

Datum: 2026-08-14
Handläggare: JK
Diarienummer: 2016.1
[Klicka här för att ange text.](#)

Mottagaradress

Granskningsutlåtande 1

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

Information om granskningen

Detaljplanen har varit på granskning 13 oktober – 7 november 2025.

Under granskningstiden fanns planhandlingarna tillgängliga på stadsbiblioteket i Landskrona, i Kontaktcenter i Stadshuset samt på Landskrona stads hemsida. Granskningen annonserades i LandskronaPosten/Helsingborgs dagblad den 13 oktober 2025.

Vid granskningens slut hade 15 yttranden inkommit, varav 6 med synpunkter eller erinran.

Samråd

Detaljplanen var på samråd 3 – 26 september 2018. Inkomna synpunkter i samrådet finns redovisade i samrådsredogörelse daterad 2025-09-12.

Inkomna yttranden

Yttranden med erinran eller synpunkter:

- Länsstyrelsen, 2025-11-03
- Advokatfirma DLA Piper Sweden KB på uppdrag av Dow Sverige AB, 2025-11-06
- NSVA, Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp AB, 2025-11-07
- Miljönämnden, 2025-11-10
- Landskrona Energi AB, 2025-11-10
- Teknik- och stadsmiljönämnden, 2025-12-19

Yttranden utan erinran eller synpunkter:

- Nordion Energi AB, 2025-10-13
- PostNord Sverige AB, 2025-10-14
- Sydvatten, 2025-10-15
- Landskrona Svalöv Renhållnings AB (LSR), 2025-10-15
- Kommunstyrelsens arbetsutskott, 2025-10-22
- Region Skåne, 2025-11-03
- Trafikverket, 2025-11-06
- Räddningstjänsten, 2025-11-07
- Lantmäterimyndigheten, 2025-11-14

Inkomna yttranden med synpunkter redovisas och kommenteras nedan.

Yttranden från myndigheter

Länsstyrelsen i Skåne, 2018-10-04

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 402-26429-2018, daterat den 2018-10-04.

Syftet med detaljplanen

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för verksamheter, detaljhandel, kontor och centrumverksamhet 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.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Av planhandlingarna framgår att planområdet omfattas av fördjupad översiktsplan för Landskrona tätort, antagen 2014. Planhandlingarna anger att planområdet är utpekad som utredningsområde. Av Länsstyrelsens granskningsyttrande framgår att frågor avseende bland annat byggande som berörs av farligt gods-led och miljöfarliga verksamheter kvarstår inför planläggning samt att Länsstyrelsen inte kan utesluta att riskfrågorna blir föremål för statlig tillsyn. Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL. Planhandlingarna redovisar inte om kommunens översiktsplan är aktuell.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

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

Risk för olyckor och människors hälsa och säkerhet – verksamheter

Kommunen hänvisar i planbeskrivningen till två framtagna riskutredningar. I riskutredningen framtagna 2016 presenteras ett antal riskreducerande åtgärder utifrån tre olika utbyggnadsscenario. Som Länsstyrelsen framförde i samrådsskedet framgår det inte tydligt vilket av dessa tre utbyggnadsscenarier som det nu aktuella planförslaget motsvarar. Länsstyrelsen kan fortsatt inte utläsa detta varför synpunkten kvarstår. Länsstyrelsen noterar även att de riskreducerande åtgärderna som föreslås i utredningen inte är överensstämmande med de åtgärder (m1) som regleras i plankartan. Länsstyrelsen vill också påminna om att även befintlig bebyggelse som avses bevaras behöver omfattas av nödvändiga riskreducerande åtgärder.

I riskutredningen framtagna 2023 presenteras föreslagna riskhanteringsavstånd från Dow Sverige AB som delas in i en röd zon, inom 200 meter från lossningsplats för monomerer, och en gul zon, inom 500 meter från lossningsplats för monomerer. Dows miljötillstånd gäller tills vidare och i detta framgår inte av villkor hur verksamhetens olika delar ska placeras inom fastigheten. Därmed kan anläggningsdelar inom verksamheten tillåtas att flyttas utan att det behöver sökas ändringstillstånd för verksamheten. Länsstyrelsen menar, med hänvisning till MSB:s vägledning, att riskhanteringsavstånd i normalfallet ska utgå från verksamhetsområdets gräns, oftast fastighetsgränsen. Enligt vägledningen är det bara för mycket stora områden, exempelvis gruvor, som detta kan behöva anpassas utifrån lokala förutsättningar. I framtagna riskutredning framgår som anges ovan att riskhanteringsavstånden har utgått från lossningsplats. Länsstyrelsen menar att riskhanteringsavstånden i stället ska utgå från Dows fastighetsgräns, då miljötillståndet för verksamheten inte tydligt begränsar var på fastigheten hantering av farliga ämnen ska ske.

Av riskutredningen framgår vidare att AEGL-värdena har angetts för en exponeringstid på 30 minuter. Föreslagen markanvändning utgör verksamheter som är att betrakta som publika och delvis svårutrymda, varför AEGL-värden för 60 minuters exponeringstid behöver beaktas.

Cirka halva planområdet ligger inom röd zon och andra halvan i gul zon. I den röda zonen anges i utredningen markanvändning enligt kategori A som lämpligt, det vill säga "Ingen stadigvarande vistelse utöver industri med farlig verksamhet". På plankartan regleras markanvändning inom detta område till Z1 (Verksamheter, ej lager med brandfarliga och explosiva varor) och H (detaljhandel). Länsstyrelsen kan inte se att föreslagen markanvändning enligt plankartan stämmer överens med riskutredningens förslag på lämplig markanvändning inom området. Exempelvis anges i utredningen att handel tillhör kategori C, som inte bedöms lämpligt inom röd zon.

I gul zon rekommenderas i utredningen markanvändning enligt kategori A (se ovan), B ("Begränsat antal personer vilka är vakna och har god lokalkännedom") eller C ("Personer utan lokalkännedom vilka är vakna samt ett mindre antal sovande personer som har god lokalkännedom"). På plankartan regleras markanvändning inom detta område till C1 (Centrum, ej övernattning eller större samlingslokaler), K (Kontor) och Z1 (Verksamheter, ej lager med brandfarliga och explosiva varor). Inte heller inom detta område kan Länsstyrelsen se att föreslagen markanvändning enligt plankartan stämmer överens med riskutredningens förslag på lämplig markanvändning inom området. Exempelvis anges i utredningen att "samlingslokaler i alla former" och "kontor i alla former" tillhör kategori D som inte bedöms vara lämplig markanvändning inom planområdet.

Sammantaget kan Länsstyrelsen konstatera att framtagna utredningar visar på nödvändiga anpassningar och begränsningar som planförslaget i sin utformning inte har tagit höjd för. Utredningarnas föreslagna åtgärder, avstånd och markanvändning är inte säkerställda på plankartan. Riskbedömningarna har inte heller tagit höjd för tillräckliga riskhanteringsavstånd som ingångsvärde, som behöver utgå från fastighetsgräns. Vidare behöver även AEGL-värden för 60 minuters exponeringstid beaktas i riskutredningen. Länsstyrelsen kan därför inte se att föreslagen markanvändning enligt planförslaget är lämplig utifrån risk för olyckor och människors hälsa och säkerhet.

Bestämmelse C1 anger "Centrum, ej övernattning eller större samlingslokaler". Länsstyrelsen menar att ordet "större" i sammanhanget är en bedömningsfråga varför bestämmelsen inte uppfyller tydlighetskravet och därför inte har lagstöd. Bestämmelse Z1 anger "Verksamheter, ej lager med brandfarliga och explosiva varor". Länsstyrelsen upplyser om att det inte är möjligt att genom plan- och bygglagen reglera bort möjligheten att lagra och hantera brandfarliga och explosiva varor eller andra farliga ämnen inom ändamål Z. Det innebär att kommunen behöver ta höjd för att

denna möjlighet av lagring finns inom ändamålet. Kommunen behöver utifrån det också bedöma risk i förhållande till de övriga föreslagna ändamålen inom planen, och tydligare motivera hur en samlokalisering av ändamålen kan vara lämpligt utifrån persontäthet och svårutrymda lokaler. Kommunen behöver ta höjd för vad respektive ändamål kan möjliggöra och inte enbart utgå från vad som bedrivs/avses bedrivas inom fastigheten. Exempelvis kan det inom H (detaljhandel) rymmas möjlighet för restaurang och pub/bar.

Länsstyrelsen Skåne har tagit fram en vägledning i syfte att ge stöd till kommunerna i risk- och hälsoaspekter inom detaljplaneprocessen. Länk till vägledningen: [Riskfrågor inom PBL med fokus på detaljplanering - En vägledning till Skånes kommuner | Länsstyrelsen Skåne](#)

Människors hälsa – markföroreningar

Länsstyrelsen efterlyste i samrådet kommunens resonemang kring varför provtagning av bekämpningsmedel inte gjorts, då det förekommit fröförädling på fastigheten. Länsstyrelsen saknar fortsatt kommunens motivering till varför bekämpningsmedel inte analyserats i planhandlingarna, varför synpunkten fortsatt kvarstår.

Det har inte gjorts någon inventering eller miljöbedömning av befintliga byggnader inom detaljplaneområdet. Befintliga byggnader som ska bevaras, och vars användning planeras att ändras, behöver bedömas och vid behov utredas avseende eventuella föroreningar som kan finnas i eller i anslutning till byggnaderna. Det kan till exempel ske genom en historisk inventering. Om den historiska inventeringen indikerar att det kan förekomma föroreningar i eller kring byggnaderna, som kan utgöra en risk för människors hälsa eller säkerhet, behöver kommunen utreda och vid behov säkerställa nödvändiga åtgärder för att området och byggnaderna ska bli lämpliga för planerad markanvändning.

Då det finns och/eller har funnits byggnader inom planområdet som antingen är uppförda, renoverade eller omfogade mellan år 1953–1973, föreligger risk att PCB förekommer i mark. Detta behöver tas hänsyn till i den historiska genomgången av området och i eventuella provtagningar av mark och byggnader. Även om PCB sedan dess har avlägsnats från byggnaderna (i enlighet med PCB-förordningen) kan det ha spridits till fasadnära mark.

Om marken visar sig vara förorenad ska kommunen bedöma om någon efterbehandlingsåtgärd kan säkerställa att marken blir lämplig för det föreslagna ändamålet. Markens lämplighet kan säkerställas antingen

genom att avhjälpandeåtgärder genomförs innan planen antas eller genom villkorat bygglov enligt 4 kap. 14 § PBL. Om marken inom den allmänna platsmarken är förorenad, ska kommunen bedöma om olika efterbehandlingsåtgärder som kan säkerställa att även denna del av detaljplaneområdet blir lämplig för det föreslagna ändamålet.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens samlade bedömning är att marken inte är lämplig för föreslagen markanvändning med hänsyn till risk för olyckor, människors hälsa och säkerhet samt markföroreningar. Länsstyrelsen menar att planhandlingarna inte visar att markens lämplighet för föreslagen bebyggelse säkerställts. Mot bakgrund av detta kan Länsstyrelsen komma att kalla in planen för överprövning enligt 11 kap. PBL.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Texten i avsnittet 5.2. Kommunal förutsättningar - Översiktsplaner i planbeskrivningen ändras så att det tydligare framgår att även den fördjupade översiktsplanen har bedömts vara aktuell.

Risk för olyckor och människor hälsa och säkerhet - verksamheter

Efter granskningen har planförslaget har reviderats för att säkerställa att markanvändning och regleringar överensstämmer med rekommendationerna i riskutredningen Skyddsavstånd till Dow Sverige AB - underlag för samhällsplanering (Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2023-05-24).

Ett PM Riskhänsyn i ny detaljplan för Örja 34:34 m.fl. (AFRY, 2026-04-20) har tagits fram och beskriver hur planförslaget är utformat med hänsyn till olycksrisker samt gör en bedömning av föreslagen markanvändning och skyddsåtgärder som regleras med egenskapsbestämmelser. Sammantaget bedöms planförslaget för granskning 2 visa tillräcklig hänsyn till olycksrisker — både de som påverkar planområdet utifrån (Dow Sverige AB) och de som kan uppstå från verksamheter inom planområdet.

Den markanvändning och de skyddsåtgärder som regleras i planförslaget bidrar tillsammans till att planförslaget bedöms ha tagit tillräcklig hänsyn till risker i planområdets närhet. Föreslagen markanvändning och föreslagna skyddsåtgärder bedöms kompensera väl för de förhöjda risker som påverkar planområdet.

Följande revideringar har gjorts i plankartan med hänsyn till riskbilden:

- *Centrum (C) har strukits från i norra bygggrätten.*
- *Verksamheter (Z) samt verksamheter och handel (ZH) i söder har ändrats till parkering (P). Kvarteret har dessutom minskats till förmån för mer parkmark.*
- *Egenskapsbestämmelsen om handel endast i bottenvåningen (s1) har lagt till i den norra bygggrätten så att den nu gäller inom alla bygggrätter för detaljhandel. Detta begränsar antalet personer i byggnaden till en hanterbar nivå och underlättar utrymning*
- *Egenskapsbestämmelse om att publika lokaler ska ha separata entréer vända mot öster (b1) har lagts till. Alla entréer hamnar på så sätt utanför röd zon, vilket innebär att avståndet till riskkällor på Dow Sverige AB blir tillräckligt stort för att undvika dödliga skador Separata entréer underlättar även vid utrymning och medför att gallerior och liknande med högre persontäthet inte kan etableras.*
- *Egenskapsbestämmelsen om riskreducerande åtgärder (m₁) har justerats något. Bestämmelsen medför att personer kan kvarstanna i skydd inomhus under flera timmar. Kraven på ventilation och fasader ger ett robust skydd mot både giftiga gasmoln och värmestrålning.*
- *Förtydliganden och tydligare motiveringar i planbeskrivningens avsnitt om planförslag, förutsättningar och konsekvenser.*

Angående utbyggnadsscenario och de olika riskutredningarna:

Utbyggnadsscenario och riskreducerande åtgärder fanns med i riskutredningen från 2016 (Riskutredning för Weibullsholm, ÅF-infrastruktur AB, Brand & Risk, 2016-01-25) som var underlag till samrådsversionen av detaljplanen 2018. Efter inkomna synpunkter i samrådet utreddes risksituationen ytterligare och granskningsförslaget har baserats på en riskutredning från 2023 (Skyddsavstånd till Dow Sverige AB -underlag för samhällsplanering, Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2023-05-24) som varken innehåller utbyggnadsscenario eller riskreducerande åtgärder.

Utredningen från 2016 redovisas fortsatt i planbeskrivningen för att ge transparens i ärendet och för att den innehåller en avgränsning av vilka riskkällor som bedöms påverka planområdet.

De riskreducerande åtgärderna som regleras i planförslaget har tagits fram i dialog med Räddningstjänsten i Landskrona.

Planförslaget bygger på att den befintliga byggnaden ska kunna vara kvar och utvecklas. Riskutredningarna, utformningen av plankartan och de riskreducerande åtgärderna utgår från detta.

Angående riskhanteringsavstånd:

De största olycksriskerna med omgivningspåverkan enligt riskutredningen (Briab, 2023) är kopplade till utsläpp vid lossning av kemikalier, antingen via lastbil eller järnvägsvagn. Även om Dow har möjlighet att förvara kemikalier på flera platser inom fastigheten, är det lossningen som utgör den största risken för omgivningen. Riskhanteringsavstånden har därför beräknats utifrån de två lossningsplatserna.

Riskhanteringsavstånden är konservativt beräknade. Dels på grund av att Dows egna förebyggande och skadebegränsande barriärer inte har beaktats, trots att verksamheten har sådana utifrån deras skyldigheter enligt 2 kap. 4 § LSO. Dels på grund av att beräkningarna inkluderar lossning från järnvägsvagn, trots att denna inte har använts på många år. Eftersom platsen för järnvägsslossning ligger närmare planområdet än tankbilslossningen, bidrar dess inkludering till att risknivåerna i planområdet har överskattats jämfört med hur verksamheten faktiskt bedrivs idag.

Risken att den befintliga situationen förändras så att lossningsplatserna flyttas, och att riskexponeringen mot planområdet därmed ökar, bedöms som mycket osannolik. Oavsett riktning är en flytt av lossningsplatsen och cisternparken från deras nuvarande läge praktiskt orimlig. Grundläggningförhållandena är besvärliga och sättningar utgör ett problem; kostsamma åtgärder har redan vidtagits i den befintliga cisternparken för att uppnå tillfredsställande stabilitet. Lossningsplatserna är dessutom optimalt placerade utifrån produktionsprocessen, och en omlokalisering skulle kräva omfattande ändringar och investeringar.

Sammantaget kan riskexponeringen för planområdet inte förväntas bli högre än vad den förutsatts i riskutredningarna. Med anledning av ovan bedöms riskhanteringsavstånden i riskutredningen vara tillämpbara för planförslaget.

Angående valda gränsvärden:

Riskhanteringsavstånden är framtagna utifrån två gränsvärden; AEGL-3 (30 minuter) för röd zon och AEGL-2 (120 minuter) för gul zon.

AEGL-3 baseras på förhållanden som kan orsaka dödsfall, och valet att använda detta gränsvärde för röd zon överensstämmer med MSB:s vägledning (MSB, 2017). Exponeringstiden på 30 minuter är vald så att människor som vistas utomhus ska ha en rimlig tid att sätta sig själva i säkerhet inomhus. De farliga ämnen med potential att påverka omgivningen som Dow Sverige AB hanterar har alla en luktröskel som tydligt understiger angivet gränsvärde, vilket innebär att lukten fungerar som en naturlig varningssignal redan vid låga koncentrationer.

Valt gränsvärde för gul zon (AEGL-2) gäller för en exponering i två timmar vid en nivå som motsvarar allvarlig skada. För denna zon förutsätts personer befinna sig inomhus, och gränsvärdet är valt så att de kan kvarstanna där under hela olycksförloppet utan att skadas. I arbetet med skyddsavstånd till Dow Sverige AB framkom att räddningstjänsten vid en allvarlig olycka i samband med lossning kan behöva cirka två timmar för att vidta åtgärder som avbryter skadeförloppet (Briab, 2023).

Angående samlokalisering av verksamheter och handel:

Samlokalisering av verksamheter (Z) och detaljhandel (H) bedöms som lämplig även när full bredd av ändamålen beaktas, inklusive publika lokaler med högre persontäthet samt lagerverksamhet inom Z. Hantering av brandfarliga varor i tillståndspliktiga mängder prövas mot LBE med krav på riskutredning och skyddsåtgärder, medan mindre mängder generellt innebär liten omgivningspåverkan. Sådan hantering förekommer redan idag inom bl.a. detaljhandel, skolor och sjukhus med acceptabel säkerhet. Boverkets brandskyddsregler säkerställer dessutom trygg utrymning, begränsad brandspridning och möjlighet till räddningsinsats även i svårutrymda och publika lokaler. Befintligt regelverk (PBL/BBR, LSO

och LBE) bedöms därmed tillräckligt utan behov av särskild reglering i detaljplanen.

Planbestämmelsen Z1 - Verksamheter, ej lager med brandfarliga och explosiva varor har ändrats till endast Z – verksamheter.

Människors hälsa - markföroreningar

Inför granskning 1 gjorde Stadsbyggnadsförvaltningen tillsammans med Miljöförvaltningen bedömningen att det inte fanns behov av ytterligare provtagning av markföroreningar i planskedet. Ytterligare provtagning kommer att krävas i samband med detaljprojektering och exploatering för att avgränsa föroreningarna samt för att avfallsklassa de uppgrävda massorna. Marken inom planområdet kommer att schaktas av minst ca 0,5-1,0 meter i samband med exploatering. De typiska föroreningar från växtförädling som kan förekomma inom området bedömdes komma att hanteras i samband med dessa markarbeten.

Efter Länsstyrelsens synpunkter i granskningen har en miljöhistorisk inventering av planområdet samt en utökad undersökning av byggnadsmaterial i byggnaden genomförts (Kodeda Konsulter AB, 2026-04-21 och 2026-06-16). Båda rapporterna biläggs planhandlingarna i granskning 2 och texten i planbeskrivningen kompletteras.

I den historiska inventeringen har följande bedömning av markföroreningar gjorts:

”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.”

För misstänkta föroreningar i byggnaden rekommenderade Kodeda i den historiska inventeringen att dessa skulle undersökas vidare. Detta har därefter gjorts i en utökad undersökning av byggnaden (Kodeda Konsulter AB, 2026-06-16).

Den utökade undersökningen av byggnaden resulterade i slutsatsen 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.

Yttranden från kommunala, mellankommunala och regionala organ

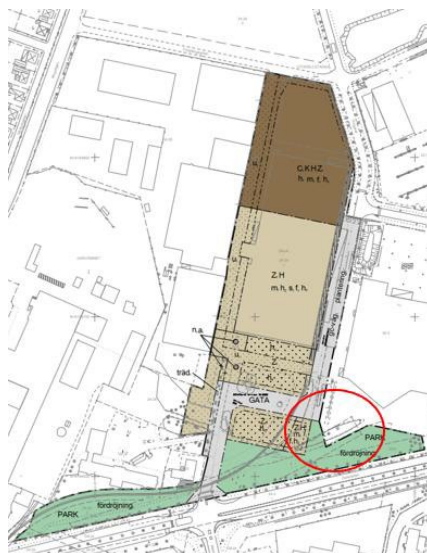
Räddningstjänsten, 2025-11-07

Stadsbyggnadsförvaltningen har haft en löpande dialog kring den nya riskutredningen med räddningstjänsten och även kring förändringarna i plankartan samt planbeskrivningen. Utifrån detta har räddningstjänsten inte funnit något att erinra mot i granskningshandlingarna.

NSVA Nordvästra Skånes VA, 2025-11-07

Plankarta

NSVA rekommenderar att först och främst undvika att planera kommunala VA-ledningar i kvartersmark. Om detta inte kan undvikas ska VA-ledningarna säkras genom ett U-område i plankartan. U-områden ska även efterfölja NSVA:s skyddsavstånd för VA-ledningar. I rödmarkering i plankartan ovan planeras en kommunal dagvattenledning (i kvartersmark) anslutas till kommunal dagvattenanläggning, denna ledning måste ha U-område samt skyddsavstånd.



Område för servicevägar dagvattenanläggningar ska markeras på plankarta.

Fördröjningen planeras att anläggas i söder ska benämnas NATUR och inte park.

Planbeskrivning

Sid 13, Angöring och parkering

Lägg till någon mening om genomsläpplig beläggning på parkeringar föreslås inom kvartersmark och större parkeringsytor, detta kan vara exempelvis med grus eller gräsarmering. Genomsläpplig beläggning minskar mängden dagvatten på ytan och därmed fördröjs avrinning av dagvatten.

Sid 15, Rubrik, 3.5 Teknikförsörjning

Står det följande Krav från NSVA är att vatten motsvarande ett 30-årsregn ska fördröjas inom planområdet och att regn som överstiger 30-årsregn upp till 100-årsregn inte ska kunna orsaka skador på närliggande byggnader. VA-huvudmannen ansvarar upp till ett 30-års regn. Över ett 30 års regn har kommunen ansvaret.

Sid 17, 3.5 Teknikförsörjning

Står det följande Föroreningsberäkningar med StormTac visar att dagvattnet i befintlig situation innehåller halter av koppar, kadmium, suspenderad substans och bens(a)pyren som överskrider NSVA:s riktvärden. Skriv kommunens riktvärden i stället.

Sid 17, vatten och spillvatten

Står det följande 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. Lägg till en mening om att NSVA:s skyddsavstånd också gäller för kommunala VA-ledningar.

Sid 41, 6.2 Natur

På plankartan syns inte grön-blå stråk. Tänk på att göra plats i gaturummet för dessa ytor. NSVA har restriktioner för avstånd mellan ledningar och träd, se skyddsavstånd VA-ledningar.

Sid 54, Drift vatten och avlopp

Står det följande NSVA ansvarar för och bekostar drift och underhåll av VA-systemet. Ta bort denna mening och rubrik.

I övrigt har NSVA inget att erinra.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Den markerade ledningsdragningen för dagvatten föreslås utanför planområdet. Placeringen är tänkt att säkras i avtal med fastighetsägaren.

Servicevägar markeras inte på plankartan. Dagvattendammarna kan bland annat nås från befintlig gång-och cykelväg.

Marken längs Österleden planläggs som parkmark vilket är den markanvändning som vanligtvis används för denna typ av ytor.

Texterna i planbeskrivningen justeras i enlighet med NSVAs synpunkter.

Miljönämnden, 2025-11-10

Miljöförvaltningen har tagit del av granskningshandlingarna och har sammanfattningsvis följande synpunkter med anledning av förslaget till detaljplan:

1. Inom planområdet behöver eventuell förekomst av särskilt skyddsvärda träd undersökas. Observerade särskilt skyddsvärda träd behöver beskrivas i planbeskrivningen. Vid risk för skada på särskilt skyddsvärda träd krävs 12:6 samråd med Länsstyrelsen.
2. Träddrad utmed Österleden kan utgöra biotopskyddad allé, den behöver mätas in och i så fall anges som biotopskyddad allé. Åtgärder som riskerar att skada biotopskyddad naturmiljö kräver dispens från Länsstyrelsen.
3. Stort bestånd av kanadensiskt gullris behöver hanteras i enlighet med stadens åtgärdsplan för att bekämpa invasiva växter.
4. Området som omfattas av detaljplanen ska planeras yteffektivt med fokus på att bygga på höjden och tillåta en hög exploateringsgrad som motiverar framtida förtätning.
5. Närliggande miljöfarlig verksamhet påverkar kraftigt detaljplanens utformning på grund av verksamhetens nuvarande och framtida kemikalieanvändning, behov och lagring.

Yttrandet har avgivits med stöd av miljönämndens delegationsordning.

Miljöförvaltningens bedömning

Naturmiljö

Åtgärder som riskerar att utföra väsentlig ändring av naturmiljön kräver samråd med Länsstyrelsen (12 kap. 6 § miljöbalken). Detta innefattar bland annat åtgärder som riskerar att skada särskilt skyddsvärda träd och inkluderar rotzonen. Särskilt skyddsvärda träd innefattar: Jätteträd (levande eller döda träd som är grövre än en meter i diameter på det smalaste stället under brösthöjd), mycket gamla träd (levande eller död gran, tall, ek och bok som är äldre än 200 år. Övriga trädslag som är äldre än 140 år), samt grova hålträd (levande eller döda träd som är grövre än 40 cm i diameter i brösthöjd med utvecklad hållighet i huvudstammen).

Tre storvuxna popplar inom planområdet kan utgöra särskilt skyddsvärda träd. Dessa behöver mätas in och i så fall anges som särskilt skyddsvärda i planbeskrivningen. Enbart ett av dessa träd är skyddat med planbestämmelse. Vid risk för skada på särskilt skyddsvärda träd krävs 12:6 samråd med Länsstyrelsen.

Åtgärder som riskerar att skada biotopskyddad naturmiljö kräver dispens från Länsstyrelsen (7 kap. 11 § miljöbalken). I planbeskrivningens miljökonsekvensbeskrivning anges trädrad markerad med träd1 som biotopskyddad. Även trädrad utmed Österleden kan utgöra biotopskyddad allé. Den behöver mätas in och i så fall anges som biotopskyddad allé.

Befintlig vegetationsyta i norra delen av planområdet domineras av växtarten kanadensiskt gullris, vilken klassificerats av Artdatabanken som en art med mycket hög risk för invasivitet. Arten sprids via frön och rötter. I enlighet med Landskrona stads åtgärdsplan för att bekämpa invasiva främmande växtarter, behöver växtmaterial och jordmassor som kan innehålla frön och rötter gå till destruktion.

Förorenad mark

Om det påträffas föroreningar vid schakt eller inventering ska miljöförvaltningen underrättas omgående enligt 10 kap. 11 § miljöbalken (1998:808).

Det är förbjudet att vidta åtgärder så som att schakta i förorenad mark utan att anmäla detta till miljöförvaltningen enligt 28 § i förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Anmälan görs till miljöförvaltningen via e-tjänst på:

<https://etjanster.landskrona.se/oversikt/overview/646>

Närliggande miljöfarlig verksamhet med storskalig kemikaliehantering
Närliggande miljöfarlig verksamhet, DOW Sverige AB (DOW) på fastigheten Garvämet 2 och 3, påverkar mycket kraftigt hur närliggande områden kan användas på ett säkert sätt för människor. I planärendets bifogade riskutredning går det att utläsa att ungefär halva planområdet ligger inom angiven röd zon och resterande del inom gul zon. Detta innebär stora restriktioner gällande vilken markanvändning som anses lämplig inom planområdet, för att undvika allvarliga skador och risk för människors hälsa. Enligt MSB:s definition i de allmänna råden MSBFS 2014:2, menas i detta sammanhang ”med allvarliga skador för människor” dödsfall eller så svåra skador att det krävs vård och rehabilitering.

DOW:s verksamhetsområde omgärdas av en zon (röd zon), där risken för dödsfall och allvarliga skador gör att det inte är lämpligt att etablera någon annan verksamhet eller bebyggelse där människor vistas under längre tid. Med verksamhetsområde avses det område där hantering av farliga kemikalier sker. Vanligtvis avgränsas detta av verksamhetens inhägnade område eller fastighetsgräns och framgår ofta i miljötillstånd eller i den detaljplan där fastigheten ingår. DOW:s miljötillstånd omfattar fastigheterna Garvämnet 2 och 3 i Landskrona se figur 1. Detta innebär att DOW:s verksamhetsområde omfattar båda dessa fastigheter i sin helhet och gränsen för verksamhetsområdet går därmed vid fastighetsgränsen.

DOW får enligt sitt miljötillstånd tillverka polymerdispersioner av akrylattyper, upp till en årlig produktionsvolym av 135 000 ton av saluvara. Under 2024 producerades ca 70 000 ton produkt, vilket ger en god marginal till tillåten produktionsvolym enligt miljötillståndet. Det finns därmed utrymme för DOW att utöka sin verksamhet inom gällande miljötillstånd och med detta även behovet av råvaror i form av kemikalier.

I DOW:s miljötillstånd regleras inte mängden kemikalier som får lagras inne på verksamhetsområdet i något villkor, med undantag för farligt avfall. Farligt avfall regleras i villkor 9 med lydelsen ”...*Inom fastigheten får samtidigt lagras högst 20 ton farligt avfall*”.

I DOW:s miljötillstånd regleras det inte i något villkor var inom verksamhetsområdet kemikalier får förvaras. I villkor 3 regleras lagring, lossning och hantering av kemikalier med lydelsen ”... *Lagring, lossning och annan hantering av kemikalier skall ske på ett sådant sätt att risken för förorening av dagvatten och processavloppsvatten minimeras*”. Villkor 3 reglerar dock inte var den faktiska platsen inom verksamhetsområdet som detta får ske på, utan enbart hur det ska göras.

Miljöförvaltningen anser att det bör beaktas att verksamheten, utifrån dess miljötillstånds villkor, får förvara kemikalier på andra platser inom verksamhetsområdet än vad som görs idag.

Riskutredningens utvalda scenarion, som ligger till underlag för zonindelning enligt figur 2, gäller endast dagens placering och förvaring av kemikalier.

I väntan på att få lasta av kemikalier inne på anläggningens olika kemlager, lagras kemikalier tillfälligt i bulkbilar i den södra delen av

verksamhetsområdets parkeringsyta. Detta har inte tagits hänsyn till i riskutredningen.

I riskutredningen framförs att det inte varit möjligt att utgå från verksamhetens miljötillstånd. Detta behöver framhållas och ifrågasättas då miljötillstånd är en offentlig handling och går att begära ut både via Länsstyrelsen Skåne samt från Landskrona stads miljöförvaltning.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Naturmiljö

Planbeskrivningen har kompletterats angående särskilt skyddsvärda träd. Ett av träden, som hamnar inom allmän platsmark gata, kommer dessvärre att behöva tas ned i samband med utbyggnad av gatan. Stadsbyggnadsförvaltningen har varit i kontakt med Naturmiljöenheten på Länsstyrelsen angående 12:6 samråd.

Den biotopskyddade allén längs Österleden är placerad inom parkmark och ges därmed inget ytterligare skydd i detaljplanen. Att träden omfattas av biotopskydd framgår av planbeskrivningen.

Fastighetsägaren har underrättats om förekomsten av kanadensiskt gullris inom den norra delen av planområdet.

Närliggande miljöfarlig verksamhet

Planförslaget har justerats med hänsyn till riskbilden. Se svar till Länsstyrelsen.

Dow kan förvara kemikalier på flertalet platser inom fastigheten. Sådan förvaring innebär inte risker av samma storlek som lossning av kemikalier. Lossningen sker idag på en särskild lossningsplats i närheten av cisternparken. Det är olyckor under lossning som dominerar hur omgivningen exponeras och därför har lossningsplatserna valts som utgångspunkt när riskhanteringsavståndet bestämts. Det orimliga i att lossningsplatserna flyttas har redogjorts för i ovan svar till Länsstyrelsen.

Att kemikalier finns i tankbilar i anslutning till verksamhetsområdet utsätter inte planområdet för förhöjd risk. Transport av farligt gods omfattas av ett särskilt regelverk som ställer höga krav på transportbehållarna. Vidare sker fordonsrörelserna i låg hastighet med liten sannolikhet för olycka och små kollisionskrafter.

I Briabs riskutredning (2023), sidan 30, anges att "exempel på information som funnits tillgänglig är företagets miljötillstånd, handlingsprogram och tillstånd för hantering av brandfarliga varor". Dessa underlag listas även på sidan 5 i samma utredning.

Teknik- och stadsmiljönämnden, 2025-12-19

Växtlighet i gatumiljön, såsom träd, buskar eller annan typ av grönyta, ska utformas så att löpande underhåll och drift, till exempel bevattning, ogräsbekämpning och beskärningsarbete, kan utföras utan att utgöra arbetsmiljörisk för personal eller orsaka trafikstörning

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Frågan hanteras i projekterings- och exploateringsskedet.

Yttranden från ledningsägare

Landskrona Energi AB, 2025-11-10

LEAB fjärrvärmenät har en befintlig fjärrvärmeledning som utgör en konflikt med föreslagen byggrätt i söder. Vidare föreslås Park/fördröjning ovan samma ledning söder om byggrätten, ut mot Österleden. Fördröjning kan utgöra en konflikt med befintlig ledning, om ledningen kan ligga kvar eller behöver förläggas om behöver utredas. Det finns ett servitut för ovan nämnd ledning. I övrigt ingen erinran.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Planförslaget har justerats och fjärrvärmeledningen hamnar nu i gränsen mellan kvartersmark och allmän plats. Inom kvartersmarken har ett u-område lagts ut för att möjliggöra för ledningen att vara kvar. Dagvattenutredningen har tagit hänsyn till ledningen vid förslag till placering av dagvattendammen men exakt utformning/placering får studeras i projekteringsskedet.

Yttranden från sakägare och övriga

Advokatfirma DLA Piper Sweden KB på uppdrag av Dow Sverige AB, 2025-11-06

På uppdrag av Dow Sverige Aktiebolag (org.nr. 556079-9834) ("**Dow**"), ägare till fastigheten Landskrona Garvämnet 2, får vi härmed inkomma med följande yttrande och synpunkter med anledning av rubricerad detaljplan inom ramen för pågående granskning.

Det kan för det första konstateras att inga synpunkter från Dow har blivit tillgodosedda. Dow kan därför inte godkänna det förslag till detaljplan som nu är föremål för granskning och motsätter sig att planen i dess nuvarande utformning antas av Landskrona kommun ("**Kommunen**"). Antas förslaget till detaljplan i dess nuvarande utformning kommer Dow att överklaga antagandebeslutet.

Samtliga av Dow:s synpunkter från samrådet kvarstår. I tillägg till tidigare synpunkter vill Dow framföra följande.

Föreslagen detaljplan ligger inte inom ramen för Kommunens handlingsutrymme

Plan- och bygglagen (2010:900) ("**PBL**") bygger på principen om kommunal självbestämmanderätt i frågor som bland annat rör riktlinjer för markanvändningen i kommunen. Av 1 kap. 2 § PBL följer därmed att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Vid sådan planläggning ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, 2 kap. 5 § PBL.

Utöver ovan får kommuner genom planbestämmelser ange olika former av begränsningar för kommande bygglovsprövningar för att uppfylla den lämplighetsbedömning av markanvändningen som ska ske vid planläggning. Om det i detaljplanen saknas bestämmelser som begränsar byggrätten ska en prövning av tillåtligheten av en åtgärd ske mot de generella bestämmelser som finns i 2 och 8 kap. PBL (jfr Mark- och miljööverdomstolens domar i P 9601-14 och P 6092-15). Det ska dock vara möjligt att ta i anspråk området för avsett ändamål utifrån planbestämmelserna och de generella bestämmelserna i PBL.

Med kommunernas långtgående, om än inte obegränsade, självbestämmanderätt över markanvändningen följer ett ansvar att beakta grundläggande hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet. En

detaljplan som inte uppfyller de generella krav som anges i 2 kap. PBL kan därmed inte anses förenlig med den kommunala självbestämmanderätten.

Markområdet är inte lämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor

Flera samrådsinstanser, däribland Dow, framförde mycket skarpa synpunkter under samrådsförfarandet. En sådan synpunkt rörde hänsyn till Dow:s tillståndsgivna sevesoanläggning inom den mycket närliggande fastigheten Garvämmet 2.

Det är naturligtvis glädjande att Kommunen sedan samrådet år 2018 utfört vissa fördjupade utredningar, däribland förslag på skyddsavstånd som kan användas för att hantera olycksrisker relaterade till Dow:s verksamhet. Utredningen har tagits fram av Briab Brand & Riskingenjörerna AB och är daterad 14 april 2023 (reviderad 24 maj 2023) ("**Skyddsavstånds-utredningen**").

Emellertid är en sådan utredning i sig inte tillräcklig. Utredningen är ett planeringsunderlag som syftar till att identifiera (i) riskobjekt i förhållande till skyddsobjekt, (ii) lämpligt avstånd mellan desamma *samt* (iii) lämpliga utformningsåtgärder på mark och byggnader (jfr. Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps ("**MSB**") vägledning *Samhällsplanering och riskhantering i anslutning till storskalig kemikaliehantering*).

Kommunen har dock inte presenterat ett förslag som innehåller lämpligt avstånd till Dow:s verksamhet eller adekvata utformningsåtgärder; de avstånd och åtgärder som föreslagits i Skyddsavståndsutredningen har inte beaktats i den mån som krävs.

Skyddsavståndsutredningen utgår från den indelning i markanvändningens känslighet som MSB beskrivit i sin vägledning som nämnts ovan, genom tillämpning av kategorisering av bebyggelse inom identifierade riskhanteringsavstånd (zoner). Det kan konstateras att majoriteten av den mark som nu föreslås planläggas är inom röd zon, och resterande inom gul zon.

Inom röd zon rekommenderas endast markanvändning i kategori A, innebärande att endast tekniska anläggningar, parkering, odling, trafik och industri med farlig verksamhet bör tillåtas inom detta område. Ingen stadigvarande vistelse bör ske inom röd zon. Personer som vistas här ska ha god kännedom om riskerna, utbildning och tillgång till tydliga säkerhetsrutiner. All närvaro måste vara kopplad till sådan industriell verksamhet. Kategori B kan undantagsvis och mycket restriktivt accepteras

inom röd zon. Markanvändningen som då undantagsvis kan tillåtas är lager, drivmedelsförsäljning, bilservice, tvätthall, logistik och industri utan farlig verksamhet. Vistelsen bör även begränsas till ett fåtal vakna personer (cirka 10) med god lokalkännedom, exempelvis personal inom lager eller service till industrin. Även här krävs att dessa personer har god riskmedvetenhet och utbildning i säkerhetsrutiner, och att verksamheten är kopplad till den skyddade industriella miljön.

Inom gul zon kan markanvändning ske i kategori A, B och C, men med tydliga begränsningar gällande antal personer och typ av verksamhet. För kategori C är det särskilt viktigt att vistelsen inte genererar stort antal personer – här avses till exempel parker, mindre kontor, enstaka småhus, butiker eller mindre restauranger. Persontätheten ska hållas låg, helst under 0,5 vakna personer per m² byggnadsarea, och nödvändiga skadebegränsande åtgärder såsom goda möjligheter till utrymning och skydd inomhus måste kunna säkerställas.

Kommunen har dock föreslagit verksamheter och detaljhandel inom röd zon (markerat med Z1 och H i plankartan). Vissa ytterligare åtgärder har föreslagits, däribland hur ventilation och entréer ska utformas. Det kan dock konstatera att Kommunens föreslagna markanvändning står i bjärt kontrast till Skyddsavståndsutredningen. Hela syftet med riskavstånd och kategorisering av markanvändning är att tillse skydd för människors hälsa och säkerhet. Med Kommunens planläggning tillåts däremot omfattande verksamheter. Enligt Boverket är användningen Verksamheter bred och innehåller lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder samt serviceverksamheter, men även handel (främst partihandel). Vidare ingår även kontor som komplement. Vad gäller användningen Detaljhandel omfattas alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till framförallt privatpersoner. Det kan konstateras att Kommunen inte begränsat handeln till bottenvåningen i plankartan. Oaktat begränsning till bottenvåningen innebär användningen att ett stort antal människor uppehåller sig inom röd zon, vilket även gäller för användningen Verksamheter.

För område inom gul zon har Kommunen föreslagit verksamheter, detaljhandel, kontor och centrum (markerat med C1, K, H och Z1 i plankartan).

Kommunens planläggning innebär kraftiga avsteg från Skyddsavståndsutredningens rekommendationer; persontätheten kan komma att bli mycket hög både inom röd och gul zon. Att Kommunen avser planlägga markområdet på detta sätt är inte lämpligt med hänsyn till

människors hälsa och säkerhet. De utredningar som genomförts visar med tydlighet att det inte finns förutsättningar för den föreslagna planläggningen, som därmed inte är förenlig med 2 kap. 5 § PBL. Antas detaljplanen finns det därför skäl för en överprövande myndighet att upphäva detaljplanen.

En miljökonsekvensbeskrivning ska utföras

Med hänsyn till detaljplanens belägenhet och rådande förutsättningar, däribland Dow:s verksamhet, är Dow:s uppfattning alltför att en miljökonsekvensbeskrivning ("**MKB**") ska utföras. Genom upprättande av en MKB kan en bättre bedömning göras för att dels undvika negativ miljöpåverkan, dels identifiera effekter för människors hälsa.

Dow anser att det oroväckande att Kommunen inte tar de utredda riskerna på allvar, och utgår från att Kommunen justerar detaljplanen utifrån de kända riskfaktorerna som är påtalade från bland annat Dow, Räddningstjänsten och länsstyrelsen. De förändringar som skett mellan samrådet och granskningen är inte tillräckliga. Tvärtom belyser de utförda utredningarna att ytterligare större förändringar måste ske.

Sammanfattningsvis

För undvikande av tvivel vill Dow framhålla att detaljplanen i nu aktuellt utförande inte kan accepteras av ovan angivna skäl. Ett antagande i planens nuvarande utformningen innebär ett tillåtande av en exploatering som riskerar både liv och hälsa givet närheten till Dow:s tillståndsgivna sevesoverksamhet. Dow har väldigt svårt att förstå hur man inom riskzonerna kan tillåta personintensiv verksamhet som exempelvis centrumverksamhet. Vid händelse av en olycka inom Dow:s verksamhet kan konsekvenserna därmed bli allvarliga.

Mot bakgrund av att Kommunen inte tagit tillräcklig hänsyn till Dow:s verksamhet och de skyddsavstånd som verksamheten genererar samt de risker som detta befaras medföra, kommer Dow att överklaga detaljplanen om den antas i dess nuvarande form.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Efter granskning 1 har planförslaget reviderats ytterligare för att säkerställa att detaljplanens markanvändning och regleringar överensstämmer med rekommendationerna i riskutredningen (Briab, 2023). Bland annat har ändamålet centrum (C) i den norra delen av planområdet samt byggrätterna för verksamheter (Z) samt verksamheter och handel (ZH) i den södra delen plockats bort.

Ett PM Riskhänsyn i ny detaljplan för Örja 34:34 m.fl. (AFRY, 2026-04-20) har tagits fram och beskriver hur planförslaget är utformat med hänsyn till olycksrisker samt gör en bedömning av föreslagen markanvändning och skyddsåtgärder som regleras med egenskapsbestämmelser. Sammantaget bedöms planförslaget för granskning 2 visa tillräcklig hänsyn till olycksrisker — både de som påverkar planområdet utifrån (Dow Sverige AB) och de som kan uppstå från verksamheter inom planområdet.

Se svar till Länsstyrelsen för en mer utförlig beskrivning av vilka revideringar och bedömningar som gjorts.

I riskutredningen (Briab, 2023) rekommenderas olika typer av markanvändning beroende på dess känslighet för olycksrisker. I röd zon 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 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. De föreslagna riskhanteringsavstånden visas i Figur 3.

Vid planering inom zonerna rekommenderar Briab att ett antal frågeställningar bör besvaras vilka relaterar till att skapa medvetenhet om olyckor, undersöka möjliga skadebegränsande åtgärder och prioritera att personer kan söka skydd inomhus. Dessa frågeställningar har varit underlag vid den bedömning av planförslaget som gjorts av Afry inför granskning 2 (PM Riskhänsyn i ny detaljplan för Örja 34:34 m.fl, AFRY, 2026-04-20). I bedömningen är de faktiska skyddsåtgärderna som regleras med planbestämmelser viktigare än personantal inom respektive zon.

Den markanvändning och de skyddsåtgärder som regleras i planförslaget bidrar tillsammans till att planförslaget bedöms ha tagit tillräcklig hänsyn till risker i planområdets närhet. Föreslagen

markanvändning och föreslagna skyddsåtgärder bedöms kompensera väl för de förhöjda risker som påverkar planområdet.

Risksituationen har utretts noggrant och dialog har förts med Räddningstjänsten och länsstyrelsen både inför granskning 1 och 2. Det finns inte behov av att ta fram en separat miljökonsekvensbeskrivning.

Ställningstagande

Utifrån inkomna synpunkter har planhandlingarna reviderats gällande:

- Markanvändning och planbestämmelser har reviderats för att överensstämja med riskutredningen (Briab 2023). Ett PM *Riskhänsyn i ny detaljplan för Örja 34:34 m.fl. (Fröfabriken), Landskrona stad* (AFRY, 2026-04-20) har tagits fram. Tillhörande texter i planbeskrivningen har uppdaterats.

Följande revideringar har gjorts i plankartan:

- Markanvändningen centrum (C) har strukits i den norra byggrätten.
- Markanvändningarna verksamheter (Z) samt verksamheter och detaljhandel (ZH) i den södra byggrätten har ändrats till parkering (P). Kvarteret har dessutom minskats till förmån för mer parkmark.
- Egenskapsbestämmelsen om handel endast i bottenvåningen (s1) har lagt till i den norra byggrätten så att den nu gäller inom alla byggrätter för detaljhandel.
- Egenskapsbestämmelse om att publika lokaler ska ha separata entréer vända mot öster (b1) har lagts till.
- Egenskapsbestämmelsen om riskreducerande åtgärder (m1) har justerats.
- Föreningar i mark och byggnad har utretts (Kodeda Konsulter 2026-04-21 och 2026-06-16) och planbeskrivningen har kompletterats.
- Beskrivning av skyddsvärda träd inom området har lagts till i planbeskrivningen.

Utöver detta har mindre justeringar och redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen.

Med anledning av de revideringar som gjorts skickas planförslaget på en förnyad granskning (granskning 2).

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johanna Karlsson
Planarkitekt

Lisa Lindekrantz
Planchef