befintlig trädrad som omfattas av biotopskydd för allé. Trädraden hamnar i planförslaget delvis inom allmän plats mark gata och delvis inom kvartersmark. Trädraden regleras inom allmän plats med egenskapsbestämmelse **träd** (och inom kvartersmark med bestämmelsen n1) som anger att träd endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Längs Österleden finns en befintlig allé som också bedöms omfattas av biotopskydd. Den del av allén som befinner sig inom planområdet är placerad inom allmän platsmark park och får därför ingen särskild skyddsbestämmelse.

Dagvattenhantering

Inom parkmarken i den södra delen av planområdet ges utrymme för tre fördröjningsytor för dagvatten i enlighet med framtagna dagvattenutredning (Terrvia, 2025-09-11, reviderad 2026-04-17). Dessutom föreslås fördröjningsytor längs gatan. Dagvattenytorna ska utformas så att de även tillför estetiska och biologiska värden. Se mer under kapitlet *3.5 Teknisk försörjning*.

Öppen dagvattenhantering kan berika bebyggelsemiljön med naturvärden, upplevelsevärden och estetiska värden samtidigt som ytorna minskar belastningen på dagvattensystemet.



Figur 4. Exempel på utformning av plantering och dagvattenhantering längs gatan.

Gator och trafik

Genom området föreslås en ny gata (**GATA**) som ansluter till Österleden i söder via befintlig korsning Österleden/Malmövägen och till Frögatan i norr. Längs gatan föreslås gång- och cykelväg samt plantering som ska fungera som rörelse- och grönstråk genom området (se rubriken *Grönstruktur* ovan).

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelväg föreslås längs den planerade gatan genom planområdet, vilket regleras med egenskapsbestämmelsen **gc-väg**. I norr kan gång- och cykelvägen ansluta till befintlig gång- och cykelväg mot stationen och i söder kan den ansluta till befintligt stråk längs Österleden (antingen längs den planerade gatan eller som en koppling genom föreslagen parkmark).

Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik. Landskrona station ligger ca 300 meter norr om planområdet och nås med buss eller via gång- och cykelväg. Busshållplatser för stadsbuss och regionbuss finns längs Frögatan i handelsområdet ca 110 meter från planområdet i nordöst (stadsbuss linje 5 och regionbuss linje 240) och vid Malmövägen ca 80 meter söder om planområdet (stadsbuss linje 5 och regionbuss linje 238).

Utformning av gator

Gatan genom området föreslås få en sektion på 16,5 meter i norr och 19 meter i söder, vilket ger utrymme för gata, plantering samt gång- och cykelväg. Den bredare sektionen i söder ska möjliggöra en bredare körbana med god framkomlighet för transporter till angränsande fastigheter. Längs den norra delen av gatan kan körbanan vara smalare medan utrymme för plantering med dagvattenhantering samt gång- och cykelbana prioriteras.

Egenskapsbestämmelsen **plantering** anger att plantering av träd eller annan grönstruktur ska finnas längs gatan.

I den sydvästra delen av planområdet finns en befintlig biotopskyddad trädrad som delvis hamnar inom gatumark. Träden kan vara kvar som en del i planteringen längs gatan och skyddas med planbestämmelsen **träd** som anger att träd endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Parkering och utfarter

Parkering till respektive fastighet ska ske inom kvartersmark och anordnas enligt Landskrona stads parkeringspolicy. Se rubriken *3.3 Planförslag - Kvartersmark*.

Huvudmannaskap

Inom planområdet är det kommunalt huvudmannaskap.

3.5. Teknisk försörjning

Dagvatten- och skyfallshantering

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. För att minska belastningen på det befintliga dagvattennätet och minska risken för översvämning ska vatten fördröjas inom planområdet innan det släpps vidare till befintligt dagvattennät. Vatten motsvarande ett 30-årsregn ska fördröjas inom planområdet och att regn som överstiger 30-årsregn upp till 100-årsregn ska inte kunna orsaka skador på närliggande byggnader.

Dagvattenutredning

En dagvattenutredning (*Dagvatten- och skyfallsutredning Örja 34:34, Landskrona kommun*, TerrVia, 2025-09-11, rev 2026-04-17) har tagits fram för planområdet och del av angränsande fastigheter (Örja 36:3 & del av Frögatan). Utredningen har undersökt hur dagvatten kan hanteras inom planområdet vid både normala regn och skyfall, samt hur det kan säkerställas att exploateringen kan ske på ett hållbart sätt utan att orsaka skador på omkringliggande byggnader och infrastruktur.

Utredningen visar att det är möjligt att omhänderta dagvatten motsvarande ett 30-årsregn med krav på högst 1,5 l/s/ha i utsläpp. Detta sker genom föreslagna öppna dagvattenmagasin i parkmarken längs Österleden, i kombination med regnbäddar längs gatan och ett nytt ledningssystem. Magasinen har en dimensionerad kapacitet på 4671 m³, vilket överstiger det beräknade behovet för ett klimatanpassat 30-årsregn. Vid större regn än detta kommer bräddning ske i planerad riktning mot sydväst via sekundära rinnvägar, vilket minskar risken för okontrollerade översvämningar. Genom höjdsättning och markmodellering förhindras befintliga rinnvägar från utredningsområdet till Örja 34:37, och sekundära rinnvägar säkerställs i sydvästligt riktning.

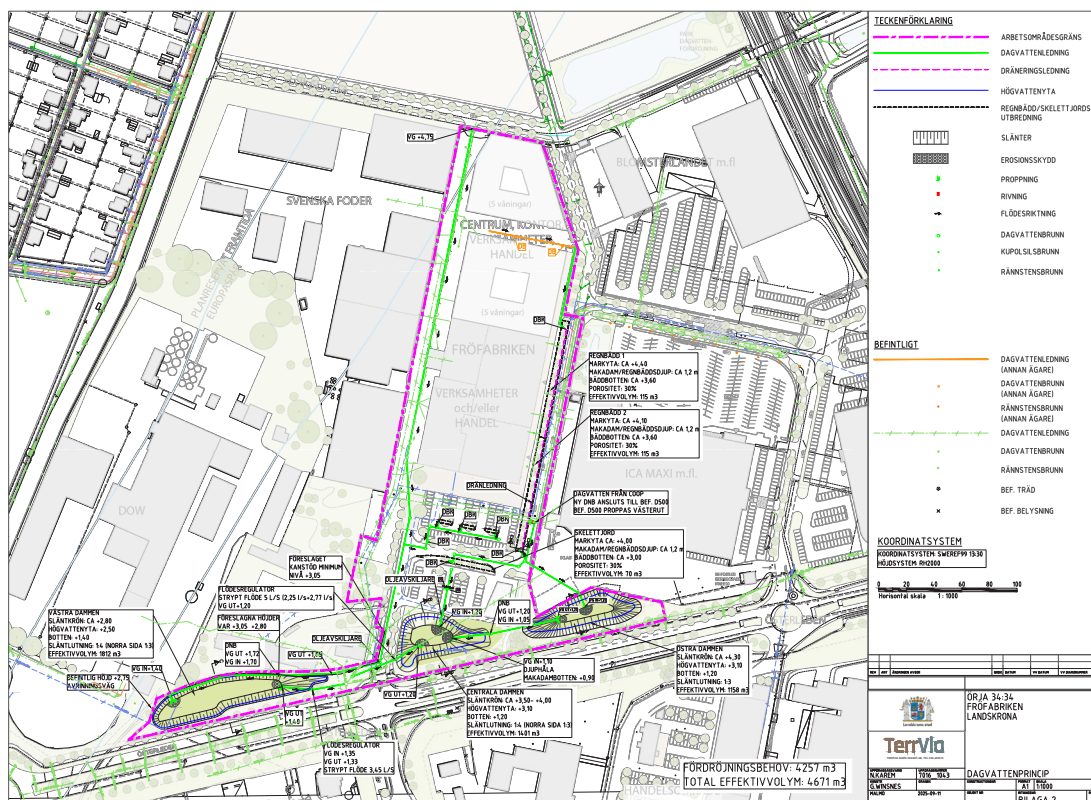
Föroreningsberäkningar med StormTac visar att dagvattnet i befintlig situation innehåller halter av koppar, kadmium, suspenderad substans och bens(a)pyren som överskrider kommunens riktvärden. Dessa föroreningar kommer främst från hårdgjorda ytor. I den planerade situationen leds dagvattnet genom reningssteg i dammar och regnbäddar, vilket innebär att inga överskridanden sker. Systemet klarar att hantera både dagens och framtida belastning av dagvatten skapade från ökade hårdgjorda ytor och trafikflöden.

Utredningen visar också att de föreslagna dagvattenlösningarna bidrar till mer än enbart tekniska funktioner. Genom att utforma dammar och regnbäddar med gröna kvaliteter skapas miljöer med inslag av naturvärden och biologisk mångfald. Detta gör dagvattenhanteringen till en integrerad resurs i stadsutvecklingen.

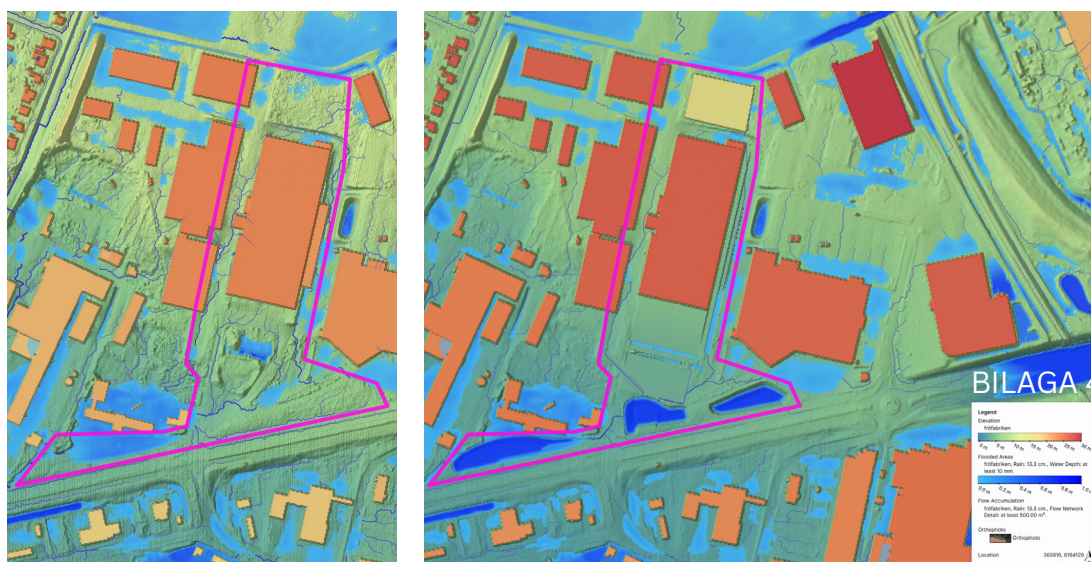
Vatten och spillvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

Allmänna VA-ledningar (vatten, spillvatten och dagvatten) finns i den södra delen av området och skyddas i detaljplanen av ett u-område, markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. U-områdena är anpassade efter NSVA:s skyddsavstånd för VA-ledningar.



Figur 5. Dagvattenprincip för planområdet. Föreslagna ytor för fördröjning i söder. Ljusgröna linjer illustrerar föreslagna dagvattenledningar, mörkgröna befintliga dagvattenledningar och svarta pilar flödesriktning. (Dagvatten- och skyfallsutredning Örja 34:34, TerrVia, 2025-09-11, rev 2026-04-17).



Figur 6. Skyfallskartering i SCALGO Live. Till vänster ses befintlig situation vid ett klimatanpassat 100-årsregn och till höger planerad situation vid samma regn. I bilden till höger syns hur befintliga rinnvägar från planområdet leds till fördröjningsytorna istället för att rinna in på angränsande fastighet i sydväst. Genom att leda om dessa rinnvägar minskas högvattentytan vid översvämning med 4 centimeter på fastigheten Örja 34:37. (Dagvatten- och skyfallsutredning Örja 34:34, TerrVia, 2025-09-11, rev 2026-04-17).

Ett u-område föreslås också längs den västra plangränsen där NSVA planerar för utbyggnad av ett nytt ledningsstråk.

Brandvattenförsörjning

Brandpostsystemet behöver byggas ut inom området. Idag finns närmaste brandposter vid infarten från Österleden i söder och i Frögatan väster om planområdet. Brandposterna ska uppfylla kraven i Svenskt Vattens publikation *P114 Distribution av dricksvatten*.

NSVA har ingen skyldighet att tillhandahålla vatten för släckvattenförsörjning och därför kan sprinkleranläggningar behövas. Om sprinkler installeras krävs egen tank.

Energiförsörjning och telekommunikation

Ledningsnät för fjärrvärme är utbyggt i området. Anslutningsmöjlighet finns. En befintlig fjärrvärmeledning är placerad i allmän plats mark (gata och park) i den östra delen av planområdet. Ett u-område (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar) föreslås i den östra delen av byggrätten för parkering för att säkra åtkomst och skyddsavstånd till ledningen.

Längs Ringvägen, öster om planområdet, finns distributionsledningar för natur- och biogas. Anslutningsmöjligheter finns.

Elnät finns i området.

Fibernet finns i anslutning till området.

Avfallshantering

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

4. Motiv till detaljplanens regleringar

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

Användning av allmän plats

GATA - Gata

Boverkets föreskrifter om detaljplan: Användningen gata ska tillämpas för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra en ny gatukoppling genom planområdet med anslutning till Österleden och Frögatan. Gatan fungerar som infart från Österleden till angränsande fastigheter vilket innebär att befintliga servitut för fastigheten Örja 36:3 samt gemensamhetsanläggningen Landskrona Örja GA:11 ska upphävas i samband med genomförandet av detaljplanen.

Gatan ska utformas med gång- och cykelväg samt plantering vilket regleras med egenskapsbestämmelser. Gatans sektion behöver studeras noggrant inför projektering och utbyggnad för att möjliggöra ett väl utformat rörelse- och gröonstråk. Även gatans höjdförhållanden i anslutning till Frögatan och befintliga byggnader ska studeras mer i detalj inför projektering.

PARK - Park

Boverkets föreskrifter om detaljplan: Användningen park ska tillämpas för områden för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra ytor för fördröjning av dagvatten och skyfallsvatten samt att ge plats för plantering i anslutning till Österleden.

Användning av kvartersmark

H - Detaljhandel

Boverkets föreskrifter om detaljplan: Användningen detaljhandel ska tillämpas för områden för handel med varor och tjänster. Även komplement till verksamheten detaljhandel ingår i användningen.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra fortsatt utveckling av handelsområdet Weibullsholm. Med egenskapsbestämmelser **s1** regleras att handel endast får finnas i bottenvåningen.

Detaljhandel bedöms tillsammans med planbestämmelser om riskreducerande åtgärder vara lämpligt inom området. Se bedömning under rubriken *Riskhänsyn* i avsnitt 3.3.

K - Kontor

Boverkets föreskrifter om detaljplan: Användningen kontor ska tillämpas för områden för kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering. Även komplement till verksamheten kontor ingår i användningen.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra kontor i ett stationsnära läge.

Kontor bedöms tillsammans med planbestämmelser om riskreducerande åtgärder vara lämpligt inom området. Se bedömning under rubriken *Riskhänsyn* i avsnitt 3.3.

Z - Verksamheter

Boverkets föreskrifter om detaljplan: Användningen verksamheter ska tillämpas för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Även komplement till verksamheten ingår i användningen.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra utveckling av olika typer av verksamheter inom området.-

Verksamheter bedöms tillsammans med planbestämmelser om riskreducerande åtgärder vara lämpligt inom området. Se bedömning under rubriken *Riskhänsyn* i avsnitt 3.3.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

gc-väg – Gång- och cykelväg ska finnas längs gatan

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att ett gång- och cykelstråk byggs ut mellan Frögatan och Österleden.

fördröjning – Fördröjningsmagasin för dagvatten ska finnas

Syftet med bestämmelsen är att parkmarken längs Österleden ska användas för fördröjning av dagvatten och skyfallsvatten i enlighet med till detaljplanen framtagna dagvattenutredning. Fördröjningsytorna ska utformas multifunktionellt med fokus på så väl tekniska, estetiska som biologiska funktioner och värden.

plantering – Plantering längs gatan ska finnas

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att gaturummet i möjligaste mån planteras med träd, buskar och/eller perenner. Stråket är utpekad som grönstråk i den fördjupade översiktsplanen. Planteringsytor kan även användas för hantering av dagvatten och skyfallsvatten (raingardens).

träd – Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Syftet med bestämmelsen är att skydda och bevara befintlig trädrad som bedöms omfattas av biotopskydd.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Prickmark – Marken får inte förser med byggnad

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en zon förgårdsmark mot gatan. Syftet är också att begränsa bebyggelsens utbredning i öster och säkerställa passage och framkomlighet för transporter (gemensamhetsanläggning med ändamål väg).

Korsmark – Marken får endast förser med komplementbyggnad, mur och plank

Syftet med bestämmelsen är att begränsa utnyttjandet av marken i den södra delen av planområdet där riskavstånd till verksamheten på fastigheten Garvämnet 2 medför att ny bebyggelse inte är lämplig. Marken inom egenskapsområdet är lämplig för parkering men mindre komplementbyggnader kan tillåtas.

s1 – Handel endast i bottenvåningen

Bestämmelsen syftar till att avgränsa användningen av detaljhandel så att denna endast får inrättas i byggnadernas bottenvåningar. På grund av risksituationen i området är handel endast lämpligt i bottenvåningen medan övriga våningar kan användas för lager eller dylikt. Bestämmelsen reglerar att antalet personer som vistas i planområdet inte blir för många. Vidare underlättas evakuering av personer, som inte kan förutsättas ha god lokalkännedom, eftersom ingen förflyttning mellan våningar krävs.

Se även bedömning under rubriken *Riskhänsyn* i avsnitt 3.3.

h1 – Högsta nockhöjd är 19 meter

Syftet med bestämmelsen är att begränsa höjden på ny bebyggelse i den norra delen av planområdet. Bestämmelsen är tänkt att möjliggöra byggnader i 5 våningar.

h2 – Högsta nockhöjd är 26 meter

Syftet med bestämmelsen är att begränsa höjden på bebyggelsen inom den mellersta delen av planområdet. Höjden är anpassad efter den befintliga byggnaden på platsen.

h3 – Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 4 meter

Syftet med bestämmelsen är att begränsa höjden på komplementbyggnader.

h4 – Högsta nockhöjd är 4 meter

Syftet med bestämmelsen är att begränsa höjden på byggnadsverk inom markanvändningen parkering i den södra delen av planområdet.

n1 – Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Syftet med bestämmelsen är att skydda och bevara befintlig trädrad som bedöms omfattas av biotopskydd. Bestämmelsen kombineras med krav på marklov för trädfällning (ändrad lovplikt a1).

u1 – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa utrymme och tillgång till befintliga allmänna va-ledningar som passerar genom området samt att säkerställa utrymme

för en ny planerad vattenledning längs planområdets västra gräns.

I det södra kvarterets östra gräns finns ett u-område som säkrar skyddsavstånd till fjärrvärmeledningen som finns i parkmarken öster om kvarteret.

m₁ – Luftintag i byggnad ska vara vänd mot öster. Avstängningsbar ventilation ska finnas. Publika lokaler får endast ha entréer vända mot öster. Fasader i nya byggnader ska utformas i obrännbart material. Fönster vända mot väster och söder ska vara i brandteknisk klass EW30 eller bättre.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa åtgärder som kan reducera riskerna i händelse av olycka på angränsande industrifastighet (Garvämmet 2).

Se även bedömning under rubriken *Riskhänsyn* i avsnitt 3.3.

f₁ – Skyltar får inte placeras på tak. Skyltar på fasad får inte gå över takfoten.

Syftet med bestämmelsen är att reglera placeringen av skyltar på byggnader så att skyltarna inte dominerar stadsbilden.

b₁ – Publika lokaler ska ha varsin separat entré i ytterfasad mot öster.

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att butiker och publika lokaler har varsin egen entré som är vänd bort från riskkällan och som är placerad inom gul zon (med lägre risk). Separata entréer mot öster underlättar evakuering och minskar risken för trängsel. Bestämmelsen säkerställer också och att det inte kan etableras exempelvis gallerior.

Se även bedömning under rubriken *Riskhänsyn* i avsnitt 3.3.

a₁ - Marklov krävs även för trädfällning.

Syftet med bestämmelsen är att skydda befintlig trädrad som bedöms omfattas av biotopskydd.

5. Planeringsförutsättningar

5.1. Pågående markanvändning

Planområdet kan karaktäriseras som ett omvandlingsområde som idag domineras av Fröfabriken, en storskalig byggnad som tidigare innehållit lager och växtförädlingsverksamhet men som nu står tom. Hela planområdet har tidigare ingått i den fröförädlingsverksamhet med omfattande odlingar som W. Weibull AB bedrev i Landskrona mellan åren 1870 och 2008.

Norr och söder om Fröfabriken finns asfalts- och gräsytor. I den södra delen finns infart från Österleden, gamla järnvägsspår samt gräsbevuxna ytor längs Österleden.

Inom Örja 34:34 finns servitut för infarter till angränsande fastigheter.

Direkt öster om planområdet finns Weibullsholms handelsområde med bland annat Biltema, ICA Maxi och Blomsterlandet. I söder finns infartsvägen Österleden och i väster ett verksamhetsområde med kemifabriken Dow Chemicals samt Svenska Foder. I norr gränsar planområdet till Förädlingsgatan samt åkermark. Landskrona station, som är en betydelsefull transportnod för staden, ligger cirka 300 meter norr om planområdet.

Befintlig bebyggelse

Fröfabriken, som är ca 30 000 kvm, är den enda byggnaden inom planområdet. Byggnaden har tidigare använts för forskning och lager av W. Weibull AB i företagets frötillverkningsprocess. Idag står byggnaden tom. Fröfabriken består idag av flera olika volymer som byggts till efter hand som verksamheten vuxit, de äldsta delarna är från 1941. De dominerande delarna av byggnaden är 5-6 våningar höga.



Figur 7. Foto över Fröfabriken med omnejd i maj 2024.

Grönstruktur

Inom planområdet finns en del vegetation och gräsytor som är rester från Weibulls tidigare anläggning. Ett antal större solitära träd samt en trädrad finns i den södra delen av planområdet. Längs Österleden finns gräsytor och planterade träd.

5.2. Kommunala förutsättningar

Översiktsplaner

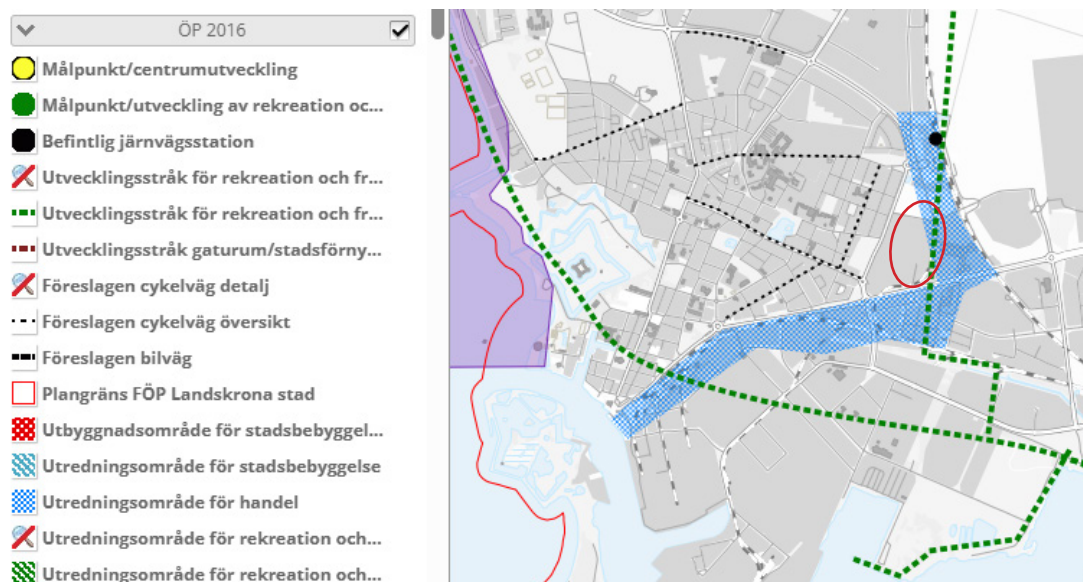
För Landskrona gäller en fördjupning av översiktsplanen från 2014 och en kommunomfattande översiktsplan från 2016. I planeringsstrategin som antogs av kommunfullmäktige 2023-12-11 § 188, konstateras att översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen är aktuella.

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen samt Länsstyrelsens granskningsyttranden.

Översiktsplan Landskrona stad 2014-2030

Den kommunomfattande översiktsplanen antogs 2016-02-29 och gäller för kommunen utanför Landskrona tätort. Några ställningstagande görs dock som berör planområdet:

- Utredningsområde för handel längs Österleden och Väst kustbanan.
- Utvecklingsstråk för rekreation och fritid. Ett grönstråk sträcker sig runt staden från Borstahuset till Lundåkrabukten
- Utredningsområde för Europaspåret gränsar till området.



Figur 8. Utsnitt ur översiktsplan 2016. Blått är utredningsområde för handel och grön streckad linje är utvecklingsstråk för rekreation och fritid. Planrådets placering är markerat med röd cirkel.

Fördjupad översiktsplan för Landskrona tätort

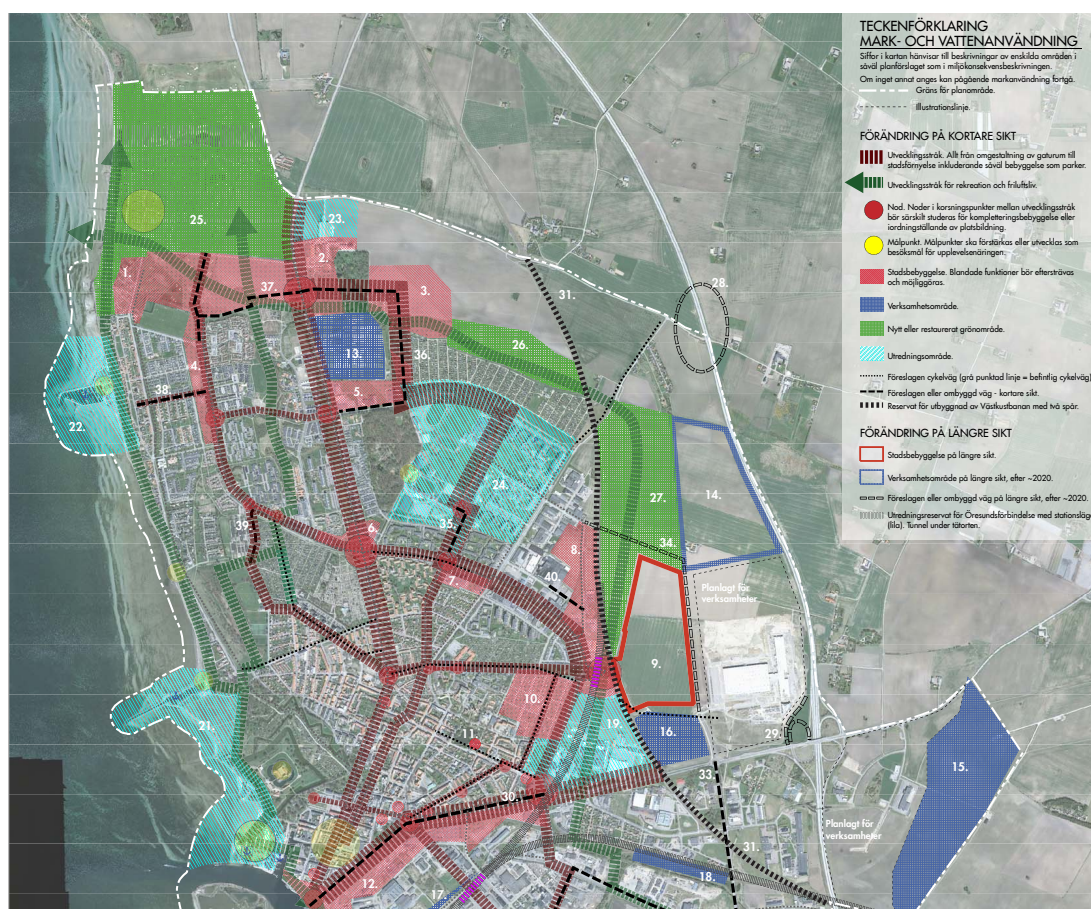
För Landskrona tätort gäller en fördjupning av översiktsplanen som antogs 2014-06-18. Planområdet berörs av följande förslag på markanvändningskartan:

- Utredningsområde. Området (#19 i figur 9) mellan Österleden, Ringvägen, Stationen och Västkustbanan är utpekat som utredningsområde med hänsyn till dess strategiska läge vid stadens södra infart och närhet till stationen:
”Befintligt verksamhetsområde och handelsområde. Framtida markanvändning med hänsyn till områdets strategiska läge och samtidig hänsyn till pågående verksamhet behöver utredas.”
- Utvecklingsstråk för rekreation och friluftsliv. Ett grönstråk sträcker sig runt staden från Borstahusen till Lundåkrabukten och passerar genom Weibullsholmsområdet.
- Österleden är utpekat utvecklingsstråk. ”Allt från omgestaltning av gaturum till stadsförnyelse inkluderande såväl bebyggelse som parker.”
- Utredningsreservat för Öresundsförbindelse.

Stationen och Weibullsholm är dessutom utpekat som ett prioriterat delområde.

”Området är stort och har ett strategiskt läge vid stadens entré från öster.

Befintligt handelsområde skulle kunna utvecklas med storskalig sällanköpshandel och knytas ihop med den handel som idag finns vid Stationen. I det stationsnära läget är det även lämpligt med kontorsetableringar.”



Figur 9. Utsnitt ur markanvändningskarta FÖP Landskrona tätort (antagen 2014-06-18)

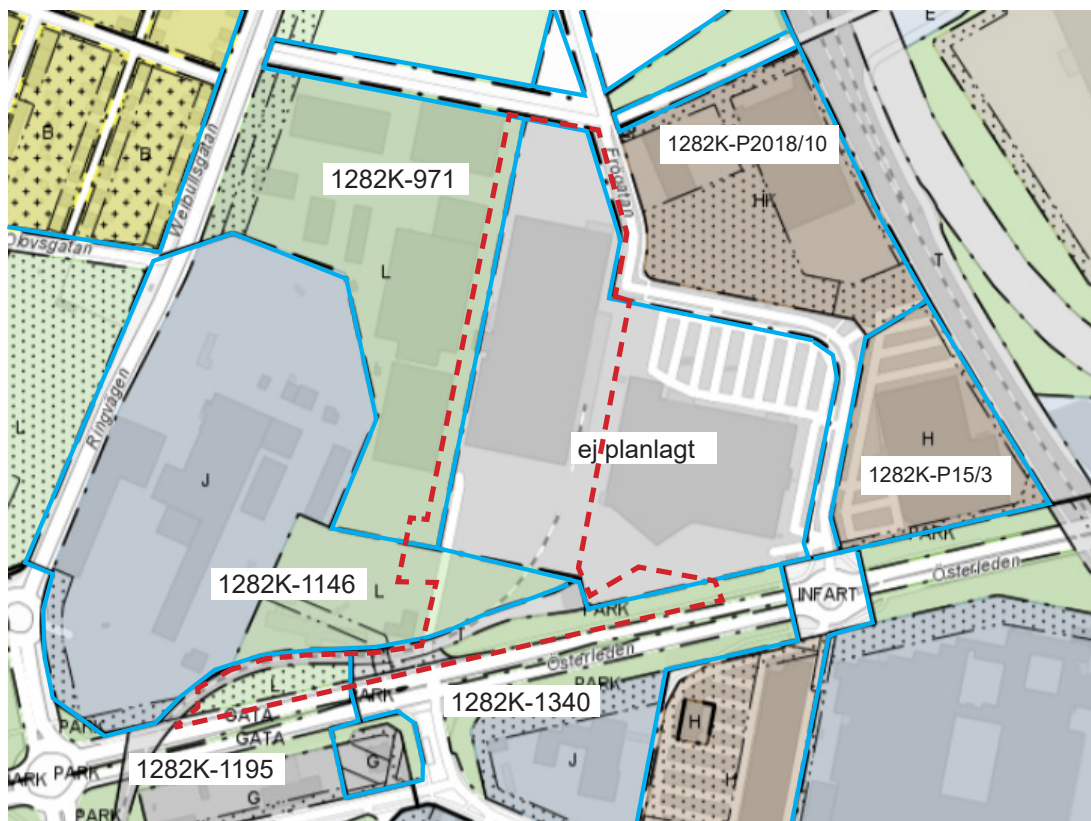
Detaljplaner

Majoriteten av marken inom planområdet är inte detaljplanlagd sedan tidigare. Resterande mark berörs av följande gällande detaljplaner:

- *Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Minerva mm* (aktnr. 1282K-971), laga kraft 1956-09-28. Ett område i planområdets västra del är planlagt för fröodlingsändamål.
- *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av stadsägan nr 617 mm* (aktnr. 1282K-1146), laga kraft 1964-07-28. Ett område i den sydvästra delen av planområdet är planlagt för handelsträdgårdsändamål.
- *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av stadsägan nr 617 mm, Ringvägens förlängning till Varvsvägen* (aktnr. 1282K-1195), laga kraft 9 mars 1966. Järnvägsspåret och marken längs Österleden är planlagda för järnvägsändamål respektive handelsträdgårdsändamål med planterat skyddsområde i Stadsplan 263 från 1966.
- *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av stadsägorna 837A m fl* (aktnr. 1282K-1340), laga kraft 1971-11-19. Järnvägsspåret och marken längs Österleden är planlagda för järnvägsändamål, park och handelsträdgårdsändamål med planterat skyddsområde.

Genomförandetiden för samtliga gällande detaljplaner har löpt ut.

Gällande detaljplaner upphör att gälla inom planområdets gränser i samband med att denna detaljplan får laga kraft.



Figur 10. Planmosaik som visar detaljplanlagd mark i anslutning till planområdet. Blå linjer visar befintliga plangränser. Röd linje visar planområdets placering.

Väster om planområdet finns två detaljplaner som tagits fram som en del i att utveckla Weibullsholm till ett handelsområde:

- *Detaljplan för Örja 34:7 m fl* (aktnr: 1282K - P15/3), laga kraft 2014-11-07, som möjliggjorde för etablering av Billema .
- *Detaljplan för del av Örja 34:7 m fl - Weibullsholms handelsområde* (aktnr: 1282K - P2018/10), laga kraft 2018-07-23, som möjliggjorde för fortsatt utveckling av området med sällanköpshandel och kontor samt gata genom området med bussgata som ansluter till stationen och park med dagvattenfördröjning.

Andra planer och program

Utvecklingsprogram för Västra Weibullsholm

Under 2016 tog Stadsbyggnadsförvaltningen tillsammans med Tengbom arkitekter och markägarna i området fram ett utvecklingsprogram för en ny stadsdel i Landskrona: Västra Weibullsholm. Syftet var att skapa en gemensam bild av områdets framtid, lösa övergripande frågeställningar samt att skapa ett dokument som kunde ligga till grund för vidare detaljplanering. Inom ramen för utvecklingsprogrammet togs övergripande utredningar fram för trafik, dagvatten och risker.

Europaspåret

Europaspåret är en utredning genomförd av Landskrona stad om en fast järnvägsförbindelse mellan Landskrona och Köpenhamn. I översiktsplanen är ett utredningsområde för ny stambana samt Europaspåret utpekad som påverkar planområdet. I de fortsatta utredningar som tagits fram efter att översiktsplanen antogs har sträckningen justerats och marken inom planområdet berörs nu inte.



Figur 11. Illustrationsplan efter förslag i Utvecklingsprogram för Västra Weibullsholm 2016.



Figur 12. Föreslagen dragning av Europaspåret.

5.3. Riksintressen

Ett riksintresse är ett mark- eller vattenområde som långsiktigt ska skyddas mot åtgärder som påtaglig kan skada det värde som utgör riksintresset.

Högexploaterad kust, Kustzonen

Planområdet, liksom hela Landskrona tätort, berörs av riksintresse för kustzon enligt 4 kap 1,4 §§ MB. Riksintresset innefattar ett 3 - 5 km brett område längs Skånes kust och syftar bland annat till att säkra allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena. I samband med utveckling av bebyggelse inom en etablerad tätort såsom Landskrona finns det möjlighet att anpassa en bebyggelseförtätning utan att urholka de villkor riksintresset ställer.

Trafikkommunikation

Planområdet ingår i samrådsområde hinderfria ytor inom riksintresse för kommunikationer - luftfart. Planområdet ligger dessutom inom den MSA-påverkade zonen för Malmö Airport och Ängelholms flygplats. Höga objekt kan påverka flygsäkerhet och tillgänglighet kring flygplatser men även påverka navigationsanläggningar för luftfarten i områden långt från flygplatsen. För bebyggelse med en höjd över 20 meter krävs därför en flyghinderanalys.

Luftfartsverket och berörda flygplatser har meddelat att de inte ser något behov av flyghinderanalys med anledning av planförslaget.

Totalförsvär

Objekt som uppnår en högre höjd än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse, alternativt 45 meter inom sammanhållen bebyggelse riskerar alltid att påverka riksintressen för totalförsvaret. Alla ärenden med sådana höga objekt ska remitteras till Försvarsmakten.

Högsta tillåtna nockhöjd för bebyggelse inom planområdet är reglerad till 26 meter.

Förordnanden och övriga skydd

Planområdet berörs inte av strandskydd och är inte utpekad som Natura 2000-område, vattenskyddsområde eller annat skyddsvärde.

5.4. Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Området består av redan ianspråktagen mark. Inom området finns ingen jordbruksmark, mark för skogsbruk, oexploaterade områden eller ekologiskt särskilt känsliga områden.

5.5. Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormerna (MKN) för utomhusluft, enligt 5 kap miljöbalken, har till syfte att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs

genom vårt medlemskap i EU. Det finns miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM₁₀/PM_{2,5}), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

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 miljö kvalitetsnormerna. Sammantaget ligger alla föroreningsparametrar under miljö kvalitetsnormerna och i de flesta fall även under den nedre utvärderingströskeln.

Vatten

Miljö kvalitetsnormer (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 miljö kvalitetsnormer för kemisk och ekologisk status, medan det för grundvatten finns miljö kvalitetsnormer 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.

Planområdet tillhör vattenförekomsten Lundåkrabukten. Bukten ekologiska status är klassad som måttlig och kemisk status exklusive kvicksilver är klassad som god. Enligt miljö kvalitetsnormen skall Lundåkrabukten uppnå god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus 2021. Dess största problem är övergödning och syrefattiga förhållanden. Vattenförekomsten anses ha problem med miljögifter på grund av halter av kvicksilver i fisk över gällande riktvärden.

5.6. Miljö

Dagvatten

Området ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Marken inom planområdet sluttar svagt åt sydväst. Den högsta punkten ligger på ca + 6,8 meter och den lägsta på ca +2,3 meter. Avrinning i området sker naturligt mot sydväst.

Dagvatten från Weibullsholm leds till Lundåkrabukten som är recipient. Vid extrema regn kan dagvatten från Weibullsholm bräddas ut mot Örjadiket. Lundåkrabukten är NATURA 2000-område samt skyddat av Ramsarkonventionen då det anses vara ett internationellt betydelsefullt område.

För att minska belastningen på det befintliga dagvattennätet och minska risken för översvämning ska vatten fördröjas inom planområdet innan det släpps vidare. Krav från NSVA, det kommunala VA-bolaget, är att vatten motsvarande ett 30-årsregn ska kunna tas omhand inom planområdet och att regn som överstiger 30-årsregn upp till 100-årsregn inte ska kunna orsaka skador på närliggande byggnader.

Dagvattenutredning

En dagvattenutredning (*Dagvatten- och skyfallsutredning Örja 34:34, Landskrona kommun, TerrVia, 2025-09-11, rev 2026-04-17*) har tagits fram till detaljplanen med syfte att undersöka hur dagvatten kan hanteras inom planområdet vid både

normala regn och skyfall, samt hur det kan säkerställas att exploateringen kan ske på ett hållbart sätt utan att orsaka skador på omkringliggande byggnader och infrastruktur.

Se kapitel 3.5 *Planförslag - Teknisk försörjning*.

Föroreningar i mark och byggnad

Inom planområdet finns föroreningar från tidigare verksamheter på platsen.

En översiktlig undersökning av markmiljö och geotekniska förhållanden har genomförts av PQ Geoteknik & Miljö AB (2018-01-28). I undersökningen detekterats föroreningar i huvuddelen av de analyserade proverna. Halterna är dock lägre än Naturvårdsverkets generella riktvärdena för den aktuella markanvändningen, MKM (mindre känslig markanvändning). Samtliga prover på underliggande naturlig mineraljord samt vissa ytjordsprover klarar även riktvärdena för KM (känslig markanvändning). Inga tecken på föroreningar i grundvattnet har upptäckts. Inga av de påträffade ämneshalterna bedöms ge varken akut eller långsiktig förhöjd hälso- eller miljörisk på platsen. Avhjälpandeåtgärder bedömdes inte nödvändiga.

Inför granskning 2 har en miljöhistorisk inventering av planområdet samt en utökad undersökning av befintlig byggnad genomförts (Kodeda Konsulter AB, 2026-04-21 och 2026-06-16). Se mer i kapitel 6.1. *Konsekvenser - Miljö*.

5.7. Hälsa och säkerhet

Risk för olyckor från verksamheter

Planområdet är utsatt för riskstörning från angränsande industriverksamhet på fastigheten Garvämnet 2 väster om planområdet där Dow Sverige AB tillverkar plastbaserade bindemedel.

Riskutredningar

Risksituationen i området har utretts noggrant under planprocessen och kontinuerlig dialog har förts med Räddningstjänsten i Landskrona. Dialog har även skett med Länsstyrelsen.

Följande utredningar har varit underlag till detaljplanen:

Riskutredning för Weibullsholm (ÅF, 2016)

Som underlag till samrådsversionen av detaljplanen användes *Riskutredning för Weibullsholm* (ÅF-infrastructure AB, Brand & Risk, 2016-01-25). Utredningen togs fram som underlag till Utvecklingsprogrammet för Weibullsholm 2016 för att bedöma risknivån i området. De riskkällor som studerades var industri-verksamheterna Rohm and Haas (numera DOW Sverige AB) och Haldex samt farligt gods-trafiken på Österleden och Ringvägen. Riskutredningen konstaterade att kemifabriken Rohm & Haas (Dow) är den dominerande riskkällan i området. Riskpåverkan från farligt gods och Haldex bedömdes som i princip försumbar.

I utredningen studerades riskpåverkan från Rohm and Haas (Dow) med utgångspunkt i företagets miljötillstånd. Beräkningar gjordes för olika delområden i Västra Weibullsholm och för tre olika utbyggnadsscenarier med olika persontäthet

Skyddsavstånd till Dow Sverige AB (Briab, 2023)

Vid samrådet av detaljplanen inkom synpunkter från myndigheter och remissinstanser kopplat till hur samrådsförslaget visade hänsyn till de olycksrisker som är förknippade med Dow Sverige AB. Inför granskningsskedet utreddes därför riskbilden från Dow Sverige AB ytterligare och Briab tog på uppdrag av Räddningstjänsten i Landskrona fram förslag på skyddsavstånd som kan användas för att hantera olycksrisker relaterade till verksamheten (*Skyddsavstånd till Dow Sverige AB - underlag för samhällsplanering*, Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2023-05-24).

Syftet var att bättre förstå vilka skyddsavstånd som erfordras till verksamheten och hur planering i verksamhetens närhet kan ske. Utredningen utgår från Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps (MSB) vägledning om samhällsplanering och riskhantering i anslutning till storskalig kemikalieindustri (MSB, 2017). I utredningen presenteras två så kallade riskhanteringsavstånd inom vilka olika typer av användning rekommenderas eller avråds från, samt rekommendationer om vilka överväganden som bör göras vid planering där.

PM Riskhänsyn i detaljplan för Örja 34:34 (Afy, 2026)

Vid granskningen av detaljplanen 2025 inkom synpunkter bland annat kring hur planförslaget tagit hänsyn till de i riskutredningen (Briab, 2023) föreslagna riskavstånden. Planförslaget har därefter reviderats med begränsningar av den föreslagna markanvändningen samt reglering av riskreducerande åtgärder.

PM Riskhänsyn i detaljplan för Örja 34:34 (Afy, 2026-05-29) beskriver samt bedömer med utgångspunkt i de tidigare riskutredningarna hur det reviderade planförslaget tar hänsyn till olycksrisker. Förutom olycksrisker kopplade till Dow Sverige AB behandlar PM:et risker från olyckor som kan uppstå inom planområdet.

Se även bedömning under rubriken *Planförslag - Riskhänsyn* i avsnitt 3.3 samt *Konsekvenser - Hälsa och säkerhet* i avsnitt 5.7.

Risikpåverkan och riskavstånd till Dow Sverige AB

Informationen i detta avsnitt är hämtad från riskutredningen *Riskavstånd till Dow Sverige AB* (Briab, 2023-05-24).

Dow Sverige AB tillverkar plastbaserade bindemedel på fastigheten Garvämmet 2 väster om planområdet. Som råvara används akrylatmonomerer — flytande kemikalier som i en satsvis, exoterm reaktion i vatten omvandlas till polymerer. Överskottsvärmen hanteras via ett kyltorn. Råvarorna levereras med tankbil (cirka fyra till fem leveranser per dag) och lagras i en utomhusplacerad tankgård. Produkterna från tillverkningen avsätts uteslutande till annan tillverkningsindustri och används exempelvis i färger, limmer samt vid papperstillverkning.

Verksamheten har tillstånd enligt miljöskyddslagen utfärdat 2002-02-12. Tillstånd för järnvägsslossning finns men har inte använts på många år.

Utredningen *Riskavstånd till Dow Sverige AB* (Briab, 2023-05-24) innehåller en detaljerad beskrivning av de farliga ämnen som hanteras samt beräkningar av konsekvenser för olika typolyckor. Utredningen behandlar konsekvenser av akuta händelser som kan leda till brand, kemikalieutsläpp och explosion. Skadekriterier

har valts bland annat utifrån personers känslighet för olyckor, räddningstjänstens möjlighet till skadeavhjälpanande insats samt relevanta väder- och vindförhållanden. Etylakrylat och vinylacetat valdes som representativa ämnen i utredningen. Representativa ämnen väljs utifrån ämnets potential att orsaka skada där en kombination av giftighet och lättflyktighet beaktas.

Olycksscenarier

Etylakrylat och vinylacetat är brandfarliga och giftiga ämnen och hanteringen av dessa kan resultera i följande sluthändelser med en omgivningspåverkan:

- Exponering för giftiga ämnen.
- Exponering för explosionsövertryck vid gasmolnsexplosioner.
- Exponering för värmestrålning från pöl bränder, olika förbränningsförlopp i gasmoln och BLEVE¹.

Förhöjd risk för ett okontrollerat utsläpp finns vid lossning av ämnen från lastbil till verksamhetens tankfarm. Lastbilar ankommer för lossning ett antal gånger per dag. Verksamheten har dessutom tillstånd för lossning från järnvägsvagn vilket, även om denna möjlighet inte används i nuläget, påverkar skyddsavstånden. I samband med lossning kan sluthändelser exempelvis orsakas av:

- Avdunstningen efter ett okontrollerat utsläpp av monomer som inte antänds, vilket skapar ett gasmoln som driver i väg med vinden och kan exponera människor för giftiga ämnen.
- Avdunstningen efter ett okontrollerat utsläpp av monomer med fördröjd antändning, vilket kan antingen orsaka en gasmolnsbrand eller en gasmolnsexplosion.
 - En gasmolnsbrand kan exponera människor för värmestrålning.
 - En gasmolnsexplosion kan exponera människor och egendom för ett explosionsövertryck.
- En pölbrand efter ett okontrollerat utsläpp av monomer, vilket antänds direkt kan exponera människor för värmestrålning.
- En BLEVE som inträffar efter ett okontrollerat utsläpp av monomer som antänds direkt och värmer upp en tank med monomer kan exponera människor för värmestrålning.

Dimensionerande olycksscenarier vid Dow Sverige AB blir således:

- Okontrollerat utsläpp i samband med lossning utan antändning vilket leder till spridning av ett giftigt gasmoln
- Okontrollerat utsläpp i samband med lossning med antändning vilket leder till antingen en gasmolnsbrand eller en pölbrand. Pölbranden kan i sin tur påverka en tank och orsaka en BLEVE.
- Okontrollerat utsläpp med brand i invallning som i sin tur kan påverka en tank och orsaka en BLEVE.

I utredningen redovisas konsekvensberäkningar samt resurser och tidsåtgång som krävs för att genomföra en skadeavhjälpanande insats för de dimensionerande olycksscenarierna.

¹ BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) är ett mycket allvarligt olycksscenario som innebär att en stor mängd förångat bränsle antänds momentant och brinner med ett stort eldklot.

Metod för riskhanteringsavstånd

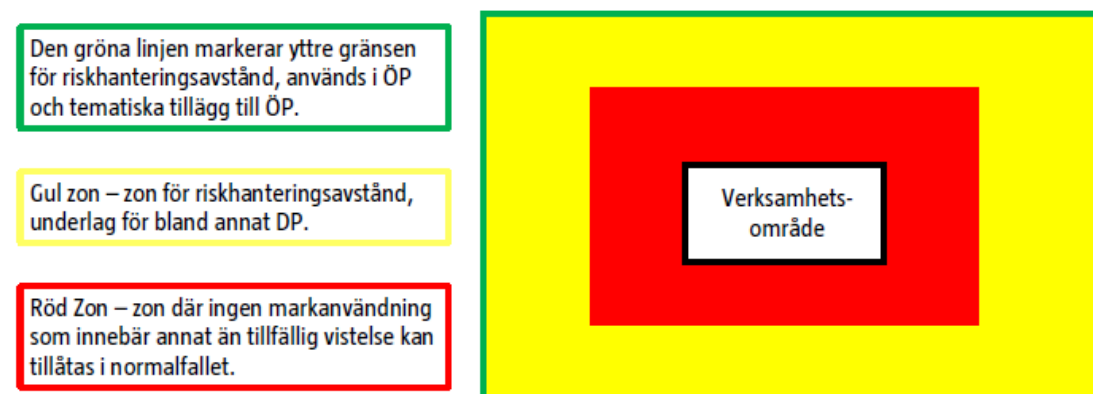
Riskhanteringsavstånden i utredningen utgår från metoden i MSB:s vägledning ”*Samhällsplanering och riskhantering i anslutning till storskalig kemikaliehantering*” med indelning i zoner runt en storskalig kemikalieverksamhet och bygger på vilken typ av farliga ämnen som hanteras. Avstånd är den bästa och mest tillförlitliga skadebegränsande åtgärden som kan tillämpas i fysisk planering.

Grön linje - Gräns för riskhanteringsavståndet. Där konsekvenserna av en olycka inte bedöms kunna medföra allvarliga skador.

Gul zon - Riskhanteringsavstånd där riskerna ska särskilt beaktas och möjligheterna att reducera konsekvenserna vara en avgörande faktor när det ska tas beslut om markanvändning.

Röd zon - Område där risken för dödsfall medför att det inte bör etableras någon annan verksamhet eller bebyggelse där människor vistas under längre tid.

Utredningen utgår från ett verksamhetsanpassat riskhanteringsavstånd där olika platsspecifika parametrar, omgivningsparametrar och meteorologiska parametrar används i bedömningen.



Figur 13. Illustration från MSB:s vägledning över riskhanteringsavståndet och tänkt användning för brandfarliga gaser, brandfarliga vätskor och oxiderande ämnen.

Tabell 2. Sammanställning av resultaten från konsekvensberäkningarna (Briab 2023-05-24).

SCENARIO	SLUTHÄNDELSE	AEGL-3 (utomhus)	AEGL-2 (utomhus)	AEGL-2 (inomhus)
Utsläpp i samband med lossning utan antändning	Exponering för giftiga ämnen.	168 m	464 m	452 m
Utsläpp i samband med lossning med fördröjd antändning	Exponering för explosionsövertryck och värmestrålning vid olika förbränningsförlopp i gasmoln	-	-	-
Utsläpp i samband med lossning med direkt antändning	Exponering för värmestrålning vid BLEVE	170 m ¹⁴	280 m ¹⁴	-

Förslag till riskhanteringsavstånd

Konsekvensberäkningarna har resulterat i riskhanteringsavstånd enligt tabell 2. För att hantera osäkerheter i beräkningarna har de föreslagna riskhanteringsavstånden avrundats uppåt till närmaste 50-tal meter och blir därmed:

- röd zon = 200 meter från lossningsplats för monomerer
- gul zon = 500 meter från lossningsplats för monomerer

Riskavstånden är konservativt framtagna eftersom de inte har tagit hänsyn till de skyddsåtgärder Dow har och är skyldigt att ha enligt 2 kap 4 § lag (2003:778) om skydd mot olyckor (LSO3).

Markanvändning inom respektive zon

Ungefär halva planområdet ligger inom röd zon och resterande del inom gul zon. Inom respektive zon rekommenderas olika typer av markanvändning (se Tabell 3) beroende på dess känslighet för olycksrisker:

Röd zon - inom 200 meter från lossningsplats för monomerer.

Här rekommenderas användning i kategori A, dvs användning som inte innehåller stadigvarande vistelse. Viss användning i kategori B kan vara möjlig så länge den handlar om ett fåtal vakna personer med god lokalkännedom.

Gul zon - inom 500 meter från lossningsplats för monomerer.

Här rekommenderas användning i kategori A, B och C. För kategori C gäller sådan användning som innebär vakna personer utan lokalkännedom, givet att det inte rör sig om ett stort antal.

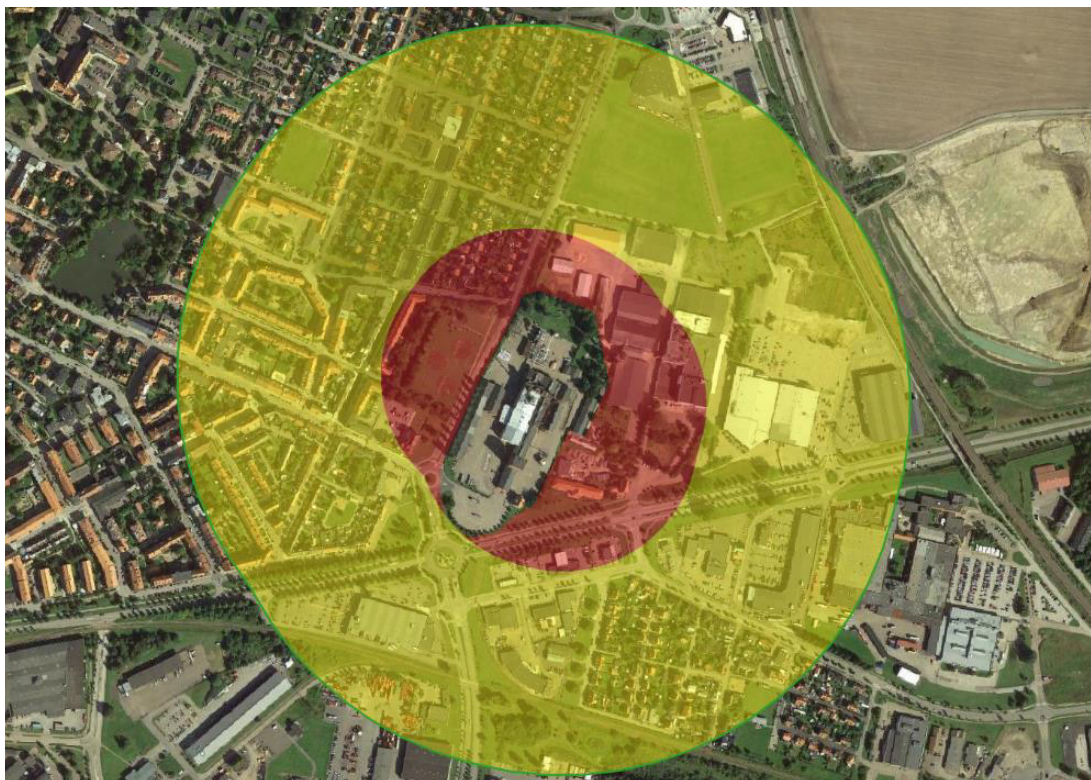
Grön linje - Bortanför 500 meter från lossningsplats för monomerer.

Bortanför gul zon är all form av markanvändning möjlig utan särskild hänsyn till riskerna från Dows verksamhet.

Vid planering inom zonerna rekommenderar Briab att ett antal frågeställningar bör beaktas vilka relaterar till att skapa medvetenhet om olyckor, undersöka möjliga skadebegränsande åtgärder och prioritera att personer kan söka skydd inomhus.

Tabell 3. Tillämpning av MSB:s kategorisering av bebyggelse enligt vägledningen Samhällsplanering och riskhantering i anslutning till storskalig kemikaliehantering (Briab 2023-05-24).

Kategori	Beskrivning	Användning (exempel)
A	Ingen stadigvarande vistelse utöver industri med farlig verksamhet	Tekniska anläggningar, parkering, odling, trafik, industri med farlig verksamhet enligt LSO 2.4
B	Begränsat antal personer vilka är vakna och har god lokalkännedom	Lager, drivmedelsförsäljning, bilservice, tvätthall, logistik, industri utan farlig verksamhet
C	Personer utan lokalkännedom vilka är vakna samt ett litet antal sovande personer som har god lokalkännedom	Park, friluftsliv, handel, gles villabebyggelse, mindre kontor, restaurang, museum, idrottsanläggningar utan betydande åskådarplats
D	Stort antal personer eller särskilt känsliga personer	Bostäder i alla former, kontor i alla former, vård, hotell, samlingslokaler i alla former och skolor



Figur 14. Illustration av riskhanteringsavstånd i anslutning till Dow Sverige AB. Röd zon är 200 meter från lossningsplatser (lastbil och järnvägsvagn) för monomerer och gul zon är 500 meter från lossningsplatser (Briab 2023-05-24).

Risk för olyckor från transport av farligt gods

På Österleden i planområdets södra gräns transporteras farligt gods. I *Risikutredning för Weibullsholm* (ÅF-infrastructure AB, 2016-01-25) beräknades olycksfrekvenser för olika typer av farligt gods-olyckor utifrån tillgänglig statistik på transportflöde. Resultatet visade att risknivån från farligt gods är mycket låg. I utredningen rekommenderas att området inom 30 meter från Österleden inte bör utformas så att det uppmuntrar till stadigvarande vistelse eftersom det i området närmast vägen uppkommer påkörningsrisker och andra mekaniska olyckstyper från vägen.

Risk för översvämning

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram till detaljplanen (*Dagvatten- och skyfallsutredning Örja 34:34, Landskrona kommun, TerrVia, 2025-09-11, reviderad 2026-04-17*). Se kapitel 3.5 *Planförslag - Teknisk försörjning*.

5.8. Geotekniska förhållanden

Berggrunden i området utgörs av kalksten och jordlagren visar förekomst av moränlera och sand.

Geoteknisk utredning

En översiktlig undersökning av markmiljö och geotekniska förhållanden har genomförts av PQ Geoteknik & Miljö AB (2018-01-28). Marken inom området bedöms generellt ha goda egenskaper för nya planerade verksamheter. För byggnader över 2 våningar kan grundläggningen behöva förstärkas eller fördjupas.

Radon

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon. Vid byggande i normalriskområde rekommenderas att byggnader utförs radonskyddade.

5.9. Hydrologiska förhållanden

I översiktlig undersökning av markmiljö och geotekniska förhållanden av PQ Geoteknik & Miljö AB (2018-01-28) mättes stabiliserade grundvattennivåer in på mellan 1,5 och 3 meters djup, motsvarande nivåer mellan ca +5 i nordost och ca +0 i sydväst.

5.10. Kulturmiljö

Weibullsholm låg i utkanten av Landskrona vid gränsen mot Örja socken. Här etablerade Walfrid Weibull år 1870 en utsädesaffär och växtförädlingsanstalt. Gården utvecklades till en mönstergård och här tog man fram de rotfruktsfrön som kom att lägga grunden för företaget. Med tiden utvecklades verksamheten till att omfatta växtförädling och framställning av utsäde. 1929 ombildades företaget till aktiebolag W. Weibull AB. Företaget drabbades av två bränder 1939 då magasin och renseribyggnader brann ner. Fröfabriken, den nuvarande vita, väldiga fabriks-, forsknings- och magasinsbyggnaden invigdes 1941. På den omkringliggande marken fanns försöksfält för olika typer av odling samt växthus. 1993 ändrades verksamhetens namn till Svalöf Weibull AB. Företaget hade verksamhet på området fram till 2009.

Ursprungligen drevs utsädeshanteringen i delar av det tegelbruk som utgjorde en del av rörelsen. En utbyggnad för fröhantering gjordes också i anslutning till tegelbruket. Weibullsholms gårds ekonomibyggnader, som låg på det nuvarande lagerhusets plats, byggdes 1934 om till utsädesrenseri.

Genom ingifte med garvarefamiljen Frost startade man 1915 också en garvämnesfabrik på den så kallade Tobakslyckan som låg i anslutning till det nedlagda tegelbruket. År 1979 lades verksamheten ned och kemiföretaget Rohm and Haas (idag DOW), som flyttat in 1971, utökade sin verksamhet.

W. Weibull AB var i mer än hundra år ett betydelsefullt fröförädlingsföretag; lokalt, nationellt och internationellt. Verksamheten låg synlig vid infarten till Landskrona med karaktäristiska byggnader, försöksodlingar och visnings-trädgårdar. Det var ett levande industrilandskap och ett fabriksområde under ständig förändring. Byggnader inom området har genom åren byggts om, rivits och/eller fått nya funktioner. Området har varit visuellt intressant och innehållit många karaktäristiska byggnader.

Fragment av tidigare infrastruktur syns i det stickspår från järnvägen som går in i området från sydväst och som användes fram till 1970. Utbildning var en viktig del av verksamheten, det som idag är restaurang Axet fungerade tidigare som elevhem. Norr om denna byggnad finns idag ett något odefinierat grönområde som tidigare utgjorts av planteringar och en välanlagd park med damm.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Sannolikheten för att det ska finnas under mark dolda, ej kända lämningar inom området bedöms som liten.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

5.11. Fysisk miljö

Stadsbild

Flera av byggnadsvolymer i området, inklusive Fröfabriken, är storskaliga och synliga på långt håll. Andra karaktäristiska byggnader är Dow Chemicals som består av ett par olika volymer i rött tegel.

I ett större perspektiv är området en del av ett storskaligt landskap med jordbruksmark i norr och öster som tidigare var en del av Weibulls extensiva odlingar. Öster om Västkustbanan finns ytterligare storskalig bebyggelse med DSV och Dagab på det som tidigare varit öppen jordbruksmark. Även infrastrukturen i närområdet är storskalig med Österleden, Västkustbanan, Ringvägen och E6.

Weibullsholms bebyggelse ligger indragen från omgivande gator och vägar. Det skapar ett löst gaturum utan distinkta gränser längs Österleden. Riktningarna i området härrör från den tidigare sträckningen för Malmövägen (f.d. riksväg 2). Österleden invigdes i samband med att E6 byggdes 1967 och skapade en ny entré till Landskrona och en ny riktning runt Weibulls. Trädplanteringar har gjorts som på sikt kan bidra till en tydligare struktur.

Utvecklingen av Weibullsholms handelsområde med nya detaljplaner har skapat förutsättningar för en ny struktur inom Weibullsholm där byggnaderna vänder sig mot ett gemensamt parkeringstorg i områdets mitt. Ett nytt gatusystem kopplar ihop området med stationsområdet i norr, Österleden samt Ringvägen.

Lek och rekreation

Inom området finns idag inga ytor för lek eller rekreation.

5.12. Sociala förhållanden

Planområdet karaktäriseras idag av ett nedlagt verksamhetsområde och kan upplevas som otryggt. Det finns inga allmänna gator, gång- eller cykelstråk inom området.

Ett genomförande av planförslaget innebär att planområdet blir en del i Weibullsholms handels- och verksamhetsområde. Området ska utvecklas för ökad stadsmässighet och trygghet med omsorgsfull utformning av det offentliga rummet.



Figur 15. Flygbild Weibullsholm med omgivning 1955. Okänd fotograf.



Figur 16. Flygbild, troligen i mitten av 1990-talet, innan Väst kustbanan anlades och Weibulls tydligt ligger utanför staden. Ett randigt och rutigt landskap. Okänd fotograf.

5.13. Service

Planområdet gränsar till Weibullsholms handelsområde och är tänkt att bli en del av detta område i framtiden. I området finns bland annat livsmedelsbutik och sällanköphandel.

Landskrona station som är en viktig kollektivtrafiknod ligger ca 300 meter norr om planområdet. Stadsbuss och regionbuss finns i direkt anslutning till planområdet.

5.14. Trafik

Idag finns inga allmänna gator eller gång- och cykelvägar inom planområdet.

Norr och nordöst om planområdet finns Förädlingsgatan och Frögatan som passerar genom Weibullsholms handelsområde och ansluter till Österleden i söder och Ringvägen i väster. En bussgata leder vidare från handelsområdet till Landskrona station.

Angöring

Planområdet angörs från Österleden som är infartsväg till Landskrona centrum och knyter samman staden med E6 och väg 17 mot Eslöv. Vägen är hastighetsbegränsad till 50 km/h förbi planområdet. Inom planområdet finns privata vägar och körbara asfalterade ytor samt parkering. I dagsläget finns det ingen öppen väganslutning mellan planområdet och Weibullsholms handelsområde i nordöst (Förädlingsgatan/ Frögatan).

I den västra plangränsen finns en gemensamhetsanläggning för väg (Örja ga:10) som gör det möjligt för transporter att angöra fastigheten Örja 34:35.

Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik. Landskrona station ligger ca 300 meter norr om planområdet och nås med buss eller via gång- och cykelväg. Busshållplatser för stadsbuss och regionbuss finns längs Frögatan i handelsområdet ca 110 meter från planområdet i nordöst (stadsbuss linje 5 och regionbuss linje 240) och vid Malmövägen ca 80 meter söder om planområdet (stadsbuss linje 5 och regionbuss linje 238).

Gång- och cykel

Gång- och cykelväg mot centrum finns längs Österleden direkt söder om planområdet. Gång- och cykelväg finns också längs Förädlingsgatan i norr och längs Frögatan genom handelsområdet och norrut mot Landskrona station.

Parkering

Parkering till respektive fastighet ska ske inom kvartersmark och anordnas enligt Landskrona stads parkeringspolicy.

Enligt parkeringsnormen som anges i policyn tillhör planområdet zon B för bilparkering och följande behovstal för handel respektive kontor ska då tillämpas:

Handel

Anställda - 7,5 ppl/1000 m² BTA
 Besökande - 25 ppl/1000 m² BTA
 Totalt - 32,5 ppl/1000 m² BTA

Kontor

Anställda - 15 ppl/1000 m² BTA
 Besökande - 2 ppl/1000 m² BTA
 Totalt - 17 ppl/1000 m² BTA.

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

För cykel föreslås i parkeringsnormen totalt 15,5 platser/1000 m² för kontor och 65,5 platser/1000 m² för handel. Cykelparkeringar ska placeras nära byggnadernas entréer.

För att cykel ska vara ett attraktivt alternativ till bil bör området utformas med bra, tillgängliga, och väderskyddade cykelparkeringar med god belysning och i nära anslutning till byggnadernas entréer.

Järnväg

I den södra delen av planområdet finns ett gammalt järnvägsspår som inte längre är i bruk. Spåret är en rest från järnvägen mellan Landskrona och Billesholm/Ängelholm med stickspår in till Fröfabriken och grannfastigheten Garvämnet 2. Trafikverket har beslutat om slopning av spåret som kommer att plockas bort i samband med utbyggnad av planområdet.

5.15. Teknik

Se rubriken *3.5 Teknisk försörjning* i kapitlet Planförslag.

6. Konsekvenser

6.1. Miljö

Lokaliseringsbedömning

Lokalisering av handel, verksamheter, kontor och centrum inom planområdet har studerats och bedömts lämpligt i samband med framtagandet av översiktsplanen och fördjupningen av översiktsplanen för Landskrona tätort. Områdets läge vid Österleden och i nära anslutning till Landskrona station gör området mycket lämpligt för den föreslagna användningen. Idag är Weibullsholms handelsområde utbyggt med ett flertal större handelsetableringar och den nu aktuella detaljplanen för Fröfabriken blir en naturlig fortsättning på områdets utveckling.

Föreslagen markanvändning och byggrätter har anpassats till risksituationen i området.

Miljöbedömning

När en detaljplan tas fram ska kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att ta reda på detta görs en undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken. Om 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.

Planförslaget bedöms kunna uppfylla kriterierna för ett så kallat MKB-projekt i 4 kap. 34§ andra stycket i PBL. Prövningen har därför även gjorts enligt de utökade kriterierna i 10-13 §§ miljöbedömningsförordningen.

Ställningstagande

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.

Ställningstagandet grundas på följande (4 kap. 33 b § plan- och bygglagen):

- Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och förjupning av översiktsplanen.
- Område av riksintresse (Kustzonen) bedöms inte påverkas negativt.
- Natura 2000-området Lundåkrabukten bedöms inte påverkas. Dagvatten fördröjs och renas.
- Området planeras så att dagvatten tas om hand och fördröjs inom planområdet. Tillräckliga ytor för fördröjning samt sekundära avrinningsvägar vid extrema regn säkras.
- Förorenigar i mark och byggnad har undersökts. Föroreningsnivåerna bedöms

inte utgöra risk för människors hälsa och miljön eller vara ett hinder för den föreslagna markanvändningen. Ingen ytterligare undersökning eller provtagning bedöms nödvändig i planskedet.

- Miljökvalitetsnormer för luft och vatten bedöms inte överskridas.
- Risker för människors hälsa och säkerhet bedöms som acceptabla i och med att planförslaget utformats efter slutsatser och rekommendationer i framtagna riskutredning (Briab 2023-05-24) samt med riskreducerande åtgärder framtagna i dialog med Räddningstjänsten.
- Planförslaget bedöms inte påverka stads- och landskapsbilden negativt då kontexten är storskalig och visuellt tålig.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen inom planområdet dimensioneras för att ta hand om ett 30-årsregn. Tillräckliga ytor för fördröjning har avsatts inom allmän platsmark inom planområdet.

Föreslagen fördröjning innebär rening av dagvatten vilket beräknas minska utsäppen av föroreningar från planområdet. Planförslaget bedöms därmed inte försvåra möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna i recipienten Lundåkrabukten.

Föreslagna åtgärder skapar en robust och långsiktigt hållbar dagvattenhantering. Planerad situation innebär tydliga förbättringar jämfört med dagens förhållanden, både ur fördröjnings- och reningsperspektiv. Lösningarna uppfyller gällande riktvärden, bidrar till att minska risken för översvämningar och stärker områdets motståndskraft mot klimatförändringar.

Se även rubriken *3.5 Planförslag - Teknisk försörjning - Dagvatten- och skyfallshantering*.

Förorenad mark

I tidigare genomförd översiktlig undersökning av markmiljö och geoteknik (PQ Geoteknik & Miljö AB, 2018-01-28) detekterades halter av marföroreningar inom planområdet som inte överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärdena för den aktuella markanvändningen, MKM (mindre känslig markanvändning). Samtliga prover på underliggande naturlig mineraljord samt vissa ytjordsprover klarar även riktvärdena för KM (känslig markanvändning). Inga tecken på föroreningar i grundvattnet har upptäckts. Inga av de påträffade ämneshalterna bedömdes ge varken akut eller långsiktig förhöjd hälso- eller miljörisk på platsen. Avhjälpanåtgärder bedömdes inte nödvändiga.

För att få en bredare förståelse för föroreningssituationen i både mark och byggnad (inklusive bekämpningsmedel) så har en miljöhistorisk inventering samt en utökad undersökning av byggnaden genomförts inför granskning 2 (Kodeda Konsulter AB, 2026-04-21 och 2026-06-16).

Den historiska inventeringens syftade till att kartlägga om mark och byggnader inom planområdet kan ha förorenats till följd av tidigare verksamhet och

byggnadsmaterial på platsen samt att identifiera de ytor som potentiellt kan vara påverkade för att bedöma om planområdet lämpar sig för den tänkta användningen. Utredningen baserades på historiska källor, tidigare undersökningar (däribland utredningen av PQ Geoteknik & Miljö AB, 2018-01-28), intervju med tidigare anställd samt platsbesök. Följande slutsats gjordes för markföroreningar:

”Kodeda Konsulter bedömer att det, baserat på tidigare utförda markundersökningar på såväl den aktuella fastigheten som närliggande fastigheter, finns en god kännedom om områdets föroreningssituation. De påvisade och bedömda föroreningsnivåerna bedöms inte utgöra någon risk för människors hälsa eller miljön i förhållande till den föreslagna markanvändningen. Mot denna bakgrund anses ytterligare provtagning inför en förändring av detaljplanen, motsvarande en fördjupad miljöteknisk markundersökning, inte vara nödvändig. Dock rekommenderas att en riktad miljöteknisk markundersökning avseende byggnadsrelaterade föroreningar, bekämpningsmedel samt tidigare påvisade föroreningar av metaller och PAH genomförs inför planerade exploateringsåtgärder.”

Föroreningar i byggnad

I den miljöhistoriska inventeringen av planområdet (Kodeda Konsulter, 2026-04-21) rekommenderades att misstänkta föroreningar i byggnaden skulle undersökas vidare. En utökad underökning av byggnaden har därför genomförts (Kodeda Konsulter 2026-06-16) för att utreda ifall byggnaden är förorenad i den utsträckning att det kan medföra oacceptabelt höga risker för den föreslagna användningen. Undersökningen har bestått av provtagning av betong och asfalt, mätning av inomhus luft i utrymmen där betning bedrivits samt betat utsäde och kemikalier har förvarats samt inventering av material och materialprover.

Slutsatsen i undersökningen är att byggnaden kan användas för den föreslagna användningen (verksamheter och handel) och att inga ytterligare utredningar avseende hälsofarliga ämnen är nödvändiga i planskedet. Identifierade föroreningar och hälsofarliga material (PCB, asbest, bly, PAH, lokalt förhöjda kvicksilverhalter) bedöms inte utgöra hinder för planens genomförande, under förutsättning att rekommenderade skydds- och saneringsåtgärder genomförs i samband med framtida renovering, ombyggnad eller rivning. Frågan kommer att hanteras i samband med bygglov/startbesked och enligt miljöbalkens bestämmelser.

Följande åtgärder föreslås:

- Sanering av PCB i samband med framtida renovering, ombyggnad eller rivning
- Emissionsskydd mot golvbjälklaget i områden med kvicksilver och PAH
- Sanering eller inneslutning av asbest i skadade material.
- Övermålning eller avlägsnande av färg med arsenik och PCB.
- Åtgärdande av skadat fönsterkitt med höga blyhalter.
- Sanering av fågelspillning

6.2. Natur

Grönstruktur

I planförslaget föreslås plantering längs den planerade gatan samt park med fördröjningsytor i den södra delen av planområdet. Väl gestaltade grönytor ger förutsättningar för ekosystemtjänster och biologiska värden i en annars storskalig miljö.

Biotopskydd

I den sydvästra delen av planområdet finns en befintlig trädrad som omfattas av biotopskydd för allé. Trädraden hamnar i planförslaget delvis inom allmän plats mark gata och delvis inom kvartersmark. Biotopskyddet gäller oavsett regleringar i detaljplanen men eftersom träden är placerade inom kvartersmark respektive mark som föreslås för utbyggnad av gata så regleras de med egenskapsbestämmelserna **träd₁** och **n₁** för att uppmärksamma på biotopskyddet.

Egenskapsbestämmelserna **n₁** (inom kvartersmark) och **träd₁** (inom allmän plats gata) anger att träd endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Inom kvartersmark skyddas trädraden även av en bestämmelse om ändrad lovplikt **a₁** som anger att marklov krävs för trädfällning.

Även längs Österleden finns en befintlig allé som omfattas av biotopskydd. Då den är placerade inom parkmark bedöms det inte finnas behov av någon särskild planbestämmelse.

Särskilt skyddsvärda träd

Planförslaget innebär att en stor poppel med en stamdiameter över en meter, belägen i den östra delen av planområdet, kommer att hamna inom allmän platsmark för gata (se figur 17 och 18). Trädet bedöms på grund av sin stamdiameter vara särskilt skyddsvärt, vilket innebär att det inte får tas ned eller skadas utan samråd med Länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. För att möjliggöra en allmän gata med tillhörande gång- och cykelväg genom området – vilket är en central del av detaljplanens syfte – bedöms det nödvändigt att ta ned trädet. Den föreslagna dragningen av gatustråket är den enda genomförbara placeringen för att tillgodose behoven av gata, gång- och cykelväg, ledningsdragning och ny plantering med öppen dagvattenhantering. En alternativ lösning där trädet bevaras har bedömts som tekniskt och funktionellt ogenomförbar.

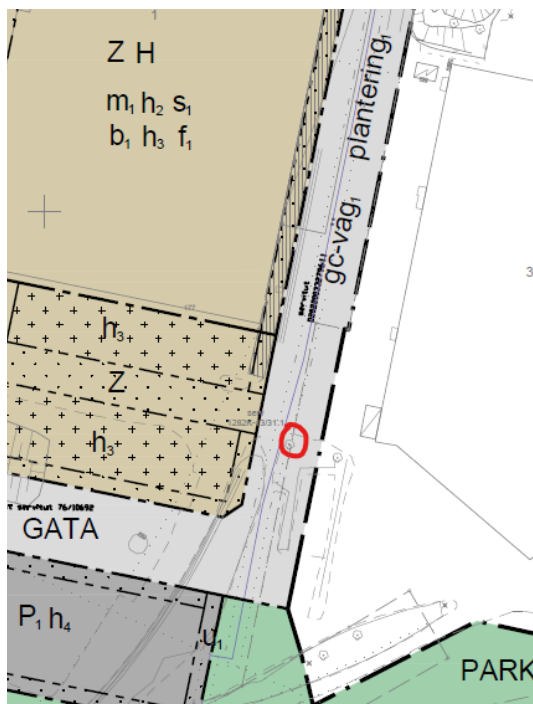
En ny trädrad och grönstruktur kommer att planteras längs hela den nya gatan, vilket regleras i plankartan med planbestämmelsen **plantering**. Den nya trädraden samt plantering och öppen dagvattenhantering längs gatan kompenserar väl för det enskilda träd som behöver tas ned och kommer även att bidra till att stärka områdets gröna kvaliteter på sikt.

Biologiskt mångfald och ekosystemtjänster

Planförslaget innebär att befintliga gräsbevuxna ytor och viss buskvegetation i den södra och norra delen av området planläggs som kvartersmark med bygggrätt eller möjlighet till hårdgöring. Samtidigt möjliggörs för bevarande och utökning



Figur 17. Befintlig stor poppel som kommer att behöva tas ned vid utbyggnad av gata. Små träd och buskar till höger i bild finns inte kvar.



Figur 18. Trädets placering inom allmän platsmark gata (röd markering).

av befintliga grönytor längs Österleden vilka planläggs som parkmark. Inom dessa ytor föreslås fördröjningsytor för dagvatten som kan utformas med planteringar så att de får biologiska värden samtidigt som de blir estetiskt tilltalande. Även längs gatan genom området föreslås plantering och möjlighet för ett grönstråk med omhändertagande av dagvatten. Totalt planläggs ca 10 000 kvm som allmän plats park.

Befintlig trädrad och två större träd i den sydvästra delen av planområdet bevaras och skyddas med planbestämmelser som anger att de endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.

Totalt sett bedöms biologisk mångfald och ekosystemtjänster inte påverkas negativt till följd av planförslaget.

Landskapsbild

Planområdet ingår i ett visuellt storskaligt område; med byggnader, infrastruktur, jordbrukslandskapet och logistikanläggningen DSV. Utblickar från området begränsas i stort av omkringliggande bebyggelse och infrastruktur. Ytterligare byggnader bedöms inte påverka denna bild i ett större sammanhang. Ny bebyggelse följer även intentionen att bebygga denna yttre ring av staden på längre sikt och är ett steg på väg att skapa ett tydligare sammanhang inom området och med dess omgivningar.

6.3. Miljökvalitetsnormer

Luft

En utveckling av planområdet enligt föreslagen markanvändning kommer att bidra till att trafikmängderna ökar lokalt i form av fler besökare och leveranser till området. Samtidigt bedöms biltrafiken totalt sett minska eftersom resor till handelsområden i grannkommunerna minskar.

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

Se mer under rubriken 5.5. *Förutsättningar - Miljökvalitetsnormer*.

Vatten

Planförslaget innebär att dagvattnen kommer att renas och fördröjas i större utsträckning än idag innan det når recipienten. Därmed bedöms möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för Lundåkrabukten inte påverkas negativt.

Se mer under rubriken 5.5. *Förutsättningar - Miljökvalitetsnormer*.

6.4. Kulturmiljö

Inom planområdet finns spår av Weibulls tidigare verksamhet i form av byggnader och växtmaterial. Dessa har inte bedömts ha ett så stort kulturhistoriskt värde att de bevaras eller skyddas i planförslaget. Fröfabriken är dock tänkt att vara kvar och ges möjlighet till nytt innehåll och utseende. Kopplingar till områdets historia kan med fördel göras i namnsättning av kvarter och gator samt i utformning av allmänna platser.

6.5. Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Trafikbuller

I samband med utvecklingsprogrammet för Weibullsholm beräknades effekterna på trafikbuller vid bostäder utmed Ringvägen väster om planområdet till följd av ökad trafikallsträng i området. Beräkningarna visade på en ökning av trafikbullernivåerna med ca 0,5 dB(A) till följd av ökad trafik från området. Utredningen fastslog därmed att utvecklingen av handelsområdena i Västra Weibullsholm resulterar i en mycket liten effekt på den befintliga bullersituationen. Det nu aktuella planförslaget innebär en betydligt lägre exploateringsgrad än vad som ursprungligen var tänkt vilket medför lägre trafikallsträng och lägre effekter på trafikbullernivåerna.

Översvämning

En dagvatten- och skyfallsutredning har tagits fram till detaljplanen (*Dagvatten- och skyfallsutredning Örja 34:34, Landskrona kommun, TerrVia, 2025-09-11, rev 2026-04-17*). Dagvattenhanteringen inom planområdet dimensioneras för att klara ett 30-årsregn och tillräckliga ytor för fördröjning har avsatts inom allmän

platsmark inom planområdet. Åtgärder föreslås också för att vatten vid extrema regn (upp till 100-årsregn) inte ska orsaka skador inom planområdet och på närliggande fastigheter.

Totalt sett innebär planförslaget och de fördröjningsytor för dagvatten som föreslås en klar förbättring jämfört med dagens situation vad gäller hur mycket vatten som kan omhändertas inom området. Därmed minskar också planområdets påverkan på omkringliggande mark och risken för översvämning vid skyfall i områdena nedströms planområdet.

Se även rubriken *3.5. Planförslag - Teknisk försörjning - Dagvatten- och skyfallshantering*.

Risk för olyckor

Risk för olyckor från verksamheter

Planområdet är utsatt för risk från intilliggande kemiindustri, Dow Sverige AB, på fastigheten Garvämnet 2, strax väster om planområdet. Planförslaget har utformats med hänsyn till riskbilden för att säkerställa en acceptabel risknivå inom planområdet. Planförslaget utgår från de riskhanteringsavstånd som anges i utredningen *Skyddsavstånd till Dow Sverige AB- underlag för samhällsplanering* (Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2023-05-24). Detaljplanens regleringar och riskreducerande åtgärder har tagits fram i dialog med Räddningstjänsten i Landskrona.

I detaljplanen har tillåten markanvändning, byggrätternas placering och höjd på bebyggelsen anpassats efter risksituationen. Dessutom föreslås flera egenskapsbestämmelser om riskreducerande åtgärder för bebyggelsen:

- s1 - Handel endast i bottenvåningen
- b1 - Publika lokaler ska ha varsin separat entré i ytterfasad mot öster
- m1 - Luftintag i byggnad ska vara vänt mot öster. Avstängningsbar ventilation ska finnas. Publika lokaler får endast ha entréer vända mot öster. Fasader i nya byggnader ska utformas i obrännbart material. Fönster vända mot väster och söder ska vara i brandteknisk klass EW 30 eller bättre.

Risikutredningen med beräknade riskhanteringsavstånd och rekommendationer för markanvändning beskrivs mer ingående under rubriken *5.8 Förutsättningar - Hälsa och säkerhet*. Detaljplanens regleringar med hänsyn till riskbilden beskrivs under rubriken *3.3 Planförslag - Kvartersmark*.

Sammanvägd bedömning

Inför granskning 2 har ett PM *Riskhänsyn i ny detaljplan för Örja 34:34* (Afry 2026-05-29) tagits fram med syfte att redovisa och bedöma hur det reviderade planförslaget tar hänsyn till olycksrisker. I PMets slutsats görs följande sammanvägda bedömning:

”Sammantaget bedöms planförslaget visa tillräcklig hänsyn till olycksrisker — både de som påverkar planområdet utifrån (Dow Sverige AB) och de som kan uppstå från verksamheter inom planområdet. I sammanhanget är det värt att notera att riskhanteringsavstånden till Dow Sverige AB är framtagna utan hänsyn till de egna

skyddsåtgärder som verksamheten har. Det innebär att avstånden är konservativt valda och att riskerna sannolikt är lägre i praktiken.

Detaljplanens utformning begränsar både antalet personer som vistas i planområdet och var de rör sig:

- Handel är genom planbestämmelse s1 begränsad till bottenplan, vilket håller antalet personer på en hanterbar nivå och underlättar utrymning.
- Genom planbestämmelse b1 placeras entréer endast mot öster. Samtliga entréer hamnar därmed i gul zon, vilket är huvudskälet till att handel bedöms som lämplig inom planområdet. Eftersom personer i gul zon endast riskerar förgiftning — inte plötsliga dödliga skador — finns tid att sätta sig i säkerhet inomhus.
- Med entréer och gångstråk i öster styrs människors rörelser bort från ytor vända mot Dow Sverige AB. Personer som vistas utomhus skyddas dessutom av byggnaderna själva mot plötsliga olycksförlopp.

Utformningen gör det också möjligt för personer att kvarstanna i skydd inomhus under lång tid, oavsett vilken olycka som inträffar på Dow Sverige AB. Ventilationskraven (luftintag mot öster, avstängningsbar ventilation) och fasadkraven (obrännbart material samt brandklassade fönster mot väster och söder) enligt planbestämmelse m1 ger ett robust skydd mot både giftiga gasmoln och värmestrålning.

Föreslagen markanvändning och föreslagna skyddsåtgärder kompenserar därmed väl för de förhöjda risker som påverkar planområdet.

Risk för olyckor inom planområdet

I planförslaget ges möjlighet till en kombination av markanvändningarna detaljhandel (H) i bottenvåning, kontor (K) och verksamheter (Z). En kombination av användningar skapar ökad flexibilitet för utvecklingen av planområdet och ger möjlighet att ta till vara läget i anslutning till befintligt handelsområde och Landskrona station samtidigt som anpassning görs till risksituationen.

Bedömning och redovisning av risker inom planområdet har gjorts i PM *Riskhänsyn i ny detaljplan för Örja 34:34* (Afry 2026-05-29) och sammanfattas nedan:

Verksamheter (Z) är ett brett användningsområde som kan inrymma olika typer av verksamheter, vilka enligt regelverket ska ha en begränsad omgivningspåverkan. Exempel är lokaler för serviceverksamheter såsom fordonsservice, bilprovning eller liknande samt verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning som exempelvis el och byggföretag.

Begränsad omgivningspåverkan innebär att verksamheter med omfattande kemikaliehantering inte är aktuella och att olycksriskerna bör vara begränsade. Samtidigt kan det förekomma lagerverksamhet med ämnen som inte är tillståndspliktiga, men som ändå kan vara giftiga, frätande eller hälsovådliga, eller medföra häftiga brandförlopp.

Om verksamheter som hanterar brandfarliga varor i tillståndspliktiga mängder etableras inom planområdet kommer de att provas mot kraven i lag om hantering av brandfarliga och explosiva varor (LBE). Verksamheterna är skyldiga att upprätta

riskutredningar som beskriver hanteringen och de skyddsåtgärder som krävs för att säkerheten ska bedömas som tillfredsställande. Hantering av brandfarliga varor sker idag inom exempelvis detaljhandel, skolor och sjukhus med acceptabel säkerhet — det finns därmed lösningar som möjliggör hantering i anslutning till publik verksamhet och bostäder.

Eftersom LBE-prövningen i sig säkerställer både hanteringsens säkerhet och en lämplig placering i förhållande till omgivningen regleras inga särskilda planbestämmelser avseende detta. Hur hanteringen ska ske fastställs i samband med att verksamheterna ansöker om tillstånd enligt LBE.

Verksamheter som inte hanterar tillståndspliktiga mängder anses generellt innebära en liten risk för omgivningspåverkan. Samhället bedömer riskerna med dessa verksamheter som acceptabla utan krav på särskild riskhänsyn.

Riskerna med lagerverksamhet är generellt sett låga, eftersom hanterade ämnen är förpackade och det inte sker någon användning eller annan öppen hantering av dem. Det kan dock finnas en förhöjd brandrisk och en ökad farlighet för omgivningen om brand uppstår. Boverkets regler om brandskydd kräver att brandskyddsåtgärder vidtas inom byggnader där flera olika verksamheter samsas. Det skapar möjlighet till trygg utrymning, skydd mot brandspridning inom byggnad och förutsättningar för räddningsinsatser.

När det gäller bränder där farliga ämnen följer med brandröken skulle påverkan till viss del likna den från Dow Sverige AB. De skyddsåtgärder som föreslås för risker från Dow Sverige AB (avstängningsbar ventilation, luftintag mot öster m.m) ger även skydd mot påverkan från eventuella bränder med toxiska brandgaser inom planområdet. Några ytterligare åtgärder bedöms därför inte vara nödvändiga.

Risk för olyckor från transport av farligt gods

Risken för olycka med transport av farligt gods på Österleden bedöms i framtiden riskutredning (*Riskutredning för Weibullsholm*, ÅF-infrastruktur AB, Brand & Risk, 2016-01-25) som mycket låg. Rekommenderat skyddsavstånd på 30 meter mellan vägen och bebyggelsen hålls och området närmast vägen utformas inte för stadigvarande vistelse.

6.6. Sociala konsekvenser

Barnperspektiv

I arbetet med planförslaget har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen. Planområdet är idag ett nedlagt verksamhetsområde och innehåller inga miljöer som är riktade till barn. Ett genomförande av detaljplanen innebär bland annat att ett nytt gång- och cykelstråk anläggs genom området vilket ökar möjligheterna att röra sig i staden samtidigt som trygghet och tillgänglighet ökar i området.

Barnrättsligt ställningsställningstagande

Eftersom planförslaget inte bedöms innehålla åtgärder som berör barn (Barnkonventionen artikel 3.1) har inget särskilt barnrättsligt ställningstagande gjorts i samband med planarbetet.

Jämlikhet

Ur jämställdhetsperspektiv bedöms planförslaget bidra positivt då tryggheten att röra sig i och genom området ökar. Närhet till busshållplatser och stationen samt nya gång- och cykelvägar gör området mer tillgängligt för alla.

Området upplevs idag som storskaligt, slitet och otryggt. Planförslaget innebär att området kan omvandlas och förtätas och ges en ny utformning med gator, gång- och cykelvägar samt vistelseytor. Det innebär troligtvis att fler personer rör sig i området både dagtid och kvällstid vilket i sin tur antas öka den upplevda tryggheten.

Tillgänglighetsfrågor hanteras i projekterings- och bygglovsprocessen.

Befolkning

Inom planområdet föreslås inga nya bostäder. Föreslagen markanvändning med centrum, detaljhandel och verksamheter möjliggör för ett ökat serviceutbud som riktar sig till hela stadens och kommunens invånare samt besökande. Det framtida utbudet inom planområdet ska komplettera stadens befintliga utbud och inte konkurrera med handeln i stadskärnan. Totalt sett bedöms detta bidra till ökad attraktionskraft för Landskrona.

6.7. Riksintressen

Trafikcommunication och Totalförsvaret

Planförslaget bedöms inte påverka riksintressena för trafikcommunication och totalförsvaret.

Högexploaterad kust

Planområdet, berörs av riksintresse för kustzon enligt 4 kap 1,4 §§ MB. Planförslaget bedöms vara förenligt med riksintresset eftersom det inte påverkar de villkor riksintresset ställer på allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena.

Natura 2000

Dagvatten från Weibullsholm leds till Lundåkrabukten som är recipient. Lundåkrabukten är NATURA 2000-område samt skyddat av Ramsarkonventionen då det anses vara ett internationellt betydelsefullt område. Natura 2000-området bedöms inte påverkas av planförslaget eftersom dagvatten fördröjs och renas innan det släpps vidare från planområdet.

6.8. Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planförslaget innebär inte att jordbruksmark, annan oexploaterad mark eller något särskilt känsligt område tas i anspråk.

Planområdet är redan ianspråktaget och ligger inom befintlig infrastruktur och bedöms lämplig för fortsatt bebyggelseutveckling.

6.9. Trafik

Planförslaget möjliggör utbyggnad av en ny gata samt gång- och cykelväg genom området vilket bedöms vara positivt för möjligheten att röra sig genom stadsdelen.

Gatans sektion har anpassats för att säkerställa god framkomlighet och tillräckliga svängradier för godstransporter till den intilliggande fastigheten Örja 36:3.

Trafikalstringen från planområdet beräknades till 6000 fordon/dygn i

trafikutredningen för hela Weibullsholm framtagna av Ramböll 2017-02-28.

Detta trafikflöde bedömdes i utredningen inte utgöra något kapacitetsproblem i kopplingspunkterna mot befintliga gator. Det nu aktuella planförslaget innebär ett betydligt lägre exploateringsgrad och bedöms därför inte påverka framkomlighet och trafikbuller längs de angränsande gatorna.

6.10. Avvägning mellan motstående intressen

Enligt plan- och bygglagen ska mark- och vattenområden användas för det ändamål som området är mest lämpat för med hänsyn till läge, beskaffenhet och behov.

Företrädare ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Hänsyn ska tas till både allmänna och enskilda intressen.

Planområdet ligger i anslutning till Landskrona station och gränsar till ett befintligt handelsområde med nyetablerad gatustruktur och kollektivtrafik. Att planområdet utvecklas för centrum, kontor, verksamheter och handel bedöms vara den mest lämpliga användningen av marken samtidigt som det tillgodoser fastighetsägarens behov av att finna en ny användning för de befintliga byggnaderna på platsen.

Planförslaget innebär att mark som idag är privatägd överförs till kommunen för ändamålen gata och park. Ett ny allmän gata med gång- och cykelväg genom området bedöms vara av stort allmänt intresse som ökar tillgänglighet och trygghet i området. Även att tillskapa nya ytor för fördröjning av dagvatten och skyfallsvatten bedöms vara ett allmänt intresse som bidrar till att minska risken för översvämning nedströms planområdet. Båda ändamål bedöms samtidigt komma de privata fastigheterna till godo då de tillgodoser fastigheternas behov av infart och omhändertagande av dag- och skyfallsvatten.

Avvägningar har gjorts kring utformning av gatan och tillgänglighet till fastigheten Örja 36:3 för att säkerställa att transporter, infart och inlastning till fastigheten ska fungera i framtiden när befintliga servitut för infart ersätts av allmän gata.

Avvägningar och anpassningar av planförslaget har också gjorts för att uppnå en acceptabel risknivå med hänsyn till den angränsande kemiindustrin. Det har inneburit att fastighetsägarens intresse av att fullt utnyttja fastigheten har begränsats för att säkerställa en acceptabel risknivå inom området.

6.11. Fastigheter och rättigheter

För beskrivning av hur planförslaget påverkar fastigheter och rättigheter inom och i anslutning till planområdet, se rubriken 7.2. *Genomförandefrågor - Fastighetsrättsliga frågor.*

6.12. Ekonomiska konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen innebär ekonomiska kostnader för kommunen för utbyggnad av allmän platsmark (gata och park). Genomförandet av exploateringen kommer att regleras i exploateringsavtal mellan staden och exploatören.

Se mer under rubriken.7.4. *Genomförandefrågor - Ekonomiska frågor.*

6.13. Mellankommunala frågor

Detaljplanen möjliggör för etablering av ny detaljhandel som en utveckling av Weibullsholms handelsområde. Ytan ny detaljhandel bedöms bli så pass begränsad att handel i grannkommunerna inte påverkas.

7. 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.

7.1. Mark- och utrymmesförvärv

Delar av de privatägda fastigheterna Örja 34:34, Örja 34:33 och Örja 36:3 planläggs som allmän plats (gata och park). Dessa delar kommer efter att detaljplanen fått laga kraft att genom fastighetsreglering överföras till den angränsande kommunägda fastigheten Örja 34:3 (se område a-f i Figur 19). Avsikten är att Staden och berörda fastighetsägare ska träffa avtal om marköverföringarna innan detaljplanen antas.

Rätt till inlösen och skyldighet till inlösen, huvudman

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).

7.2. Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Mark inom planområdet är utlagd som kvartersmark för verksamheter, detaljhandel, kontor och parkering samt allmän platsmark för gata och park.

Marköverföringar behöver ske för att kunna genomföra planen.

Fastighetsregleringarna (marköverföring och ändring av servitut) som beskrivs nedan genomförs i första hand med överenskommelse om fastighetsreglering alternativt köpeavtal mellan fastighetsägarna som grund. Detsamma gäller omprövning av befintliga gemensansamhetsanläggningar. I överenskommelserna regleras även ersättningsfrågan.

Mark som utgörs av allmän platsmark ska genom fastighetsreglering överföras till angränsande kommunägd fastighet Örja 34:3 (se område a-f i Figur 19).

Överföring respektive avstående av mark mellan olika fastigheter inom och utom kvarter sker genom fastighetsreglering och utgörs av område 1-3 i Figur 19.

Avstyckning från Örja 34:34 sker för bildande av nya fastigheter för ändamålen verksamheter, detaljhandel, parkering och kontor, se område A och (B+1) i Figur 19.

Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäterimyndigheten i Landskrona stad och initieras och bekostas av berörd fastighetsägare.

Fastighetsbildning

För att genomföra detaljplanen i syfte att skapa fastigheter vars användning överensstämmer med detaljplanen krävs fastighetsbildning.

- Mark som utgörs av allmän platsmark ska genom fastighetsreglering överföras till angränsande kommunägd fastighet Örja 34:3 (se område a-f i Figur 19). Allmän platsmark som redan är inom kommunägd fastighet förs ej över till Örja 34:3.
- Till Örja 36:3 förs ett markområde över från Örja 34:3 (område 2 i figur 19). Området är förlagd utanför detaljplaneförslaget och erhållande fastighet Örja 36:3 är icke planlagd. Ansökan och överenskommelse om detta ska ske av ägarna till Örja 36:3 och Örja 34:3 före antagande av detaljplaneförslaget.
- Till Örja 34:33 förs ett markområde över från Örja 34:34 (område 3 i Figur 19). Området är förlagd utanför detaljplaneförslaget och är utlagt som handelsträdgårdsändamål i gällande detaljplan akt 12-LAN-632. Ansökan och överenskommelse om detta ska ske av ägarna till Örja 34:33 och Örja 34:34 före antagande av detaljplaneförslaget.
- Avstyckning från Örja 34:34 sker för att bilda nya fastigheter för verksamheter, detaljhandel, kontor och parkering (område A och B i Figur 19).
- Till fastigheten B ska markområde överföras för verksamheter, detaljhandel, parkering och kontor från Örja 34:3 (område 1 i Figur 19). Ansökan och överenskommelse om detta ska ske av ägarna till fastigheten B och Örja 34:3 före antagande av detaljplaneförslaget.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Kommunen bedömer att bestämmelser om fastighetsindelning inte behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras.

Rättigheter

Gemensamhetsanläggning

Inom planområdet finns det två befintliga gemensamhetsanläggningar:

- Gemensamhetsanläggningen Örja ga:10 har ändamålet väg. Detaljplanen medför att en del av vägen som Örja ga:10 avser, blir planlagd som allmän platsmark för gata. Örja ga:10 ska därför omprövas för att del av vägen utgår ur anläggningen. Örja 34:36 och Örja 34:37 ska utträda ur och inte längre ha del i gemensamhetsanläggningen eftersom fastigheterna får tillgång till väg österut genom servitutet 1282K-2017/48.1 fram till allmänna gatan enligt planförslaget.
- Gemensamhetsanläggningen Örja ga:11 har ändamål väg. Detaljplanen innebär att nästintill hela gemensamhetsanläggningen Örja ga:11 blir planlagd som allmän platsmark för gata. Örja ga:11 ska därmed omprövas för att upphävas.

Ansökan om omprövning görs hos Lantmäterimyndigheten i Landskrona och initieras av Landskrona stad.

Servitut och ledningsrätt

Rätt att framdrä allmänna underjordiska ledningar kan upplåtas med ledningsrätt inom u-område. Utanför "u" område kan ledningar framdras med rättighet som regleras civilrättsligt.

Ansökan om upplåtelse av ledningsrätt görs till Lantmäterimyndigheten i Landskrona och initieras och bekostas av ledningshavaren.

Inom planområdet finns följande servitut, nyttjanderätter och ledningsrätter:

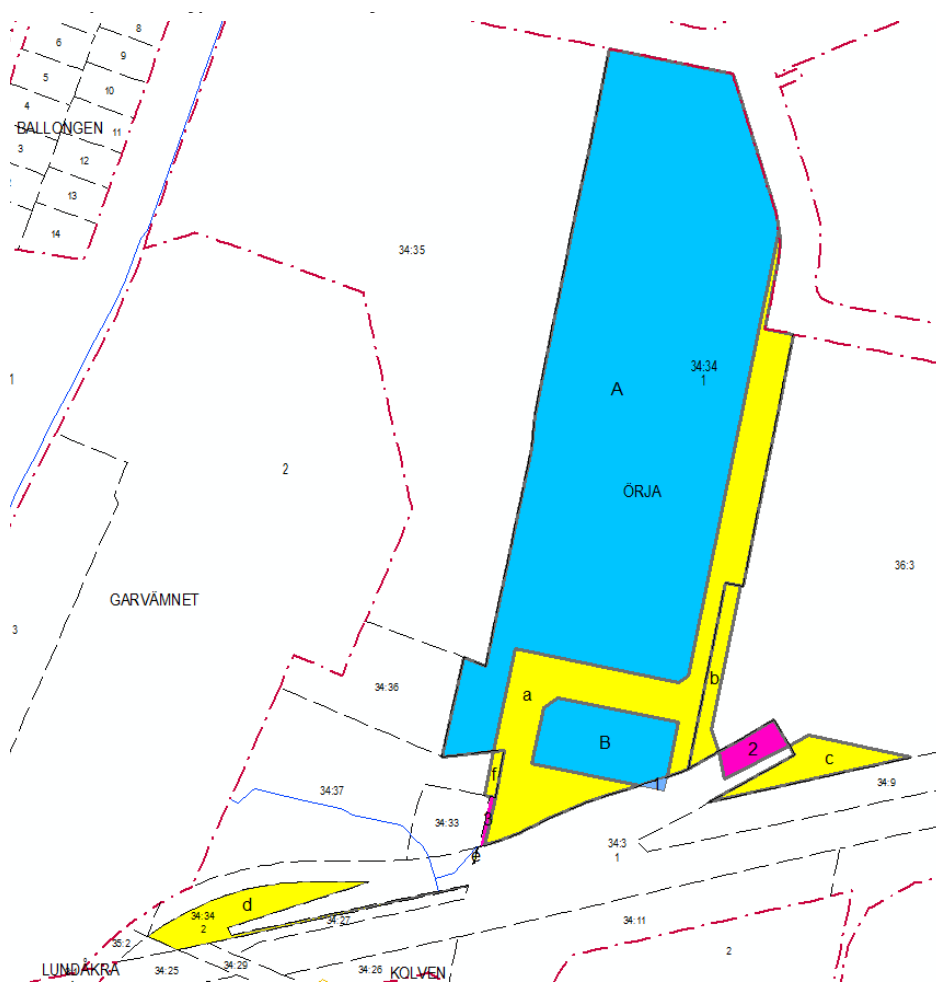
- Servitut för byggnadsunderhåll akt 1282K-16/47.1 till förmån för Örja 34:35 inom Örja 34:34. Rättigheten bedöms inte påverkas av detaljplaneförslaget.
- Servitut för väg akt 1282K-2017/48.1 till förmån för Örja 34:36 inom Örja 34:37. Servitutsområdet planläggs delvis som allmän platsmark gata och upphävs inom berört område.
- Servitut för utfart akt 1282K-13/31.1 till förmån för Örja 36:3 inom Örja 34:34. Servitutsområdet planläggs mestadels som allmän platsmark gata och park. Servitutet ska upphävas.
- Servitut för väg akt 1282K-13/31.4 till förmån för Örja 36:3 inom Örja 34:3. Servitutsområdet planläggs till största del som allmän platsmark gata och park. Servitutet ska upphävas eftersom förmånsfastigheten Örja 36:3 får tillgång till allmän gata direkt från fastighetsgräns i väster.
- Ledningsrätt för spillvattenledning akt 1282K-2017/49.1 till förmån för Landskrona stad inom Örja 34:3, Örja 34:33 och Örja 34:37. Rättigheten är belägen inom allmän platsmark och bedöms inte påverkas av planförslaget.
- Servitut D-2022-00332796:1 (fjärrvärme) till förmån för Stenen 3, ägs av Landskrona Energi AB, inom Örja 34:34. Rättigheten är belägen dels inom fastigheten B (del av Örja 34:34) och allmän platsmark. Enligt avtalet under punkten "8 § Särskilda bestämmelser" ska ledningsägaren flytta del av befintlig ledning som står i strid mot byggrätt enligt planförslaget och upphör att gälla inom denna del. Rättigheten bedöms således inte påverkas av planförslaget.
- Överenskommelse mellan Svenska Sockerfabriks AB (Nordic Sugar AB) och Garvämnes AB Weibull tecknat 1944, akt 3891, avseende ledning för sötvatten inom bl.a. Örja 34:34. Ledningen är belägen dels inom fastigheten B (del av Örja 34:34) och allmän platsmark. Om överenskommelsen är juridiskt gällande, bör den upphävas mellan berörda parter.
- Nyttjanderätt för teleskåp akt 76/10692 inskrivet 1976-12-08 inom Örja 34:34. Rättighetens lokalisering är oklar men bedöms inte påverkas av planläggningen utan kan utövas parallellt med de nya ändamålen.

Upphävande av servitut respektive omprövning av gemensamhetsanläggning Örja ga:10 och ga:11 görs efter ansökan till Lantmäterimyndigheten i Landskrona och initieras av antingen berörd fastighetsägare, rättighetshavare eller Landskrona stad. Detsamma gäller för eventuella nya servitut och ledningsrätter till följd av planförslaget.

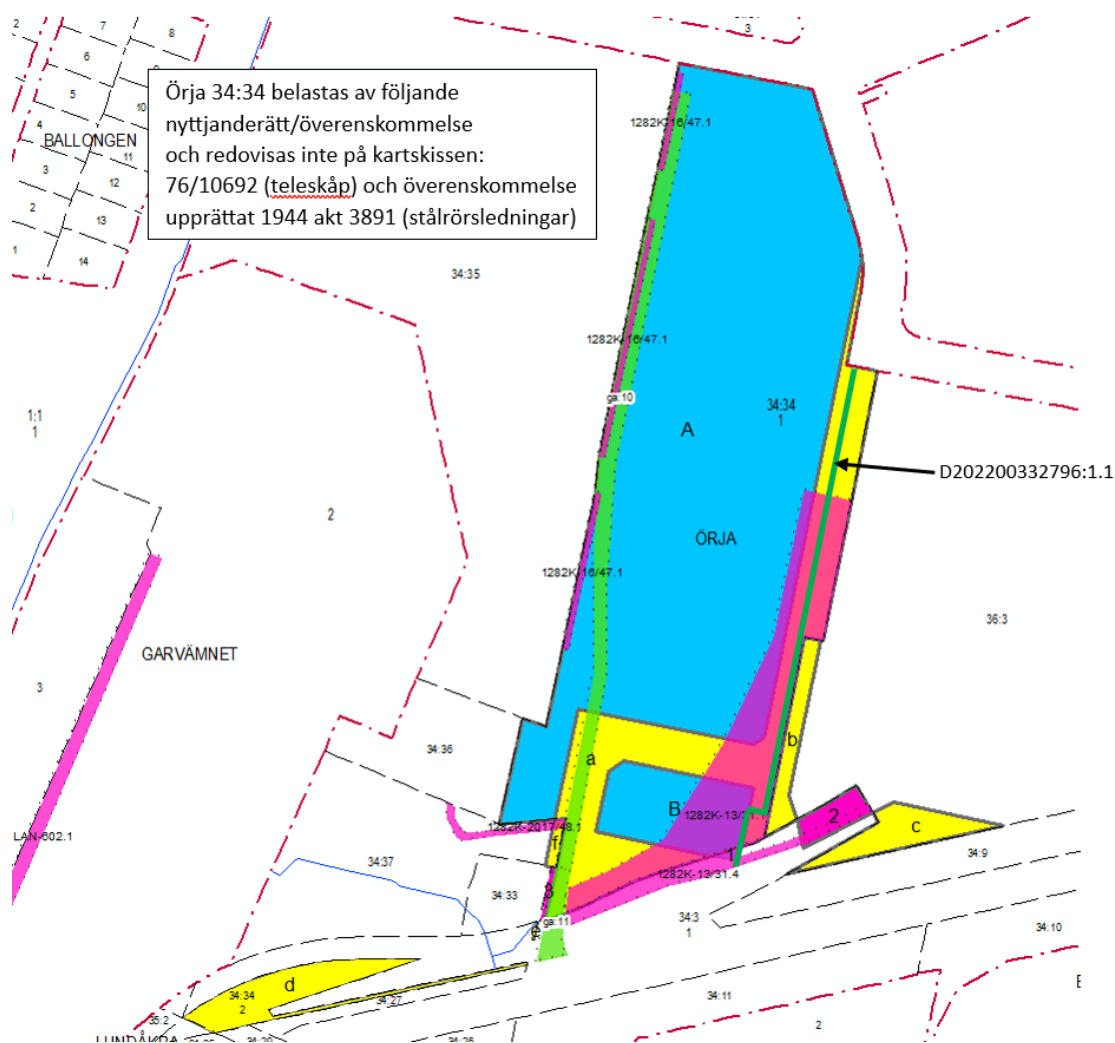
Fastighetskonsekvenser

För att genomföra detaljplanen i syfte att skapa fastigheter vars användning överensstämmer med detaljplanen krävs fastighetsbildning. I kartorna 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.

Fastighet	Erhåller mark	Från fastighet	Ändamål	Avstår mark	Till fastighet	Ändamål
Örja 34:3	fig. a och d	Örja 34:34	Allmän platsmark	fig. 1	B	parkering
	fig. b och c	Örja 36:3	Allmän platsmark	fig. 2	Örja 36:3	
	fig. e	Örja 34:33	Allmän platsmark			
	fig. f	Örja 34:37	Allmän platsmark			
Örja 34:33	fig. 3	Örja 34:34	Handelsträdgård	fig. e	Örja 34:3	Allmän platsmark
Örja 34:34				fig. a och d	Örja 34:3	Allmän platsmark
				fig. 3	Örja 34:33	Handelsträdgård
Örja 34:37				fig. f	Örja 34:3	Allmän platsmark
Örja 36:3	fig. 2	Örja 34:3		fig. b och c	Örja 34:3	Allmän platsmark
A	fig. A	Örja 34:34	handel, kontor mm			
B	fig. B	Örja 34:34	parkering			
	fig. 1	Örja 34:3				



Figur 19. Fastighetskonsekvenser.



Figur 20. Rättigheter inom planområdet.

7.3. Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Energiförsörjning, tele och värme

Landskrona Energi AB (LEAB) ansvarar för elförsörjning och fjärrvärme inom området.

Planerad bebyggelse ansluts till befintligt elnät. Möjlighet att ansluta till fjärrvärmenätet och stadsnätet (fiber) finns.

Avfallshantering

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

Räddningstjänst och brandvattenförsörjning

Området har god framkomlighet för Räddningstjänstens fordon. Insattstiden är 5 minuter.

Brandpostsystemet behöver byggas ut inom området. befintliga brandposter finns vid infarten från Österleden och i Frögatan. Brandposterna ska uppfylla kraven i Svenskt Vattens publikation *P114 Distribution av dricksvatten*. Brandvattenförsörjningen utformas i samarbete med Räddningstjänsten.

Utbyggnad allmän plats

Landskrona stad är genom Mark- och exploateringsavdelningen ansvarig för utbyggnad av allmän plats.

Utbyggnad vatten och avlopp

Området ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Området kommer att försörjas genom befintligt nät. Nytt ledningsnät kommer att läggas i planområdets västra gräns. Anslutningspunkt upprättas i respektive fastighetsgräns. Antalet anslutningspunkter inom utbyggnadsområdet sker i samråd mellan fastighetsägare och NSVA.

Ledningar inom kvartersmark anläggs och ägs av respektive fastighetsägare. Om sprinkler installeras krävs egen vattentank.

Den dagvattenutredning (TerrVia, 2025-09-11, rev 2026-04-17) som upprättats till detaljplanen ska ligga till grund för projektering av området.

7.4. Ekonomiska frågor

Planeekonomisk 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 ska bekosta detta.

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

Genomförandet av exploateringen kommer att regleras i exploateringsavtal mellan staden och exploatören.

Planavgift

Framtagandet av detaljplanen bekostas av beställaren vilket regleras i planavtal. Planavgift kommer därför inte att tas ut i samband med bygglov.

Kostnader inom kvartersmark

Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för all utbyggnad och anläggning inom

kvartersmark (kommunikationsytor, grönytor, ledningar etc) och ska bekosta detta. Fastighetsägaren/Exploateraren 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) och ansvarar för kostnader för drift och underhåll.

Gatukostnader

Staden avser att teckna exploateringsavtal som reglerar kostnaden för utbyggnad av allmän plats. Genomförande av gatukostnadsutredning är därmed inte aktuellt.

Övrigt

Detaljplanens genomförande förutsätter lantmåteriförrättning som ska bekostas av fastighetsägaren/ledningshavaren.

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

7.5. Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal och övriga avtal

Följande avtal kommer att tecknas mellan Staden och berörda fastighetsägare innan antagandet av detaljplanen:

- Exploateringsavtal tecknas med fastighetsägaren till Örja 34:34 för att reglera genomförandet av detaljplanen. Avtalet omfattar bland annat överlåtelse av allmän platsmark till Staden, omprövning av gemensamhetsanläggning (Örja ga:10 och ga:11) samt kostnadsansvar för genomförandet av detaljplanen.
- Överenskommelse om fastighetsreglering tecknas med fastighetsägarna till Örja 34:33, Örja 34:36, Örja 34:37 och Örja 36:3. Detta gäller mark som planläggs som allmän plats (gata och park) och överläts till Staden samt mark som ska överföras till Örja 36:3 och Örja 34:33. Upphävande och ändring av servitut ingår.
- Överenskommelse om omprövning av gemensamhetsanläggning (Örja ga:10 och Örja ga:11) tecknas med fastighetsägarna till Örja 34:33, Örja 34:35, Örja 34:36, Örja 34:37 och Örja 36:3 (endast ga:11). Se info under rubriken *7.2 Rättigheter*.
- Överenskommelse om nybildning av ledningsrätt tecknas med fastighetsägaren till Örja 36:3.

Tidplan

Detaljplanen förväntas kunna antas under 2026. Därefter kan utbyggnad av allmän plats påbörjas. Tidplanen är preliminär och kan komma att ändras.

8. Om detaljplan

8.1. 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.

8.2. 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.