



Datum: 2025-09-12
Handläggare: JK
Diarienummer: 2016.1
[Klicka här för att ange text.](#)

Mottagaradress

Samrådsredogörelse

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

Sammanfattning

Detaljplanen var på samråd under perioden 2018-09-03 till 2018-09-26.

Under samrådstiden fanns planhandlingarna tillgängliga på stadsbiblioteket i Landskrona, Landskrona museum, i Stadshusets foajé samt på Landskrona stads hemsida.

Samrådet kungjordes i LandskronaPosten/Helsingborgs dagblad den 3 september 2018.

Ett samrådsmöte hölls i Stadshuset den 20 september 2018. Från kommunen deltog planchef Lisa Lindekranz och planarkitekt Johanna Karlsson. En person närvarade. Planförslaget presenterades. Efterföljande diskussion rörde främst trafik, gatustruktur och transporter.

Vid samrådets slut hade 21 yttranden inkommit, var av 15 med synpunkter eller erinran.

Inkomna yttranden

Yttranden utan erinran eller synpunkter:

- E.ON, 2018-09-03
- Sydvatten, 2018-09-04
- Luftfartsverket, 2018-10-10
- Kommunstyrelsen, 2018-10-17
- Region Skåne, Regionala utvecklingsnämnden, 2018-10-18
- Swedavia, Malmö airport, 2018-11-01

Yttranden med erinran eller synpunkter:

- Länsstyrelsen, 2018-10-04
- Skanova, 2018-09-10
- Teknik- och servicenämnden, 2018-09-14
- NSVA, Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp AB, 2018-09-24
- Räddningstjänsten, 2018-09-25
- Trafikverket, 2018-09-26
- Dow Sverige AB, 2018-09-26
- Miljönämnden, 2018-10-03
- LSR, Landskrona Svalöv Renhållnings AB, 2018-10-03
- Trophi Weibullsholm AB, 2018-10-04
- Stadsantikvarien, Fritids- och kulturförvaltningen, 2018-10-08
- Ängelholms Flygplats AB, 2018-10-09
- Lantmäterimyndigheten, 2018-10-12
- Kulturnämnden, 2018-10-25
- Landskrona Energi AB, 2018-09-12 och 2018-11-09

Inkomna yttranden med synpunkter redovisas och kommenteras nedan.

Myndigheter

Länsstyrelsen i Skåne, 2018-10-04

Länsstyrelsens formella synpunkter

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

Hälsa och säkerhet – risk för olyckor och markföroreningar

Risker för olyckor

Riskutredningen som används som underlag för planen togs fram 2016 som en del i framtagandet av ett utvecklingsprogram för Weibullsholm som kommunen tagit fram. Av planbeskrivningen framgår att i riskutredningen har riskpåverkan från Dow Chemicals AB (dåvarande Rohm and Haas) studerats med utgångspunkt i företagets miljötillstånd. Länsstyrelsen menar att riskpåverkan måste bedömas utifrån fullt utnyttjat tillstånd. I nuläget framgår det inte om så är fallet eller om det är så att riskpåverkan studerats utifrån den pågående verksamhet Dow Chemicals hade när riskutredningen togs fram. Länsstyrelsen menar att detta måste förtydligas. Enligt Räddningstjänsten Landskrona har dessutom efter det att riskutredningen genomfördes ytterligare ett par farliga kemikalier börjat hanteras hos verksamheten. Länsstyrelsen kan också konstatera att Dow Chemicals kommit in med en Sevesoanmälan efter det att riskutredningen tagits fram. Det framgår i nuläget inte av planhandlingarna om den riskpåverkan som studerats i riskutredningen tar höjd för detta, det behöver därför förtydligas. I det här sammanhanget ser länsstyrelsen också att kommunen behöver tydliggöra hur källan för risken utgjort utgångspunkt för riskanalysen och om riskkällan kan flytta sig inom Dow Chemicals fastighet i framtiden och i så fall påverka influensområdet.

Vidare framgår av planbeskrivningen att riskpåverkan har studerats utifrån tre olika utbyggnadsscenarier med olika persontäthet, det framgår dock inte tydligt vilket av dessa tre utbyggnadsscenarier det nu aktuella planförslaget motsvarar samt om det motsvarar ett fullt utnyttjande av de byggrätter som planen föreslår. Länsstyrelsen utgår från att de definitioner av verksamheter som används i riskutredningens olika utbyggnadsscenarier motsvarar den typ av centrumverksamhet som föreslås i planen, länsstyrelsen menar att det bör förtydligas i planhandlingarna.

Länsstyrelsen menar att särskilt stor försiktighet bör tas vid etablering av centrumverksamhet i närheten av en sådan verksamhet som Dow Chemicals utgör, med omfattande hantering av farliga ämnen. Detta inte minst då centrumändamålet kan inbegripa verksamheter som är särskilt känsliga ur risksynpunkt, exempelvis hotell. Bedömningen av lämpligheten vid denna typ av etableringar bör i första hand utgå från de konsekvenser som kan uppstå vid en olycka och vilka åtgärder som kan minska konsekvenserna eller öka skyddet för de som vistas i området. Av planhandlingarna framgår att ett antal riskreducerande åtgärder föreslås för att minska risken för sannolikheten och konsekvensen av olyckor, men

inga beräkningar på hur risken reduceras med dessa åtgärder.
Länsstyrelsen menar att handlingarna behöver förtydligas i detta avseende.

Markföroreningar

Länsstyrelsen konstaterar att bekämpningsmedel inte har provtagits. Det kan vara en god idé att göra provtagning för bekämpningsmedel när det förekommit fröförädling på fastigheten. Länsstyrelsen ser gärna att kommunen för ett resonemang om hur kommunen tänkt kring provtagning av bekämpningsmedel och hur man kommit fram till att det inte behövs.

Länsstyrelsens övriga synpunkter samt rådgivning

Information om biotopskydd

Länsstyrelsen vill upplysa om att den policy som Länsstyrelsen Skåne tidigare har haft kring hur det generella biotopskyddet ska hanteras inom detaljplanlagt område har upphävts. Av policyn framgick bl.a. att alléer och pilevallar som är rent urbana inte omfattas av generellt biotopskydd, såvida de inte omfattas av en bestämmelse om att biotopskyddet gäller i detaljplanen. Detta beslut upphävdes i september 2018 mot bakgrund av en dom ifrån Mark- och miljööverdomstolen 2017, som berörde alléträd inom detaljplanerat område i Stockholms innerstad. Länsstyrelsen bedömer att det av den domen är utrett att alléer inom rent urbana områden omfattas av generellt biotopskydd. Domen är prejudicerande och länsstyrelsens tidigare policy kring hantering av alléer och pilevallar inom detaljplanerat område har därför upphävts.

Av planhandlingarna framgår att inga särskilda naturmiljövärden, särskild biologisk mångfald eller skyddsbestämmelser, finns som hindrar en exploatering av platsen. Länsstyrelsen uppfattar dock det som att det kan finnas en allé alternativt en pilevall i den norra delen av planområdet längs med grusvägen. Länsstyrelsen ser gärna att kommunen klargör om det rör sig om en allé eller pilevall.

Länsstyrelsen vill informera om att det formellt sett inte finns något hinder mot att anta en detaljplan som berör biotopskyddade miljöer. Kommunen bör dock vara uppmärksam på att de delar i en detaljplan som berör intrång i biotopskyddade miljöer ej kan genomföras om länsstyrelsen inte beviljat dispens. Om kommunen avser att göra intrång i de biotopskyddade miljöerna rekommenderar därför länsstyrelsen kommunen att parallellt med detaljplaneprocessen söka dispens för de intrång som avses göras i de biotopskyddade miljöerna. Biotopen bör i första hand skyddas i planbestämmelserna. Ansökan om biotopskyddsdispens hanteras av länsstyrelsens naturprövningsenhet.

Länsstyrelsens bedömning

Förutsatt att planhandlingarna kompletteras och redogör för markens lämplighet för sitt ändamål gällande risken för olyckor enligt ovan så att det visas att platsen är lämplig för den förändring som föreslås har inte Länsstyrelsen några synpunkter utifrån 11 kap. 10 - 11 §§ PBL.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Inför granskningsskedet har en ny riskutredning tagits fram (Skyddsavstånd till Dow Sverige AB - underlag för samhällsplanering, Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2023-05-24) på uppdrag av Räddningstjänsten i Landskrona. Riskutredningen utgår från ett fullt utnyttjat miljötillstånd och att verksamheten dessutom utnyttjar möjligheten att lossa från järnvägsvagn (vilket inte sker idag). Det beräknade riskavståndet är ett förmågeanpassat riskavstånd och har för extra marginal avrundats uppåt.

Planförslaget har reviderats utifrån de riskavstånd som utredningen föreslår och utifrån dialog med Räddningstjänsten. Föreslagen markanvändning har begränsats och marken i den södra delen av planområdet som idag är obebyggd har prickats/korsprickats i plankartan för att förhindra att ny bebyggelse placeras där. Dessutom har byggnadernas totalhöjd sänkts jämfört med samrådsförslaget. Totalt sett bidrar revideringarna till att antalet människor som kan komma att vistas inom planområdet starkt begränsas jämfört med samrådsförslaget. Planbestämmelsen om riskreducerande åtgärder ligger kvar då dessa åtgärder bedöms lämpliga av Räddningstjänsten för att ytterligare begränsa risken.

Behovet av ytterligare provtagning av markföroreningar (bekämpningsmedel) har stämts av med miljöförvaltningen som anser att det inte finns behov av ytterligare provtagning i planskedet.

Det finns ingen trädrad i den norra delen av planområdet. Dock finns en trädrad i den sydvästra delen av planområdet som kan omfattas av biotopskydd. Egenskapsbestämmelserna träd respektive n1 föreslås på plankartan för att säkerställa att träden bevaras och endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.

Trafikverket, 2018-09-26

Planområdet omfattar Trafikverkets järnvägsspår. Planförslaget berör fastigheterna Örja 35:2, 35:3, 35:4, 35:5, 35:6 och Lundåkra 3:1 som ägs av Trafikverket.

Vägar

Området angränsar till vägnät för vilket kommunen är väghållare. Planområdet angörs idag från Österleden (väg 17) som är infartsled till Landskrona centrum och knyter samman centrum med E6:an.

Järnväg

Detaljplanen anger att i den södra delen av planområdet finns ett gammalt järnvägsspår som inte längre är i bruk. Spåret är en rest från järnvägen mellan Billesholm och Ängelholm med stickspår in till Fröfabriken och grannfastigheten Garvämnet 2. Samt att det befintligt järnvägsspår ska

plockas bort förutom anslutningen till fastigheten Garvämnet 2 i den västra delen av planområdet, dialog mellan staden och Trafikverket pågår.

Trafikverket anser att planområdet ska justeras något. Planområdet får inte omfatta någon del av rödmarkerat spår i bifogad bild "Del av spår 43". Denna del av Trafikverkets spår 43 ska vara kvar och inga ingrepp får göras här. Alternativet att plankartan ska innehålla bestämmelser som fortsatt medger järnvägsändamål i med anslutningen till fastigheten Garvämnet 2.

Det är delen öster om växel 58 som nu är slopat (enligt bifogat beslut 2018-08-23). När markförsäljningen ska äga rum mellan Trafikverket och kommunen, efter att miljöutredning är gjord, rekommenderas att spåret ingår i försäljningen och inte rivs innan försäljningen. En rivningsprocess är en avsevärt lång procedur där rivningsobjektet ska planeras in i Trafikverkets VP och där prioritera mot andra åtgärder, vilket ger att genomförandet kan ta flera år, rivningsprocessen riskerar att ta längre tid än detaljplanens genomförande tid på 5 år. Trafikverket anser att planbeskrivningen ska kompletteras med denna information.

Trafikverket reserverar sig även för att, om miljöutredningen av spårområdet visar innebära en dyr sanering, låta bli sälja området, alternativt att Landskrona kommun tar kostnaderna i och med en försäljning.

Fastigheter

Detaljplanen anger att mark som är avsedd för allmän plats (gata och park) överläts till kommunen, villkoren ska fastställas i en överenskommelse med berörda fastighetsägare. Trafikverket förutsätter att kommunen, i med att detaljplanen vunnit laga kraft, tar kontakt med Trafikverket för genomförande av överenskommelse för fastigheterna Örja 35:2, 35:3, 35:4, 35:5, 35:6 och Lundåkra 3:1 detalj.

Buller och vibrationer

Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktvärden för trafik- och industribuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploatören. Trafikverket förutsätter även att bebyggelsen säkerställs utifrån risk för vibrationer genom erforderliga skyddsåtgärder där det är kommunen och/eller exploatören som får stå för samtliga kostnader.

Luftfart

Detaljplanen medger byggnader med nockhöjd om 18, 26 och 35 meter inom område för sammanhållen bebyggelse. Planområdet ligger inom den MSA-påverkande zonen för Malmö Airport/Sturups flygplats och flygplatsen i Ängelholm, vilket innebär att flygplatserna och Luftfartsverket, i egenskap av sakägare, ska ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen. Trafikverket förutsätter att kommunen hör berörda sakägare. Se mer på Trafikverkets hemsida.

Övrigt

Detaljplanen nämner att planområdet gränsar till så kallade Europaspåret (förslag på fast järnvägsförbindelse mellan Landskrona och Köpenhamn). Trafikverket genomför, i enlighet med beslutad Nationell infrastrukturplan 2018-2029, inledande studier om ny fast anslutning mellan Helsingborg och Helsingör.

Sammanfattning

Trafikverket anser att:

- Plankartan ska justeras. Antingen ska planområdet inte omfatta någon del av rödmarkerat spår i bifogad bild "Del av spår 43". Eller ska plankartan kompletteras med bestämmelser som fortsatt medger järnvägsändamål i med anslutningen till fastigheten Garvämmet 2, del av rödmarkerat spår i bifogad bild "Del av spår 43".
- Planbeskrivningen ska innehålla information om slopning och nedläggningsprocessen för järnväg.
- Kommunen ansvarar för att ta kontakt med Trafikverket när detaljplanen vunnit laga kraft för att påbörja försäljningsprocess och miljöutredning.
- Kommunen ska ta kontakt med berörda flygplatser och Luftfartsverket.

Till yttrandet bifogas beslut om *Slopning av spår 31 och växel 11a samt Slopning av del av spår 43 och växel 58, bandel 937 i Landskrona Stad, Skåne län*, daterat 2018-08-23, samt karta som visar slopat spår samt spåranläggning som ska vara opåverkad.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Plangränsen har justerats så att del av spår 43 inte ingår i planområdet.

Slopnings- och nedläggningsprocessen för det gamla järnvägsspåret är genomförd. Landskrona stad har därefter förvärvat Trafikverkets fastigheter inom planområdet och äger nu det före detta järnvägsområdet.

Staden bedömer att det inte finns behov av några särskilda skyddsåtgärder för att riktvärden för buller och vibrationer ska uppnås.

Berörda flygplatser samt Luftfartsverket har kontaktats.

Lantmäterimyndigheten i Landskrona, 2018-10-12

Planbeskrivning

Karta på sid 6, figur 5 redogör för befintliga planer inom närområdet. Där redovisas även nyligen antagna 1282K-2018/10. Samtliga planer anges med nummer, förutom denna. Det i kartan markerade planområdet för 1282K-2018/10 stämmer inte heller överens med den nu antagna planen.

Fastighetskonsekvensbeskrivning med karta är otydlig med svårigheter att hitta de figurnummer som hänvisas till. Det finns även en risk att sammanblandning sker mellan figurnummer och registerbeteckning för fastighet med kvartersnamn och nummer. Använd gärna bokstäver i stället.

Plankarta

På plankartan saknas koordinatangivelser med koordinatkryss.

Namnfrågor

Då nya kvarter och gator tillkommer inom området behövs en översyn för namnsättning av dessa. Det genomförs av Lantmäterimyndigheten Landskrona.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Planförslaget har justerats i enlighet med Lantmäterimyndighetens synpunkter.

Kommunala, mellankommunala och regionala organ

Teknik – och servicenämnden, 2018-09-14

Teknik- och serviceförvaltningen utgår ifrån att tillräckligt utrymme ges i planen för eventuell cirkulationsplats vid korsning Österleden-Malmövägen där även en kompletterande trafikutredning kommer senare i granskningsskedet.

Det finns idag en hållplats (Landskrona Malmövägen) för regionbuss och stadsbuss utmed Österleden. Hållplatsläget på norra sidan bör ges tillräckligt utrymme i planeringen så även den kan innefatta ett väderskydd i framtiden.

Teknik- och serviceförvaltningen anser att det skulle vara bra om det görs kompletterande trafikutredning gällande 2 st korsningar med ca 100 m avstånd med tanke på trafiksäkerheten.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Gatuområdet i detaljplanen är anpassat för att rymma en framtida cirkulationsplats i korsningen Österleden - Malmövägen.

Väderskydd till busshållplatsen Malmövägen ryms inom parkmarken längs vägen.

Den nya väganslutningen till Österleden har plockats bort från planförslaget med hänsyn till trafiksäkerheten.

NSVA Nordvästra Skånes VA, 2018-09-14

Allmänna VA ledningar för dricksvatten (110 mm), spillvatten (200 mm) och dagvatten (400 mm) finns framdraget i Österleden. Inom planområdet finns privata ledningar som har tillhört Weibull, de kommer inte att tas över av NSVA utan nya ledningar kommer att anläggas i gatumark.

Under rubriken Teknisk försörjning, Vatten och avlopp sida 18 lägg till att: "Lägsta normala vattentryck i förbindelsepunkt motsvarar nivån ca 5,5 bar. I det fall högre vattentryck önskas får detta ordnas och betalas av fastighetsägaren".

Det är inte säkert att kapacitet på befintlig V110 mm räcker för försörjning av släckvattenbehovet enligt VAV P83 rekommendationer för byggnader med fler än 4 våningar. NSVA har ingen skyldighet att tillhandahålla vatten för släckvattenbehovet därför kan sprinkleranläggningar behövas i fastigheten/er. Om sprinkler installeras krävs egen tank.

Dagvatten från planområdet ska fördröjas med minst 600 m³/ reducerad hektar yta, det gäller både kvartersmark och allmänmark. Området nedström, Örja villaområde, är översvämningsdrabbat vid kraftiga regn. För att området inte skall belastas ytterligare är det extra viktigt att dagvattenhantering inom detaljplanområdet sker förenlig med dagvattenutredning framtagen av Structor (2018-05-24) och Landskrona stads dagvattenpolicy.

Vid förprojektering av det nya ledningsnätet skall riktlinjerna för NSVA skyddsavståndföreskrifter som bifogas med detta dokument följas.

NSVA ska granska och godkänna handlingar gällande vatten och avlopp.

Lägsta höjd för öppna avloppsanslutningar är +3,5 m.ö.h

Norr om detaljplanområde finns planer för utbyggnad av en dricksvattenledning med dimension 200 mm.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Dagvattenhantering, VA-ledningar etc har stämts av med NSVA inför granskningen av detaljplanen. NSVA har även deltagit i arbetet med den nya dagvattenutredningen till detaljplanen.

Räddningstjänsten, 2018-09-25

Räddningstjänsten har, precis som vid tidigare diskussioner kring Fröfabriken, starka och allvarliga synpunkter:

- Syftet med individriskkriterier är att begränsa risker för enskilda individer i samhället som vistas i närheten av riskobjektet, den farliga verksamheten. Samhällsriskkriterierna syftar till att begränsa risken för lokala områden eller för samhället i sin helhet.

De bägge kriterierna bygger på fyra principer som utgångspunkt vid värdering av risk:

- **Rimlighetsprincipen.** En verksamhet bör inte innebära risker som med rimliga medel kan undvikas. Detta innebär att risker som med tekniskt och ekonomiskt rimliga medel kan elimineras eller reduceras alltid ska åtgärdas (oavsett risknivå).
- **Proportionalitetsprincipen.** De totala risker som en verksamhet medför bör inte vara oproportionerligt stora jämfört med de nyttor som verksamheten medför.
- **Fördelningsprincipen.** Riskerna bör vara skäligt fördelade inom samhället i relation till de fördelar som verksamheten medför. Detta innebär att enskilda personer eller grupper inte bör utsättas för oproportionerligt stora risker i förhållande till de fördelar som verksamheten innebär för dem.
- **Principen om undvikande av katastrofer.** Riskerna bör hellre realiseras i olyckor med begränsade konsekvenser som kan hanteras av tillgängliga beredskapsresurser än i katastrofer.
- En svaghet med måtten individrisk och samhällsrisk är att de bara beaktar risken att dö. Måtten tar inte hänsyn till risken för svåra skador på människor och inte heller skador på egendom och miljö. Ett kompletterande underlag som beskriver risker utöver dödsfall kan således behövas för att bedöma hela riskbilden.
- Att etablera centrumverksamhet kring ett riskföretag av den dignitet som Dow utgör är direkt olämpligt, vilket med all tydlighet visas i den utförda riskutredningen. Efter det att riskutredningen genomfördes har dessutom ytterligare ett par farliga kemikalier, bland annat organiska peroxider, börjat hanteras hos Dow.
Att placera centrumverksamhet enligt den föreslagna detaljplanen skulle innebära att enskilda personer eller grupper utsätts för oproportionerligt stora risker i förhållande till de fördelar som nyetablerade verksamheter innebär för dem. Därmed följs inte **fördelningsprincipen**.
- I Landskrona stad finns det många områden som lämpar sig för centrumverksamhet som inte ligger i direkt anslutning till ett stort riskobjekt. De nyttor som nya centrumverksamheter medför är

oproportionerligt små jämfört med de risker som finns inom det aktuella planområdet, vilket är motstridigt mot **proportionalitetsprincipen**.

- Riskutredningen som är gjord visar att samtliga scenarion för det aktuella området ligger väldigt högt upp i ALARP-området (därtill har, som tidigare nämnts, ytterligare riskkällor tillkommit och som inte har analyserats). Det finns inte några erfarenheter med höga byggnader så nära företag med denna typ av kemikaliehantering, varför beräkningsmodellerna som använts i riskutredningen inte kan ta hänsyn till detta fullt ut. Med andra ord så skulle riskkurvorna kunna hamna ännu högre upp i ALARP-området om det hade gått att ta hänsyn till byggnadshöjden i beräkningarna.

Riskutredningen innehåller inga beräkningar som verifierar att de föreslagna åtgärderna verkligen är riskreducerande och inte heller hur pass mycket de i så fall reducerar risken. Därmed framgår det inte ifall de medför en acceptabel risk. Vår bedömning är att de föreslagna riskreducerande åtgärderna inte kommer att sänka kurvorna nämnvärt i ALARP-området med tanke på vilka farlighetsegenskaper som de flesta av kemikalierna har och mängden av dessa.

- Enligt **rimlighetsprincipen** bör en verksamhet inte innebära risker som med rimliga medel kan undvikas. Det är ekonomiskt rimligt att begära mer omfattande riskreducerande åtgärder för att reducera riskerna än det som har föreslagits. Däremot är det orimligt att nyetablera centrumverksamhet nära så stora risker utan att det påvisas att riskerna kan reduceras avsevärt.
- För att följa principen om undvikande av katastrofer är det lämpligt att begränsa användningsområdet inom det aktuella planområdet.

Komplexiteten och konsekvenserna som ett giftmoln eller exploderande gasmoln medför innebär stora svårigheter för räddningstjänsten och den samlade förmågan är inte tillräcklig. Avsaknaden av erfarenheter i världen om hur höga byggnader påverkar ett giftmolns utbredning och hur en gasmolnsexplosion påverkar bärigheten i höga intilliggande byggnader gör att räddningstjänstens möjligheter att gå in i området, och därmed rädda liv, omöjliggörs. Detta strider mot **principen om undvikande av katastrofer**.

- Redan befintliga bostäder och verksamheter, som t ex Coop, är en anledning till att diskutera lämpligheten av Dows placering.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Inför granskningsskedet har en ny riskutredning tagits fram på uppdrag av Räddningstjänsten. Planförslaget har reviderats efter riskutredningens slutsatser och efter dialog med Räddningstjänsten, bland annat när det gäller tillåten markanvändning, placering av byggrätter och höjd på bebyggelsen.

Miljönämnden, 2018-10-03

Miljönämnden har följande synpunkter på förslaget till detaljplan:

1. Planhandlingarna måste bättre beskriva hur dagvatten vid kraftiga regn ska hanteras för att undvika översvämningssrisker samt att möjligheten att använda genomsläpplig asfalt ska undersökas.
2. Bullerutredningen måste tydligare visa på vilka störningar som uppstår för omkringliggande bostäder med en ökad trafik samlat för hela utbyggnaden av Weibullsholm.

Miljöförvaltningens bedömning

Området för detaljplanen för Örja 34:34, Fröfabriken är idag hårdgjord till större delar och belastar således redan dagvattenssystemet. Den dagvattenhantering som föreslås i planen med fördröjningsdamm och översvämningssytor kan således förbättra dagens situation genom att dagvattnet i större utsträckning renas när det fördröjs samt minskar riskerna för översvämning i bostadsområdet söder om planområdet. Det som inte riktigt framgår av planbeskrivningen är huruvida den översvämningssyta som krävs för att hantera ett 100 års regn, och som ligger utanför planen är säkerställd på annat sätt. Det framgår inte av planhandlingarna om ytan är reglerad i annan detaljplan, om det krävs åtgärder för att ytan ska kunna hantera vatten och hur mycket vatten den i så fall kan hantera.

Planhandlingarna redogör för att vatten från kvartersmark ska ledas via svackdiken och rainingardens men det framgår inte hur detta ska regleras. Likaså framgår det inte hur rätt lutning från kvartersmark och gator säkerställs så att ytavrinningen vid kraftiga regn inte skadar intilliggande bebyggelse eller annan infrastruktur. Svackdiken och trädrader ska anläggas utmed gatan vilken fortsätter utanför planområdet. Miljöförvaltningen förutsätter att utformningen blir liknande för hela gatan även om den är uppdelad i olika planer så att den grön/blåa tråden fortsätter och skapar en helhet längs med hela sträckan.

Bostäderna som ligger utmed Ringvägen är redan idag kraftigt bullerstörda. Planförslaget innebär en ökad trafikallstring som kan påverka intilliggande befintliga bostäder negativt. Eftersom det finns fler utbyggnadsplaner omkring Weibullsholm och bullernivåerna redan nu ligger väldigt högt, och nära riktvärdena, anser miljöförvaltningen att det behövs ett samlat grepp för att visa vilken påverkan den samlade utbyggnaden av Weibullsholm kommer att få på närliggande bostäder och om bullerreducerande åtgärder kan komma att bli nödvändiga.

Planhandlingarna redogör för detekterade markföroreningar i huvuddelen av de analyserade proverna. Påträffas markföroreningar i genomförandet ska dessa rapporteras till tillsynsmyndigheten.

Miljöförvaltningen tar i sin bedömning inte upp frågan om eventuella risker kopplat till risk för olyckor och dess konsekvenser. Denna aspekt ligger utanför det som omfattar miljönämndens ansvar enligt miljöbalken och därmed också utanför miljöförvaltningens kompetensområde. Dow

Chemicals är klassad som en Sevesoanläggning vilken Länsstyrelsen har tillsyn över. Miljöförvaltningen förutsätter därför att Länsstyrelsen och räddningstjänsten beaktar dessa aspekter.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

En ny dagvattenutredning har tagits fram inför granskningsskedet. Ytor för fördröjning av dagvatten regleras med planbestämmelsen fördröjning inom parkmark.

Det nu aktuella planförslaget har begränsats jämfört med samrådsförslaget och jämfört med de trafikstringsberäkningar som gjordes i samband med utvecklingsprogrammet för Västra Weibullsholm. Detta medför att trafikstring och trafikbuller från planområdet bedöms bli betydligt lägre jämfört med de ursprungliga planerna.

Avstämning angående föroreningsituationen har skett med Miljöförvaltningen som bedömt att ingen ytterligare utredning behövs i detaljplaneskedet.

LSR Landskrona/Svalövs Renhållnings AB, 2018-10-03

LSR bifogar generell information om de mått för körbana, lastningsplats, gångväg etc som gäller för att hämtning av avfall ska fungera.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Synpunkterna noteras.

Stadsantikvarien, Fritids- och kulturförvaltningen, 2018-10-25

Inom planområdet finns stickspår, vågstation och inte minst det storskaliga frölagret som berättar om Weibullsholms tidigare verksamhet inom området. Den ruffa industrimiljö liksom den tidigare välordnade parken bör uppmärksammas. Frölagret är ett industriminne och fungerar också som en profilbyggnad för staden. Ett rivningsförbud för byggnaden bör införas på plankartan. Även resterna av det gröna kulturarvet bör kartläggas. Kursen Bebyggelsemiljöns gröna kulturarv på Alnarp har i många år förlagt ett delmoment i sin undervisning i området och kan vara behjälpliga. I övrigt finns inget att erinra på planen.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer inte att bebyggelsens kulturhistoriska värde är så stort att det motiverar ett rivningsförbud i detaljplanen.

Inom planområdet finns mycket lite av det gröna kulturarvet kvar. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer inte att det finns behov av en kartläggning. Befintlig trädrad samt två solitärträd i den sydvästra

delen av planområdet skyddas genom bestämmelse i plankartan som anger att de endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.

Kopplingar till platsens kulturhistoria kan fångas upp vid namnsättning samt utformning av gator och kvarter.

Kulturnämnden, 2018-10-08

Kulturnämnden välkomnar förslaget till detaljplan för Örja 34:34.

År 2009 deltog Fritids- och kulturförvaltningen i en utredning om möjligheterna för äldre industristäder som Landskrona att bli attraktiva för kreativa och kulturella näringar. Initiativet kom från regionens näringslivs- och kulturorganisationer och studien utfördes av Almi. För Landskronas del blev slutsatsen i studien att staden kunde bli attraktiv för denna typen av verksamheter och dess personal eftersom läget är gynnsamt i Öresundsregionens mitt, att det finns en stor tillgång till verksamhetslokaler som kan hyras till rimliga kostnader samt att stadens centrum är vackert och attraktivt som bostadsort. Ett råd som gavs av utredarna var att staden borde bli nationellt framträdande inom något kulturområde för att få den uppmärksamhet som kunde göra att verksamheter och människor upptäckte möjligheterna av en etablering i Landskrona. Fotografi blev det val kulturnämnden gjorde och som ledde fram till skapandet av Landskrona Foto.

En av de aktiviteter som följde på Almiutredningen var ansträngningar för att skapa ett kreativt centrum med ateljéer för konstnärer. Resultatet blev Fröfabriken Creative Space med plats för 12-15 konstnärer. Den publika verksamhet som var tänkt där som en naturlig del av verksamheten har hindrats av villkoren i det tillfälliga bygglov som beviljades. Med den föreslagna detaljplanen och de säkerhetsåtgärder som då genomförs, blir detta hinder undanröjt och Fröfabriken Creative Space kan få sin tänkta form. Läget som fastigheten har med närheten till järnvägsstationen skapar förutsättningar för flera kreativa verksamheter i regionen att etableras på Fröfabriken. Den föreslagna detaljplanen är därför ur kulturell- och näringslivssynpunkt mycket välkommen. De miljöåtgärder och den förbättring av kommunikationslederna som förslaget skisserar förstärker förutsättningarna för att skapa ett kreativt centrum.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Fröfabriken Creative Space är inte längre kvar i byggnaden. Tyvärr förhindrar risksituationen på platsen att byggnadens översta våningsplan används till publika verksamheter.

Ledningsägare

Skanova, 2018-09-10

Skanova har markförlagda kabelanläggningar inom detaljplaneområdet (*karta bifogas*).

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga kabelanläggningar nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Avstämning har skett med Skanova/Telia 2024-01-22. Ledningar utmed Österleden ska vara kvar men övriga ledningar kan flyttas alternativt slopas.

Landskrona Energi AB, 2018-09-12 och 2018-11-09

Landskrona Energi har el- och fiberledningar tvärs över tänkt område för detaljplan. Om vägen ska förstärkas behöver dessa eventuellt friläggas/flyttas.

Ledningsområde (U-område) önskas för 10 kV och signalkablar inom Örja 34:34. För tillgänglighet med maskin och ev schaktupplägg bör bredden vara ca 5 m.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Kablar som är placerade inom kvartersmark med byggrätt kommer att behöva flyttas i samband med exploateringen.

Sakägare och övriga

Dow Sverige AB, 2018-09-26

Dow Sverige AB anför följande:

1. Bakgrund

- 1.1. Dow bedriver sedan 1971 verksamhet på den till Örja 34:34, m.fl. intilliggande fastigheten Garvämnet 2. Verksamheten består huvudsakligen av tillverkning av bindemedel för färg- och pappersindustrin. Verksamheten bedrivs med tillstånd enligt miljöbalken. Eftersom det i verksamheten hanteras farliga ämnen i större mängder, omfattas verksamheten därtill av den s.k. Sevesolagen.
- 1.2. I egenskap av sakägare i planärendet inkommer Dow härmed med synpunkter på rubricerat förslag till detaljplan.

2. Inledande anmärkningar

- 2.1. Plan- och bygglagen ("PBL") innehåller ett flertal krav som kommunen har att beakta vid dess planläggning. Enligt reglerna i PBL krävs bland annat att den mark som tas i anspråk ska vara lämplig för ändamålet, särskilt med beaktande av människors hälsa och säkerhet, risken för olyckor, m.m. Vidare ska kommunen ta hänsyn till såväl allmänna som enskilda intressen vid beslut enligt PBL.
- 2.2. Som nämnts inledningsvis är den verksamhet som Dow bedriver en s.k. Sevesoverksamhet, vilket ställer ytterligare krav på kommunen vid dess planläggning.
- 2.3. Såsom framgår nedan är det Dows uppfattning att kommunen brister i uppfyllandet av kraven på planläggning enligt PBL och den lagstiftning som rör Sevesoverksamheter. Dow anser även att det utredningsarbete som utförts i planärendet är bristfälligt.

3. Olämplig markanvändning

3.1. Sevesoverksamhet

- 3.1.1. Dows verksamhet intill planområdet omfattas av den s.k. Sevesolagen, dvs. lag (1999:381) om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor.
- 3.1.2. Sevesolagen har tillkommit efter ett antal stora och uppmärksammade kemikalie-olyckor i Europa och syftar till att förebygga och begränsa följderna av sådana olyckor. Till grund för Sevesolagen ligger Europaparlamentets och rådets direktiv 2012/18/EU, det s.k. Sevesodirektivet.
- 3.1.3. Sevesolagen lägger ett långtgående ansvar på den enskilde verksamhetsutövaren. Förutom verksamhetsutövaren åläggs även kommuner ett ansvar för hur planering av markanvändning ska ske.

- 3.1.4. Enligt artikel 13.1 i Sevesodirektivet ska medlemsstaterna se till att målen att förebygga allvarliga olyckshändelser och begränsa följderna av dem för människors hälsa och miljö beaktas i deras strategier för markanvändning. Vidare följer av artikel 13.2.a) att medlemsstaterna ska se till att deras strategier för markanvändning och förfarandena för att genomföra dessa strategier beaktar behovet av att, på lång sikt, upprätthålla tillbörliga säkerhetsavstånd mellan å ena sidan verksamheter som omfattas av regleringen och å andra sidan bostadsområden, byggnader och områden som används av allmänheten, rekreationsområden samt, så långt det är möjligt, större trafikleder.
- 3.1.5. I tillägg till vad som angetts ovan har Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, som är central tillsynsmyndighet enligt Sevesolagstiftningen, på sin hemsida framhållit att det är kommuners skyldighet att genomföra en god fysisk planering som i möjligaste mån separerar Sevesoverksamheter från annan verksamhet.
- 3.1.6. De föreslagna byggrätterna i rubricerat planförslag innebär att omfattande byggnation, inrymmande ett stort antal människor och verksamheter, kommer att förläggas i mycket nära anslutning till Dows pågående verksamhet, vilken alltså utgör en Sevesoverksamhet. Kommunen kan genom det planförslag som nu har presenterats inte anses uppfylla sina skyldigheter att begränsa risken för allvarliga olyckshändelser och följderna av sådana händelser för människors hälsa och miljö samt behovet av att på lång sikt upprätthålla tillbörliga säkerhetsavstånd mellan en Sevesoverksamhet och andra verksamheter.
- 3.2. Plan- och bygglagen
- 3.2.1. Den föreslagna detaljplanen strider inte bara mot lagstiftningen om Sevesoverksamheter. Planen strider även mot det grundläggande kravet i PBL om att mark ska användas för ett lämpligt ändamål.
- 3.2.2. Det följer av 2 kap. 2 § PBL att planläggning ska syfta till att markområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Mark får vidare, enligt 2 kap. 4 § PBL, vid planläggning endast tas i anspråk för att bebyggas om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.
- 3.2.3. Kraven på markens lämplighet specificeras ytterligare i 2 kap. 5 § PBL, där det anges att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet, bland annat med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, samt risken för olyckor.
- 3.2.4. Som anges ovan och som utvecklas vidare nedan, strider den föreslagna planläggningen mot de krav som föreskrivs i PBL.
- 3.2.5. Kommunen har som en del av planläggningen av det aktuella området genom ÅF tagit fram en riskutredning. Denna upprättades den 25 januari 2016. Riskutredningen har bifogats som en del av det nu aktuella planförslaget.

3.2.6. Av den framtagna riskutredningen framgår att Dows verksamhet har identifierats som en betydande riskkälla i området.

3.2.7. I riskutredningen anges att cirka 330 möjliga olycksscenarioer har identifierats och följande potentiella konsekvenser har lyfts fram:

- (1) exponering för giftiga ämnen;
- (2) exponering för explosionsövertryck vid gasmolnsexplosioner; samt
- (3) exponering för värmestrålning från pölbränder, jetflammar och olika förbränningsförlopp i gasmoln.

3.2.8. Med hänsyn till de risker som Dows verksamhet innebär samt med beaktande av de planerade byggnadernas storlek, dess närhet till Dows anläggning, den förväntade mängden personer som dagligen kommer att vistas inom området samt de förhöjda kraven på planläggning enligt Sevesolagstiftningen, kan den föreslagna detaljplanen inte anses uppfylla kraven på lämplig markanvändning enligt PBL.

3.2.9. Som utvecklas närmare nedan innebär planförslaget också att Dows verksamhet kommer att påverkas negativt och inskränkas i sådan utsträckning att detta inte kan anses acceptabelt.

4. Otillräckligt underlag och utredning

4.1. Riskutredningen

4.1.1. Inledning

4.1.1.1. Som nämns ovan har kommunen lagt en riskutredning upprättad av ÅF den 25 januari 2016 till grund för detaljplanen. Kommunen har i stor utsträckning baserat utformningen av den föreslagna detaljplanen på de slutsatser som presenteras i riskutredningen.

4.1.1.2. I riskutredningen framgår att beräkningar avseende risk har gjorts utifrån tre olika utbyggnadsscenarioer, med olika persontäthet och olika typer av byggnader.

4.1.1.3. I riskutredningen anges, i förhållande till det aktuella planområdet, att scenario 1 innefattar industribyggnader inrymmandes 50 personer. Scenario 2 innefattar industribyggnader inrymmandes 150 personer. Scenario 3 uppges innefatta kontorsbyggnader inrymmandes 800 personer, kommersiella lokaler inrymmandes 150 personer samt bostäder inrymmandes 810 personer.

4.1.1.4. I utredningen har således ÅF utgått ifrån att det aktuella planområdet kommer att innehålla bostäder i ett av scenarierna. Kommunen har i den aktuella detaljplanen dock angett att det inte är aktuellt med byggnation av bostäder enligt föreliggande planförslag. Kommunen har på sidan 39 i planbeskrivningen, under rubriken "Hälsa och säkerhet - risker", angett att planområdet är utsatt för risk från Dows verksamhet och det markanvändning som

föreskrivs i planen därför utgörs av centrumändamål, verksamheter och parkering. Vidare anges att bostäder inte tillåts inom området på grund av att riskbilden är något högre för verksamheter med hög nattlig närvaro.

- 4.1.1.5. Den planerade bebyggelsen på planområdet framgår av sidan 19 i planbeskrivningen. Avsikten är att möjliggöra omvandling av Fröfabriken till lokaler för en variation av verksamheter såsom kontor, besöksanläggningar, idrott, föreningslokaler, vuxenutbildning, handel 111.111. Vidare föreslås tre nya byggrätter.
- 4.1.1.6. Den norra byggrätten uppges ha förutsättningar för att bli ett landmärke med en högsta totalhöjd om 35 meter, vilket möjliggör hela 8 våningar. Bebyggelsen ska trappas ned söderut med en högsta totalhöjd om 26 meter, motsvarande 6 våningar. De två byggrätterna i söder föreslås ha 18 meter som högsta totalhöjd, motsvarande 4 våningar. Det är således fråga om mycket omfattande byggnationer som föreslås i detaljplanen, inom vilka det dagligen kommer att inrymmas och vistas ett stort antal personer.

4.1.2. Ändrade förutsättningar

- 4.1.2.1. För det första kan konstateras att kommunen i det nu presenterade planförslaget inte har planerat för uppförande av byggnader i enlighet med något av de tre scenarier som riskutredningen baserat sina slutsatser på.
- 4.1.2.2. Kommunen har, istället för de tre alternativa scenarierna för byggnation, utgått från ett fjärde scenario. Detta alternativ har dock inte analyserats i riskutredningen från år 2016 eller vid något senare tillfälle. Kommunen har, trots detta, utgått från de slutsatser som har dragits i riskutredningen avseende vilka riskreducerande åtgärder som krävs för att kunna genomföra byggnation inom planområdet.
- 4.1.2.3. I riskutredningen har uträkningar avseende individ- och samhällsrisk gjorts, med strikt beaktande av de personantal och de verksamhetstyper som redogörs för i de tre presenterade scenarierna. Samtliga tre scenarier låg, i förhållande till samhällsrisk, enligt utredningen inom det så kallade ALARP-området, innebärande att riskreducerande åtgärder krävs för att byggnation ska kunna accepteras. Med samhällsrisk menas enligt utredningen, sambandet mellan förväntade antal omkomna vid givna olycksscenarier och frekvensen av dessa scenarier, för en känd population inom ett geografiskt område. Samhällsrisk är, enligt utredningen, betydligt högre för utbyggnadsscenario 3, än nummer 1 och 2.
- 4.1.2.4. Mot bakgrund av att kommunen vid utformningen av den aktuella detaljplanen har frångått de scenarier som riskutredningen utgått från vid de uträkningar som har gjorts, kan kommunen inte förlita sig på de slutsatser som presenteras i utredningen. Kommunen har inte möjlighet att veta huruvida det, för den nu föreslagna

byggnationen, krävs att andra eller ytterligare riskreducerande åtgärder vidtas för att byggnationen ska bli acceptabel, eller om det överhuvudtaget är acceptabelt att bygga på det sätt som nu föreslagits.

4.1.3. *Osäkerheter presenterade i riskutredningen*

- 4.1.3.1. För det andra kan konstateras att flertalet osäkerhetsfaktorer presenteras i riskutredningen, som påverkar den nu föreslagna byggnationen. I riskutredningen på sidan 29 framgår att "en riskutredning som denna innehåller icke obetydliga osäkerheter i alla led". På samma sida i utredningen framgår vidare att det i Dows riskanalys har påpekats att det finns osäkerheter i hur så höga hus som föreslås i scenario 3 i praktiken påverkar konsekvenser i förhållande till beräkningar, särskilt vad gäller gasexplosioner. Vidare anges att osäkerheten ligger i vilka strukturdynamiska effekter exploderande gasmoln kan ha intill höga konstruktioner, samt att detta delvis beror på att det är ovanligt med så höga hus intill motsvarande industrier.
- 4.1.3.2. I utredningen, på sidan 32, konstateras att utbyggnadsscenario 3 innebär betydligt fler personer som vistas inom planområdet vilket naturligt höjer samhällsriskerna om inte ytterligare åtgärder vidtas. Vidare konstateras att utbyggnadsscenario 3 innefattar höghus nära Dows anläggning. Det anges att "då det återstår vissa osäkerheter i vad effekten av eventuella gasmolnsexplosioner blir på så höga konstruktioner bör vidare analys göras som en förutsättning för att genomföra utbyggnadsscenario 3".
- 4.1.3.3. Som har konstaterats ovan har kommunen frångått de tre scenarier som presenterats i riskutredningen. Det kan dock också konstateras att kommunen nu föreslagit byggrätter för höghus med 8, respektive 6 och 4 våningar, inrymdes ett stort antal personer, intill Dows anläggning. Någon sådan vidare analys, som i riskutredningen anges vara en förutsättning för att genomföra byggnadsscenario 3, innefattandes höghus, har inte genomförts.
- 4.1.3.4. De osäkerheter som föreligger har inte åtgärdats eller överhuvudtaget beaktats och det krävs vidare utredning från kommunen för att det ska vara möjligt att konstatera om den föreslagna bebyggelsen är acceptabel.

4.2. Miljökonsekvensbeskrivning

- 4.2.1. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) måste upprättas av kommunen inom ramen för planarbetet. En sådan skyldighet följer enligt 4 kap. 34 § PBL om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan. I en MKB ska bl.a. rimliga alternativ identifieras, beskrivas och bedömas vad gäller markanvändning och lokalisering av de verksamheter som man planerar för. Av de skäl som anges ovan menar Dow att det måste upprättas en MKB som bl.a. behandlar vilka alternativa lokaliseringar som är lämpligast när det gäller den planerade byggnationen med avseende bl.a. på närheten till

Dows anläggning. Det enda i planförslaget som innehåller något inslag av en sådan bedömning är texterna kring de s.k. utbyggnadsscenarierna 1, 2 och 3. Dessa texter är dock mycket knapphändiga och har dessutom frångåtts av kommunen, under åberopande av att bostäder inte kan tillåtas på grund av att riskbilden är högre för verksamheter med hög nattlig närvaro.

- 4.2.2. På sidan 36 i detaljplanen anges att risker för människors hälsa och säkerhet bedöms som acceptabla i och med att de riskreducerande åtgärder som föreslås i genomförd riskutredning säkras i detaljplanen. Av de skäl som redogjorts för ovan kan dock de slutsatser som dragits i riskutredningen inte läggas till grund för den nu föreslagna byggnationen inom planområdet, varför en MKB bör upprättas.

5. Påverkan på befintlig verksamhet

- 5.1. Av 2 kap. 1 § PBL framgår att hänsyn ska tas till såväl allmänna som enskilda intressen vid beslut enligt PBL. Av 2 kap. 9 § PBL framgår att planläggning av mark inte får ske så att den avsedda användningen kan medföra betydande olägenhet för enskilda. Av 4 kap. 36 § PBL framgår vidare att en detaljplan ska utformas med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande.
- 5.2. Skälig hänsyn har inte tagits till Dows enskilda intressen i det hittillsvarande planarbetet. Dow och dess föregångare har bedrivit verksamhet i Landskrona på den aktuella platsen i mer än 47 år. Stora investeringar har gjorts i anläggningen genom åren och ytterligare investeringar planeras. Ett genomförande av planen kommer att innebära att omfattande byggnationer förläggs intill Dows anläggning. Byggnationen kan medföra krav på kostsamma åtgärder för Dow.
- 5.3. I det hittillsvarande planarbetet har inte heller tagits hänsyn till att Dows verksamhet på platsen kan komma att utökas, såväl inom som utom ramen för befintligt miljötillstånd. Varken riskaspekter avseende detta eller Dows enskilda intressen av att kunna utveckla sin verksamhet har beaktats i planarbetet.
- 5.4. Det framgår av planbeskrivningen på sidan 4, under rubriken "Fördjupad översiktsplan", att "framtida markanvändning med hänsyn till områdets strategiska läge och samtidig hänsyn till pågående verksamhet behöver utredas. Några sådana överväganden eller utredningar har dock inte gjorts i den förevarande detaljplanen.

6. Sammanfattning

Som framgår ovan är det Dows uppfattning att det finns ett antal brister i det utredningsarbete som utförts hittills i planärendet. Det är Dows starka förhoppning att kommunen ska beakta de framförda synpunkterna i det fortsatta arbetet. Dow arbetar kontinuerligt och intensivt med miljö-, säkerhets- och hälsofrågor och det är Dows tro

och förhoppning att kommunen delar dess syn på hur viktiga dessa frågor är och därför tillmäter Dows synpunkter stor betydelse i det fortsatta arbetet.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

I planarbetet har hänsyn tagits till så väl reglerna i PBL som Sevesolagstiftningen. För att säkerställa att marken är lämplig för de ändamål som föreslås i detaljplanen så har risksituationen med avseende på människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor utretts noggrant.

Inför granskningsskedet har en ny riskutredning tagits fram (Skyddsavstånd till Dow Sverige AB- underlag för samhällsplanering, Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2023-05-24) på uppdrag av Räddningstjänsten i Landskrona. Riskutredningen utgår från ett fullt utnyttjat miljötillstånd och att verksamheten dessutom utnyttjar möjligheten att lossa från Järnvägsvagn (vilket inte sker idag). Det beräknade riskavståndet är ett förmågeanpassat riskavstånd och har för extra marginal avrundats uppåt.

Planförslaget har reviderats utifrån de riskavstånd som utredningen föreslår och utifrån dialog med Räddningstjänsten. Föreslagen markanvändningen har begränsats och byggnadernas totalhöjd har sänkts jämfört med samrådsförslaget. Dessutom anger plankartan att marken inom den södra delen av planområdet inte får förses med byggnader alternativt endast får bebyggas med komplementbyggnader. Totalt sett bidrar revideringarna till att antalet människor som kan komma att vistas inom planområdet starkt begränsas jämfört med samrådsförslaget. Planbestämmelsen om riskreducerande åtgärder ligger kvar då dessa åtgärder bedöms lämpliga av Räddningstjänsten för att ytterligare begränsa risken.

Den föreslagna markanvändningen bedöms efter gjorda revideringar som lämplig och bedöms uppfylla kraven i så väl PBL som Sevesolagstiftningen.

I planarbetet har så väl allmänna som enskilda intressen beaktats. Skälig hänsyn har tagits till Dows verksamhet och riskutredningen har utgått från att verksamhetens miljötillstånd utnyttjas fullt ut.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att ett genomförande av planförslaget inte medför betydande miljöpåverkan och att en MKB därför inte behöver tas fram.

Trophä Weibullsholm AB, 2018-10-04

Efter att ha tagit del av samrådshandlingarna avseende ovanstående detaljplan ("Planförslaget") önskar Trophä Weibullsholm AB ("Weibullsholm") kortfattat kommentera delar av förslaget.

Weibullsholm är lagfaren ägare till fastigheten Örja 36:3 ("Fastigheten"). I Fastigheten inryms idag handelsverksamhet med bl.a. Coop och ÖoB. Fastigheten gränsar till Fröfabriken som omfattas av Planförslaget.

Vi ställer oss överlag positiva till en utveckling av handelsområdet och vad vi har förstått kommer Fröfabriken utgöra ett bra komplement till nuvarande verksamheter i Fastigheten.

Parallellt med detta samrådsförfarande pågår arbetet med att ändra detaljplanen för den östra och norra delen av handelsområdet där Fastigheten är belägen. Weibullsholm har i den planprocessen uttryckt att vi anser att Fastigheten redan idag är välfungerande (bl.a. med hänsyn till trafik- och parkeringssituation) och att de åtgärder och de krav som ställs på fastighetsägarna i form av gatukostnadsbidrag m.m. är för långtgående.

Av Planförslaget framgår att fastighetsgränsen för Fröfabriken kommer att förändras, markyta har tagits från Fastigheten och överförs till Fröfabriken. Detta är en punkt som vi kommer att lyfta med fastighetsägaren, men vi ställer oss frågande till hur det kan komma sig att fastighetsgränserna i Planförslaget föreslås bli ändrade utan att vi har tillfrågats.

Den ändrande fastighetsindelningen ställer till bekymmer för varumottagning hos Coop. Coop har idag all in- och urlastning samt avfallshantering belägen på baksidan av byggnaden. Enligt nu liggande Planförslag kan vare sig varumottagning eller avfallshantering vara placerade där de finns idag. Markytan vid dagens lastkaj blir allt för snäv för att varor ska kunna lossas och lastas på ett effektivt och säkert sätt.

Weibullsholm är villig att diskutera ändrad inlastning och avfallshantering, men det behöver utredas och därefter säkerställas att de långa 25-metersfordon som används vid leveranserna ges tillräckligt svängrum vid en ny lastkaj. Det är även nödvändigt att berörda parter överenskommit om vem som ska bekosta de nödvändiga förändringarna på Fastigheten som Planförslaget medför.

Vidare ställer vi oss frågande till hur trafik- och parkeringssituationen är tänkt att fungera enligt Planförslaget. Beroende på vilken verksamhet som kommer att bedrivas i Fröfabriken (t.ex. sportaktiviteter och lekland) är det viktigt att säkerställa att medverkande fastigheter kan lösa parkeringen inom egen fastighet. Parkeringsplatserna på Fastigheten kommer på sikt att minska när den parallellt föreslagna detaljplanen för östra och norra delen av handelsområdet blir verklighet. Detta medför att Weibullsholm får behov av parkeringsplatserna inom Fastigheten för egen del.

Avslutningsvis vill vi även föra fram behovet av en trafikutredning som tar ställning till trafiksituationen vid den föreslagna nya infarten från Österleden. Infarten förefaller ligga allt för nära trafikskorsningen på Österleden och kan därigenom leda till trafikproblem inne på handelsområdet.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Planförslaget har reviderats inför granskningsskedet. Ett flertal avstämningar har skett mellan staden och Trophi för att säkerställa att utformningen av planområdet inte får negativa konsekvenser för handelsverksamheten på Trophis fastighet gällande bland annat infart, inlastning och parkering.

Ängelholms flygplats, 2018-10-09

Ängelholms Flygplats AB vill som sakägare avge följande yttrande i ärendet:

Flygplatsen kan inte i några av översända dokument se några aspekter eller yttrande om flygplatser och dess inflygningsytor som kan komma att påverka uppförandet av fastigheter på Örja 34:34 Landskrona.

Flygsäkerhet

För att bidra till en hög flygsäkerhet i anslutning till flygoperationer är det av yttersta vikt att upprätthålla en god marginal mellan flygplanet och hinder. Detta gäller från det att flygplanet lättar till det att det tar mark – såväl i vackert väder dagtid som vid sämre väderlek under mörker. Detta garanteras genom ett noggrant utarbetat internationellt regelverk som utmynnar i bestämda flygvägar/områden som piloten med stor precision måste följa. En vanlig marginal till hinder är 300 meter, vilket inte är mycket i flygsammanhang då det endast tar ca 30 sekunder för ett vanligt trafikflygplan att sjunka denna höjd.

Yttrande

Flygplatsen kräver som sakägare att det skall utföras en flyghinderanalys innan några byggnadsverk uppförs på Örja 34:34 som överstiger 20 meter.

LFV skall alltid tillfrågas som sakägare för infrastrukturutrustning vid planerade byggnadsverk högre än 20 meter. Förutom denna kontroll utför LFV även flyghinderanalys där de kontrollerar att det planerade byggnadsverket inte påverkar ICAO Annex 14-ytorna (tidigare BCL-yltor), MSA-yltor och in- och utflygningsprocedurerna, mm. Här har LFV en unik kunskap, då det bara är dem som har allt beräkningsunderlag för de flygprocedurer som finns i Sverige. LFV har även en komplett hinderdatabas.

Flyghinderanalysen och kontrollen av infrastrukturutrustning inkluderar bland annat:

- kontroll av vilka flygplatser som är berörda
- kontroll av MSA-påverkan
- kontroll av holding-, racetrack- etc påverkan
- kontroll av påverkan på framtida flygvägar
- kontroll av ICAO Annex 14-ytor
- kontroll av påverkan på radarledningshöjd
- kontroll av VFR-flygvägar
- kontroll av påverkan på radionavigeringsutrustning (kontroll av egen infrastrukturutrustning)
- kontroll av påverkan på radaranläggning (kontroll av egen infrastrukturutrustning) m.m.

Mer information om flyghinderanalys hittar ni på

<http://www.lfv.se/tjanster/lufttrumstjanster/flyghinderanalys>

Efter flyghinderanalysen:

- Flyghinderanalysen skickas bl a till oss på flygplatsen där vi kontrollerar vilken påverkan som flyghinderanalysen påvisat.
- EU-regelverket som vi följer är tydligt med vilket område som ska vara hinderfritt.

Ängelholms Flygplats AB vill även ta tillfället i akt och tydliggöra det faktum att också tillfälliga hinder, såsom exempelvis byggkranar, omfattas av hinderfrihetskraven vilket ställer krav på noggrann planering av den framtida produktionen inom området.

Samtliga ändringar som härför ovanstående yttrande skall vara utförda och godkända av flygplatsen innan starbesked får medges.

Flygplatsen ser fram emot vidare information i ärendet.

Flygplatsen har ingen annan än ovan nämnd erinran, men påtalar vikten av att följa gällande föreskrifter och förordningar för hindermarkering i enlighet med Transportstyrelsens föreskrifter, TSFS 2016:95 (Omtryck av 2010:155). I de fall som hinderytor enligt ICAO Annex 14 genomträngs, skall TSFS 2012:94 (Omtryck av 2010:135) följas.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Dialog har skett med Ängelholms flygplats inför granskningen av detaljplanen. Flygplatsen svarar i e-post daterad 2025-05-28 att de inte längre ser behov av en flyghinderanalys eftersom höjden på den föreslagna bebyggelsen har sänkts.

Ställningstagande

Utifrån inkomna synpunkter kompletteras planhandlingarna gällande:

- Markanvändning och byggrätter begränsas utifrån riskavstånden i ny riskutredning (Briab, 2023-05-24) och utifrån dialog med Räddningstjänsten.
- Befintlig trädrad som kan omfattas av biotopskydd får planbestämmelser (n1 och träd1) som anger att träden endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.
- Plangränsen justeras i sydväst så att järnvägsspår 43 inte ingår i planområdet.
- Ny väganslutning till Österleden har tagits bort med hänsyn till trafiksäkerhet.

Utöver detta har justeringar gjorts i planhandlingarna bland annat när det gäller planområdets avgränsning i öster, anpassningar till dagens situation samt mindre redaktionella ändringar och förtydliganden.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Johanna Karlsson
Planarkitekt

Lisa Lindekrantz
Planchef