Dnr: PLAN 2024-000003

LANDSKRONA
STAD

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Tofta 14:33 m.fl. (Kronan östra), Landskrona stad

Granskningshandling
2024-04-25



DETALJPLANEPROCESSEN

Planprocessen startar när exempelvis Staden själv, en byggaktör, exploatör eller enskild person ansöker om en ny detaljplan eller ändring av en befintlig detaljplan. Stadsbyggnadsnämnden tar ställning till ansökan och ger i uppdrag till planavdelningen att ta fram ett planförslag.

Planförslaget samråds med bland annat länsstyrelsen, myndigheter, föreningar och enskilda som har ett väsentligt intresse av detaljplanen. Samrådets syfte är att förbättra beslutsunderlaget och ge möjlighet till insyn och påverkan. Inkomna synpunkter sammanställs och bemöts i en samrådsredogörelse.

Efter att planförslaget reviderats utifrån samrådet så hålls en granskning. Granskningen innebär att kommunen ger möjlighet för bland annat myndigheter och sakägare att lämna synpunkter på ett slutgiltigt planförslag. Efter granskningstidens slut sammanställs eventuella synpunkter i ett granskningsutlåtande.

Tidplanen för detaljplanearbetet kan variera kraftigt i längd beroende på händelseutvecklingen i ärendet. Bland annat så kan utredningar, samrådsprocess och överklaganden förlänga tidplanen.

OM DETALJPLAN

En detaljplan styr hur mark- och vatten-områden får användas inom ett visst område, exempelvis bostäder, handel eller kontor. Det går även att reglera utformning som t.ex. husstorlek, byggnadshöjd och vilket avstånd huset skall ha till fastighetsgräns.

En detaljplan består av en plankarta som är juridiskt bindande samt en planbeskrivning som inte har någon egen rättsverkan. Det är plankartan som reglerar själva markanvändningen och bebyggelsen.

För att få en komplett bild av vad plankartan möjliggör behöver den läsas tillsammans med planbeskrivningen. Den redovisar bland annat syfte, förutsättningar, eventuella konsekvenser samt hur planen ska genomföras.

MEDVERKANDE

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Jonathan Nygaard. Stadsbyggnadsförvaltningen, i samråd med övriga kompetenser inom förvaltningen.

Lantmäterimyndigheten i Landskrona har varit rådgivande vid framtagandet av kapitlet Fastighetsrättsliga frågor.

Grundkartan har upprättats av MBK och GIS-avdelningen.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG 3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN 3
FÖRUTSÄTTNINGAR 6
MILJÖBEDÖMNING 10
PLANFÖRSLAG 18
KONSEKVENSER 22
PLANENS GENOMFÖRANDE 36

HANDLINGAR

Planhandlingarna består under granskningstiden av följande:

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med planbestämmelser (2025-04-25)
- Miljökonsekvensbeskrivning (Projektbyggaren i Blekinge AB, 2025-04-08)
- Grundkarta (ej separat bilagd) (2025-04-11)

Planspecifika utredningar (bifogade)

- Trafikutredning Kronan Östra (Sweco, 2025-03-13)
- Dagvattenutredning (Projektbyggaren i Blekinge AB, 2025-04-07)
- Kronan Östra Landskrona, PM Geoteknik och Markmiljö (2025-02-21)
- Kronan östra Landskrona översiktlig markteknisk undersökningsrapport (MUR) – geoteknik och marmiljö (Sweco 2025-02-21)
- Bullerutredning Kronan Östra, (Sweco 2025-04-25)

Övriga utredningar (ej bifogade):

- Åtgärdsvalsstudie - Påverkan på trafikflöden och statlig infrastruktur från kommunal utveckling av östra Landskrona (TRV 2018/12577)
- Uppföljning av ÅVS Örja (Sweco, 2022-12-22) Fastighetsförteckning Detaljplan för Tofta 14:33 (Kronan östra), Landskrona stad
- Magnetfältsberäkning, Kv Bollspelaren m fl inom Örja Östra, Landskrona (E.ON Elnät Sverige AB, D14-0016526)

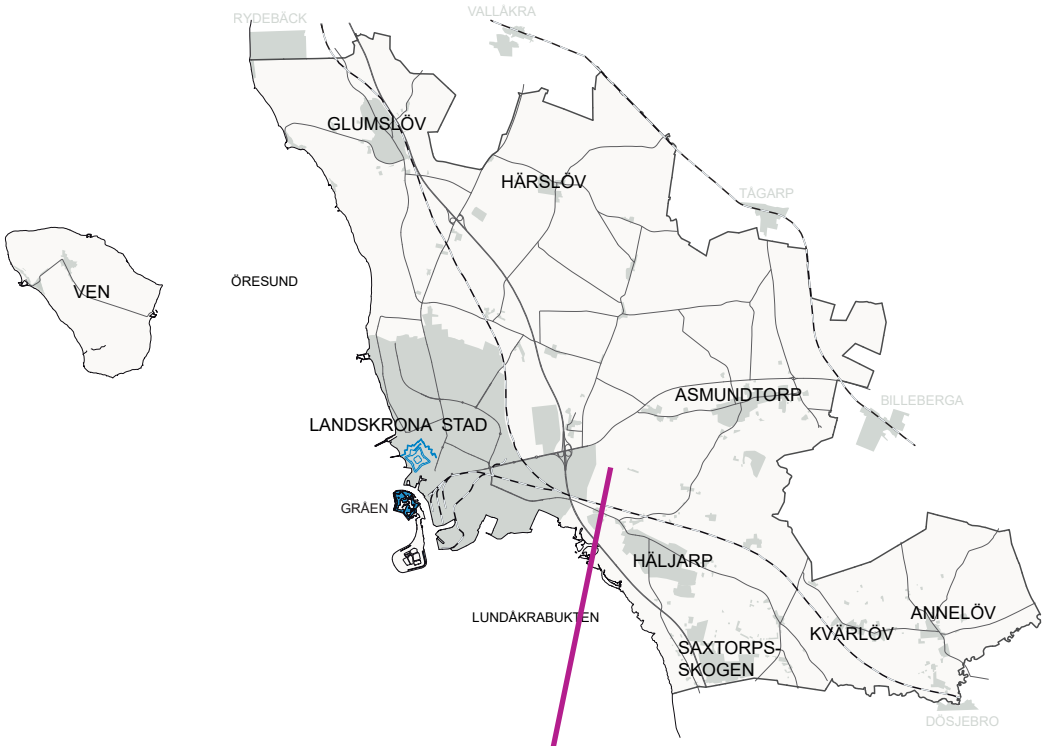




Fig 1.Planområdets avgränsning och placering.

4

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för versksamhet- och industriändamål med tillhörande teknisk infrastruktur. Detaljplanen prövar möjligheten för industri (J) och verksamheter (Z) inom hela planområdet i enlighet med Landskrona stads fördjupade översiktplan. Vidare möjliggörs även anläggande av ett ställverk E1 för säkerställa energidistribution.

I den framtida exploateringen inom planområdet ska även arkitektoniska kvaliteter säkerställas då området med sitt läge är en viktig entré till Landskrona stad och angränsar till omkringliggande åkerlandskap.

BAKGRUND

Detaljplanen initierades av fastighetsägaren Örja Lantbruks AB.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2021-09-21 § 142 att ge stadsbyggnads-förvaltningen i uppdrag att påbörja planarbetet.

Planen var på samråd under perioden 2024-05-17 till och med 2024-06-14.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015 och handläggs med utökat förfarande. Planen förväntas kunna antas av Kommunfullmäktige i slutatet av 2025 . Detaljplanen har utformats enligt Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan (2014:5).

PLANDATA

Planområdet ligger öster om verksamhetsområdet Kronan, direkt öster om väg E6 och trafikplats Landskrona södra i den östra delen av Landskrona tätort.

Planområdet är cirka 40 ha stort och består av delar av fastigheterna Tofta 14:32 och Tofta 14:33.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheterna Tofta 14:33 ägs av Örja Lantbruks AB. Fastigheten Tofta 14.32 ägs av Örja 1 AB. Inom planområdet finns också en gemensamhetsanläggning för väganmål: Tofta GA:3.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN



Fig 2. Utsnitt ur Landskrona stads fördjupade översiktsplan



Planprocessen för utökat förfarande.

ÖVERSIKTSPLAN

I *Fördjupad översiktsplan för Landskrona tätort*, antagen 2014-06-18 utpekas området som lämpligt för utvidgning av befintligt verksamhetsområde. Ej handel.

DETALJPLANER

Planområdet omfattas för närvarande inte av någon detaljplan.

RIKSINTRESSEN

Inom planområdet finns inga Riksintressen.

VÄG

Väg E6 och trafikplats Landskrona Södra väster om planområdet omfattas av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8 § miljöbalken. Väg E6 ingår i det av EU utpekade Trans-European Transport Network, TEN-T. Vägarna som ingår i TEN-T är av särskild internationell betydelse.

LUFTFART

Planområdet ingår i samrådsområde hinderfria ytor inom riksintresse för kommunikationer - luftfart. Inom planområdet planeras ingen bebyggelse bli högre än +45 meter över havet vilket är lägsta nivån för krav på hinderfria ytor.

Eftersom detaljplanen ligger inom den MSA-påverkande zonen för Malmö airport och flygplatsen i Ängelholm och tillåter byggnader över 20 meter krävs dock en flyghinderanalys. Frågan har prövats i samband med angränsande planen: Detaljplan för södra delen av Kronanområdet (detaljplan för Örja 30:2 m fl), laga kraft 2019-11-14, och varken Trafikverket, Luftfartsverket eller berörda flygplatser hade några invändningar.

STRANDSKYDD OCH FÖRORDNANDEN

Planområdet berörs inte av strandskydd eller annat skydd.

FÖRUTSÄTTNINGAR

PÅGÅENDE MARKANVÄNDNING

Planområdet ligger öster om Landskrona tätort, och i anslutning till väg E6 och väg 17, direkt öster om verksamhetsområdet Kronan. Planområdet består nästan uteslutande av odlad jordbruksmark. I den nordvästra delen av planområdet är jorden klassificerad som klass 10, i den sydvästra som klass 9.

KULTURMILJÖ OCH ARKEOLOGI

Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet. Underlag för arkeologisk utredning har skickats in till Länsstyrelsen Skåne (2023-08-21) för att förhöra om eventuell förekomst av fornlämningar.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska arbetet, i enlighet med Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

BEBYGGELSE

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelsse bortsett från ett mindre pumpanläggning i södra delen av planområdet samt en tranformatorstation för gas.



Fig 3. Kända fornlämingar invid planområdet



Fig 4. Plan- samt närområde med nuvarande markutnytjande.

NATUR OCH GRÖNSTRUKTUR

Planområdet består i sin helhet till av odlad jordbruksmark.

TRAFIK

GATOR OCH TRAFIK

Planområdet har mycket god trafikförsörjning genom sitt läge vid trafikplats Landskrona Södra i korsningen mellan Eslövsvägen - väg 17 och väg E6.

Från väg 17 leder Örjaleden in i verksamhetsområdet och planområdet nås därifrån via Ängahusvägen.

En cirkulationsplats har anlagts mellan väg 17 och Örjaleden. Detta förbättrar tillgängligheten till området ytterligare. Det finns även en medlöpande infart direkt från väg 17 in till fastigheterna Bollspelaren 13 och 14.

Utmed Väg 17 gäller byggnadsfritt avstånd på 50 meter respektive 30 meter i enlighet med Länsstyrelsen i Skånes beslut *Förbud mot uppförande av byggnader mm vid allmän väg* (2015-06-09). Inom detta område ska inga byggnader eller andra fasta föremål som kan inverka menligt på trafiksäkerheten placeras.

KOLLEKTIVTRAFIK

På väg 17, öster om den nya cirkulationsplatsen finns busshållplats. Regionbuss 240 går mellan Landskrona och Svalöv med

20-minuters turtäthet under rusningstrafik. Avståndet till järnvägsstationen i Landskrona är knappt 2 kilometer. Häljarps tågstation är fågelvägen cirka 1,5 kilometer bort, dock saknas i dagsläget gena vägar för att kunna nå denna.

GÅNG- OCH CYKEL

Det finns en gång- och cykelväg mellan Landskrona och Asmundtorp, med bro över E6:an, väster om planområdet.
I anslutning till planområdet finns även samfälld samt enskilda grusvägar utan särskilda anpassningar för oskyddade trafikanter.

MARKFÖRHÅLLANDEN

Marken inom planområdet sluttar svagt åt söder. Enligt SGUs jordartskartering består marken av postglacial sand-grus samt morängrovlera.

GEOTEKNIK

En geoteknisk utredning har genomförts i samband med planarbetet (Kronan östra Landskrona, PM Geoteknik och markmiljö, 2025-02-21)denna visar inte på några speciella svårigheter vid grundläggning. För utbyggnad inom det aktuella området förutsätts fördjupade geotekniska undersökningar.

MARKRADON

Baserat på genomförda övergripande radonmätningar klassificeras planområdet som normalriskområde i *Radonrisk-klassificering Landskrona Kommun* av J&W AB från 1993-01-15. (Lågriskmark 0 - 10 kBq/m3, normalriskmark 10 - 50 kBq/m3 och högriskmark >50 kBq/m3.) Vid normalriskmark ska byggnader utföras radonskyddade.

MARKFÖRORENINGAR

Några kända markföroreningar finns inte inom planmrådet dock är odlad åkermark och det är troligt att det förekommer bland annat närsalter som tillförts ytvattnet. Ytterligare resonemang kring detta finns under rubriken Konsekvenser- *Markförhållanden - Markföroreningar* i denna planbeskrivning.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

I anslutning till planområdet finns el-, tele-, gas-, vatten-, avlopps- och dagvatten-ledningar. Inom planområdet finns även befintliga ledningar. För ytterligare information om detta se kapiel om fastighetsrättsliga konsekvenser i denna planbeskrivning.

VATTEN OCH SPILLVATTEN

I samband med planläggning så kommer planorådet att hamna inom verksamhets-område för vatten och spillvatten och anslutas till det kommunla VA-nätet-
Om sprinklers ska installeras inom plan-området krävs att exploatören har en egen vattentank avsedd för detta.

DAGVATTEN

I samband med planläggning så kommer planorådet att hamna inom verksamhets-område kommunalt huvudmannaskap. Det dagvatten som genereras inom planområdet ska omhändertas på allmän plats inom planen. Se vidare under kapitlet *Konsekvenser - dagvattenhantering*.

BRANDVATTENFÖRSÖRJNING

Inom planområdet kommer det i samband med utbyggnad krävas att brandvattenförsörjningen byggs ut.

EL

I norra delen av planområdet har E.ON Elnät en dubbel 130 kV luftledning, Mörarp - Landskrona ÖM samt Landskrona ÖM - Barsebäck. På fastigheten Tofta 14:32 planerars att anläggas ett ställverk.

Kraftledningarna enligt ovan omfattas av

Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter, ELSÄKFS 2008:1, samt ELSÄK- FS 2010:1. Starkströmsföreskrifterna reglerar bland annat höjd över mark, avstånd från ledning till byggnad, brännbart upplag och parkeringsplatser.

GAS

I närområdet finns distributionsledningar för gas.

UPPVÄRMNING

Ledningsnät för fjärrvärme byggs för närvarande ut i anslutning till planområdet.

TELE OCH INTERNET

I närområdet finns operatörsoberoende IT-nät (fibernät) tillhörigt Landskrona Energi AB.

AVFALL

Avfallshanteringen i Landskrona sköts av LSR (Landskrona Svalöv Renhållnings AB). Avtal med dem sluts av enskild fastighetsägare.

HÄLSA OCH SÄKERHET

TRAFIKBULLER

Planområdet nås av trafikbuller från väg E6 , väg 17 och västkustbanan.

ELEKTROMAGNETISKA FÄLT

En luftburen högspänningsledning (130 kV) som passerar diagonalt i norra delen av planområdet ger upphov till elektromagnetiskt strålning.

MARKFÖRORENINGAR

Några kända markföroreningar finns inte inom planområdet.

RISKER FRÅN VERKSAMHETER OCH FARLIGT GODS

E6;an och väg 17 är utpekade leder för transport av farligt gods. Dock är planområdet beläget på ett avstånd att riskerna från transporter av Farlig gods bedöms som litet. På västkustbanan i söder om planområdet transporteras farligt gods, dock så är avståndet från västkustbanan till närmsta byggrätt relativt stort, 100-120 meter.

ÖVERSVÄMMNINGSRISK

Planområdet ligger ca 1 km från havet och bedöms inte påverkas av framtida havsnivåhöjning.

Se vidare under kapitlet *Planförslag - skyfallshantering*.

MILJÖBEDÖMNING

Eftersom syftet med detaljplanen är industri/verksamheter, medför detaljplanen indirekt en betydande miljöpåverkan som påkallar kravet på miljökonsekvensbedömning enligt § 2 i Miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Enligt PBL 4 kap 34 § skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om detaljplanen medger en användning av mark, byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållningen med naturresurser. Om en miljökonsekvens-beskrivning skall upprättas, skall kraven i 6 kap 12 och 13 §§ miljöbalken tillgodoses.

Det yttersta syftet med en miljöbedömning är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas, dvs inte enbart att beskriva konsekvenserna av planens genomförande.

Miljökonsekvensbeskrivningen till detaljplanen har arbetats fram av Projektbyggaren i Blekinge AB.

Miljökonsekvensbeskrivningen har avgränsats till följande aspekter:

- Riksintresseområden för kommunikationer kommunikationer

- Hushållning med naturresurser

- Vatten och vattenkvalitet

- Klimat

Tidshorisonten i miljökonsekvens-beskrivningen är satt till år 2040.

ALTERNATIV LOKALISERING

Innan planprocessen påbörjades, upprättades en lokaliseringsutredning, där olika lokaliseringsalternativ för detaljplanen studerades. Den största utgångspunkten var att identifiera en sammanhängande yta för stora ytkrävande verksamheter i ett strategiskt läge med goda kommunikationer, eftersom det är detta som efterfrågas av näringslivet.

Lokaliseringsutredningen gav resultatet att det inte fanns någon annan plats inom kommunen med undantag av aktuell lokalisering, där detaljplanen kan genomföras på ett tillfredställande sätt.

Vald lokalisering uppfyller i princip alla uppställda kriterier. Dessutom är området utpekat i den fördjupade översiktsplanen för Landskrona. Inga andra av lokaliseringsalternativen har ansetts vara mer lämpliga för ändamålet, samt för att uppfylla syftet med detaljplanen.

Valt alternativ bedöms också vara både teknisk och funktionellt rimlig, samt ekonomisk rimligt, bland annat utifrån dess strategiska läge, där goda möjligheter finns att befintlig infrastruktur kan nyttjas.

Se vidare i avsnittet *Studerade alternativ*.

SAMLAD BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN/ SAMMANFATTNING AV MKB DETALJPLANENS MILJÖKONSEKVENSER

Då syftet med detaljplanen är industri/ verksamheter, medför detaljplanen indirekt en betydande miljöpåverkan, varför en undersökning inte behöver göras (4 kap. 34 § PBL).

Föreliggande MKB har upprättats, och har avgränsats till nedanstående aspekter:

Fyra av de bedömda aspekterna är alternativskiljande mellan *detaljplaneförslaget och nollalternativet*.

Dessa utgörs *av* riksintresseområden för kommunikationer,hushållning med naturresurser, vatten och vattenkvalitet samt klimat.

Nedanstående tabell, sammanfattar de konsekvenser som bedöms uppstå av föreslagen detaljplan. Åtgärder har i vissa fall hanterats inom ramen för detaljplanen, andra avses att hanteras med avtal som ligger utanför planprocessen.

Gällande påverkan på **riksintresse för kommunikationer (E6)**, har utredningen Uppföljning av ÅVS Örja (SWECO 2022) undersökt hur trafiksituationen ser ut i trafikplats 25, Landskrona stad, år 2030 på eftermiddagen utan någon tillkommande exploatering inom planområdet, eller i omgivningen (nollalternativet).

Resultatet visar att köer uppstår både på avfartsrampen från norr samt i vänstersvängen till påfartsrampen från öster. Köerna är relativt korta, men ger ändå en indikation på att den generella trafikökningen påverkar E6 negativt. Små negativa konsekvenser bedöms uppstå i nollalternativet.

Gällande planförslagets påverkan på riksintresset (E6), visar utredningar att enskilt påverkar inte planförslaget riksintresset negativt, utan det är tillsammans med övriga utbyggnadsområden i trafikplats 25:s närhet som riksintresset påverkas. För att hantera de problem som uppstår har ett antal kapacitetshöjande åtgärder tagits fram. För att utreda vilken/vilka av de föreslagna åtgärderna som är mest lämplig, har en utredning (SWECO 2022) tagits fram. Resultatet visar att en fullständig trafikplats, samt fri högersväng och planskild vänstersväng i cirkulationsplatsen väster om trafikplatsen, medför minskad

Aspekt	Planförslaget	Nollalternativet
Riksintresseområden för kommunikationer enligt 3 kap miljöbalken	Obetydliga/Inga konsekvenser	Obetydliga/Inga konsekvenser
Hushållning med naturresurser (jordbruk)	Små negativa konsekvenser	Obetydliga/Inga konsekvenser
Vatten och vattenkvalité	Små positiva konsekvenser	Måttliga negativa konsekvenser
Klimat	Obetydliga/Inga konsekvenser	Obetydliga/Inga konsekvenser

Fig 5. Miljökonsekvenser av planförslag respekt nollalternativ

köbildning för vänstersvängen från väg 17 till E20. All problematik är åtgärdade vid denna utformning.

För närvarande håller Landskrona stad samt Trafikverket på att ta fram en avsiktsförklaring som gäller utbyggnaden av trafikplats 25, Landskrona Södra, enligt den rekommenderade utformningen. Avtalet kommer att säkerställa åtgärden, och inga negativa konsekvenser bedöms uppstå för riksintresset för kommunikationer (E6).

Vad gäller **påverkan på jordbruk**, bedöms detaljplaneförslaget medföra små negativa konsekvenser. Ianspråktagandet av jordbruksmarken bedöms vara förenligt med hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap miljöbalken då marken tas i anspråk för en markanvändning som bedöms utgöra ett väsentligt samhällsintresse då ett stort antal arbetstillfällen skapas inom kommunen, och att lokaliseringen bedöms vara den lämpligaste. För ett mer utvecklat resonemang avseende förenlighet med hushållsningsbestämmelserna i MB se sidorna 35-37 i tillhörande miljökonsekvensbeskrivning.

Lokalieringsutredningen visar också att behovet inte kan tillgodoses på ett tillfredställande sett på någon annan plats. Planförslaget är således förenlig med miljöbalkens hushållningsprinciper.

Vad gäller **vatten och vattenkvalité** har beräkningar av föroreningar i dagvattnet visat att andelen föroreningar minskar till omgivande recipienter i detaljplaneförslaget med planerat dagvattensystem. Små positiva konsekvenser bedöms uppstå. Gällande nollalternativet visar beräkningarna att för några av ämnena överskrids rekommenderade gränsvärden för föroreningsmängder i dagvatten, vilket bidrar till en negativ påverkan på recipienter samt vattenförekomster. Nollalternativet bedöms medföra måttliga negativa konsekvenser.

ÖVERENSSTÄMMELSE MED MILJÖBALKEN

I miljökonsekvensbeskrivningen har bedömts hur detaljplanen överrensstämmer med de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalkens kapitel 2, hushållningsprimciperna i kapitel 3 och 4, miljökvalitetsnormer i kapitel 5 samt de nationella miljmålen.

Sammanfattingsvis görs bedömningen att att detaljplanen är förenlig med de almmänna hänsynsreglerna, hushållningsprinciperna och miljökvalitetsnormerna.

STUDERADE ALTERNATIV

NOLLALTERNATIV

I miljökonsekvensbeskrivningen ingår att studera effekter och konsekvenser av ett referensalternativ. Referensalternativet utgör jämförelsealternativ. Nollalternativet inom planområdet utgörs av nuvarande markanvändning, då gällande detaljplaner saknas.

STUDERAD LOKALISERING OCH UTFORMNING AV DETALJPLANEN

En MKB ska enligt 6 kap. 12 § miljöbalken identifiera, beskriva och bedöma rimliga alternativ med hänsyn till planens syfte och geografiska räckvidd. Nedan beskrivs de olika lokaliseringsalternativ och utformningsalternativ som har studerats inom ramen för detaljplanen.

UTBYGGNAD AV VERKSAMHETER I LANDSKRONA STAD

Inom kommunen finns det sedan lång tid tillbaka ett stort behov av stora sammanhållande ytor i läge med goda kommunikationer, samt områden med goda tekniska förutsättningar för en exploatering av ytkrävande aktörer. Planlagd mark för ytkrävande näringslivsetableringar, med de stora sammanhållna ytor som efterfrågas, saknas emellertid i kommunen, och för att staden ska kunna möta näringslivets krav behöver därför mark säkerställas för ändamålet. Detta är också av största vikt för att staden ska kunna arbeta vidare på det positiva resultat som hittills har uppnåtts för att vända den nedåtgående spiralen gällande arbetslöshet och segregation i Landskrona kommun.

Inom kommunen är det generellt mycket svårt att identifiera områden som är lämpliga för exploatering av verksamheter. Detta beror bland annat på att en stor del av kommunens oexploaterade mark består av högklassificerad jordbruksmark (stora delar klass 9 och 10), vilket föranleder en noga övervägd process för att utbyggnaden ska kunna genomföras. Av 3 kap. 4 § första stycket miljöbalken framgår att jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Av andra stycket framgår att ”brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs for att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk”.

Förutom att en stor andel av kommunens mark består av brukningsvärd jordbruksmark, så omfattas också stora delar av riksintresseområden enligt 3 och 4 kap miljöbalken (se figur 10), vilket också bidrar till att försvåra lokaliseringen av verksamhetsområden.

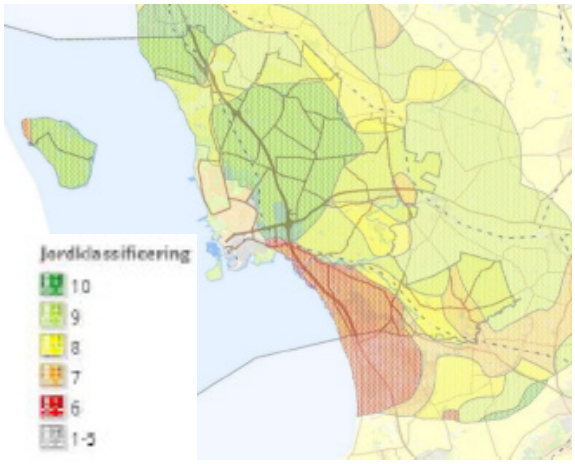


Fig 6 . Skrafferat område visar jordbruksmark, samt dess klassificering.

En ytterligare förutsättning för att en exploatering ska kunna genomföras i ett markområde, är att marken är tillgänglig, antingen genom att staden äger marken eller att den är möjlig att förvärva. Dialog har förts med olika markägare genom åren, men ingen har varit intresserad av att sälja på grund av att marken är allt för värdefull för markägaren, och då den till stora delar används inom högproduktivt jordbruk.

En viss ny exploatering och förtätning bedöms kunna ske inom befintliga

verksamhetsområden i kommunen, men stora sammanhängande ytor saknas. Dessutom är marken inom de befintliga verksamhetsområdena till största delen privatägda, eller redan sålda till exploatörer. Detta gäller både det södra industriområdet och verksamhetsområdet Kronan som ligger öster om E6.

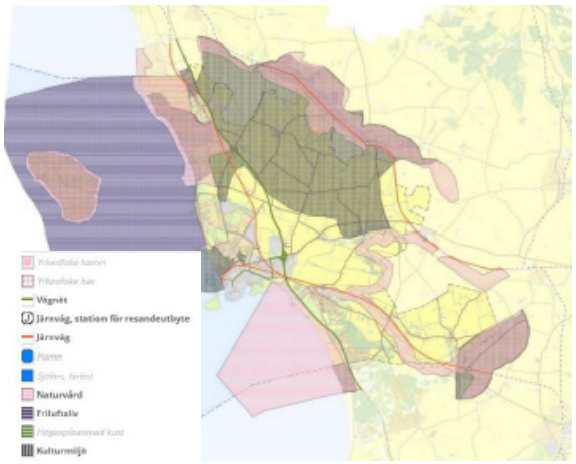


Fig 7. Riksintresseområden inom Landskrona stad

ALTERNATIV LOKALISERING AV DETALJPLAN

Alternativ lokalisering av detaljplanen
Innan detaljplaneprocessen påbörjades, upprättades en lokaliseringsutredning. Då det inom kommunen har visat sig finnas ett stort behov av större sammanhållande ytor har detta varit den största förutsättningen vid identifieringen av olika lokaliseringsalternativ. Vid en scanning av befintliga verksamhetsområden inom kommunen, gavs resultatet att någon större sammanhängande yta inte finns tillgänglig, varför sådana ytor endast kan skapas genom att ny mark tas i anspråk.
För att identifiera ett större sammanhållande markområde som kan bli föremål för en etablering av verksamheter, har kommunen inventerat både de områden som är utpekade som verksamhetsområden i den fördjupade översiktsplanen, samt andra möjliga områden.

Resultatet av inventeringen gav fyra lokaliseringsalternativ (se karta nästa sida) där samtliga alternativ klarar kravet på en större sammanhållen yta som ligger i anslutning till befintlig infrastruktur med goda kommunikationer. Samtliga av dessa lokaliseringsalternativ ligger på jordbruksmark, vilket innebär att jordbruksmark måste ianspråktas, oavsett vilket alternativ som väljs.

För att kunna avgöra val av lokalisering har de identifierade lokaliseringsalternativen studerats utifrån ett antal uppställda kriterier. Kriterierna utgörs av följande, utan inbördes rangordning:

1. Markanvändningen överensstämmer med kommunens översiktsplan.

2. Möjlighet att ansluta planområdet till befintlig infrastruktur (framför allt E6).

3. Närhet till kollektivtrafik

4. Marken är tillgänglig (ägs av kommunen eller kan förvärvas).

5. Området omfattas inte av riksintresseområde, ingen risk får ej föreligga för att ett riksintresseområde påtagligt skadas. Exploatering inom området får inte heller påtagligt skada ett riksintresse.

6. Begränsad påverkan på landskapsbild

7. Begränsad påverkan på boendemiljö

Lokaliseringsutredningen visar att alternativ fyra, kronan Östra, till stora delar uppfyller de kriterier som har angetts samt uppfylla syftet med detaljplanen(se figur x nästa sida). För att se den fullständiga lokaliseringsbedömningen hänvisas till den till planen tillhörande MKB:n.

Motiven att detta alternativ anses uppfylla

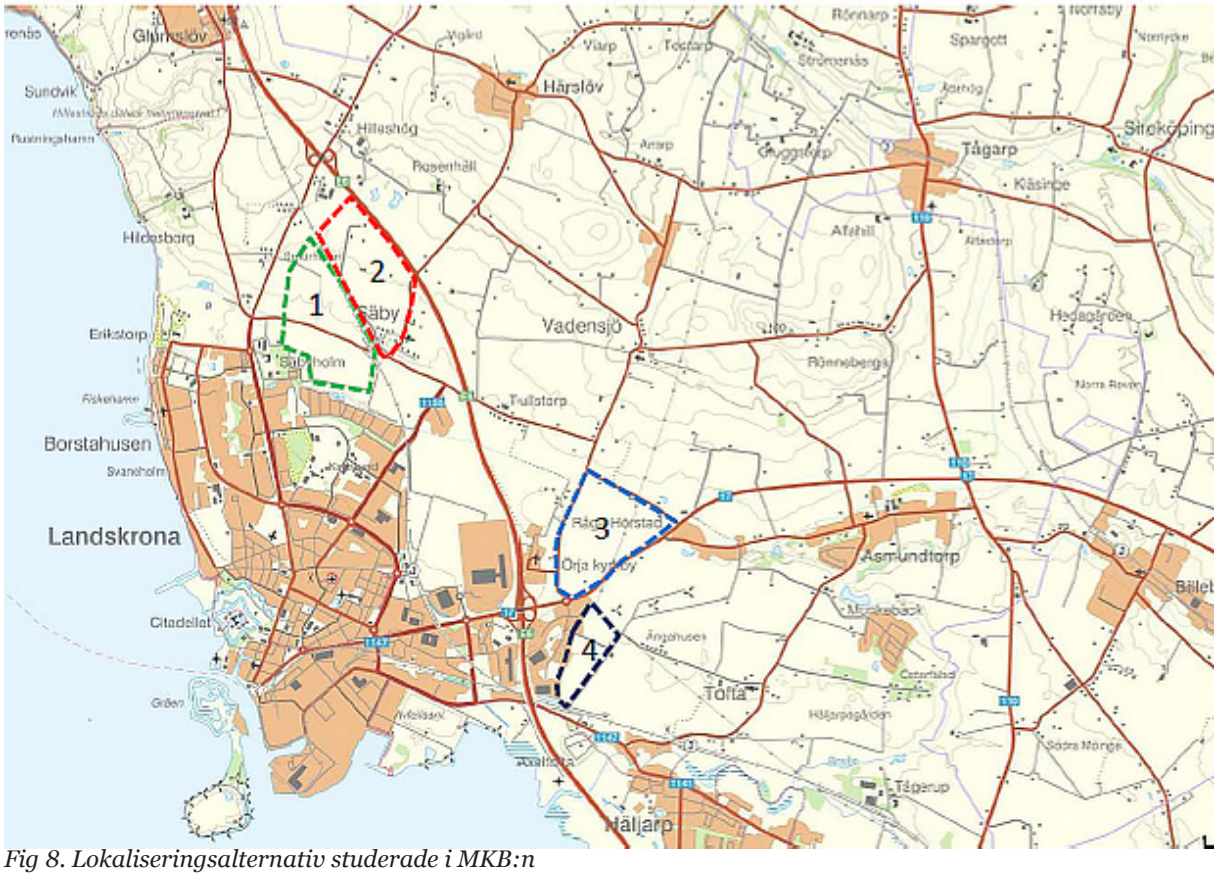


Fig 8. Lokaliseringsalternativ studerade i MKB:n

de uppsatta kriterierna är följande:

- Är utpekad i kommunens fördjupade översiktsplan, och följer dess intentioner.

- Bidrar till att uppfylla syftet med detaljplanen.

- Har närhet till kollektivtrafik samt gång- och cykelvägnät, som medför god tillgänglighet samt ett klimatsmart resande för de personer som kommer att arbeta inom området. På väg 17, öster om den nya cirkulationsplatsen finns busshållplats. Regionbuss 240 går mellan Landskrona och Svalöv med 20-minuters turtäthet under rusningstrafik. Avståndet till järnvägsstationen i Landskrona är cirka två kilometer. Häljarps tågstation ligger cirka 1,5 meter från området.

- Områdets relativt nära läge till staden, samt de goda kollektiv- och gång- och cykelförbindelserna bidrar till att fler arbetstillfällen skapas, framför allt för de personer som bor i staden där arbetslösheten är som högst. I Landskrona finns ett stort behov av att lokalisera arbetsplatser samt bostäder nära varandra, så att de nya arbetstillfällena kommer alla till gagn.

- Marken är privatägd, men ägaren vill upplåta marken till verksamheter.
- Enskilt bedöms inte planförslaget bidra till att det uppstår kapacitetsproblem i trafikplatsen väg 25 Landskrona Södra och omgivande vägnät, varför ingen påverkan uppstår på riksintresse för kommunikationer (E6).

- Ligger i direkt anslutning till

Tabell 2. Tabellen visar om de olika kriterierna uppfylls eller ej. Där JA/NEJ anges, innebär risk för *en viss* påverkan.

	Alternativ 1 - Säbyholm	Alternativ 2 - Säby	Alternativ 3 – Örja Östra	Alternativ 4 – Kronan Östra
Kriterie 1 – Följer den fördjupade översiktsplanen	NEJ	NEJ	NEJ	JA
Kriterie 2 - Möjlighet att ansluta planområdet till befintlig infrastruktur	JA/NEJ	NEJ	JA/NEJ	JA
Kriterie 3 - Närhet till kollektivtrafik	NEJ	NEJ	JA	JA
Kriterie 4 - Marken är tillgänglig (ägs av kommunen eller kan förvärvas).	JA	NEJ	NEJ	JA
Kriterie 5 – Ingen påverkan på riksintresseområde	NEJ	NEJ	JA	JA
Kriterie 6 – Begränsad påverkan på landskapsbild	NEJ	NEJ	NEJ	JA/NEJ
Kriterie 7 – Begränsad påverkan på boendemiljö	NEJ	NEJ	NEJ	JA/NEJ

Fig 8. Lokaliseringsbedöming Detaljplan för Tofta 14:33 m.fl.

befintligt verksamhetsområde, och utgör en komplettering till detta. Befintlig infrastruktur som vägar, järnväg, VA-ledningar etcetera kan utnyttjas, vilket skapar väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem. Ledningsnät för fjärrvärme byggs för närvarande ut i anslutning till området.

- Området ligger i direkt anslutning till E6, vilket innebär att transporter direkt kommer ut till ett stort vägnät utan att köra igenom stadsbebyggelse eller bostadsområden. Alternativet har redan idag mycket god trafikförsörjning genom sitt läge vid trafikplats Landskrona Södra i korsningen mellan Eslövsvägen / väg 17/E6. Från väg 17 leder Örjaleden in i verksamhetsområdet och området nås därifrån via Företagsvägen. Vidare har en cirkulationsplats anlagts mellan väg 17 och Örjaleden, vilket förbättrar tillgängligheten till området ytterligare. Det finns även en medlöpande infart direkt från väg 17 in till fastigheterna Bollspelaren 13 och 14.

- Ett i detaljplan säkerställt industrispår finns i direkt i anslutning till planområdet i söder genom detaljplanen ”Kronan Södra Örja 3:20 m fl. Industrispåret är tänkt att ansluta till Västkustbanan. Goda möjligheter finns att inom de verksamheter som etablerar sig i framtiden att nyttja industrispåret. Detta bedöms vara positivt även ur klimatsynpunkt, och bidrar till att skapa hållbara transporter.

- Ligger mellan E6 och Västkustbanan. Påverkan på landskapsbilden bedöms som mycket begränsad, då landskapsbilden redan idag är påverkad av både befintligt verksamhetsområde, samt befintlig infrastruktur.

- Inom planområdet finns inga

boende. Cirka 300 meter öster om planområdet ligger Ängahusen, vars boendemiljö kan påverkas av en exploatering inom området. Vid behov kan åtgärder säkerställas i detaljplan som begränsar de negativa konsekvenserna.

- Områdets lokalisering medför möjligheter att ansluta till järnvägsinfrastruktur, vilket i förlängningen verkar positivt för att uppnå både de nationella samt lokala miljömålen.

En exploatering enligt lokaliseringsalternativ 4, bedöms kunna tillfredsställa näringslivets efterfrågan avseende stora sammanhängande byggrätter i strategiska lägen med närhet till kommunikationer och teknisk infrastruktur.

En etablering av ett stort verksamhetsområde enligt alternativet medför flera hundra nya arbetstillfällen i Landskrona, vilket är i linje med antagna politiska styrdokument, och bidrar till stadens fortlevnad och dess fortsatta positiva utveckling. Utifrån ovanstående motivering bedöms alternativet bidra till god hushållning, vilket innebär att marken används för det ändamål som är mest lämpat med hänsyn till beskaffenhet, läge och föreliggande behov.

Med utgångspunkt från ovanstående diskussion fattade Stadsbyggnadsnämnden i Landskrona kommun beslut om planuppdrag 2021-09-21 , SBN §24, för alternativ 4, efter en förfrågan om planuppdrag från mark- och exploateringsavdelningen.

PLANFÖRSLAG

OMRÅDETS GESTALTNING OCH DISPOSITION

I princip all kvartersmark inom planområdet plan-läggs för markanvändningen industri (J) och verksamheter (Z). Även yta som medger uppförande av ställverk tillskapas (E1).

Vidare medger planförslaget en utbyggnad av gator med tillhörande komplement som plantering, dike med mera samt Naturmark där dagvatten som genereras inom planområdet ska kunna hanteras.

Planförslaget möjliggör i stora drag:

- Allmän platsmark NATUR
- Allmän platsmark i form av Industri-gata med vändplats (GATA1).
- Kvartersmark för industri och verksamhet (JZ).
- Markreservat inom kvartersmark där marken skall vara tillgänglig för allmän luftledning.
- E1-område för uppförande av ställverk.

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GATA$_1$ - INDUSTRIGATA

Bestämmelsen avser ny planerad utbyggnad av Ängahusvägen samt ny gata i sydvästra delen av planområdet.

Industrigata är en precisering av användningsslaget Gata. En industrigata är främst är avsedd för fordonstrafik inom ett industriområde. Framkomligheten för biltrafik och tyngre fordon prioriteras på en industrigata.

Gatubredd är dimensionerad för att ansluta till det befintliga Kronanområde.

NATUR

Bestämmelsen NATUR används för grönområden som inte är anlagda och som inte kräver någon omfattande skötsel.

I bestämmelsen ryms även anlagda gångstigar, motionsslingor, gång- och cykelvägar samt omhändertagande av dagvatten.

l$_2$ - Markreservat för allmännyttig luft-ledning.

Bestämmelsen syftar till att säkersälla åtkomst och skyddsavtånd till befintlig luftledning.

Inom området får inte bedrivas verksamhet som hindrar bibehållandet av elektriska ledningar, ej heller finnas vegetation, flaggstänger eller dylikt som genom sin höjd kan utgöra fara för ledningen. Inom detta område ska människor ej befinna sig stadigvarande på grund av starka magnetiska fält. I en zon som är 10 meter bredare jämfört med lodlinjen från kraft-ledningens yttersta faslinor får marken inte förses med byggnad. Parkering anses vara likställd med byggnad och får inte anordnas.

Utförande

Dagvattensystem ska förses med avstängsmöjligheter.

Detta för att säkerställa att vid utsläpp eller släckarbete inte föroreningar ska spridas vidare i systemet och till den slutliga recipienten.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

JZ - INDUSTRI OCH VERKSAMHETER

Planförslaget medger markanvändningen industri (J) och verksamheter (Z) inom hela planområdet.

Användningen *Industri* används för områden för produktion, lager, partihandel och annan jämförlig verksamhet.

Användningen *Verksamheter* ska tillämpas för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan.

Även komplement till verksamheterna ingår i användningen.

E1- STÄLLVERK

Ett ställverk för transformering av El-ström medges i planens norra del. På denna yta planeras för ett större ställverk för att tillgodose närområdets behov av el.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATSMARK

Plantering$_1$ - Plantering av träd ska finnas på båda sidor av gata, undantaget där infart till fastighet anordnas.

Egenskapsbestämmelsen säkerställer att trädplatering sker i anslutning till planerade gator. Detta för att bidra till ge en trivsam gatumiljö, bidra till stadsmässighet samt ansluta på ett naturligt sätt till befintligt gatunät.

Undantag från detta medges för att möjliggöra rationella anslutningar till tillkommande verksamhetsfastigheter.

Plantering$_2$ - Plantering samt markmodellering ska utföras

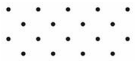
Egenskapsbestämmelsen säkerställer att naturmarken inom planen ska modelleras och höjdsättas samt planteras.

Detta för att skapa ett naturligt möte med det omgivande landskapet samt bidra till biologisk mångfald och skapa en plats som möjliggör vistelse**.**

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Största byggnadsarea är 90% av fastighetsarean inom användningsområdet.

Planbestämmelsen syftar till att begränsa byggrätten samtidigt som placeringen av byggnader är flexibel. Exploateringsgraden är den samma i de angränsande detaljplanerna.



Prickmark (marken får inte förses med byggnad)

Bestämmelsen reglerar var det finns begränsningar var bebygelse får placeras.

I kvartersmarkens ytterkant placeras 5 meters prickmark för att undvika bebyggelse direkt i fastighetsgränsen. I anslutning mot naturmark placeras 2 meter prickmark för att säkerställa skötsel av kvartersmark.

Bebyggelsens höjd

h1 - 25 meter respektive
h2 - 15 meter

Höjderna korresponderar med de höjder som medges i angränsande detaljplaner, där 25 meter medges i de södra delarna där landskapspåverkan bedöms som mindre och 15 meter i norra delen med sitt högre läge vinner på att en lägre tillåten nockhöjd.
Dessa bestämmelser syftar vidare till att möjliggöra en hög exploateringsgrad och en effektivt nyttjande av marken då marken för närvarande är jordbruksmark.

f1 - Byggnader ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet, lämplig för byggnaderna som sådana och som ger en god helhetsverkan. Byggnadernas arkitektoniska utformning mot

landskapet och mot Västkustbanan ska ägnas särskild uppmärksamhet avseende materialval,färgsättning och detaljutformning.

f2 -Skyltar får inte placeras på tak. Skyltar på fasad får inte gå över takfoten. Fristående skyltar och reklamanordningar får inte vara högre än takfoten.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden föreslås bli 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

- Marklov krävs för hårdgöring av marken i det fall den totala hårdgöringen överstiger 90% av fastighetsarean. Bestämmelsen syftar till att säkra uppföljning av bestämmelsen b1 ovan.

l_1 - Markreservat för allmännyttig luftledning.

Bestämmelsen syftar till att säkersälla åtkomst och skyddsavtånd till befintlig luftledning.

Inom området får inte bedrivas verksamhet som hindrar bibehållandet av elektriska ledningar, ej heller finnas vegetation, flaggstänger eller dylikt som genom sin höjd kan utgöra fara för ledningen. Inom detta område ska människor ej befinna sig stadigvarande på grund av starka magnetiska fält. I en zon som är 10 meter bredare jämfört med lodlinjen från kraftledningens yttersta faslinor får marken inte förses med byggnad.

Parkering anses vara likställd med byggnad och får inte anordnas.

TRAFIK

BIL- OCH LASTBILSTRAFIK

Tillfart till planområdet kommer fortsatt att ske från Eslövsvägen, väg 17, via Örjaleden och Företagsvägen. Se ytterligare under rubriken *Konsekvenser - Bil- och lastbilstrafik i denna planbeskrivning*.

PARKERING

Bilparkering inom kvartersmark ska anordnas enligt Landskrona stads parkeringspolicy

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

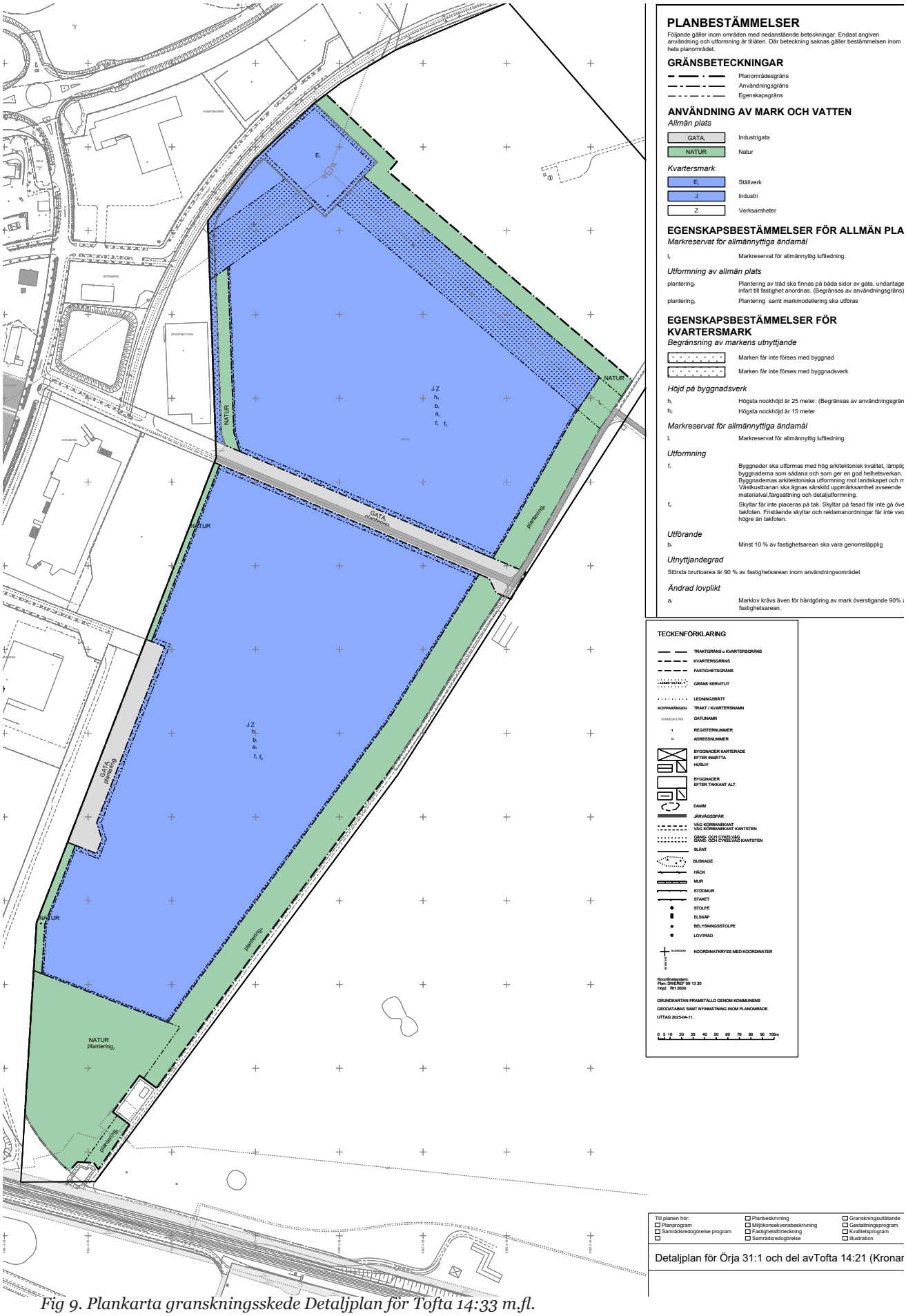


Fig 9. Plankarta granskningsskede Detaljplan för Tofta 14:33 m.fl.

21

KONSEKVENSER

ÖVERENSSTÄMMELSE MED TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

Planförslaget är förenligt med den fördjupade översiktsplanen för Landskrona tätort.

RIKSINTRESSEN

Väg E6 och trafikplats Landskrona väster om planområdet är riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ miljöbalken. Riksintresset bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande.

MILJÖBEDÖMNING

Se under separat rubrik tidigare i planbeskrivningen.

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFTKVALITET

Miljökvalitetsnormerna (MKN) för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. Det finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Planförslaget kan bidra till ökade utsläpp till luft. Utsläpp från verksamheter hanteras i samband med tillståndsprövning för de respektive verksamheterna. Vidare ligger uppskattade föroreningsnivåer i luften i stort sett långt under miljökvalitetsnormerna. Planförslaget bedöms inte medföra några nämnvärda konsekvenser vad gäller utsläpp till luft och innebär inte att några miljökvalitetsnormer för luft överskrids.

VATTENKVALITET

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vattenförekomster (ytvatten och grundvatten), enligt 5 kap miljöbalken, anger lägsta godtagbara vattenkvalitet i en vattenförekomst och syftar till att tillståndet i våra vatten inte ska försämras. För ytvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk och ekologisk status, medan det för grundvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk och kvantitativ status. Det grundläggande miljömålet i vattendirektivet är att alla vattenförekomster ska uppnå god kemisk och kvantitativ status (grundvatten) eller ekologisk (ytvatten) status år 2021.

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten *SV Skånes Kalkstenar*, som täcker stora delar av sydvästra Skåne. Den omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten och är klassad som dricksvattenförekomst. Kvalitetskravet är satt till god både för kvantitativ och kemisk status (VISS, 2020d). Grundvattenförekomsten bedöms ha god kvantitativ status.

Ytvattenförekomsten *Lundåkrabukten* (SE554810-125240) är den förekomst som ligger närmast planområdet och som idag utgör slutlig recipient för dagvatten. Ytvattenförekomsten *N m Öresund* (SE555545-124332) ligger direkt norr om recipienten Lundåkrabukten. Den ekologiska statusen i ytvattenförekomsterna har klassificerats till måttlig enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige). Kvalitetskravet/normen är god ekologisk status till år 2027. Den aktuella kemiska statusen bedöms som ej god. Vattenförekomsterna har främst problem med övergödning, vilket är orsaken till att den idag inte når upp till de ställda miljökraven.

FÖRORENINGAR I DAGVATTEN

Beräkningar är baserade på den dagvattenutredning (Projektbyggaren 2025-04-07) som tagits fram till planen samt de föreslagna lösningar som redovisas i denna. De halter som redovisas i resultaten är baserade på markanvändning och årligt flöde. Utifrån föroreningshalten beräknas den årliga föroreningsmängd (kg/

22

år) som transporteras till recipienterna. Föroreningsbelastningen beräknades utifrån tre scenarion:

1. Nutida föroreningsbelastning från området
2. Framtida föroreningsbelastning efter exploatering av området utan åtgärder
3. Framtida föroreningsbelastning efter exploatering av området med föreslagna åtgärder (avvattningsstråk/svackdiken, dammar).

Föroreningshalter och mängder beräknas utifrån schablonvärden, vilket bör tas i beaktning när resultaten analyseras. Dock fås en indikering av den framtida utbyggnadens påverkan.
Som jämförelse används riktvärden ur Landskronas dagvattenplan. Riktvärden för dagvattenutsläpp ger endast en översiktlig bedömning av dagvattnets föroreningshalt men kan användas som jämförelse av dagvattnets föroreningsinnehåll. Vid jämförelse med de värden som beräknats efter utbyggnad med reningsåtgärder så är alla föroreningshalter under riktvärdet vilket indikerar att planerade reningsåtgärder är tillräckliga.
Resultatet av föroreningsberäkningarna visar att föreslagna fördröjningsåtgärder i form av dammar och avvattningsstråk/ svackdiken ger en föroreningsavskiljning av dagvattnet från området.
I beräkningarna tas ingen hänsyn till de efterföljande dikenas alternativt dammens reningseffekt.

SLUTSATS

Den föreslagna dagvattenhanteringen anses tillräcklig för att föroreningsavskiljnigen skall kunna hållas på en god nivå, vilket indikerar att planerade och befintliga reningsåtgärder är tillräckliga för att inte försämra recipientens miljökvalitetsnorm. Dock rekommenderas det att förse dammarna med en avstängningsmöjlighet för att undvika föroreningsspridning vid händelse av olycka eller brand.

Tabell 12: Markanvändning och area innan exploatering.

Markanvändning	Area (ha)	Reducerad Area (ha)
Åkermark	40	4
Grusväg	0,2	0,08
Totalt:	**40,2**	**4,08**

Tabell 13: Markanvändning och area efter exploatering för hela planområdet.

Markanvändning	**Area (ha)**	**Reducerad Area (ha)**
Naturmark	7,7	0,77
Verksamhet J/Z	27	24,29
Gata	1,64	1,31
Teknisk anläggning E	0,91	0,72
Prickad mark	2,9	0,87
Totalt:	**40,2**	**27,98**

Tabell 14: Dagvattnets utsläpp av föroreningar halter (ug/l) från området i befintlig situation, efter utbyggnad utan åtgärder samt efter utbyggnad med åtgärder. Data är framtagen med hjälp av StormTac.

Ämne	Nuläge (ug/l)	Framtida exploatering (ug/l)	Framtida exploatering med åtgärder (ug/l)	Riktvärde Landskrona
P	150	250	120	160
N	3900	1700	1100	2000
Pb	8,3	17	4,2	8
Cu	12	35	13	18
Zn	54	200	53	75
Cd	0,7	1,2	0,35	0,4
Cr	2,3	12	2,9	10
Ni	1,5	14	4,2	15
SS	73 000	85 000	20 000	40 000
Oil	180	2 000	220	400
BaP	0,0071	0,12	0,03	0,03

Ämne	Nuläge (Kg/år)	Framtida exploatering (Kg/år)	Framtida exploatering med åtgärder (Kg/år)
P	14	51	24
N	390	330	210
Pb	0,81	3,3	0,84
Cu	1,2	7,1	2,5
Zn	5,3	40	11
Cd	0,069	0,24	0,07
Cr	0,23	2,4	0,58
Ni	0,15	2,7	0,85
SS	7 200	17 000	3 900
Oil	18	410	43
BaP	0,0007	0,025	0,0075

Tabell 16: Reningseffekt för föreslagna åtgärdsförslag Data är framtagen med hjälp av Stormtac.

Ämne	**P**	**N**	**Pb**	**Cu**	**Zn**	**Cd**	**Cr**	**Ni**	**SS**	**Oil**	**BaP**
Reningseffekt (%)	25–66	30–50	63–80	53–69	60–80	70–82	55–85	49–76	60–84	77–95	54–77

Fig 9. Föroreningsberäkningar avseende dagvatten

Detta säkerställs genom planbestämmelse i plankartan.

ÖVERSVÄMMNING OCH SKYFALL

Planområdet ligger ca 1 km från havet och bedöms inte påverkas inte av framtida havsnivåhöjning.

EKOLOGISKA KONSEKVENSER

NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

Planen innebär ett ianspråktagande av högexploaterad jordbruksmark. Detta jordbruk präglas av monokultur och ger inte goda förutsättningar för biologisk mångfald.

Planförslaget innebär att ytor tillskapas för naturmark med tillhörande dagvattenhantering samt höjdmodellering av marken. Detta sammantaget med att gatumarken i planen kommer att planteras med trädrader ger förutsättningar till att den biologiska mångfalden inom planområdet skulle kunna utökas.

Vidare finns inga särskilda naturmiljövärden, särskild biologisk mångfald eller skyddsbestämmelser, finns som hindrar en exploatering av platsen.

Något biotopskydd eller skyddade arter bedöms inte beröras av planförslaget. Inte heller bedöms närliggande Natura 2000 området påverkas då inga MKN:er kommer att påverkas negativt av planens genomförande.

EKOSYSTEMTJÄNSER

Begreppet ekosystemtjänster används för att påvisa den nytta människan får från naturens arbete. Naturens mångfald och processer utför oräkneliga uppgifter som vi människor är beroende av för vår överlevnad och välfärd. Ekosystemtjänster är ett begrepp som försöker fånga alla de produkter, tjänster och värden som vi får gratis från naturen av vilka många är omöjliga att ersätta med hjälp av teknik.

Detaljplaneförslaget bedöms medverka till att miljömålen Begränsad klimatpåverkan, Bara naturlig försurning och Ingen övergödning uppfylls. Miljömålet Ett rikt odlingslandskap bedöms delvis motverkas då jordbruksmark tas i anspråk för projektet.

KONSEKVENSER FÖR HÄLSA OCH SÄKERHET

MARKFÖRORENINGAR

En markmiljöundersökning har genomförts i samband med framtagande denna plan (Sweco, 2025-02-21). I denna konstateras att samtliga analyserade jordprover understiger Naturvårdsverkets generella riktvärden för både mindre känslig markanvändning (MKM) och känslig markanvändning (KM) med avseende på analyserade ämnen – metaller, PAH och klororganiska bekämpningsmedel.

Analyserade prov visade på halter av kadmium över MRR i två prov och en anmälan till tillsynsmyndigheterna kan behövas om massorna ska återanvändas i anläggningsarbeten utanför fastigheten.

ELEKTROMAGNETISKA FÄLT

Befintlig luftburen högspänningsledning (130 kV) passerar diagonalt genom planområdet. I en zon som är 23 meter bred på varje sida om luftledningarnas mitt ska marken vara tillgänglig för allmän luftledning, vilket säkerställs med planbestämmelse (l1). Inom området får inte bedrivas verksamhet som hindrar bibehållandet av elektriska ledningar, ej heller finnas vegetation, flaggstänger eller dylikt som genom sin höjd kan utgöra fara för ledningen. Inom detta område ska människor ej befinna sig stadigvarande på grund av starka magnetiska fält. Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter ska iakttagas.

För arbete under och bredvid kraftledningar gäller särskilda bestämmelser och både Elsäkerhetsverket starkströmsföreskrifter och Arbetsmiljöverkets föreskrifter måste iakttas. Ledningshavaren skall kontaktas inför arbeten i närheten av ledningarna.

RISKER FRÅN TRANSPORT AV FARLIGT GODS

Länsstyrelsen i Skåne län fastställde år 2007 en vägledning avseende värdering av

risker längs transportleder för farligt gods (RIKTSAM, Lst rapport 2007:6).
I RIKTSAM presenteras riktlinjer för skyddsavstånd till olika verksamheter från järnväg och transportled för farligt gods. För industri (J) anges avståndet 30 meter. Vidare gäller skyddsavstånd/bebyggelsefritt avstånd enligt Trafikverket på 50 meter från väg E6 och 40 meter från väg 17.

RISKER FRÅN VERKSAMHETER

Planförslaget möjliggör för industri och verksamheter inom hela planområdet. Risk från de specifika verksamheter prövas för respektive verksamhet enligt miljöbalken vid etablering.

TRAFIK- OCH INDUSTRIBULLER

Buller till följd av planförslaget har utretts i en bullerutredning (Sweco 2025-04-25) och planförslaget bedöms inte ge upphov till oaccebtabla konsekvenser för omgivningen. Buller-emissionerna bedöms inte i någon större utsträckning påverka den totala buller-situationen i området eller i sig medföra att bullernivån vid närmaste bostadshus överskrider gällande villkor för buller.
Industribuller från verksamheter hanteras i samband med tillståndsprövning eller annan myndighetshantering.

TRAFIKALSTRING

Trafikverket och Landskrona stad har tidigare tagit fram en Åtgärdsvalsstudie – Påverkan på trafikflöden och statlig infrastruktur från kommunal utveckling av östra Landskrona, TRV 2018/12577. Syftet med åtgärdsvalsstudien var att ge Trafikverket och Landskrona stad en gemensam bild över om, var och när kapacitetsproblem uppstår i det statliga vägsystemet, när full byggrätt är utnyttjad i Landskronas planerade utbyggnadsområden i omgivningen kring trafikplats 25, Landskrona stad.

Resultatet visade att utan åtgärder i trafikplats 25, Landskrona stad, kommer stora negativa konsekvenser uppstår för E6 med den allmänna trafikuppräkningen samt att samtliga utbyggnadsområden i anslutning till trafikplatsen är utbyggda. Värt att notera är att föreliggande planområde, inte enskilt påverkar riksintresset negativt, utan det är tillsammans med övriga

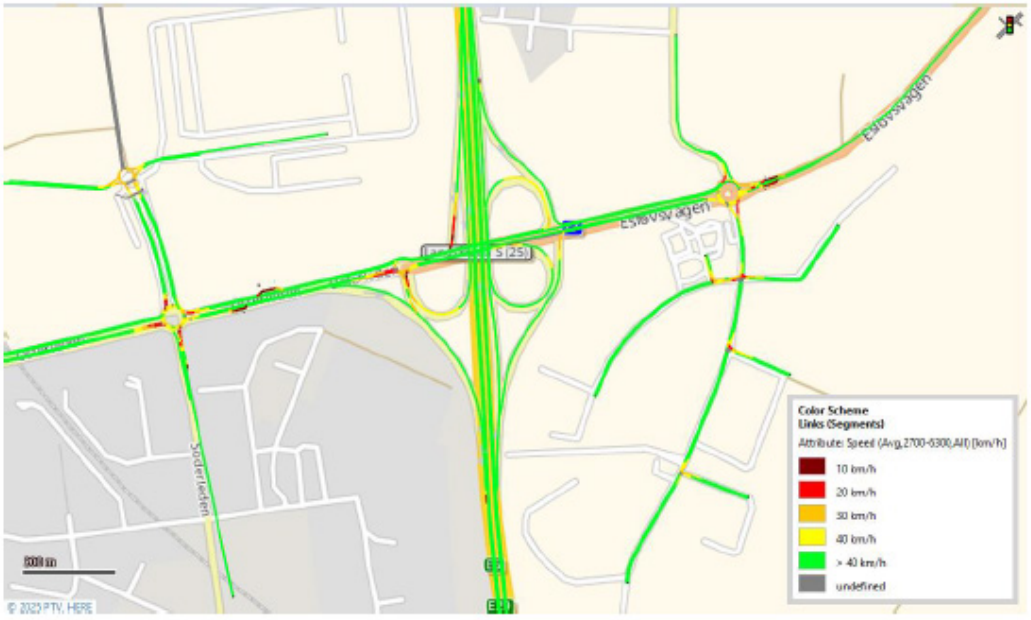


Fig 10: Eftermiddag år 2040 (50 procent Kronan utbyggd) samt åtgärd enligt ÅVS:ens nollalternativ 2040

25

utbyggnadsområden som riksintresset påverkas. Med utgångspunkt från ovanstående pekade därför åtgärdsvalsstudien ut ett antal möjliga åtgärder för att hantera de kapacitetsproblem som uppstår för trafikplats 25, Landskrona Södra. För att sedemera utreda vilken/vilka av de föreslagna kapacitetshöjande åtgärderna som bedöms vara mest lämpliga, har en utredning (SWECO 2022-12-22) tagits fram.

Efter samrådsskedet har trafikutredning tagits fram (Trafikutredning, Kronan östra Sweco, 2025-03-13) för att utreda specifikt denna detaljplans påverkan på det statliga vägnätet.

Slutsateserna i denna är följande.
Från simuleringarna i Vissimmodellen kan det konstateras att det uppstår problem med köbildning under de i ÅVS:en redovisade prognosåren med enbart den allmänna trafikökningen. Därmed fastslås att det behövs åtgärder i trafikplatsen för att möta den framtida trafiksituationen oavsett om utbyggnad enligt detaljplan för Kronan östra blir aktuell eller ej.

I förmiddagssituationen, för både prognosår 2040 respektive 2050, när Kronan Östra är utbyggd med 50 och 100 procent syns inga kapacitetsproblem i vägnätet kring trafikplatsen.

För eftermiddagens maxtimme uppstår längre köer redan år 2040 (med 50 procents utbyggnad på Kronan Östra) på väg 17 jämfört med i Nollalternativet där enbart allmän trafikökning ingår. Kön blir så pass lång att åtgärder behöver införas. Om en droppe simuleras i korsningen med södergående påfartsramp (likt den som ingått i ÅVS-arbetet) fås en acceptabel trafiksituation och inga köer som påverkar kapaciteten uppstår.

På eftermiddagen år 2050 blir följaktligen trafiksituationen än mer ansträngd eftersom mer trafik till och från Kronan Östra trafikerar vägnätet.
Bedömning är dock att de åtgärder som föreslås i ÅVSens Nollalternativ 2040 (utbyggd droppe) är tillräckliga ur ett kapacitetsperspektiv. Denna är säkertställd i avtal mellan Lanskrona stad och Trafikverket (TRV2020/57321)

Skulle åtgärder enligt ÅVSens Nollalternativ 2050 (fullt utbyggd trafikplats) införas bedöms de också vara fullt tillräckliga för att säkerställa en framkomlig och trafiksäker trafikplats. Utredningen konstaterar också att ytterligare åtgärder, så som en fri högersväng från Kronanområdet, i cirkulationsplatsen på väg 17 inte är ett måste om enbart Kronanområdet exploateras (tillsammans med allmän trafikökning).

Alla de tidigare identifierade kapacitetsproblemen är åtgärdade vid denna utformning av trafikplatsen.

För närvarande pågår dialog mellan Landskrona stad samt Trafikverket på avseende hur framkomligheten på trafikplats 25, Landskrona Södra kan bibehållas. Avtalet kommer att säkerställa åtgärden.Med den utformning som föreslås i figur 16, bedöms inte en utbyggnad av planområdet enligtdetaljplaneförslaget, medföra några störningar som kan påverka riksintresseområdet för kommunikationer (E6) negativt.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH SPILLVATTEN

Föreslagen översiktlig spillvattenlösning är framtagen utifrån befintliga höjder. Utgångspunkten har varit att undersöka om spillvattenavrinningen kan ske med självfall. Då inga befintliga spillvattenledningar finns i planområdets södra del så är en spillvattenlösning baserad på självfall inte möjlig att uppnå i de södra och till viss del östra delarna av planområdet.
Antagandet baseras på framtagna

ledningsprofiler.
I framtagen översiktlig lösning har ett förslag på placering av spillvattenpumpstation tagits fram i områdets sydöstra del dit stora delar av planområdet kan avrinna med självfall. Tryckledningen från pumpstationen ansluter till befintlig spilllvattenledning i parallellgatan söder om Ängahusvägen på +7,54m. För att kunna ta emot spillvattnet från planområdet kommer befintlig spilllvattenledning på sträckan ut till Örjaleden att behöva dimensioneras upp. I samband med detaljprojektering då verksamhetsetableringen är känd ses spillvattenavledningen över för att se om fler ytor inom planområdet kan avledas med självfall mot anslutningspunkterna.

DAGVATTENHANTERING

Området kommer att ingå i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Förutsättningar för dagvattenhantering redovisas i Dagvattenutredning Detaljplan för örja 31:1 och del av Tofta 14:21 Kronan Östra (Projektbyggaren,2025-04-07).

FÖRSLAG PÅ FRAMTIDA DAGVATTENHANTERING

Då utgångspunkten är att 90 % av planområdets yta för verksamhet/industri består av hårdgjorda ytor, är utrymmet begränsat avseende ytor som kan avsättas för dagvattenhantering.

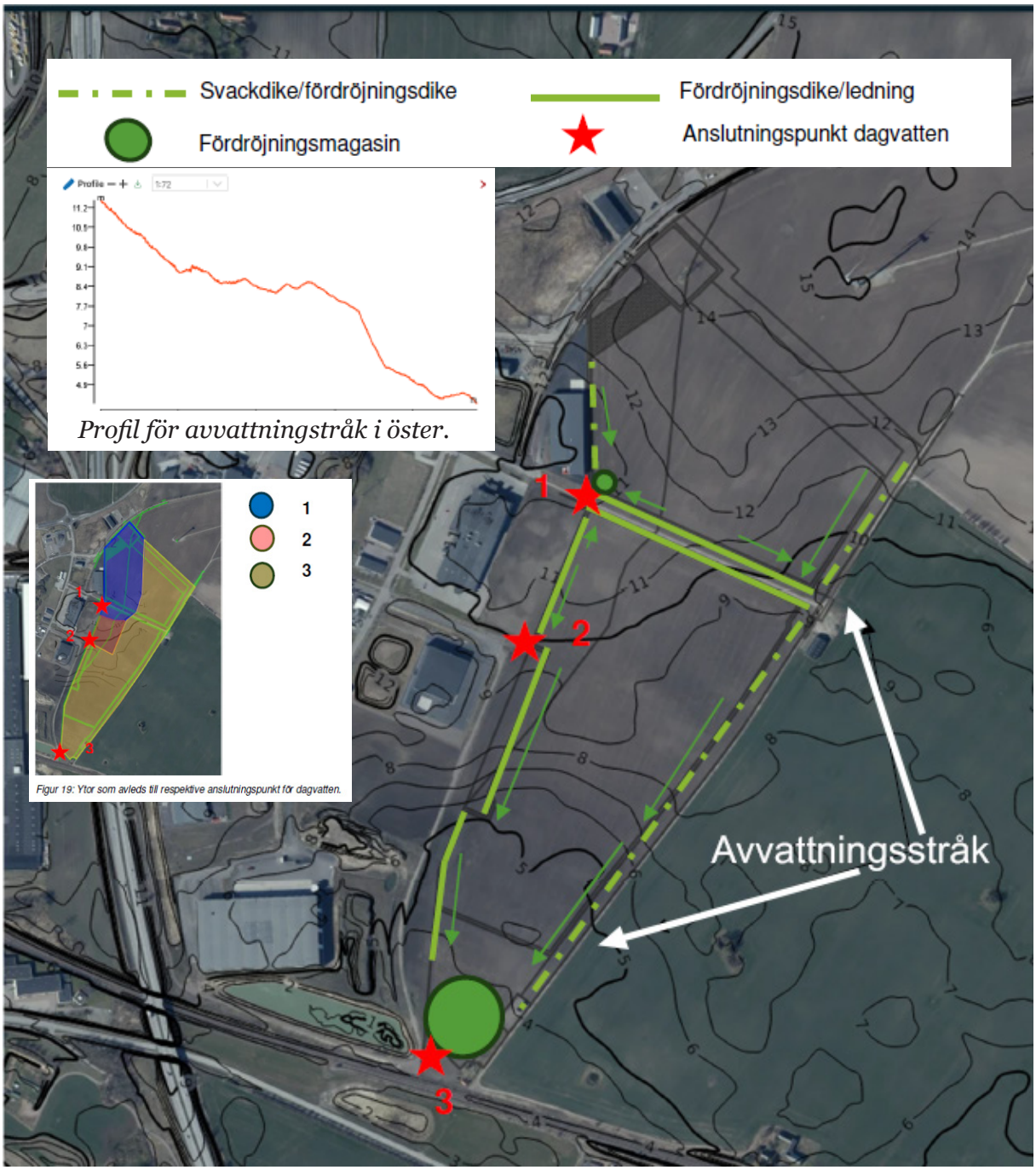
Med tanke på planområdets utformning och dess naturliga höjdförhållanden finns det möjlighet att skapa ett avrinningsstråk/ svackdike i det område som är markerat som Natur längs med planområdets norra, nordvästra och hela östra sida. Även i planområdets södra del finns en större yta som är markerad med Natur på plankartan. Här finns en möjlighet att skapa ett större fördröjningsmagasin, vilket kommer att behövas då ca 70% av planområdet är tänkt att avledas söderut.
Av de hårdgjorda ytorna inom planområdet är det ur föroreningssynpunkt viktigt att



Fig 10: Möjlig utbyggnad av spillvattennät

ta hand om det dagvatten som kommer från gator asfalterade körytor och parkeringar då dessa bidrar till en högre andel av föroreningarna i dagvattnet än det dagvatten som uppstår från takytor.
Vid anläggandet av industrigata bör det göras plats för ett mindre dike eller fördröjningsdike för att få en trögare avledning, samt rening av gatans dagvatten. Svackdiken utformas som ett svagt sluttande skålformat dike medan fördröjningsdikena har en brantare sidolutning och tar mindre yta i anspråk.

Fördröjningsdikena kan utformas med underliggande makadamfyllning. Dikena kan även förstärkas med en dräneringsledning i makadamen. Detta är ett alternativ i de fall då enbart ytavrinning ej är tillräckligt eller av utrymmesskäl. Finns det möjlighet att avleda en del av dagvattnet ytledes mot avvattningsstråket/ svackdiket kan en 1 m bred gräsbeklädd översilningsyta anläggas som ett extra reningssteg för dagvattnet. Här avskiljs tex oljerester från ytan.



Figur 11: Förslag till möjlig framtida dagvattenhantering samt avrinningsområden

Anslutningspunkt 1: anslutning sker till befintlig D600 vg+8,0m i Ängahusvägen.

Befintlig marknivå är ca 10,4 m vilket ger möjlighet att ansluta ett svackdike/ fördröjningsdike.

Anslutningspunkt 2: anslutning sker till befintlig dagvattenledning vg+7,59m.

Befintlig marknivå är ca 9,5 m vilket ger möjlighet att ansluta ett svackdike/ fördröjningsdike.

Anslutningspunkt 3: Avleds via dike till Trafikverkets dike/trumma. Dagvattnet är dimensionerat på befintlig naturmarkavrinningen och ska inte innebära något tillskott av dagvatten på trafikverkets dike.

För de nya industriytorna så är höjdsättningen viktig. Ytorna närmast byggnaderna ska höjdsätts så att de har fall ut från byggnaden. En viktig del av höjdsättningen är även att undvika skapande av instängda ytor där vatten kan ansamlas och skapa ytledes avrinningsvägar, detta för att undvika översvämningar.

Då dagvattnet från planområdet är tänkt att ledas via fördröjningsdammar och avvattningsstråk/svackdiken så kommer vid händelse av brand även eventuellt släckvatten att ledas hit.

Vid händelse av olycka rekommenderas det att fördröjningsåtgärderna förses med en avstängningsanordning så att räddningstjänsten kan hindra vattnet från att nå recipienten innan sanering har skett.

Med föreslagen dagvattenlösning fås ett delvis öppet trögt system där dagvattnet tas omhand och innan det leds vidare till befintligt dagvattensystem.

På följande sida ses de ytor inom planområdet som avleds till respektive anslutningspunkt. Ytorna har tagits fram utifrån dagens höjdsättning samt de ytor inom planområdet som avleds till respektive anslutningspunkt.



Figur 12: Möjlig placering av dagvattendamm inom naturmark i södra delen av planområdet

BERÄKNING AV DAGVATTENFLÖDEN

Vid dimensionering av nya dagvattensystem för industrier och verksamheter utgår denna dagvattenutredning från Landskronas dagvattenpolicy vad gäller dimensionerande återkomsttid på regnet, beroende på möjligheterna att skapa fördröjningsvolymer och översvämningsytor och vilken översvämningsrisk för närliggande områden som kan inträffa enligt publikation P110 (Svenskt Vatten 2016).

I enlighet med förutsättningar för Landskrona kommun redovisas flödesberäkningar för dagvattenflödet vid regn med 20-års återkomsttid med och utan klimatfaktorn som här sätts till 1,3.

För att visa vilka flöden och volymer som ett regn med skyfallskaraktär dvs ett 100-års regn ger upphov till, redovisas även beräkningar för detta regn. Beräkningarna utförs för befintlig situation samt framtida exploatering.

Då utsläppskravet från planområdet är begränsat till den naturliga avrinningen från naturmark/jordbruksmark behöver dagvattnet fördröjas.

Fördröjningsvolymen för planområdets dagvatten till varje anslutningspunkt beräknas och redovisas. Det finns ett behov av rening av dagvattnet innan det når recipienten vilket gör att föroreningsberäkningar utförs och resultatet jämförs med Landskronas kommuns riktvärden för dagvattenutsläpp vilka återfinns i Landskronas kommuns dagvattenplan.

För att beräkna dagvattenflödet från området efter exploateringen har

dagvattenflödet beräknats enligt Dahlström (2010) rationella metoden, denna samt beräkningsförutsättningar samt de volymer beräknas behövas för fördröjning redogörs för tillhörande dagvattenutredningen, sidorna 18-24.

FÖRDRÖJNING AV DAGVATTEN

Eftersom kraven på det dagvattenflöde som får avledas från planområdet är ställda efter den befintliga naturmarksavrinningen blir fördröjningsvolymerna stora. Detta då det är de längre ihållande regnen som blir dimensionerande. Fördröjning av dagvatten kommer därför behöva ske genom flera fördröjningsåtgärder. Dels i magasin/fördröjningsdamm, dels i det planerade avrinningsstråk/svackdike som går från norr till söder i de östra delarna av planområdet.

Nedan föreslås några alternativa utformningar av fördröjningsåtgärder:

Anslutningspunkt 3:
Avrinningsstråket på östra sidan om planområdet kan totalt bli ca 900 m. Förslag på
utformning för att skapa fördröjningsvolym innan dagvattnet avleds söderut.
- Bottenbredd 3 meter
- Höjd vattenyta 0,85 meter
- Höjd på dike 1 meter
- Släntlutning 1:4
- Bredd mellan krön 11 meter

Total volym i diket med ovanstående förutsättningar är 5,8 m³/1 m avvattningsstråk. Total fördröjningsvolym i 900 m avvattningsstråk uppgår till ca 5150 m³.

Total volym i diket med ovanstående förutsättningar är 5,8 m3/1 m avvattningsstråk. Den verkliga fördröjningsvolymen är dock mindre då diket har en längsgående lutning. För att uppnå fördröjningsvolym i diket rekommenderas det att diket trappas/däms utmed sträckan.

Då hänsyn tas till lutningen 5 promille och förutsättningen att diket trappas eller däms med 80 meters mellanrum blir fördröjningsvolymen ca 4m3/1m i diket. I 900 m avvattningsstråk uppgår fördröjningsvolymen till ca 3500 m3. Flödeskapaciteten i föreslaget dike har beräknats med Mannings formel och uppgår till 1400l/s
vid halvfullt dike och 5000 l/s i fyllt dike. För anslutningspunkt 3 behövs
då ytterligare 5000 m3 stort fördröjningsmagasin, vilket föreslås längst söderut i planområdet på föreslagen yta för natur. Se figur 12 på föregående sida.

Anslutningspunkt 1:

Avrinningsstråket placerat i nordvästra planområdet, vid anslutningspunkt 1, kan totalt bli ca
200 m. Förslag på utformning för att skapa fördröjningsvolym innan dagvattnet avleds till
befintlig ledning.
- Bottenbredd 7 meter
- Höjd vattenyta 1 meter
- Höjd på dike 1,2 meter
- Släntlutning 1:2,5
- Bredd mellan krön 13 meter
- Makadam 0,3 m under avvattningsstråket

Total volym i diket med ovanstående förutsättningar är 10,2 m3/1 m avvattningsstråk. Den verkliga fördröjningsvolymen är dock mindre då diket har en längsgående lutning. För att uppnå fördröjningsvolym i diket rekommenderas det att diket trappas/däms utmed sträckan.

Då hänsyn tas till lutningen 5 promille och förutsättningen att diket trappas eller däms med 50 meters mellanrum blir fördröjningsvolymen ca 8,5m3/1m i diket. I 200 m avvattningsstråk uppgår fördröjningsvolymen till ca 1700 m3. Flödeskapaciteten i föreslaget dike har beräknats med Mannings formel och

uppgår till 5000l/s vid halvfullt dike.

Det kan även skapas ett fördröjningsdike utmed förlängningen på Ängahusvägen.
- Bottenbredd 2 meter
- Höjd vattenyta 0,8 meter
- Höjd dike 1 meter
- Släntlutning 1:1
- Bredd mellan krön 4 meter

Total volym i diket med ovanstående förutsättningar är 2,5 m3/1 m avvattningsstråk. Total fördröjningsvolym i 150 m avvattningsstråk uppgår till ca 370 m3. Om föreslagna avvattningsstråk samt fördröjningsmagasin i söder anläggs, saknas ca 2000 m3 för att fördröja dagvattnet om 90 % av ytan hårdgörs. Detta anses dock kunna hanteras genom ett större svackdike eller fördröjningsdike inom planområdet, alternativ skapa plats inom planområdet för ett mindre magasin eller utöka fördröjningsmagasinet i söder där utrymme finns för att anpassa detta till framtida verksamheters behov. Ytor för detta finns säkrade i plankartan.

En mer detaljerad dagvattenhantering görs i framtida detaljprojektering då förutsättningarna är kända.

BRANDVATTENFÖRSÖRJNING

Inom planområdet kommer brandförsöjningsnätet att behöva byggas ut med brandposter.
Utformningen av brandvattenförsörjningen ska uppfylla kraven i Pl14(Svenskt Vatten, distribution av dricksvatten). Det är av vikt att dimensionering och placering av lför brandvattensystemet hanteras vid utbyggnad och tillståndsgivning inom planområdet.

NSVA garanterar inte ett specifikt tryck och flöde i vattenledningsnätet. Verksamheter som är beroende av ett visst tryck och flöde för sin brandvattenförsörjning uppmanas installera egna brandvattentankar. Om sprinkler krävs ska en egen vattentank installeras. Direktanslutning av serviser till det kommunala dricksvattennätet är inte tillåtet.

VÄRME

Uppvärmning föreslås ske med gas eller provisoriska panncentraler tills området kan anslutas till det centrala fjärrvärme-nätet. Möjligheten att nyttja spillvärme eller värmesnåla byggnader bör utredas.

EL

Befintlig luftburen högspänningsledning (130 kV) passerar diagonalt igenom den norra delen av planområdet. Marken inom en zon som är 23 meter bred på var sida om luftledningarnas mitt planläggs som markreservat för allmännyttig luftledning (**l1**). Inom området får inte bedrivas verksamhet som hindrar bibehållandet av elektriska ledningar, ej heller finnas vegetation, flaggstänger eller dylikt som genom sin höjd kan utgöra fara för ledningen. Inom detta område ska människor ej befinna sig stadigvarande.

I en zon som är 10 meter bredare jämfört med lodlinjen från kraftledningens yttersta faslinor får marken inte förses med byggnad eller parkering anordnas.

I samband med framtagandet av den angränsande detaljplanen genomförde E.ON Elnät en magnetfältsberäkning (*Kv Bollspelaren m fl inom Örja Östra, Landskrona, Magnetfältsberäkning*, D14-0016526).

De forskningsresultat som hittills presenterats ger inte underlag för och kan inte heller sägas motivera några gräns-värden eller andra tvingande begränsningar för lågfrekventa elektriska och magnetiska fält. Om åtgärder, som generellt minskar exponeringen, kan vidtas till rimliga kostnader och konsekvenser i övrigt bör man sträva efter att reducera fält som avviker starkt från vad som kan anses normalt i den aktuella miljön. När det gäller nya elanläggningar och byggnader

31

bör man redan vid planeringen sträva efter att utforma och placera dessa så att exponeringen begränsas. Detta gäller särskilt miljöer där människor återkommande kan förväntas vistas under längre tid såsom exempelvis bostäder, skolor, daghem och arbetsplatser.

GAS

Befintliga gasledningar möjliggör försörjning för bl a uppvärmning.

Plantering av träd bör ej ske närmare gasledning än 2,5 meter. För att minska skador på träd i samband med eventuella arbeten med ledningen, rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd.

AVFALL

Det lokala renhållningsbolaget tar hand om avfall från området. Alla rester skall sop- och källsorteras. Planeringsarbete kring detta sker i samråd med LSR (Landskrona Svalöv renhållning AB).

LANDSKAPSBILD

Planområdet ligger i anslutning till befintligt verksamhetsområde. Planförslaget innebär att tillåten höjd för bebyggelsen på 25 meter nockhöjd inom den södra delen av planområdet samt 15 meter i den norra. Bestämmelserna om byggnadernas höjd är satta vad som tillåts i resterande Kronanområdet samt vad landskapet bedöms kunna hantera samtidigt som ett effektiv markutnyttjande kan uppnås.
I den södra delen av planområdet, söder om Ängahusvägen har den högsta tillåtna höjden satts till 25 meter. denna höjd motiveras med att den södra delen av planområdet ligger lägre än den norra delen sluttandes söderut och att landskapet därför kan klara en högre höjd utan att påverkan på landskapsbilden blir påtaglig.

I den norra delen av planområdet har högsta tillåtna höjd satts till 15 meter nockhöjd för bebyggelsen ska upplevas som mindre dominerande längs väg 17 och bättre ansluta till det öppna åkerlandskapet i norr.

En landskapsbildsanalys av Landskrona stad genomfördes 2013 i samband med kommunens översiktsplanearbete. Verksamhetsområdet Kronan ligger i anslutningen till flackt, kuperat åkerlandskap enligt de landskapskaraktärer som pekas ut i analysen. De rekommendationer som följer för denna landskapskaraktär är bland annat att undvika hög bebyggelse på krön då dessa kan bli en oproportionerligt utmärkande. De områden inom planområdet där den högsta bebyggelsen föreslås tillåtas är placerade i den södra delen som ligger lägre. Vidare konstaterar landskapsanalysen att; flacka åkerlandskapet är den klart dominerande landskapskaraktären i Landskrona och att därför en måttligt omfattande exploatering inte riskerar att utradera denna landskapstyp. De förändringar som föreslås i denna plan anses vara en måttlig utökning av exploateringen och därför lämplig ur landskapsbildsperspektiv.

SOCIALA KONSEKVENSER

KULTURMILJÖ

Det finns inga kulturmiljövärden inom planområdet eller i dess närhet som kan påverkas av en en exploatering av området.

ARBETSPLATSER

Planförslaget möjliggör för tätortsnära arbetsplatser med god tillgång till kollektivtrafik och stadens gang- och cykelvägnät. Detta ökar möjligheten för kommunens invånare att finna arbete inom kommunen och nära bostaden.

BARNPERSPEKTIV

Planområdet innehåller endast verksamhetsmark för arbetsplatser och industri. Någon särskild barnkonskvensanalys bedöms inte krävas i

samband med planläggning.

TILLGÄNGLIGHET

Befintlig tillgänglighet till- och från området bibehålls. Inom kvartersmark ska området anpassas enligt gällande tillgänglighetskrav.

TRYGGHET

Gång- och cykelvägen som ansluter till planområdet samt den närbelägna busshållplatsen är väl upplysta. Belysning längs gator och gc-stråk är viktigt för att det ska upplevas tryggt att röra sig i verksamhetsområdet.

JÄMSTÄLLDHET

Ur jämställdhetsperspektiv bedöms planförslaget inte medföra negativa förändringar.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Utbyggnad, fastighetsbildning etc inom kvartersmark bekostas av fastighetsägaren/exploatören.

Iordningställande av allmän plats regleras i exploateringsavtal med exploatör/markägare.

Se vidare under kapitlet *Planens genomförande*.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSBILDNING

Mark inom planområdet är utlagd som kvartersmark för verksamheter och industri samt allmän platsmark (gata och natur).

Planområdet omfattar Tofta 14:32, del av Tofta 14:33 och del av Tofta s:7. Mark inom Tofta 14:33 och samfällighet Tofta s:7 som är utlagd som allmän platsmark ska överföras till den kommunägda fastigheten Örja 30:2, se figur a-d på kartskissen. Överföring respektive avstående av mark mellan olika fastigheter inom och utom kvarter sker genom fastighetsreglering.

Därefter bildas nya fastigheter för verksamheter och industriändamål. De nya fastigheterna är enligt kartskissen markerade som figur A och B. Tofta 14:32 utgörs av ändamålet ställverk.

Överföring av mark ska i första hand ske genom frivilliga överenskommelser om fastighetsreglering mellan berörda fastighetsägare och delägande fastigheter i samfällighet. I överenskommelsen regleras även ersättningsfrågan. Ansökan om fastighetsbildning görs till Lantmäterimyndigheten i Landskrona och initieras och bekostas av berörd fastighetsägare.

GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Inom planområdet finns en gemensamhetsanläggning Tofta ga:3 för väg. Del av gemensamhetsanläggningen planläggs som allmän gata. Gemensamhetsanläggningen som förvaltas av Ängahusens samfällighetsförening, behöver omprövas efter nya förhållanden, så att den upphör inom område som blir allmAnsökan om omprövning görs till Lantmäterimyndigheten i Landskrona och initieras och bekostas av Landskrona stad.

SERVITUT OCH LEDNINGSRÄTT

Servitut och ledningsrätt
Rätt att framdra allmänna luftledningar kan upplåtas med ledningsrätt inom l1-område. Utanför ”l1”- område kan allmänna ledningar framdras med rättighet som regleras civilrättsligt.
Inom E1- område kan ledningsrätt upplåtas för ställverk. Ansökan om upplåtelse av ledningsrätt görs till Lantmäterimyndigheten i Landskrona och initieras och bekostas av ledningshavaren.

33

Ledningsrätt för tele, 1231-336.1, inom Tofta 14:32 och Tofta 14:33. Ledningsrätten är upplåten inom markreservat för luftledning (l1 i planen) och ledningsrätten bedöms inte påverkas av planförslaget.

Officialnyttjanderätt för kraftledning, 1282-550.1 inom Tofta 14:32 och 14:33. Officialnyttjanderätten är upplåten inom markreservat för luftledning (l1 i planen) och bedöms inte påverkas av planförslaget.

Inom Tofta 14:32:
Avtalsservitut/nyttjanderätt kraftledning 59/2331, kraftledning 75/821, område 11/28536.
Tidsbegränsat utfartservitut 1282K-2024/19.1 som upphör att gälla när beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft.

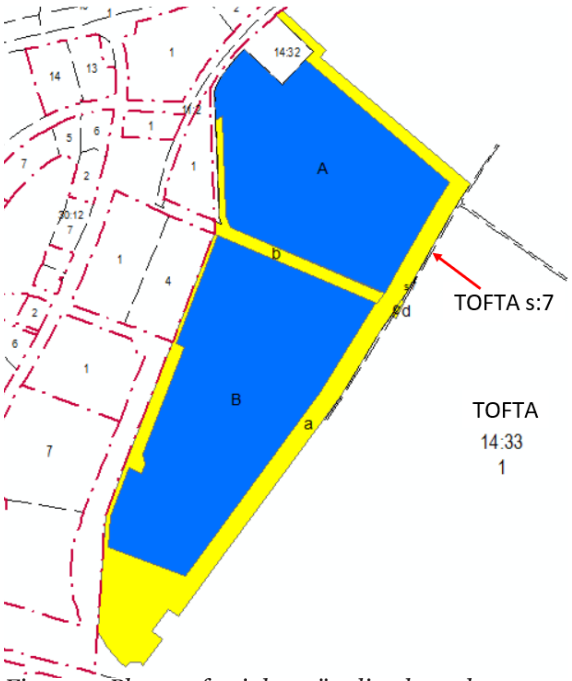
Inom Tofta 14:33:
Avtalsservitutenkraftledning 59/2331, kraftledning 75/821, vattenledningar mm 07/6589, område 11/28536, elledning 12/10289, elledning och transformator 12/10937, ledning för optokabel 12/12828, kraftledning och nätstation D-2019-00434034:1 samt elledning D202500102956:1.1. E

ventuell ändring/upphävande av servitut respektive omprövning av ledningsrätt görs efter ansökan till Lantmäterimyndigheten i Landskrona och initieras av antingen berörd fastighetsägare eller rättighetshavare/ledningshavare.

Detsamma gäller för eventuella nya servitut och ledningsrätter till följd av planförslaget. För att genomföra detaljplanen i syfte att skapa fastigheter vars användning överensstämmer med detaljplanen krävs fastighetsbildning.

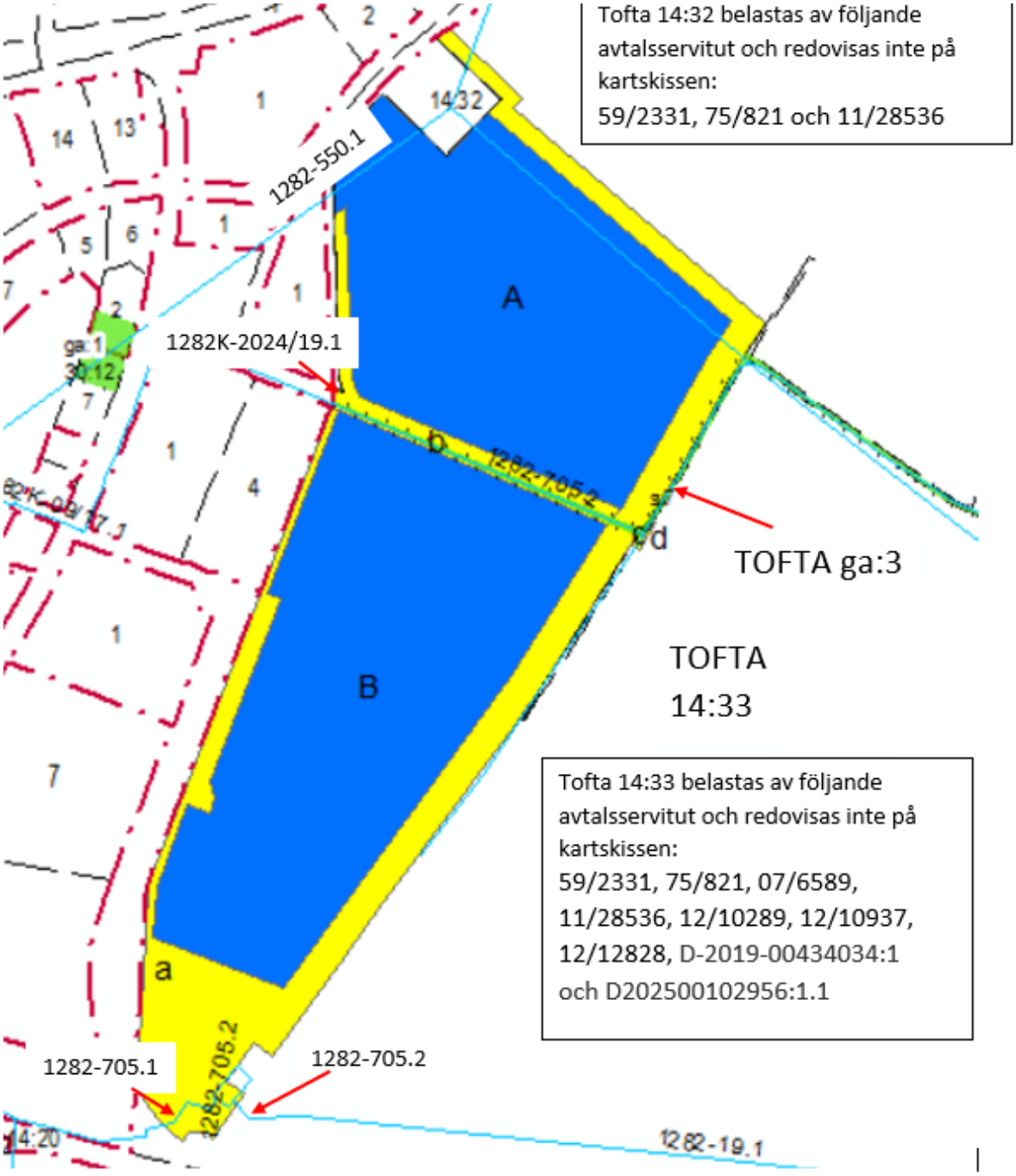
I kartorna och tabellen nedan redovisas detaljplanens konsekvenser som i dagsläget kan bedömas för planområdet vad avser markens indelning i fastigheter och fastighetsrättsliga aspekter. Beskrivningen är gjord i enlighet med förslag till detaljplan och innebär inget ställningstagande från Lantmäterimyndighetens sida.

Detaljplanens fastighetsrättsliga frågor redovisas nedan och på följande sida



Figur 12: Planens fastighetsrättsliga konsekvensert

34



Fastighet	Erhåller mark	Från fastighet	Ändamål	Avstår mark	Till fastighet	Ändamål
Tofta 14:33				fig. a	Örja 30:2	Allmän plats
				fig. b	Örja 30:2	Allmän plats
				fig. d	Örja 30:2	Allmän plats
				fig. A	A	Verksamheter och industriändamål
				fig. B	B	Verksamheter och industriändamål
Tofta s:7				fig. c	Örja 30:2	Allmän plats
Örja 30:2	fig. a	Tofta 14:33	Allmän plats			
	fig. b	Tofta 14:33	Allmän plats			
	fig. c	Tofta s:7	Allmän plats			
	fig. d	Tofta 14:33	Allmän plats			
A	fig. A	Tofta 14:33	Verksamheter och industriändamål			
B	fig. B	Tofta 14:33	Verksamheter och industriändamål			

Figur 13: Servitut och rättigheter inom planområdet

35

PLANENS GENOMFÖRANDE

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga ekonomiska och tekniska
åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av
detaljplanen.

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Detaljplanen förväntas kunna godkännas av Stadsbyggnadsnämnden, för att senast antas av Kommunfullmäktige under slutet av 2025.

PLANFÖRFARANDE

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

GENOMFÖRANDETID

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

Under genomförandetiden har fastighets-ägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen.
Efter genomförande- tidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla men kan ändras eller upphävas
utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP

Landskrona stad är huvudman för angiven allmän platsmark enligt detaljplanen.

Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för all utbyggnad och anläggning inom kvartersmark (kommunikationsytor, grönytor, ledningar etc) och ska bekosta detta.

E.ON ansvarar för elförsörjningen till området. Området ingår i kommunalt verksamhets- område för vatten, spillvatten och dagvatten.

Avfallshanteringen löses i avtal mellan fastighetsägaren och LSR (Landskrona Svalöv Renhållnings
AB).

AVTAL

Staden ska utföra utbyggnaden av den allmänna platsmarken och kostnads-fördelningen samt tidsplan för utförandet ska fastläggas i ett exploateringsavtal.

Åtgärder på kvartersmark bekostas i sin helhet av exploatören. Ledningar, transformatorstationer mm som kommer att ligga på kvartersmark ska vara tillgängliga för
ledningsägarna så att eventuella problem kan avhjälpas omgående. Medgivande till ledningsrätt träffas med exploatören i samband med tecknande av exploateringsavtal.

Övriga ledningshavare bör säkra sina ledningar med servitut eller ledningsrätt där det saknas. Oinskrivna rättigheter bör skrivas in i fastighetsregistret.
För att parkeringsplats under och invid de luftburna kraftledningar ska kunna tillåtas krävs att ett särskilt avtal tecknas mellan ledningsinnehavaren, som är E.ON Elnät Sverige AB, och den som avser att upplåta parkeringsplatserna. Endast parkering av personbilar tillåts. Dock så regleras parkering som byggnad och således gällerhär ett avstånd på minst 10 meter från yttersta faslina.

36

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören ansvarar för kostnader inom kvartersmark. Dessa är t.ex. byggnation, anläggningsavgifter, bygglovsavgift mm.

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan Landskrona stad och exploatörer som ska reglera
detaljplanens genomförande.
VA, dagvatten och bygglovsavgifter debiteras i enlighet med, av Staden, antagna taxor.

PLANEKONOMI

Planavgift kommer därför inte att tas ut i bygglovsskedet.

TEKNISKA FRÅGOR

LEDNINGAR

Ledningar, transformatorstationer mm som ligger på kvartersmark ska vara tillgängliga för
ledningsägarna så att eventuella problem kan avhjälpas omgående.
Om ledningar måste flyttas, sänkas eller omges med skyddsåtgärder i samband med genomförandet av detaljplanen, skall den som önskat detta svara för de kostnader som uppkommer till följd av nämnda åtgärder.

VATTEN OCH MARK

Erforderlig grundundersökning förutsätts tas fram av byggherren i samband med bebyggandet av
området. Exploatören bekostar nödvändiga åtgärder enligt detalj- planen för att säkerställa
dagvattenutflödet från blivande kvartersmark till godkänd nivå omfattande höjdsättning, fördröjning
etc. Geoteknisk undersökning inklusive kontroll av geohydrologiska förhållanden ska göras inför
exploatering. Utredningar och val av lösningar skall stämmas av med NSVA.
Kvartersmarken i planförslaget kan på olika sätt regleras mellan fastigheter, eller styckas av för
att bilda lämpliga fastigheter för verksamhet etc. I det fall områdena delas upp i flera mindre
fastigheter bör gemensamhetsanläggningar bildas för att säkerställa skötsel och drift av gemensamma ytor såsom tillfart och parkering.

37

Stadsbyggnadsförvaltningen

Landskrona den 25 april 2025

Jonathan Nygaard
Planarkitekt

Lisa Lindekranz
Planchef

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

LANDSKRONA STAD

Upprättad av
Planavdelningen

