LANDSKRONA STAD

Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum
2025-04-25

Diarienummer
PLAN 2024.000003

Samrådsredogörelse

Detaljplan för detaljplan för Tofta 14:33 (tidigare Örja 34:1 och del av Tofta 14:21), Kronan Östra, Landskrona stad

Rubricerad detaljplan har varit utskickat på samråd 2024-05-17 till och med 2024-06-14.

Under samrådstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga på stadsbiblioteket i Landskrona, Stadshusets foajé samt på Landskrona stads hemsida.

Samrådet kungjordes i Helsingborgs dagblad 17 maj 2024.

Ett allmänt samrådsmöte hölls i Stadshuset den 29 maj 2024. 1 person närvarade vid detta. Från kommunen deltog stadsbyggnadschef Johan Nilsson planchef Lisa Lindekranz och planarkitekt Jonathan Nygaard. Handläggande planarkitekt föredrog planförslaget.

INKOMNA YTTRANDEN

Vid samrådets slut hade 24 yttranden inkommit.

Yttranden utan erinran eller synpunkter har inkommit från:

- Sydvatten AB - 2024-05-24
- Swedavia Airports - 2024-05-29
- Försvarsmakten - 2024-06-10
- Region Skåne - 2024-06-13
- Teknik- och fritidsnämnden - 2024-06-14
- Lantmäteriet Landskrona - 2024-05-20
- LSR (Landskrona Svalövs Renhållnings AB) - 2024-06-13
- LFV (Luftfartsverket) - 2024-06-12
- Telia Company AB (Skanova) - 2024-05-17

Yttranden med erinran eller synpunkter har inkommit från:

- Trafikverket - 2024-06-07
- Fastighetsägare 3 - 2024-06-11
- Fastighetsägare 4- 2024-06-11

- Räddningstjänsten Landskrona Svalöv - 2024-06-12
- Nordion Energi - 2024-06-13
- E.ON Energidistribution AB - 2024-06-13
- LEAB - 2024-06-13
- Fastighethetsägare 5 - 2024-06-13
- Fastighetsägare 6 - 2024-06-13
- Miljöförvaltningen (MIL) - 2024-06-14
- Lantbrukarnas Riksförbund - 2024-06-14
- Fastighetsägare 1 - 2024-06-17
- Fastighetsägare 2 - 2024-06-19
- Länsstyrelsen Skåne - 2024-08-16
- NSVA – 2024-06-13

Inkomna yttranden med synpunkter redovisas och kommenteras nedan.

MYNDIGHETER

LÄNSSTYRELSEN, 2024-08-16

Beskrivning av ärendet
Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 2024-04-25. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt
1. ta till vara och samordna statens intressen
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Syftet med detaljplanen
Detaljplanens syfte är att möjliggöra för verksamhet- och industriändamål med tillhörande teknisk infrastruktur. Detaljplanen prövar möjligheten för industri (J) och verksamheter (Z) inom hela planområdet i enlighet med Landskrona stads fördjupade översiktsplan. 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.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen
För området gäller fördjupade översiktsplanen för Landskrona tätort (2014). Planhandlingarna anger att planområdet är utpekat som verksamhetsområde på längre sikt. Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder
enligt 11 kap. 10 § PBL Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Riksintresse Kommunikationer 3 kap. 8 § MB
Områden som är av riksintresse för anläggningar för kommunikation ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna.

Väg
Detaljplanen berör riksintresse för kommunikationer väg E6/E20. Kommunen bedömer att en utbyggnad av planområdet enligt detaljplaneförslaget inte medför några störningar som kan påverka väg E6/E20 negativt med hänvisning till föreslagna åtgärder i åtgärdsvalsstudien Påverkan på trafikflöden och statlig infrastruktur från kommunal utveckling av östra Landskrona, TRV 2018/12577 (ÅVS).
Det är inte säkerställt att de åtgärder som föreslås inom ÅVS, som omfattar ett större område än aktuell detaljplan, kommer att genomföras. Planhandlingen behöver därför redogöra för vilken påverkan trafikalstringen från detaljplaneområdet har på framkomlighet och trafiksäkerhet på väg E6/E20. Kommunen behöver även redogöra för hur genomförandet av de åtgärder som krävs kan säkerställas så att utnyttjandet av riksintresset inte riskerar att påtagligt försvåras.

Råd om industrispår
Planhandlingen anger att Ett 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. Industrispåret finns fastlagt i en gällande detaljplan men det saknas avtal för spåranslutning till Västkustbanan och kan därmed inte hävdas vara säkerställt för genomförande (tekniskt och ekonomiskt).

Riksintresse Anspråk Natura 2000 Fågeldirektivet (SPA)
7 kap. 27 § MB och 4 kap. MB

Natura 2000-området Lundåkrabukten, utpekat enligt fågeldirektivet, ligger 400 - 500 meter söder om planområdet. Bukten är ex. recipient av dagvatten från planområdet. Det saknas ett ställningstagande kring om en utbyggnad enligt planen kan innebära påverkan på Natura 2000-områdets bevarandevärden. Inför granskningsskedet behöver planen kompletteras med en bedömning av risk för påverkan, som tar stöd av identifierade hot i bevarandeplanen.

Miljökvalitetsnormer för vatten
Länsstyrelsen hänvisar till synpunkter under rubriken ”Riksintresse Anspråk Natura 2000 Fågeldirektivet (SPA)”.

Länsstyrelsens rådgivning
Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Råd om planteknik/planförfarande
Länsstyrelsen noterar att ändamålet Teknisk anläggning (E1-Ställverk och E2- gasdistribution) saknas i syftesmeningen. Det är lämpligt att alla ändamål innehålls i syftet med detaljplanen utifrån tydlighetskravet.

Länsstyrelsen noterar att det på sidan 19 i planbeskrivningen, står under h1 att 22,5 m byggnadshöjd medges. Planbestämmelsen h1 på plankarta medger 25 m. Länsstyrelsen menar att detta bör rättas till utifrån tydlighetskravet så att planbeskrivningen återspeglar reglering på plankarta.

Länsstyrelsen upplyser om att illustrationen längst ner på sidan 26 i planbeskrivning inte går inte att utläsa.

Information om biotopskydd
Länsstyrelsen efterfrågar kommunens bedömning om biotopskydd och kommunens ställningstagande om biotopskydd berörs av planförslaget eller inte.

Information om skyddade arter
Länsstyrelsen efterfrågar kommunens bedömning om skyddade arter och kommunens ställningstagande om dessa berörs av planförslaget eller inte.

Information om vattenverksamhet
Länsstyrelsen upplyser om att grundvattensänkning, både temporär och permanent, är tillståndspliktig enligt 11 kap. MB.

Vattenverksamheter handläggs av Länsstyrelsens Vattenenhet.
Mer information: https://www.lansstyrelsen.se/skane/miljo-och-vatten/atgarder-och-verksamheter-i-vatten/vattenverksamhet.html

Information om fornlämningar

Inom planområdet har hittills inga fornlämningar registrerats. Däremot ligger detaljplanområdet i ett område med många fornlämningar från olika tidsperioder. I direkt anslutning till planområdet ligger olika boplatser, men även gravhögar förekommer. Utgående från fornlämningsbilden i de angränsande områden bedömer kulturmiljöenheten att det kan finnas under markytan dolda okända fornlämningar inom området för den planerade exploatering. Både gravar och boplatser kan förekomma inom planområdet. En arkeologisk utredning måste därför genomföras inom planområdet innan fastigheten

kan exploateras.

Länsstyrelsen kan i enlighet med bestämmelserna i 2 kap 11 § kulturmiljölagen ställa krav på arkeologisk utredning vid en exploatering som tar ett större markområde i anspråk om det finns goda skäl att anta att exploateringsområdet innehåller under mark dolda, ej registrerade fornlämningar.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

En trafikutredning har genomförts inför granskningskedet (Trafikutredning Kronan Östra , Sweco 2025-03-13).

I denna har en simuleringsmodell byggts upp i mikrosimuleringsprogramvaran Vissim.

Från simuleringarna kan det konstateras att det uppstår problem i trafikplatsen redan med enbart den allmänna trafikökningen. Därmed fastslås att det behövs åtgärder i trafikplatsen för att möta den framtida trafiksituationen oavsett om utbyggnad enligt detaljplan blir aktuell eller ej. Det kan tilläggas att i nuläget bedöms det inte finnas något problem med köbildning i trafikplatsen.

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

För eftermiddagens maxtimme uppstår längre köer redan år 2040 (med 50 procent 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.

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 är tillräckliga ur ett kapacitetsperspektiv. För detta alternativ, utbyggnad av droppe, finns ett avtal ingått mellan Landskrona stad och Trafikverket (TRV2020/57321)

Skulle åtgärder enligt ÅVSens Nollalternativ 2050 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).

Landskrona stad är medveten om att tillgång till Västkustbanan inte är säkerställd. Vid en utbyggnad av industrispår inom den angränsande planen så kommer avtal och ytterligare utredningarbete att krävas och Trafikverket kommer som ägare av den statliga infrastrukturen att involveras i detta arbete.

Planbeskrivningen har kompletterats med skrivelse om Natura 2000-området. Denna utgår från Bevarandeplanen för området och planen

bedöms inte bidra till något av de hot som listat som reella eller potentiella hot mot områdets bevarandevärden.

E1- Ställverk har inkluderats i plankartan samt lagts till i planens syfte. Gastransformatorstationen har utgått ur planen.

Precis som Länsstyrelsen påpekar korresponderade inte höjder i planhandlingar, detta är nu justerats, angiven högsta byggnadshöjd är nu 25 meter i såväl plankarta som planbeskrivning.

Planbeskrivningen har kompletterats med skrivning om biotopskydd.

Kontakt med Länsstyrelsen Skåne avseende fornlämningar har tagits 2023-08-21.

TRAFIKVERKET, 2024-06-14

Yttrande

Riksintressen

Trafikverket kan inte utesluta att planen påverkar riksintresse väg E6, och delar inte kommunens bedömning. Trafikverket anser att det saknas avtal som säkerställer åtgärder vid trafikplats Landskrona Södra (trafikplats 25).

Järnväg

Västkustbanan ligger cirka 25 meter söder om området. Industrispår är inte säkerställt för anslutning till Västkustbanan, och det saknas avtal för detta.

Luftfart

Byggnation över 20 meter påverkar Ängelholm och Malmö flygplatser, och dessa måste yttra sig. Även Luftfartsverket (LFV) ska ge sin syn. Trafikverket vill att totalhöjden regleras för att undvika påverkan på kommunikationssystem.

Gång- och cykeltrafik

Trafikverket vill att planen utvecklar beskrivningen av gång- och cykeltrafik och hur den fungerar med tung trafik.

Dagvatten

Dagvatten får inte ledas direkt till Trafikverkets diken, utan bör ledas till en befintlig damm väster om området.

Vidare dialog

Om trafikutredningen visar behov av åtgärder förväntar sig Trafikverket att kommunen inleder dialog om avtal för genomförande och finansiering innan planen antas.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

<u>Väg</u>

En trafikutredning har genomförts inför granskningskedet (Trafikutredning Kronan Östra , Sweco 2025-03-13).

I denna har en simuleringsmodell byggts upp i mikrosimuleringsprogramvaran Vissim.

Från simuleringarna kan det konstateras att det uppstår problem redan med enbart den allmänna trafikökningen. Därmed fastslås att det behövs åtgärder i trafikplatsen för att möta den framtida trafiksituationen oavsett om utbyggnad enligt detaljplan 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 procent 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.

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(droppe) är tillräckliga ur ett kapacitetsperspektiv. För detta alternativ, utbyggnad av droppe, finns ett avtal ingått mellan Landskrona stad och Trafikverket (TRV2020/57321)

Skulle åtgärder enligt ÅVSens Nollalternativ 2050 (fullständigt utbyggbyggd 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).

Järnväg

Landskrona stad är medveten om att tillgång till Västkustbanan inte är säkerställd. Vid en utbyggnad av industrispår inom den angränsande planen så kommer avtal och ytterligare utredningarbete att krävas och Trafikverket kommer som ägare av den statliga infrastrukturen att involveras i detta arbete.

Luftfart

Berörda parter har givits möjlighet att yttra sig avseende påverkan på luftfart och har inte haft någon erinran med de nockhöjder som är medges i plankartan.

Gång- och cykeltrafik

Detta har utvecklats i planhandlingarna.

Dagvatten

Inget ytterligare dagvatten kommer att ledas till Trafikverkets diken.

Vidare dialog

Dialog mellan Trafikverket och Landskrona stad pågår kontinuerligt avseende hur god framkomlighet på Trafikplats 25 kan uppnås både i dagsläget och i framtiden.

KOMMUNALA, MELLANKOMMUNALA OCH REGIONALA ORGAN

MILJÖFÖRVALTNINGEN, 2024-06-12

Miljönämnden har beretts möjlighet att yttra sig över planförslag för detaljplan avseende Örja 34:1 och del av Tofta 14:21.

Synpunkter i sammanfattning

Miljöförvaltningen lämnar nedanstående synpunkter gällande samrådshandlingarna:

- Området som omfattas av detaljplanen ska planeras yteffektivt med fokus på att bygga på höjden och tillåta en hög exploateringsgrad som motiverar framtida förtätning.
- Jordmassorna bör i största möjliga mån återföras till åkermark som exempelvis jordförbättring eller uppfyllnad av sänkor.
- Ur ett ekologiskt perspektiv är en öppen dagvattendamm mer lämplig än ett fördröjningsmagasin.
- Avstängningsmöjligheter ska finnas på dagvattenanläggningar som anläggs på fastigheten för att säkra upp vid olycka eller brand.

Yttrandet är framtaget med stöd av miljönämndens delegationsordning.

Bedömningar i ärendet

Jordbruksmark

Den markanvändning som föreslås i detaljplanen medför att marken på ett varaktigt sätt tas ur biologisk produktion, det vill säga att det är oåterkalleligt att marken går tillbaka till jordbruksproduktion. Att bygga på den aktuella jordbruksmarken medför att naturresurser för livsmedelsproduktion och lokala försörjningsresurser minskar.

Enligt miljökonsekvensbeskrivningen bedöms detaljplaneförslaget medföra små negativa konsekvenser för jordbruksmark.

Miljöförvaltningen anser att ianspråktagandet av 42 hektar åkermark har stora negativa konsekvenser då jordbruksmark är en ändlig resurs och ej går att ersätta. När åkermark måste exploateras och därmed tas bort, är det av största vikt att planera för en så yteffektiv användning som möjligt, där det uppmanas att bygga på höjden och tillåta en hög exploateringsgrad som motiverar förtätning i framtiden. Det är dessutom av stor vikt att hushålla med en så livsviktig resurs som åkermark är.

Masshantering

Då området är mycket stort är det av stor vikt att området planeras i god tid vad gäller hantering av jordmassor. Miljöförvaltningen ställer sig negativt till att jordvallar som inte fyller något syfte uppförs inom området, som ett sätt att hantera överskottsmassor.

Jordmassorna bör i största möjliga mån återföras till åkermark, vilket till exempel kan göras som jordförbättring eller för uppfyllnad av sänkor. Detta är

viktigt för att hushålla med en ändlig resurs och samtidigt främja en hållbar utveckling av hantering av jordmassor från åkermark.

Återvinning av avfall och schaktmassor från anläggningsarbeten, är i de flesta fall en anmälningspliktig verksamhet enligt Miljöbalken (1998:808) och ska anmälas till miljöförvaltningen. Om miljöförvaltningen, utifrån erhållen information om avfallet, bedömer föroreningsriskerna som låga så kan det ibland räcka med information.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Någon särskild anledning att misstänka förekomsten av föroreningar inom planområdet finns inte heller, då det historiskt endast har använts som odlingsmark.

Enligt underlaget kommer det genomföras en markundersökning. Om en förorening påträffas ska ni genast, enligt 10 kap 11 § i Miljöbalken (1998:808), underrätta miljöförvaltningen om detta.

Miljöförvaltningen vill också, i detta hänseende, påpeka att det är förbjudet att vidta åtgärder såsom att schakta i förorenad mark utan att anmäla detta till miljöförvaltningen, enligt 28 § i Förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899).

Dagvatten

Miljöförvaltningen noterar att då den föreslagna detaljplanen anger att 90 % av markytan ska hårdgöras, kommer avrinningen av dagvatten i området att öka avsevärt. Miljöförvaltningen har räknat på en procentuell ökning utifrån de siffror som redovisades i tabell 4 och 5 i miljökonsekvensbeskrivningen och nått slutsatsen att avrinningen kommer öka med ca 970 % om det görs en sammanslagning av de tre avrinningsområden som fastigheten är uppdelad i.

Med föreslagna åtgärder anser man att utloppsflödet från de fördröjande åtgärderna ska dimensioneras för att inte öka dagvattenflödet till befintligt system. För anslutningspunkt 3 räknar man att det behövs ett 4000 m3 stort fördröjningsmagasin och ska enligt uträkningar ta emot 70 % av markytans avrinning. Miljöförvaltningen noterar att om åtgärdsförslagen 1–3 i dagvattenutredningen genomförs, saknas det enligt utredningen fortfarande ca 550 m3 för att fördröja dagvattnet. En lösning för att hantera detta måste ingå i detaljplanen.

Utifrån Landskrona stads dagvattenpolicy ska dagvatten hanteras som en resurs som berikar bebyggelsemiljön med avseende på upplevelser, rekreation, lek, naturvärden och biologisk mångfald. Dagvattenflödet ska också reduceras och regleras så att belastningen på ledningsnätet och recipient begränsas. En dagvattendamm kan därför ses som mer lämplig än ett fördröjningsmagasin ur ett ekologiskt perspektiv. Marken som anläggningen placeras på kommer inte att kunna användas för någon exploatering. En öppen damm är också mer lämplig för rening och bättre för biologisk mångfald. Utifrån detta anser miljöförvaltningen att det i detaljplanen behöver utredas hur möjligheten att anlägga en dagvattenanläggning ovan jord ser ut.

För att säkra upp vid olycka eller brand anser miljöförvaltningen att avstängningsmöjligheter ska finnas på de dagvattenanläggningar som anläggs på fastigheten.

Dagvattenanläggningar får inte anläggas utan anmälan till miljöförvaltningen. Anläggning måste därför anmälas i god tid innan den är tänkt att anläggas och tas i bruk.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

En exploateringsgrad på 90 % av fastighetsarean medges i planen samt nockhöjder på 15 respektive 25 meter för att möjliggöra och främja en så yteffektiv markanvändning som möjligt.

Exploatören som initierat planen och som är ägare till kvartersmarken inom området förfogar över ytterligare jordbruksmark i närområdet och har informerats om önskemålet att jordmassorna ska återföras som jordförbättring respektive fyllning av sänkor. Exploatören har tillstånd för sådant markarbete.

Såväl dagvattendamm samt öppna diken planeras för inom naturmarken i detaljplanen. En mer detaljerad redogörelse för hur omhändertagande av dagvatten kan tillgodoses finns i bifogad dagvattenutredning.

Skrivelse om att dagvattenanläggning ska ha avstängningsmöjligheter har tydliggjorts i planhandlingar och planbestämmelse har lagts till plankartan.

Jordbruksmark

Avseende resonemanget att detaljplaneförslaget innebär små negativa konsekvenser för jordbruksmarken utgår detta från ett nationellt/regionalt perspektiv där ianspråktagandet anses ha små negativa konsekvenser. Om man tittar på konsekvenserna för jordbruksmarken i den enskilda planen så är ju de negativa konsekvenserna stora då marken inte längre kommer vara jordbruksmark efter en exploatering.

I övrigt hänvisas till resonemanget avseende ianspråktagande av jordbruksmark på sidorna 40-46 i den tillhörande miljökonsekvensbeskrivningen.

Masshantering

Som påtalas i miljöförvaltningen yttrande kommer planen att generera relativt stora mängder massor. Diskussion om masshantering förs kontinuerligt med utförandesidan inom staden för att på bästa sätt nyttja massorna enligt staden masshanteringspolicy inklusive riktlinjer, antagen 2024-06-19. Någon ambition att anlägga jordvallar utan syfte inom planen finns inte. Vid utformning av Naturområdet eller vid behov av bullervallar så kan dock massor från området bli aktuella att använda för att modellera landskapet.

Dagvatten

Dagvattenutredningen har efter samrådsskedet uppdaterats och bedöms presentera en lösning som tillgodoser att dagvatten, skyfall samt säkerställer att MKN:er inte överskrids. För en mer ingående beskrivning hur dagvatten avses omhändertas se planbeskrivning respektive bifogad dagvattenutredning (PBiB 2024-04-07)

RÄDDNINGSTJÄNSTEN, 2024-06-12

Precis som omnämns i planbeskrivningen måste systemet för brandvattenförsörjning byggas ut för att uppfylla kraven i Pl 14 (Svenskt Vatten, Distribution av dricksvatten). Det kan även finns ett framtida behov inne på respektive fastighet utifrån hur byggnadskomplex planeras.

Planbeskrivningen behandlar transporten av farligt gods genom att hänvisa till RIKTSAM. Det som även behöver beaktas är begränsningen av möjligheten till att bygga industriverksamhet som hanterar brandfarliga och explosiva varor som kan utgöra en risk för de bostäder som finns i området vid Ängahusvägen.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Räddningstjänstens synpunkter har beaktats samt skrivelse avseende farligt gods har utvecklats i planbeskrivningen. Vid en sådan tillståndsprövning/anmälan prövas detta istället via särskild lagstiftning, exempelvis miljöbalken, lagen om brandfarliga och explosiva varor samt arbetsmiljö- och säkerhetsföreskrifter.

NSVA, 2024-06-13

NSVA vill lämna följande synpunkter till samrådet för detaljplan Örja 34:1 och del av Tofta 14:21 (Kronan östra), Landskrona med er referens: PLAN 2024.3.

Förutsättningar:

- Planbeskrivningen nämner att planområdet ska införlivas i verksamhetsområdet för kommunalt vatten och avlopp, men beskriver inte hur det befintliga VA-ledningsnätet ser ut eller vilka anslutningsmöjligheter som finns.
- Kommunala VA-ledningar finns främst väster om planområdet, men det går även en mindre dricksvattenledning längs med Ängahusvägen.
- Höjdsättningen inom planområdet blir avgörande för spillvattenhanteringen, och det kan behövas pumpstationer inom området. Det vore bra om den befintliga pumpstationen i södra delen av Kronanområdet kan användas även för detta område.
- Gällande dagvatten är det viktigt att veta hur området hanteras idag, till exempel om det finns dräneringsledningar eller vart dagvattnet tar vägen. Skyfall nämns senare i beskrivningen, men det vore bra om förutsättningarna nämns redan nu och inte enbart kraven för planförslaget.

Överlag vore det bra med en tätare dialog med NSVA om dricksvattenförsörjning och avloppshantering inför samrådet för att förbättra planeringsunderlaget.

Planförslag:

- Planbeskrivningen behöver redogöra för hur vattenförsörjningen ska lösas och hur planeringen tar hänsyn till detta, både för dricksvatten och spillvatten.
- Kapaciteten i det befintliga ledningsnätet är begränsad, och beroende på vad för verksamheter som planeras kan åtgärder på nätet behövas.
- Då 90 % av planområdets yta för verksamhet/industri består av hårdgjorda ytor, är utrymmet begränsat för dagvattenhantering. Minskas hårdhetsgraden för kvartersmarken, minskar behovet på den allmänna anläggningen något.
- Dagvattenutredningen beskriver hur dagvattnet kan delas upp med befintlig topografi. NSVA är skeptisk till om denna höjdsättning kan bevaras när området byggs ut och verksamheter etableras. Framtida

höjdsättningens påverkan på både dagvatten- och avloppshantering måste utredas noggrannare i detaljplanen.

-

Infrastruktur:

- Strukturen inom planområdet behöver ses över för att lösa kommunal VA-hantering. Den södra gatan är svår att avleda dagvatten ifrån, då det behöver ske via pumpning eller kvartersmark.
- Avledning via kvartersmark kräver ett U-område, och pumpning är varken klimatsmart eller ekonomiskt fördelaktigt. Gatan som planeras som en återvändsgata påverkar negativt både spillvatten- och dricksvattenhanteringen. Om gatan istället gick tvärs över planområdet, likt den i norra delen, skulle det ge bättre förutsättningar att bygga ett robust VA-ledningsnät.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Dagvattenutredningen har uppdaterats inför granskningsskedet och har bland annat kompletterats med spill- och vatten (PBiB 2025-04-07). Detta har gjorts i samarbete med NSVA för att tillgodose de synpunkter som NSVA tar upp i yttrande. Bland annat inkluderar utredningen nu även hur spill- respektive dricksvatten kan hanteras inom planen. För ett mer utförligt resonemang kring VA-systemet kan utformas hänvisas till planbeskrivning samt till planen bifogad VA-utredning (PBiB 2025-04-07).

LRF(LANTBRUKARNAS RIKSFÖRBUND), 2024-06-14

LRF är en intresse- och medlemsorganisation med drygt 140 000 medlemmar som företräder de gröna näringarna. LRF har 17 regioner. LRF Skåne är en av dessa och har ca 15 000 medlemmar. Regionens medlemsorganisation är uppbyggd av lokalavdelningar, kommungrupper och en regionstyrelse.

LRFs synpunkter beskrivs främst ur ett jordbruksperspektiv där **vikten av hållbarhet och framtida livsmedelsproduktion**, inte minst ur ett beredskapsperspektiv, står för grunden. LRF värnar om landsbygdsutveckling och äganderätt.

Planförslaget berör endast produktiv jordbruksmark och om detaljplanen antas kommer 40 hektar mark för livsmedelsproduktion att tas ur bruk. Syftet med planförslaget är exploatering av industri och verksamheter. **Givetvis ser inte LRF positivt på att ta i anspråk produktiv jordbruksmark.**

I kommunens lokaliseringsutredning presenteras detta område som det mest lämpliga. Det framgår också av planförslaget att *”Vad gäller påverkan på jordbruk, bedöms detaljplaneförslaget medföra små negativa konsekvenser.”*. Planförslaget i sig, som enskilt exploateringsprojekt kanske kan bedömas så. Men när detta är motivet i varje detaljplan som antas inom kommunen på produktiv jordbruksmark så blir det sammantaget avsevärda negativa konsekvenser.

Jordbruk och livsmedelsproduktion är samhällsviktig verksamhet som måste vägas mot exploatering. Det konstateras vidare att jordbruksmarken som ska exploateras inte går att ersätta. Den nationella livsmedelsstrategins övergripande mål säger att Sveriges självförsörjningsgrad ska öka, vilket är mycket viktigt ur beredskapssynpunkt. Ianspråktagande av jordbruksmark och betesmark påverkar möjligheten att producera livsmedel. Det saknas ett resonemang om konsekvenserna ur ett beredskapsperspektiv

avseende livsmedelsproduktion. När man vidare ser till hållbarhetsmål för Landskrona kommun beträffande att värna allmänna miljövärden, värdefull odlingsjord och vatten. Kommungruppen uppfattar det som motstridigt att planera för aktuell plan med mycket omfattande byggande på angiven åkermark.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Då planområdet uppgår till 40,5 hektar, är det cirka 0,44 % av kommunens totala areal av jordbruksmark som tas i anspråk för den planerade markanvändningen, vilket är en mycket begränsad andel och därför har vid bedömningen av planens konsekvenser: Hushållning med naturresurser (jordbruk) bedömts som liten.

Precis LRF påtalar måste exploatering vägas mot samhällsviktig verksamhet så som livsmedelsproduktion, beredskap och jordbruk. Stadens resonemang kring detta redogörs för i kapitel 7.3 i Miljökonsekvensbeskrivningen (sidorna 40-46).

Precis som nationellt finns det även kommunala hållbarhetsmål och vid tilltänkt exploatering så krävs att det görs en avvägning med utgångspunkt i hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap Miljöbalken.

En sådan avvägning har gjorts i samband med planarbetet och upprättandet av tillhörande miljökonsekvensbeskrivning och totalt sett har en bedömning gjorts att en exploatering av planområdet anses vara ett väsentligt samhällsintresse vars positiva konsekvenser överväger dess negativa.

LEDNINGSÄGARE

LANDSKRONA ENERGI AB, 2024-06-13

El – Inga synpunkter

Fjärrvärme - Ingen befintlig infrastruktur inom planområdet. Fjärrvärme finns i Företagsvägen samt del av Byggata X. För anslutningar kan utbyggnad i Ängahusvägen och Byggata X behövas samt arbeten i Företagsvägen.

Opto - Vi har befintlig opto-kabel till vindkraftverken som kommer hamna inom området uppe i nordöst, dock borde det hamna inom "natur"-remsan och inte inne på byggbar mark, men detta behöver kontrolleras i detalj. Vi kommer vilja vara med i eventuella samordnade entreprenader för att nå nyetableringarna med kanalisation.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Landskronas Energi ABs synpunkter har noterats och önskemål om att vara del av samordning vid kanalisation har vidarebefordrats till stadens utförandesida.

E.ON ELNÄT, 2024-06-13

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har följande synpunkter.

Inom planområdet har E.ON både ett lokalt och ett regionalt elnät. Lokalnätet består av markförlagda låg- och mellanspänningskablar. Regionnätet består av dubbla 130 kV luftledningar, se bifogade översiktskartor.

För information så har vi ett pågående projekt där nya mellanspänningskablar ska förläggas, se lila streckade linjer. Samt planerar vi för nya optokablar som kommer förläggas norr om vår kraftledning, antingen inom I-området eller inom område för Natur och plantering.

Markkabel
Kablarnas lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Kabelvisning beställs kostnadsfritt i fält via vår kundsupport 0771-22 24 24, se även vår hemsida: www.eon.se/privat/kundservice/skydda-ledningar-och-djur/grava-nara-ledning.html.

För elledning i mark får byggnad eller annan anläggning inte utan ledningsägarens medgivande och lämnade instruktioner uppföras på närmare avstånd än 3 meter från markkablar. Inte heller får utan ledningsägarens medgivande upplag anordnas eller marknivån ändras ovanför markkablar, så att reparation och underhåll försvåras.

För att mellanspänningsmarkkablarna ska vara förenlig med detaljplan så yrkar E.ON på att det i plankartan sätts ut ett 4 meter brett U-område med ledningsstråket i mitten, både i kvartersmarken och i naturmarken. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör redovisas i planbestämmelserna. E.ON föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen U: ”Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärder som kan hindra eller försvåra bibehållandet av elektriska starkströmsanläggningar. Inom området får det inte förekomma plantering av träd.”

Transformatorstation
För att möjliggöra byggandet av nya transformatorstationer inom planområdet föreslår vi att en generell byggrätt för nätstation redovisas på plankarta och i planbestämmelser. Placering och utformning av nya transformatorstationer får sedan bestämmas vid projekteringen av området.

Alternativt att det i planbestämmelsen under aktuell kvartersmark ingår en text om att transformatorstation får uppföras. (Transformatorstation får uppföras. 4 kap 5§ punkt 3 PBL).

Ställverk
E.ON noterar att det i plankartan med planbestämmelse finns utlagt ett E1-område för nytt ställverksområde. Det är viktigt att E-området för ställverket säkerställs så att måtten är 100x90 m.

Luftledning
Kraftledningarna omfattas av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter, ELSÄK-FS 2022:1. Starkströmsföreskrifterna reglerar bland annat höjd över mark, avstånd från ledning till byggnad, brännbart upplag och

parkeringsplatser. För att kunna bibehålla ledningarna måste ovannämnda föreskrifter följas. Det får inte göras avkall på el-, person- eller driftssäkerhet.

Markhöjden får ej förändras under eller invid ovannämnda ledning.

E.ON noterar att det i plankartan med planbestämmelser har lagts ut ett I-område för våra kraftledningar, vilket vi är tacksamma för. Men då regionnätsluftledningen är samhällsviktig, hemställer E.ON att I-område sätts ut även inom Naturområdet. I-områdets bredd ska vara 20 meter från yttersta faslina plus ledningsstråkets bredd. Den restriktion i markanvändningen som egenskapsbestämmelsen medför bör även redovisas i planbestämmelserna.

E.ON föreslår följande formulering i planbestämmelserna vid beteckningen I: ”Marken ska vara tillgänglig för allmän luftledning. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som hindrar bibehållandet av elektriska ledningar, ej heller finnas vegetation, flaggstänger eller dylikt som genom sin höjd kan utgöra fara för ledningen. I de fall vegetation skall planteras gäller lågväxande.”

Av plankartan med planbestämmelser ska det även framgå att hela I-området är parkering- och byggnadsfritt område. Samt att det sätts ut ett generellt I-område inom ställverksområdet (E1).

Magnetfält
Med anledning av diskussionen kring magnetfälts eventuella hälsorisker så måste en skälighetsbedömning göras vid varje enskilt fall av samhällsplanering eller nybyggnation. De myndigheter som ansvarar för hälsofrågor kopplat till magnetfält är Arbetsmiljöverket, Boverket, Elsäkerhetsverket, Folkhälsomyndigheten och Strålsäkerhetsmyndigheten.

E.ON för en öppen och saklig dialog om magnetiska fält och eventuella risker. E.ON följer kontinuerligt pågående forskning inom området och strävar efter en kunskapshöjning beträffande magnetiska fält.

Övrigt
E.ON har för avsikt att bibehålla vårt regionala ledningsnät i befintlig sträckning och utförande och förutsätter att ovan synpunkter beaktas samt att exploateringen inte påverkar våra anläggningar

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

E.*Ons befintliga markkablar inom planområdet ligger förlagda så att de kommer att hamna inom allmän platsmark så något behov av att inrätta u- området bedöms inte finnas.*

Det enda undantaget är inom fastigheten Tofta 14:32 vilken E.On själva äger.

Område för ställverk med E.Ons önskade mått är säkerställt i plankartan.

Föreslagen skrivning avseende l1- och l2-bestämmelser har lagts till i planbeskrivningen för att tydliggöra E.Ons hemställan. Avseende att ha

skrivningen i Plankartan så bedöms detta inte som nödvändigt då det regleras i annan lagstiftning.

Egenskapsbestämmelsen l2 har lagts till inom NATUR-området enligt E.Ons önskemål.

NORDION ENERGI (TIDIGARE. WEUM & E.ON GAS), 2024-06-13

Nordion Energi, där Weum Gas AB och Swedegas AB ingår, har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende. Weum Gas har distributionsledningar för gas inom planområdet (gröna), Swedegas har en transformatorstation i sydöst, samt en högtrycksledning i närområdet (blå), se figur 1 nedan.

Vidare planeras en ny distributionsledning för gas att anläggas utmed planområdets kant inom naturmark, se figur 2 nedan.
Samtliga gasledningar, både befintlig i den södra delen av planområdet samt planerad ledning, hamnar inom naturmark och därmed har vi inget att erinra vad gäller plankartan.

Vid utformning av framtida dagvattendamm kan flytt av vår ledning i söder bli aktuell vilket exploatören då bekostar. Vi önskar därmed att det framgår av genomförandebeskrivningen att eventuella kostnader i samband med planens genomförande såsom flyttningar eller ändringar av våra befintliga gasledningar bekostas av exploatören.

Gasledningar är underkastade Energigasnormens regler (EGN) som bland annat anger minsta skyddsavstånd mellan ledning och byggnad, samt närmaste gräns för område med förväntade grävningsaktiviteter. Plantering av träd bör ej ske närmare en gasledning än 3 meter. För att minska risken för skador på träd i samband med eventuella framtida arbeten med distributionsledningen rekommenderas att träd i närheten förses med rotskydd.

Vi har en överenskommelse med nuvarande markägare till Tofta 14:21, signerad 2024-03-20, gällande ny distributionsledning i planområdets kant.

En pågående dialog förs med Landskrona kommun gällande samma distributionsledning men utanför aktuellt planområde.



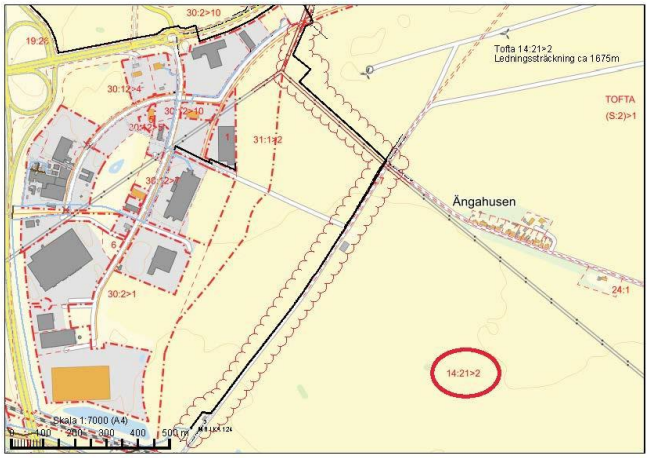

Fig 1.(ovan) Ledningar inom och i närheten av planområdet, samt transformatorstation i sydöst.

Fig .2 (nedan) Ny planerad distributionsledning

Vad gäller transformatorstationen har vi inget att erinra då denna är utpekad på plankartan samt redogörs för i planbeskrivningen. Högtryckskledningen i sydöst om planområdet utgör inget hinder för detaljplanen och kommande byggnation.

För ledningsvisning hänvisar vi till www.ledningskollen.se, som redovisar med kartunderlag och dxf-fil.

Det är viktigt att samråd sker med Weum Gas områdeshandläggare redan i tidigt projekteringsskede, speciellt om arbete sker i närheten av gasledningen och flytt av våra ledningar ska genomföras.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Dialog kring förläggning och skyddsavstånd till Nordions ledningar pågår mellan Landskrona stad och Nordion.

För att inte behöva ompröva tillfarten till transformatorstationen har denna utgått ur planområdet.

SAKÄGARE OCH ÖVRIGA

FASTIGHETSÄGARE 1 , 2024-06-17

Yttrande gällande planförslaget för Örja 34.1 och del av Tofta 14.21

Planförslaget för Örja 34.1 och del av Tofta 14.21 syftar till att möjliggöra verksamhet med industri-ändamål. Det kan synas naturligt att ha detta som en utgångspunkt för att främja en fortsatt stark utveckling för Landskrona stad. Staden har ett attraktivt läge utefter väg E6 och allmänt bra kommunikationer och en attraktiv boendemiljö vid Öresund.

I balans med dessa för staden gynnsamma framtidsfaktorer är det både angeläget och nödvändigt att se till **försörjningsmöjligheter och beredskap**. Förhållanden som ter sig alltmer allvarliga i dagens oroliga världsbild, nu också i vårt närområde. I ett framtidsscenario för 2050 kommer beräknas jordens befolkning då utgöra 9,7 miljarder i förhållande till 7,7 miljarder idag. Matproduktionen skall räcka till 2 miljarder fler redan under denna ÖP. Till detta kommer klimatförändringar med ökenutbredning och stora väderkatastrofer. I denna situation kan det kännas egoistiskt av nuvarande generation att inte vara mer restriktiv med byggande på åkermarken i Landskrona kommun.

Odlingsmarken är mycket högavkastande därmed blir odlingen klimateffektiv och dessutom i en starkt expansiv kommun med allt fler innevånare.
Det finns inom kommunen idag (2022) redovisat 9 207 ha åkermark. Det är en minskning med 2,5 procent jämfört med för 12 år sedan. Det kan tyckas obetydligt men utgör i stället en oroande förändring när det gäller att värna viktig odlingsmark som bas för framtida försörjningsmöjligheter.

Sveriges riksdag och Region Skåne har beslutat om riksomfattande och regionala **livsmedelsstrategier.** Målsättningen med dessa strategier är att öka självförsörjningsgraden av livsmedel genom att öka den svenska livsmedelsproduktionen. Sverige är endast självförsörjande på några få livsmedel, socker, mjöl och morötter. Området runt Landskrona har stor potential för växtodling och grönsaksproduktion. Landskrona kommun bör därför ta större hänsyn till den förändring som nu sker för att stärka den svenska livsmedelsproduktionen och öka Sveriges självförsörjningsgrad. Tex. satsa på Lantbruks och grönsaksproduktionen i området, underlätta för befintliga producenter och för att nya producenter ska kunna etablera sig.

Förutom att producera livsmedel så har jordbruket stor betydelse i **klimatomställningen** och för det fossilfria samhället. Restprodukter från växtodling kan användas till biogas och för att producera el och värme.

För att klara de mål på **klimat- och energiområdet** som riksdag och regering ställer sig bakom krävs ett starkt och aktivt jordbruk i kommunen. För att detta skall uppnås **krävs att jordbruket skall värnas och gentemot motstridiga intressen.**

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Då det aktuella planområdet uppgår till 40,5 hektar, är det cirka 0,44 % av kommunens totala areal av jordbruksmark som tas i anspråk för den planerade markanvändningen, vilket är en mycket begränsad andel och därför har vid bedömningen av planens konsekvenser: Hushållning med naturresurser (jordbruk) bedömts som liten.

Vidare är planområdet utpekat i stadens Fördjupade översiktsplan 2014-10-27 som "Kronan- Utvidgning av befintligt verksamhetsområde. Ej Handel"

Precis som påtalas måste exploatering vägas mot samhällsviktig verksamhet så som livsmedelsproduktion och jordbruk och beredskap. Stadens resonemang kring detta redogörs för i kapitel 7.3 i Miljökonsekvensbeskrivningen (sidorna 40-46).

En sådan avvägning har gjorts i samband med planarbetet och upprättandet av tillhörande miljökonsekvensbeskrivning och totalt sett har en bedömning gjorts att en exploatering av planområdet anses vara ett väsentligt samhällsintresse vars positiva konsekvenser överväger dess negativa.

FASTIGHETSÄGARE 2, 2024-06-19

Vi på Ängahusvägen 146, Tofta 1:13, emotsäger detaljplan för Tofta 14:21 (Kronan Östra).

Anledning till detta är följande.
Det kommer påverka värdet på våra hus i området negativt
Det kommer bli mer ljud/buller och rörelse i området
Samt att vi flyttade dit på grund av läget, att det ligger mysigt ute på landet, inte för att bo i ett industriområde.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

För att ersättning ska utgå ska detaljplanen anses utgöra en "betydande olägenhet" enligt 2 kap 9 § PBL, detta bedömer staden att planen inte innebär.

En bullerutredning avseende verksamhetsbuller har genomförts inför granskningsutskicket (Sweco, 2025-03-18). Denna visar att gällande riktvärden för verksamhetsbuller vid alla tidsperioder och beräkningsfall vid schablonberäkningen för generell industri klaras.

Vidare visar beräkningar att trafikbullerpåverkan vid utbyggnad av verksamhetsområdet bedöms som väldigt låg. Både nollalternativet och utbyggnadsalternativet avseende trafik innebär samma antal byggnader som överskrider 55 dBA ekvivalent ljudnivå.

Även de kumulativa effekterna av verksamhetsbuller och trafikbuller sammantaget inte överskrider gällande bullerriktvärden.

Planområdet är utpekat i staden Fördjupade översiktsplan 2014-10-27 som "Kronan- Utvidgning av befintligt verksamhetsområde. Ej Handel" .

Att staden växer och utvecklas är en del av den allmänna samhällsutvecklingen. Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att platsen, med den föreslagna planutformningen och planregleringen, är lämplig för såväl industri som verksamheter. Det kan noteras att stadens miljönämnd eller Länsstyrelsen Skåne, under samrådet, inte framförde

någon erinran gällande att platsen med hänsyn till omgivningspåverkan skulle vara olämplig för det planlagda ändamålet. Vidare kan tilläggas att verksamhet som avses bedrivas på platsen även kan behöva föregås av en anmälan eller en ansökan om tillstånd enligt miljöbalken.

FASTIGHETSÄGARE 3 OCH 4, 2024-06-11

Observera att detta är två identiska yttranden som har sammanfogats till ett.

Bästa Landskrona Stad,

Jag skriver till er för att uttrycka min oro och överklaga beslutet att bygga ut industriområdet på Örja 34:1 som då hamnar nära vår fastighet på Ängahusvägen 150, fastighetsbeteckning: LANDSKRONA TOFTA 14:7.
Enligt de nuvarande planerna kommer industrin att ligga inom 400 meter från vår bostad, jämfört med det nuvarande avståndet på cirka 1 kilometer.

Denna förändring kommer att ha flera negativa inverkningar på oss som boende på Ängahusen:

1. Miljöföroreningar: En närmare industri innebär ökade utsläpp av föroreningar, såsom partiklar och kemikalier, vilket kan påverka luftkvaliteten och vår hälsa negativt.

2. Bullernivåer: Närhet till industriområdet kommer med stor sannolikhet att öka bullernivåerna i vårt bostadsområde, både under dagtid och nattetid, vilket kan störa vår livskvalitet och sömn.

3. Fastighetsvärde: Det minskade avståndet till industrin kan leda till en minskning av vår fastighets marknadsvärde, då potentiella köpare kan avskräckas av den ökade närheten till industriverksamheten.

4. Säkerhetsrisker: Industriområden medför alltid vissa säkerhetsrisker, inklusive risken för olyckor, brand eller kemikalieutsläpp. Ett närmare industriområde innebär att dessa risker kommer att öka för oss som boende i närheten.

5. Förändrad livsmiljö: En utbyggnad av industriområdet kan leda till förändringar i det lokala ekosystemet och påverka djurlivet negativt, vilket ytterligare bidrar till en försämring av vår boendemiljö.
En viktig anledning till att vi valde att bosätta oss här var närheten till naturen, de öppna fälten och djurlivet. Dessa värdefulla aspekter av vår boendemiljö riskerar nu att försvinna, vilket vore mycket sorgligt för oss och för framtida generationer. Vi uppskattar den lugna och naturnära omgivningen,
som ger oss en hög livskvalitet och en möjlighet att leva i en miljö där vi kan uppskatta och njuta av naturen tillsammans med våra hundar.

Vi anser att dessa potentiella negativa inverkningar inte har beaktats tillräckligt i beslutsprocessen och uppmanar kommunen att ompröva och ändra sina planer för utbyggnaden av industriområdet. Vi föreslår att ni genomför en noggrannare miljö- och konsekvensanalys för att säkerställa att invånarnas hälsa och välbefinnande inte äventyras.

Vi hoppas att kommunen tar vår överklagan på allvar och värderar invånarnas intressen och välbefinnande.

Tack för er uppmärksamhet och förståelse.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

Svar avseende miljöföroreningar:

Planförslaget bedöms inte leda till att några Miljökvalitetsnormer för luft överskrids. I samband med etablering av specifika verksamheter som bedöms kunna påverka bidra till försämrad luftkvalitet så prövas dessa i en miljötillståndsprövning i det enskilda fallet. Dessa tillstånd ställer ofta krav på kontroll och uppföljning för att säkerställa att de efterlevs, men detta är inget som regleras i detaljplanerprocessen.

Svar avseende bullernivåer:

En bullerutredning avseende verksamhetsbuller har genomförts inför granskningsutskicket (Sweco, 2025-03-18). Denna visar att gällande riktvärden för verksamhetsbuller vid alla tidsperioder och beräkningsfall vid schablonberäkningen för generell industri klaras.

Vidare visar beräkningar att trafikbullerpåverkan vid utbyggnad av verksamhetsområdet bedöms som väldigt låg. Både nollalternativet och utbyggnadsalternativet avseende trafik innebär samma antal byggnader som överskrider 55 dBA ekvivalent ljudnivå.

Även de kumulativa effekterna av verksamhetsbuller samt trafikbuller sammantaget inte överskrider gällande riktvärden.

Svar avseende minskat fastighetsvärde:

För att ersättning ska utgå ska detaljplanen anses utgöra en ”betydande olägenhet” enligt 2 kap 9 § PBL, detta bedömer staden att planen inte innebär.

Svar avseende angående säkerhetsrisker:

Vid detaljplanering för verksamhets- och industrimark tas hänsyn till att inga oacceptabla risker ska drabba närboende. Dock anges inga generella avstånd inom vilket det kan sägas vara acceptabel eller oacceptabel risk utan man tittar för den specifika verksamhet som etableras. Detta, vilken verksamhet som kommer att etablera sig inom planområdet kan inte styras i detaljplanen.

Vid en sådan tillståndsprövning/anmälan prövas detta i stället via särskild lagstiftning, exempelvis miljöbalken, lagen om brandfarliga och explosiva varor samt arbetsmiljö- och säkerhetsföreskrifter.

Svar avseende förändrad livsmiljö:

Planområdet är utpekat i staden Fördjupade översiktsplan 2014-10-27 som ”Kronan- Utvidgning av befintligt verksamhetsområde. Ej Handel” .

Att staden växer och utvecklas är en del av den allmänna samhällsutvecklingen. Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att platsen, med den föreslagna planutformningen och planregleringen, är lämplig för såväl industri som verksamheter. Det kan noteras att stadens miljönämnd eller Länsstyrelsen Skåne, under samrådet, inte framförde någon erinran gällande att platsen med hänsyn till omgivningspåverkan skulle vara olämplig för det planlagda ändamålet. Vidare kan tilläggas att verksamhet som avses bedrivas på platsen även kan behöva föregås av en anmälan eller en ansökan om tillstånd enligt miljöbalken.

Det lokala ekosystemet bedöms inte påverkas negativt, en utbyggnad av planen möjliggör anläggande av grön infrastruktur i landskapet och främjar konnektivitet, detta tillsammans med anläggande av dagvattendamm med permanent vattenspegel bedöms skapa tillskott till det befintliga ekosystemet som i dagsläget består av storskaligt monokulturellt jordbruk som generellt relativt ensidigt avseende flora och fauna.

FASTIGHETSÄGARE 5 OCH 6, 2024-06-13

Observera att detta är två identiska yttranden som har sammanfogats till ett.

Gällande samråd för detaljplan Örja 34:1 som del av Tofta 14:21
Referens PLAN 2024.3

Vi motsätter oss planförslaget i sin helhet. befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden kommer väsentligt att påverkas negativt vid planens genomförande.

Buller och oväsen från industriverksamhet, trafik, föroreningar.

Boendemiljön påverkas negativ.

Stor ekonomisk förlust för befintlig bebyggelse (våra villor och tomters värde blir väsentligt påverkat)

Allt vi kämpat för kommer att bli lika med inget.

Att bo 300meter från ett industriområde är inget man eftersträvar när man bosätter sig på landet.

Stadsbyggnadsförvaltningens kommentar:

För att ersättning ska utgå ska detaljplanen anses utgöra en ”betydande olägenhet” enligt 2 kap 9 § PBL, detta bedömer staden att planen inte innebär.

Någon särskilda lagstadgade skyddsavstånd till bostadsområde från verksamhetshetsområde utan detta prövas i samband med etablering av de respektive verksamheterna, detta då det finns stora skillnader gällande vilken risk och störning de orsakar.

Planområdet är utpekat i staden Fördjupade översiktsplan 2014-10-27 som ”Kronan- Utvidgning av befintligt verksamhetsområde. Ej Handel” .

Att staden växer och utvecklas är en del av den allmänna samhällsutvecklingen. Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att platsen, med den föreslagna planutformningen och planregleringen, är lämplig för såväl industri som verksamheter. Det kan noteras att stadens miljönämnd eller Länsstyrelsen Skåne, under samrådet, inte framförde någon erinran gällande att platsen med hänsyn till omgivningspåverkan skulle vara olämplig för det planlagda ändamålet. Vidare kan tilläggas att verksamhet som avses bedrivas på platsen kan även behöva föregås av en anmälan eller en ansökan om tillstånd enligt miljöbalken.

STÄLLNINGSTAGANDE

Utifrån inkomna synpunkter kompletteras planhandlingarna gällande:

- Egenskapsbestämmelse för l2 – luftledning har lagts till i plankartan i norra delen av planområdet.
- Egenskapsbestämmelse att dagvattensystemet ska vara avstängningsbart har lagts plankartan.
- Gastransformatorstation har utgått ur planområdet.
- Användningsbestämmelsen NATUR i västra delen av planområdet har lagt till plankartan.
- Användningsbestämmelsen NATUR har breddats i östra delen för att rymma ledningar, dike samt plantering/modellering.

Utöver detta görs mindre redaktionella ändringar och förtydliganden i planhandlingarna.

Stadsbyggnadsförvaltningen

Jonathan Nygaard
Planarkitekt

Lisa Lindekranz
Planchef

För information om hur Landskrona stad behandlar personuppgifter se www.landskrona.se/personuppgifter