

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Säbyholm 1:59 m fl

Säbyholm Etapp I, Landskrona stad



2026-05-29
GRANSKNINGSHANDLING
LANDSKRONA
STAD



Ärendeinformation

Diarienummer: PLAN 2018.6

Sökande: Hilleshögs företagspark

Beslut om planuppdrag: Stadsbyggnadsnämnden, 2020-05-26 SBN § 28

Genomförandetid: 5 år

Planförfarande: Standard

Planhandläggare: Anna Fogelberg

anna.fogelberg@landskrona.se, tel 0418-47 35 61

Detaljplanen upprättas i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900).

Medverkande

Detaljplanen har handlagts av planavdelningen på stadsbyggnadsförvaltningen. Under arbetet har även tjänstepersoner TSM. Lantmäterimyndigheten i Landskrona har varit rådgivande vid framtagandet av kapitlet *Fastighetsrättsliga frågor*. Grundkartan har upprättats av MBK och GIS-avdelningen.

Planprocessen

Planprocessen startar när exempelvis Staden själv, en byggaktör, exploatörer eller enskilda personer inkommer med en begäran om att få göra eller ändra en detaljplan. Stadsbyggnadsnämnden ger uppdrag till planavdelningen att ta fram ett förslag till detaljplan.

Efter att ett planförslag tagits fram hålls samråd med bland annat länsstyrelsen, myndigheter, föreningar och enskilda som har ett väsentligt intresse avseende aktuell planläggning. Samrådets syfte är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap och synpunkter kopplat till aktuellt ärende. Inkomna synpunkter sammanställs och bemöts i en samrådsredogörelse.

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

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



Planen handläggs med standardförfarande. Detaljplanen befinner sig i granskningskedet.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning	4
Planens syfte	6
Planförutsättningar	8
Planförslag	37
Förklaring av planbestämmelser	60
Konsekvenser	65
Genomförande	76

Sammanfattning

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten i att utveckla planområdet inom den framtida stadsdelen Säbyholm med bostadsbebyggelse och verksamheter. Kulturmiljön med äldre bebyggelse och tillhörande park- och naturmiljö ska bevaras och utvecklas. Ny bebyggelse ska anpassas till den befintliga kulturmiljön. Förslaget är även ett led i att stärka det gröna stråket längs med Säbybäcken som är utpekad i den fördjupade översiktsplanen (2014-04-18).

Planförslaget

Den föreslagna dispositionen av området tar utgångspunkt i Säbyholms historiska framväxt som godsmiljö, del av sockerbruksområdet samt den mycket värdefulla park- och trädgårdsmiljön som anlagts och utvecklats sedan 1700-talet fram till idag. Förslaget innebär en utbyggnad av cirka 100 bostäder i form av radhus och mindre flerbostadshus i två till tre våningar med sadeltak. Utbyggnadsförslaget är tänkt att underordna sig den värdefulla parkmiljön i området samtidigt som den strikta bebyggelseplaceringen, uppdelad i mindre kvarter, harmonierar med såväl godsbyggnaderna som det tidigare sockerbrukets placering av byggnader. Ny bebyggelse ska utformas för att passa in i den befintliga kulturmiljön i 2-3 våningar med sadeltak.

Förslaget för planområdet ska möjliggöra för en utveckling med bostäder och verksamheter samtidigt som de befintliga rekreations- och naturvärdena ska behållas och tillgängliggöras för fler. Den nya bebyggelsen ska utformas och anpassas till den befintliga miljön. Befintlig bebyggelse får skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Planförslaget möjliggör ca 100 nya bostäder (enligt illustrationsplanen), vilket motsvarar ca 9000 kvm BTA.

Utöver det möjliggörs för ca 5000 BTA verksamheter i slottskvarteret och mässen. Byggrätten i slottskvarteret skulle även kunna bli bostäder.

Av ovanstående sammanlagda 14 000 kvm BTA utgörs ca 2 600 kvm BTA i befintliga byggnader.

Det slutliga antalet nya bostäder kan variera beroende på lägenhetsstorlekar och hur stor andel av byggrätterna som utnyttjas för bostäder.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har bedömt att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 4 kap. 34 § Plan- och bygglagen eller i 6 kap. 3 § miljöbalken. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför inte upprättats. Motiven till bedömningen finns i kapitlet – *Konsekvenser*.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planförslaget överensstämmer med Landskrona stads fördjupade översiktsplanen (2014-04-18).

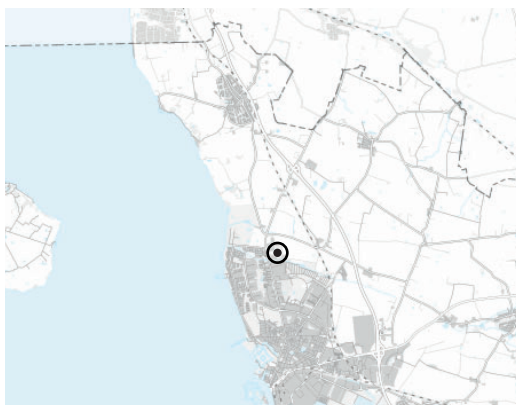
Planhandlingar

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Plankarta, planbestämmelser, 2026-05-29
- Illustrationsplan, 2026-05-29
- Planbeskrivning (denna handling)
- Samrådsredogörelse
- Grundkarta

Utredningar som varit underlag till detaljplanen:

- Dagvatten- och VA-utredning (Structor 2021-06-30)
- Utredning föroreningsbelastning samt risker vid skyfall (Structor, 2021-06-16)
- Naturvärdesinventering (Calluna, 2020-12-30)
- Groddjursinventering (Calluna, 2021-07-30)
- Fladdermusinventering (Calluna, 2021-11-04)
- Eftersök av potentiella fladdermusboplatser (Calluna, 2023-06-15)
- Häckfågelinventering (Calluna, 2024-08-15)
- Vedlevande insekter vid Säbyholm (Calluna, 2024-11-12)
- Artskyddsutredning kärlväxter, groddjur och fladdermöss (Calluna, 2023-11-13)
- PM skyddsvärda träd och kärlväxer (Calluna, 2024-03-18)
- PM Geoteknik (WSP, 2023-07-07)
- Markteknisk undersökningsrapport (WSP, 2023-07-07)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökningsrapport (WSP, 2023-06-30)
- Kulturmiljörapport Säbyholmspark - Kulturhistorisk inventering och analys (Kulturhistoriska föreningen för södra Sverige, 2022)
- Kulturmiljörapport Säbyholm - Förslag på skydds- och varsamhetsbestämmelser för fem byggnader (Kulturhistoriska föreningen för södra Sverige)
- PM Kulturmiljövården inom utredningsområde Säbyholm, Landskrona stad (Kulturhistoriska föreningen för södra Sverige 2025-12-12)
- Trafik (Sweco, 2025-05-21)
- Trafikbullerutredning (Sweco, 2025-05-25)
- VA- och dagvattenutredning, (Envidan, 2026-05-22)
- Säbyholms tegelbruk och bränneri – möjliga byggnadslämningar, Rapport 2026:35 (Arkeologerna, 2006)



Planområdets placering i kommunen och i Landskrona tätort.

Planföresättningar

Planförfarande och planprocess

Denna detaljplan handläggs med ett standardförfarande i enlighet med 5 kap PBL.

Stadsbyggnadsnämnden fick genom beslut i Stadsbyggnadsnämnden 2020-05-26 §28 i uppdrag att påbörja detaljplanearbetet i enlighet med den ansökan som inkommit till Stadsbyggnadsförvaltningen 2018-08-20.

Standardförfarande ska tillämpas om planförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten, eller i övrigt av stor betydelse. Standardförfarande tillämpas också om planförslaget inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Landskrona stads planeringsstrategi (antogs av KF 2023-12-11). Slutsatsen i planeringsstrategin är att ställningstagandena kring markanvändningen i Landskrona stads översiktsplan och fördjupad översiktsplan för Landskrona tätort fortfarande är aktuella.

I Fördjupad översiktsplan för Landskrona tätort antagen 2014-06-18 är större delen av planområdet utpekad som stadsbebyggelse där blandade funktioner bör eftersträvas och möjliggöras..

På markanvändningskartan står följande: Parkmiljö med goda förutsättningar att utvecklas till en attraktiv stadsmiljö med inriktning mot en företagspark. Befintlig skolverksamhet är



Utdrag ur markanvändningskartan fördjupad översiktsplan för Landskrona tätort, antagen 2014-06-18.

2. Säbyholm västra

Parkmiljö med goda förutsättningar att utvecklas till en attraktiv stadsmiljö med inriktning mot en företagspark. Befintlig skolverksamhet är en gång och bör kunna inkluderas. Mötet med det öppna kulturlandskapet norrut är viktigt att beakta.



På bilden ovan visas vilka detaljplaner som finns i anslutning till planområdet. Planområdet är svartstreckat.



Bilden ovan visar den gällande markanvändningen i intilliggande detaljplaner. Planområdet är svartstreckat.

en tillgång och bör kunna inkluderas. Mötet med det öppna kulturlandskapet norrut är viktigt att beakta.

Södra delen av planområdet, där Säbybäcken sträcker sig genom planområdet, är utpekad som en del av ett längre utvecklingsstråk för rekreation och gröonstråk.”

Den nya korsningen/rondellen längs med Hälsingborgsvägen är utpekad som nod. Noder i korsningspunkter mellan utvecklingsstråk bör särskilt studeras för kompletteringsbebyggelse eller iordningställande av platsbildning.

Utvecklingsstrategin som redovisas i den fördjupade översiktsplanen anger att staden i huvudsak föreslås växa inåt genom stadsomvandling och förtätning, men att även en expansion av tätorten kommer att behövas för att balansera bostadsutbudet och långsiktigt ta tillvara på det stationsnära läget. En stadsgräns markerar stadens möte med det omgivande kulturlandskapet. För att få ett mjukt möte varierar stadsgränsen till att ibland utgöras av bebyggelse och ibland av grönska. Tätortsgränsen berörs av utbyggnadsområden i Borstahusen, Säbyholm östra och västra samt på längre sikt av utbyggnader mellan Västkustbanan och motorväg E6. Varvat med dessa finns säkerställda grönområden i form av Borstahusens rekreationsområden och Miljösatsning Norr samt förslag till nya grönområden i form av främst Stationsskogen samt det föreslagna landskapsstråket Säbybäcken – Weibullsholm - Lundåkra.

Miljösatsning norr är en större, sammanhängande grönsstruktur i norra Landskrona längs med Säbybäcken. Den kommer delvis att utgöra en avgränsning av staden mot norr.

Mark- och boendeprogram

I mark- och boendeprogrammet (antaget 2025-05-31) är staden indelad i olika delområden. Planområdet en del av utbyggnadsområdet som benämns Karlslund. Utbyggnadsområde pekas ut som ett av stadens större framtida utbyggnadsområden för bostäder. I mark- och boendeprogrammet anges att Landskrona stad långsiktigt behöver möjliggöra för cirka 220 nya bostäder per år för att kunna tillgodose det kommunala bostadsförsörjningsansvaret och möta den förväntade befolkningsutvecklingen. Inom Karlslundsområdet planeras cirka 1 720 bostäder tillkomma efter år 2029, varav aktuellt planområde ska möjliggöra en del.

Detaljplaner

Planområdet är inte planlagt sen tidigare.

Följande detaljplaner gränsar till planområdets västra del till tre gällande detaljplaner:

- 1282K-P17/5 (Tomaten 1 och del av Borstahusen 1:1)
- 1282K-1419 12-LAN-451
- 1282K-P15/7 (Del av Borstahusen 1:1, Ulkavallen samt Löpargatans förlängning)

De delar av detaljplanerna som gränsar till aktuellt planområde har markanvändningen gata eller park.

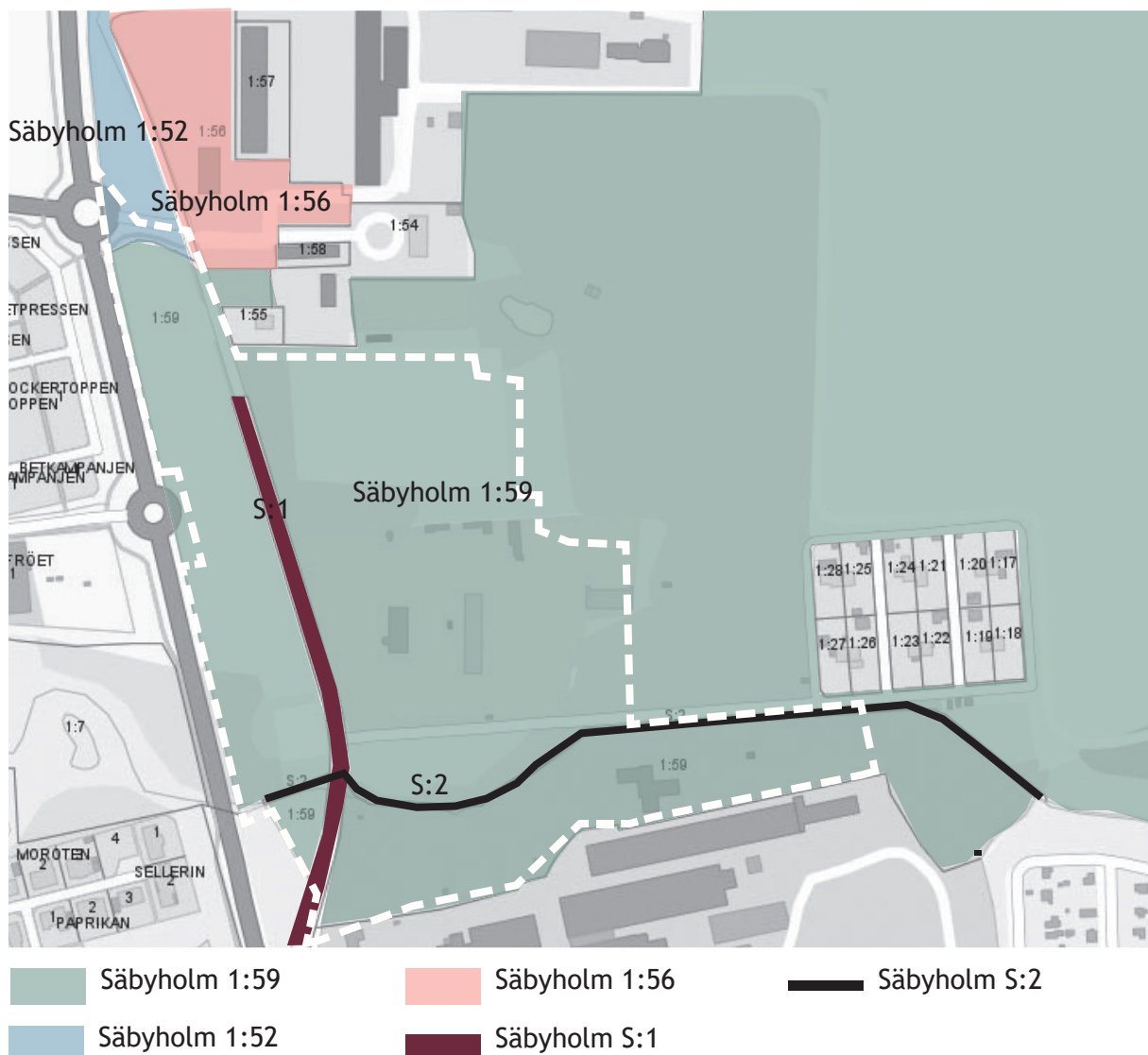


Riksidressen och förordningar

Riksidresse för högexploaterad kust

Planområdet, liksom hela Landskrona tätort, berörs av riksidresse för högexploaterad kust enligt 4 kap. 1 § och 4 § MB. Detta innefattar ett mellan 3-5 km brett område längs Skånes kust, inom vilket prövning enligt Miljöbalken 4 kap. 1 § och 4 § skall ske.

Riksidressen är bl.a. till för att säkra allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena. I miljöbalken finns undantagsbestämmelser som innebär att riksidressen för kustzon inte utgör hinder för utveckling av befintliga tätorter.



Planområde med befintliga fastighetsgränser för de inom planområdet berörda fastigheter.

Planområdet

Allmänt om planområdet

Planområdet ligger i norra delen av Landskrona stad, öster om Borstahusen och norr om Karlslund. I söder gränsar planområdet till den gamla sockerbruksfabriken på Säbyholm 1:12 (som sedan 2024 ägs av Landskrona stad). I väster avgränsas planområdet av Hälsingborgsvägen och i öster gränsar planområdet till de mer naturlika delarna av sockerbruksparken.

Planområdet utgörs av den västra delen av Sockerbruksparken. Inom planområdet ingår även Säbyholmsvägen och Sockerbruksvägen.

Planområdet är cirka 11,5 hektar stort och är inte planlagt sedan tidigare.

Fastigheter inom planområdet

Säbyholm 1:59

Större delen av området ligger inom den kommunalägda fastigheten Säbyholm 1:59. Fastigheten ägs indirekt av kommunen genom det kommunalt ägda bolaget Hilleshøgs Företagspark AB.

Säbyholm 1:56

Fastigheten ägs av Landskrona Montessori förening Ek.Förening. En smal remsa av fastigheten i anslutning till Säbyholmsvägen ingår i planområdet.

Säbyholm 1:52

Fastigheten ägs av Landskrona stad.

Säbyholm S:1

Vägsamfällighet.

Säbyholm S:2

Samfällighet kopplad till befintligt dike (bäck).

Nuvarande markanvändning

Större delen av planområdet utgörs av park med stora uppvuxna träd, planteringar och klippta gräsytor med grusgångar. I parken står fyra befintliga byggnader som senast har använts som kontor och bostad men som sedan några år är tomma och kallställda.

Västra delen av planområdet brukas idag som jordbruksmark.

I södra delen av planområdet går Säbybäcken. I anslutning till bäcken finns även en större damm.



Bilden ovan visar 1782 års karta med Wilhelm Bennets trädgårdsyta söder om bebyggelsen.

(Storskifte Säby nr 1-101).

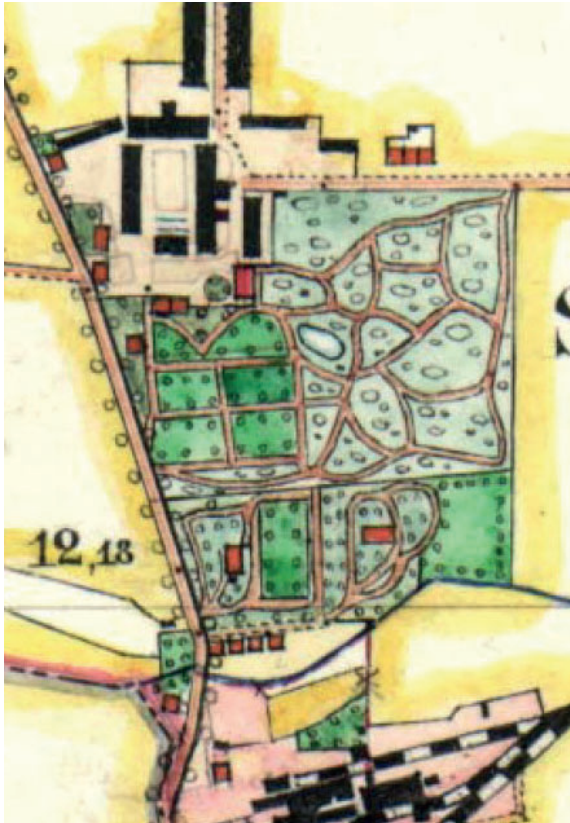
K= Kohagen, utmark/ängsmark

M=Gårdsplanen med

Trädgården

L=Nyväng, består af åker och äng

J= Wipan, består af åker och äng



Bilden visar den Häradsökonomiska kartan år 1910-15.

Historia, kulturmiljö och arkeologi

Historisk bakgrund

Kungsladugården i Säby inrättades av Kristian III och den första slottsbyggnaden stod färdig 1559. Den ursprungliga bebyggelsen finns inte kvar då den brändes ner 1709 av danskarna under de dansksvenska krigen. Den äldsta bevarade byggnaden (som ligger strax norr om planområdet) kom till under 1700-talet.

En kulturmiljöutredning är framtagen för planförslaget (*Kulturhistoriska föreningen för södra Sverige*, 2022). Den äldsta kartan i utredningen är från 1782 och visar den dåvarande gårdsbebyggelsen omgiven av åkrar, ängar och hagar. På kartan syns en trädgård rakt söder om gårdsbebyggelsen, inne på det nuvarande planområdet. Trädgården utökades sedan troligen någon gång under sekelskiftet 1700-1800 i form av en spegling av den ursprungliga trädgården.

Säbyholms gård såldes 1791 från staten till dåvarande innehavaren överste Corfitz Cook och har sedan tillhört bland andra friherre Adolf Coyet. Generalen Bror Cederström var ägare från 1818 och byggde den nuvarande huvudbyggnaden, i empirstil. Denna uppfördes 1825 och ligger strax norr om planområdet (idag rymmer byggnaden Säbyholms Montessoriskola). Cederström drev även sockerbruket inne i Landskrona och bedrev betodling på Säbyholms ägor. Under 1800-talet utökades antalet byggnader på gården och som mest hade gården cirka 50 byggnader, bland annat smedja, tegelbruk och skola.

Den engelska landskapsparken, dvs den mer naturlika delen av Säbyholmsparken, öster om gården, har enligt utredningen troligen sitt ursprung från det tidiga 1800-talet, sannolikt efter 1818 då parken bytte ägare till Bror Cederström.

1853 såldes Säbyholm till Skånska Sockerfabriks Aktiebolaget i Landskrona som då leddes av Justus Tranchell (familjen Tranchell kom att bebo gården fram till 1940-talet). Till en början drevs Säbyholm som en bolagsgård, men sedan råsockerfabriken inne i centrala Landskrona förstörts i en eldsvåda 1875, byggdes en ny i Säbyholm 1883. Sockerbruket var aktivt 1883-1962. Anläggningen blev den första renodlade betsockerfabriken av storformat som byggdes i Sverige. Säbyholm blev en prototyp för de flesta efterföljande betsockerfabriker.

Under sockerbrukets tid uppfördes byggnaden som går under benämningen "Slottet" inne i Sockerbruksparken som fungerade som disponentbostad under Sockerbrukstiden. Under sockerbrukstiden byggdes även den tjänstemannabostad som ligger öster om slottet.

Den södra delen av parken anlades efter det att Säbyholmsgården köpts av Skånska Sockeraktiebolaget 1854. På en karta från år 1882 från Lantmäteristyrelsens arkiv, syns det hur parken och gårdsbebyggelsen var strukturerad. Gården är då en bolagsgård och det är gården och dess ägor som illustreras på kartan. Kartan visar byggnader, vägar, diken, vattendrag, dammar, gångar i parken, mötesplatser, gränser. Parkstrukturen i nordöst bär spår av en engelsk landskapspark, som blev populärt att anlägga under sent 1700-tal, medan ytan söder om gården (den äldsta trädgårdsdelen) har drag av en strikt barockpark med siktaxlar och symmetri. I den engelska landskapsparken syns tydligt illustrerade gångar och platser. En långsmal tom yta utan trädssymboler finns från huvudbyggnaden och österut.

Sockerindustrin var kring förra sekelskiftet en av Sveriges största industrigrenar. De många företagen gav en överproduktion och år 1907 sammanslogs 18 råsocker-fabriker och fyra raffinaderier till Svenska Sockerfabriks Aktiebolaget (SSA).

På den Häradsekonomiska kartan 1910-15 (se s. 11) syns att både den södra delen av parken tillkommit samt att sockerbruksfabriken med järnvägsspår söder om Säbybäcken.

Parken är snarlik kartan från 1882 med tillägget att slottet och tjänstemannabostaden tillkommit och att parken utvidgats söderut i anslutning till dem. Mellan fabriken och vattendraget har möjligen en liten trädgård anlagts. En skillnad i kartan kan uppfattas mellan ljusgröna områden med sporadiskt utsatta träd och de mörkgröna områdena, där träd är symmetriskt inlagda på kartan. Det kan betyda att det fanns mer skogslika partier (ljusgrön färg) och mer trädgårdsanlagd miljö (mörkgrön färg). Kring slottet, som uppfördes år 1894, syns inramande gångar liksom symmetriskt placerade träd. Den strikta köksträdgården norr om slottet är kvar med symmetriskt utplacerade träd. I öster kvarstår den engelska landskapsparken, men platserna är inte längre markerade.



Flygfoto från 1946. Bild tagen västerifrån med slottet i förgrunden. En klippt häck syns längs slottets gräns mot Säbyholmsvägen och den häcken existerar fortfarande och består av hagtorn. Mellan uppvuxna träd skymtar ett gångsystem i både slottsparken och i den forna köksträdgården norr därom. Öster om slottet finns en skarp axel, förmodligen en gång som ej längre existerar idag. De i söder belägna arbetarbostäderna uppvisar rektangulära trädgårdar med gångar och som löper ner mot bäcken. En brandstation med ett högt torn är placerat mitt emot slottets infart i väster. Skolbyggnaden öster om de fyra arbetarbostäderna tycks ha en egen skolträdgård och en rest av denna finns fortfarande kvar år 2022. Runt den stora dammen söder om bäcken finns en parkmiljö och det var förmodligen en mer att betraktas som promenadväg mellan slottsområdet och fabriksområdet.

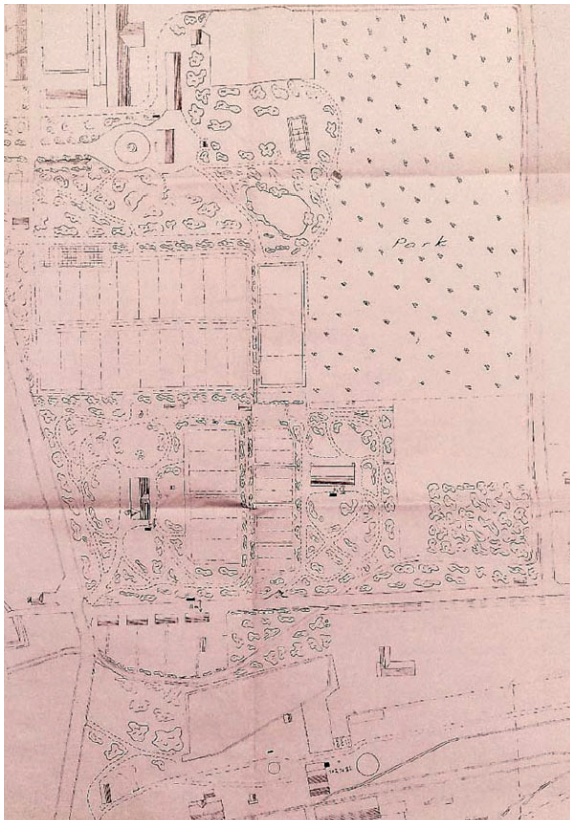
En planritning över området finns på Landsarkivet och den skall vara upprättad år 1946. Området söder om bäcken återges mer detaljerat än tidigare och de fyra små arbetarbostäderna som ligger söder om Sockerbruksvägen framställs med antingen gångar ner till bäcken eller tomtmarkeringar. Ett skolhus med tillhörande skolgård eller trädgård syns öster om arbetarbostäderna. Ett grönområde markeras både söder och norr om bäcken, i anslutning till det som idag är dammen. Söder, norr och öster om tjänstemannabostaden syns ett slingrande gångsystem. På båda sidor om slottsparkens mittaxel syns rektangulära ytor som förmodligen var odlingsbäddar. I den äldre norra parkdelen har gångsystemen närmast mangårdsbyggnaden bevarats och lusthuset är med på planritningen. Det innebär att den förmodligen uppfördes mellan 1915 och 1946. Öster om lusthuset syns inte längre gångsystemen och parken har mer en karaktär som skog. Söder om lusthuset och den intilliggande dammen syns nu en rektangulär del som inte helt är anpassad till den forna köksträdgården (med anor tillbaka till 1700-talet). Den i nordsydgående gången i forna köksträdgården saknas.

Efter andra världskriget påbörjades rationaliseringar inom SSA och år 1962 lades anläggningen i Säbyholm ned. Efter nedläggningen övertogs sockerbrukets gamla lokaler av fröförädlingsföretaget Hilleshög som byggde om dem för sin verksamhet och flyttade sitt huvudkontor dit.

Under den perioden tillkom kontorsbyggnaden öster om slottet samt personalmatsalen längs med bäcken. Under Hilleshögssåren så kompletterades parken med en rad exotiska och ovanliga träd och buskar.

Gården med närliggande mark, så som Sockerbruksparken, köptes 2004 av Landskrona kommun, medan Barsebäcks gods köpte större delen av resterande jordbruksmark.

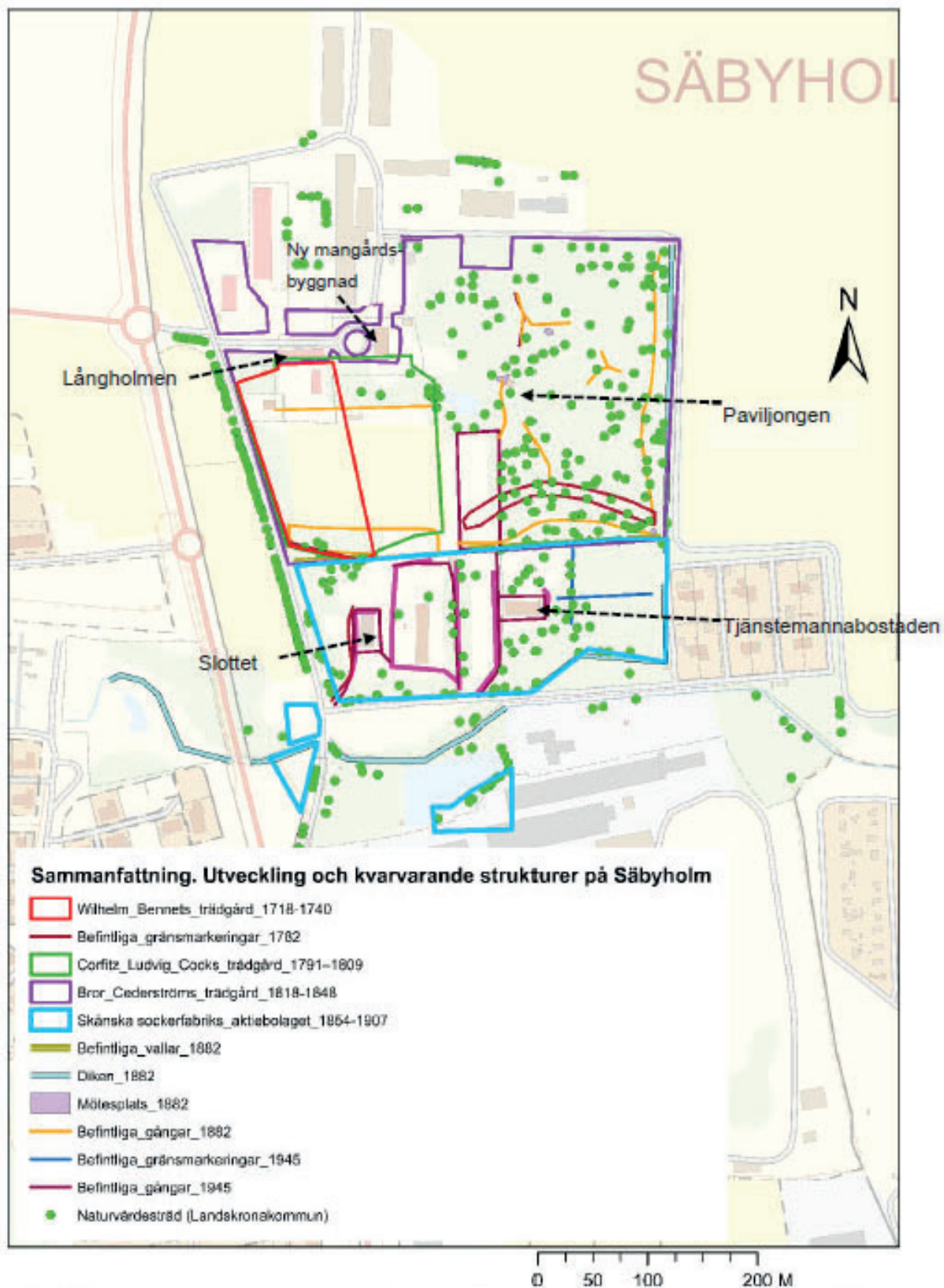
Byggnaderna innehåller i dag olika verksamheter bland annat Säbyholms montessoriskola, Rönneberga jordbruk och Kronmagasinet, Landskronas eget förrådshotell.



Planritning över Säbyholmsparken från 1946 (Landsarkivet).

Kulturmiljön

Inom Säbyholm finns betydande kulturhistoriska värden kopplat till olika historiska skeden som är både av lokalt, regionalt och nationellt intresse (PM, 2025-12-12). I park- och bebyggelsemiljön är olika tids-skikt sammanvävda och fortfarande tydligt avläsbara. Byggnader, parkstrukturer och spår av trädgårdsanläggningar inom utredningsområdet har alla kopplingar till Säbyholms gård, Säbyholms sockerbruk samt till Hilleshög, senare Syngenta och DLF Beet Seed AB. De är alla på ett eller annat sätt en del av berättelsen kring sockerindustrin i Landskrona. Byggnader och äldre strukturer som gränsmarkeringar, gångstråk och köksträdgårdar är värdefulla utgångspunkter i utvecklingen av Säbyholm. En kulturmiljöutredning är framtagen för



Bilden ovan är tagen från utredningen *Kulturmiljörapport Säbyholmspark - Kulturhistorisk inventering och analys* (Kulturhistoriska föreningen för södra Sverige, 2022) och visar en sammanfattning på historiska strukturer i Säbyholmsparken mot dagens fastighetskarta.



Ortofoto från 1965-67. Trädgårdarna mellan slottet och tjänstemannabostaden syns tydligt. Mässens ursprungliga volym utan flyglarna som kommit till senare syns. Den gamla köksträdgården norr om slottet finns inte längre kvar.

planområdet (*Kulturhistoriska föreningen för södra Sverige, 2022*). Enligt utredningen är skötseln av parken märkbart eftersatt men det finns många synliga historiska spår.

De viktigaste och mest synliga historiska spåren sammanfattas på en karta i utredningen (se kartan på s. 14). Av dessa ligger följande inom planområdet: *Slottet, tjänstemannabostaden, kontoret och mässen, gränsvallar från 1880-talet och siktlinjer från 1700-talets parkanläggning.*

Gränsmarkeringar

Det finns en del jordvallar inom Säbyholmsparken som markerar gamla markägogränser. Inom planområdet finns en vall bevarad i västra delen av planområdet i dungen mellan slottet och den öppna ängsmarken i planområdet norra del från 1880-talet.

Köksträdgården

Den forna köksträdgården norr om slottet med anor från 1700-talet användes flitigt även under 1800-talet. Idag utgörs ytan av ängsmark och det syns inga gångar på plats. Den rektangulära ytan och den nordsydliga respektive östvästliga axeln är viktiga inslag i parken att bibehålla. Det är de första grunderna i Säbyholm som parkanläggning och har en lång brukskontinuitet fram till våra dagar.

Den forna köksträdgården har troligen använts fram till åtminstone 1940-talet, men då utan de tidigare så markanta axlarna i nordsydlig orientering och i östvästlig orientering. Kring anläggningen finns idag ett högt stängsel, typ industrikaraktär, och enda möjligheten att ta sig in på området är via slottsparken. Den ursprungliga viktiga ingången till köksträdgården var vid sidan av vinkastet i norr strax utanför planområdet.

Öster om den ursprungliga köksträdgården och väster om den naturlika delen av parken finns rester nyare odlingsinslag i form av en rektangulär yta uppdelad på fyra delar centralt i parken. Idag finns där metallstängsel med grindar och bevattningsanordningar gömt i sly

Omgivningen kring Slottet

Infarten och gången upp mot slottet som uppfördes år 1894 är intakt. Gångsystemet runt slottet syns inte längre tydligt, men kan anas.

Norr om slottet finns flera buxbombsbuskar i anslutning till ett litet lusthus där endast grunden av gult tegel finns kvar. Norr om slottet växer även stora exemplar av idegran och praktmagnolia. Marktäckande gulplister och myskmadra förekommer i området och det finns även flera stora bokträd några äldre thujor.

I norra delen mellan slott och tjänstemannabostad finns ytterligare ett exempel på en dekorativ sten längs med gångsystemet. Stenen kallades i folkmun för "hattsten" pga dess likhet med en hög hatt med brätte. Gången var i norr kantad med hassel och hagtornshäck.

Hasselbuskar omväxlande med höga bokträd kantar en av gångarna öster om slottet.

Omgivningen kring tjänstemannabostaden

Kring tjänstemannabostaden från år 1907 finns delar av grusad yta/gångsystemet kvar, bland annat kring ingångspartierna i öster. Möjligen finns en rest av gångsystem kvar söder om tjänstemannabostaden. En marktäckande matta av gulplister och ett stenröse intill den utdikade bäcken skapar en upplevelseyta intill den forna gången.

Söder om sockerbruksvägen

Söder om Sockerbruksvägen i den östra delen finns ett område med fruktträd, förvuxna idegranar och en häck. Troligen är det en rest efter en trädgård som syns på bilder från Kulturens arkiv. Mot bäcken finns även flera generationer björkar på rad, varav endast några är markerade som naturvärdesträd.

På västra sidan norr om bäcken finns ett gammalt päronträd som förmodligen är ett av de sista fruktträden från de trädgårdar som tillhörde de arbetarbostäder som tidigare låg där.

På andra sidan bäcken finns gamla förvuxna buxbom och flera andra exotiska buskar och träd som troligen är en rest av en anlagd trädgård norr om fabriken.

Värdefull bebyggelse

Befintlig bebyggelse är inventerad i kulturmiljörapporten Säbyholm - Rapporten innehåller förslag på skydds- och varsamhetsbestämmelser för fem byggnader varav fyra finns inom planområdet (*Kulturhistoriska föreningen för Södra Sverige, årtal*). Byggnaderna är från sockerbrukstiden och framåt och flera av dem har stort kulturmiljövärde.

Slottet

Slottet är uppfört 1894 som disponentvilla för sockerbruket. Byggnaden är uppförd i nyrenässansstil och är ritad av arkitekten Henrik Sjöström. Efter att Hilleshög tog över Säbyholm fungerade slottet istället som företagets huvudkontor.

Byggnaden är rikt dekorerad och har en symmetriskt uppbyggd fasad. Byggnaden är uppförd i 2 ½ plan med källare. Mot öster finns en frontespis och mot väster en frontespis och ett ut-



Slottets västra fasad.



Kontoret



Mässen



Tjänstemannabostadens norra fasad.

anpåliggande femkantigt trapphus med torn. Grundplanen är rektangulär med en sträckning i nord - sydlig riktning. Sockeln är relativt låg och svagt avsatt i granit. Ett rullskift skiljer den nedre delen av tegelfasaden mot den övre. Fasaderna är av maskinslaget rött tegel i kryssförband. Fasaderna har mönstermurningar i gult tegel med dekorationer i gult tegel. Längs fasaderna löper gördelgesimser i mönstrat gult tegel. Fönsterbröstningar med tegeldekoration återfinns på 2:a våningen. Ovan fönstren finns mönstermurade valvbågar med markerade slutstenar. På gavlarna finns dekorationer i form av geometriska blinderingar som romber och kors. Gavelrösten har murade avtrappningar och gulteglade tandsnittsfriser. Gavelspetsen och gavelhörn kröns av små fyrkantstorn med blinderingar och dekorativ tandsnittsfris i gult tegel. Tornen är kopparklädda med spiror.

Frontespis mot öster har två rundbågiga fönsteröppningar och frontespisen mot väst en rundbågig fönsteröppning. Ovan fönstren finns mönstermurade valvbågar med markerade slutstenar. Avtrappningar, dekorativa mönstermurningar i gult tegel och tandsnittsfris i gult tegel likt gavelröstena. Frontespiserna kröns likt gavlarna av små fyrkantstorn med blinderingar och dekorativ tandsnittsfris i gult tegel. Tornen är kopparklädda med spiror.

Slottets placering i parkmiljö och den påkostade arkitekturen visar på sockerbrukets inbördes hierarki men även på företagets betydelse och vilja att manifestera sin framgång.

Enligt kulturmiljöutredningen för bebyggelsen bedöms slottet omfattas av varsamhetskrav (PBL 8 kap 14 och 17 §§) och förvanskingsförbud (PBL 8 kap 13 §) avseende särskilt kulturhistoriskt värdefull byggnad. Motivet är att slottet är välbevarat i sin helhet. Trots byte av fönster och dörrar har det kvar sin ursprungliga karaktär. Kulturmiljöutredningen föreslår att byggnaden ska bibehållas till sin karaktär avseende volym, proportioner, fönstersättning material och materialbehandling samt detaljeringsnivå.

Kontoret

Kontoret är uppfört 1981 av Hilleshögs AB och är ritad av Svenska Sockerfabriks AB och Byggnadstekniska byrån. Hilleshög var ett framgångsrikt företag och byggnaden kunde uppföras i gedigna och påkostade material som tegel och koppar för att samspela med de två intilliggande äldre byggnaderna. I denna byggnad hade växtförädlarna sina kontor.

Kontoret bedöms omfattas av varsamhetskravet (PBL 8 kap 14 och 17 §§) och förvanskingsförbud (PBL 8 kap 13 §) avseende särskilt kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden är välbevarad i sin helhet och har inte genomgått några förändringar. Den är uppförd i robusta material och har en tidstypisk karaktär. Kulturmiljöutredningen föreslår att byggnaden ska bibehållas till sin karaktär avseende volym, proportioner, fönstersättning, material och materialbehandling samt detaljeringsnivå.

Det finns även ett skyddsrum i källaren (167071-9).

Tjänstemannabostaden

Tjänstemannabostaden är uppförd 1907 och är ritad av arkitekten Fredrik Sundbärg (som var stadsarkitekt i Landskrona). Arkitekten Fredrik Sundbärg var Landskronas första stadsarkitekt och ritade en stor del av stadens offentliga byggnader vid förra sekelskiftet. Hans arkitekturstil kan betecknas som historiserande drag från olika stilriktningar.

Byggnaden uppfördes indelad i fyra lägenheter och har även under Hillehögstiden fungerat som bostad. Väster om byggnaden fanns fyra kringgårdade trädgårdar, en till varje lägenhet.

Tjänstemannabostaden bedöms enligt utredningen omfattas av varsamhetskravet (PBL 8 kap 14 och 17 §§) och förvanskingsförbud (PBL 8 kap 13 §) avseende särskilt kulturhistoriskt värdefull byggnad. Som motiv är byggnaden välbevarad i sin helhet. Den påkostade arkitekturen visar på hierarkin mellan arbetare och tjänstemän. Kulturmiljöutredningen föreslår att byggnaden ska bibehållas till sin karaktär avseende volym, proportioner, fönstersättning material och materialbehandling samt detaljeringsnivå.

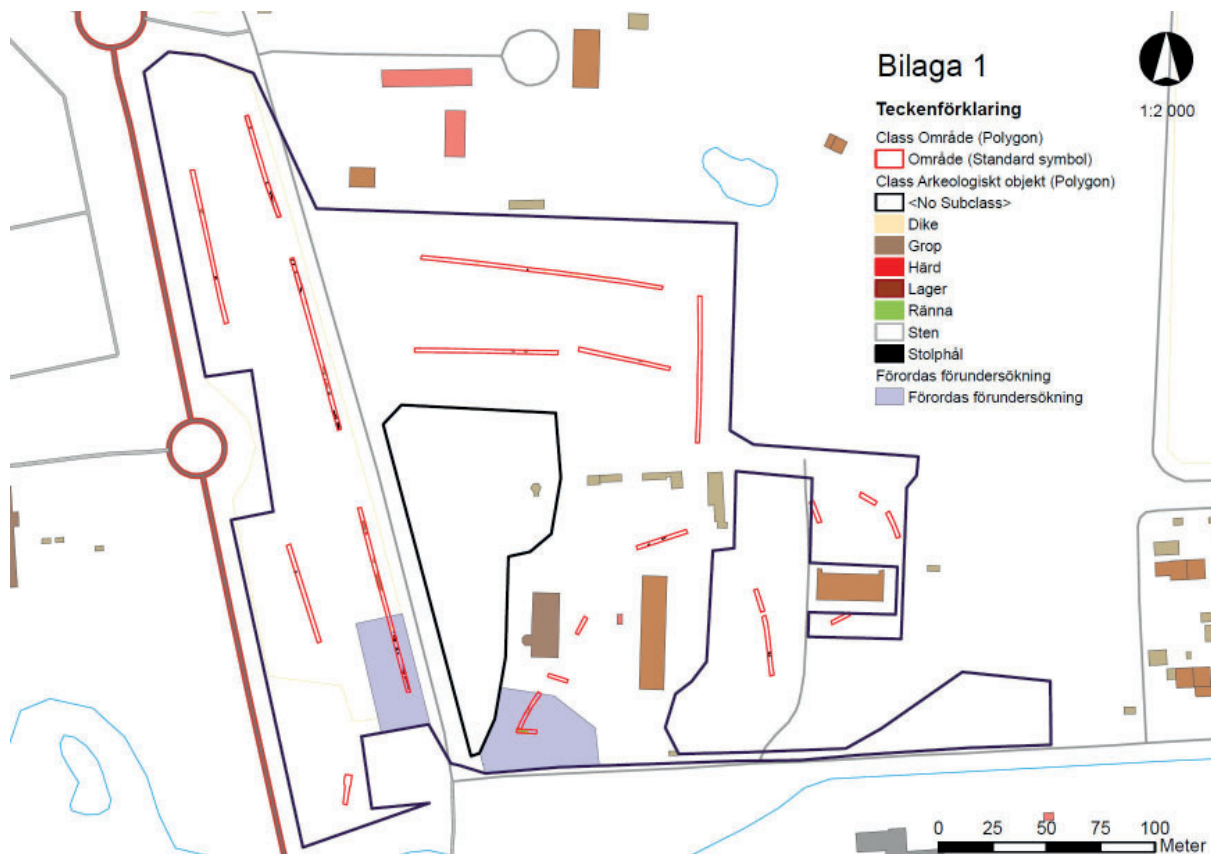
Mässen

Personalmatsalen eller mässen uppfördes kring 1946 och fungerade som kampanjehem för sockerbruksarbetare under oktober till december. Kampanjehemmen var de mest karaktäristiska arbetarbostäderna vid betbruken och i Säbyholm innehöll kampanjehemmet även en mäss, dvs en personalmatsal. Under 1960- och 70-talet beboddes byggnaden av eleverna på Säbyholmsgård. Byggnaden har byggts ut i två omgångar under 1970-talet.

Personalmatsalen bedöms omfattas av varsamhetskravet (PBL 8 kap 14 och 17 §§) och förvanskingsförbud (PBL 8 kap 13 §) avseende särskilt kulturhistoriskt värdefull byggnad. Personalmatsalen har kvar sin ursprungliga karaktär och de tillbyggnader som tillkommit är väl anpassade till de ursprungliga volymerna. Kulturmiljöutredningen föreslår att byggnaden ska bibehållas till sin karaktär avseende volym, proportioner, fönstersättning material och materialbehandling samt detaljeringsnivå.

Förrådet ligger norr om kontoret och kom till under sockerbrukstiden.

Sammanfattningsvis



Bilden visar i rött var sökschakt tagits upp under den arkeologiska utredningen som genomförs. De två ljusblå områdena är de två ytor som kräver fortsatt arkeologisk utredning om de ska exploateras. Planförslaget innebär att ytorna kan ligga kvar och att ingen mer arkeologisk åtgärd behövs för att genomföra planförslaget.

I det sammanfattande och värderande PM:et om kulturmiljön (Kulturen, 2025-12-12) föreslås följande strukturer bevaras:

- Siktlinjer och gränsmarkeringar som är en rest av 1700-talets parkanläggning.
- Gränsvallarna tillhörande 1880-talets parkanläggning nordväst om slottet.
- Slottet, ritat av Henrik Sjöström, är välbevarat i sin helhet. Slottets placering i parkmiljö och den påkostade arkitekturen visar på sockerbrukets inbördes hierarki och på företagets betydelse och vilja att manifestera sin framgång. Tillhörande gångar och grönytor är relativt välbevarat även om gångarna till viss del knappt är synliga och buskage delvis tagit över i väster och i norr.
- Tjänstemannabostaden, ritad av Landskronas första stadsarkitekt Fredrik Sundbärg, har en påkostad arkitektur som visar på hierarkin mellan arbetare och tjänstemän. Kring byggnaden finns vissa gångstråk fortfarande bevarade och andra har vuxit igen. De kan vara både sent 1800-tal eller från första hälften av 1900-talet. Ytorna användes troligen av personer anställda av sockerbolaget och de anmodades att bo på området.
- Kontorsbyggnad, 1981, är välbevarad i sin helhet och har inte genomgått några förändringar. Byggnaden är uppförd i robusta material och har en tidstypisk karaktär samtidigt som den är väl inpassad i parkmiljön vad gäller skala och materialval mellan de båda äldre byggnaderna ”Slottet” och ”Tjänstemannabostaden” i rött tegel.
- Personal matsalen har kvar sin ursprungliga karaktär och de tillbyggnader som tillkommit är väl anpassade till de ursprungliga volymerna. Byggnaden uppfördes som kampanjehem till sockerbruksarbetarna och är den kvarvarande byggnaden inom fastigheten som ligger inom det gamla fabriksområdet.

Arkeologi

Det finns en sen tidigare känd fornlämning inom planområdet. Söder om Sockerbrukvägen i det sydvästra planområdet har hittats en träränna (dräneringsränna) som möjligen kan vara äldre än 1850-tal.

En arkeologisk utredning steg 2 är utförd under slutet av 2025 12-09 - 2025-12-17. Inom planområdet grävdes 20 sökschakt. Särskilda försiktighetsåtgärder vidtogs för att skydda befintliga naturvärden, efter de punkter som länsstyrelsen preciserat i beslutet efter ett 12 kap. 6 §-samråd.

Vid utredningen påträffades 52 arkeologiska kontexter som utgjordes av 19 gropar, 17 stolphål, 9 diken, 3 lager, 2 rännor, 1 härd och 1 sten. Arkeologerna SHM förordar ytterligare arkeologisk åtgärd inom två delområden om dessa ej kan undantas från exploatering, totalt 2730 kvadratmeter stora. Delområdena är belägna i sydvästra delen av utredningsområdet, vid RAÄ L2022:10000 och L2022:9953. Lämningarna kan eventuellt relateras till byggnaderna ”Bränneriet” och ”Tegelbruk” som kan ses på en historisk karta upprättad år 1797.

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

Grönstruktur

Det finns stora natur- och rekreationsvärden inom planområdet.

Säbybäcken rinner genom planområdets södra del, där finns även en damm. Planområdets västra del består av jordbruksmark. den norra delen består av öppen ängsmark. De centrala delarna av planområdet utgörs av park som härrör från sockerbrukstiden och som har vida-



Bilden ovan är tagen inne i parken strax norr om planområdet. Stigen på bilden är fortsättningen på stigen förbi Tjänstemannabostaden



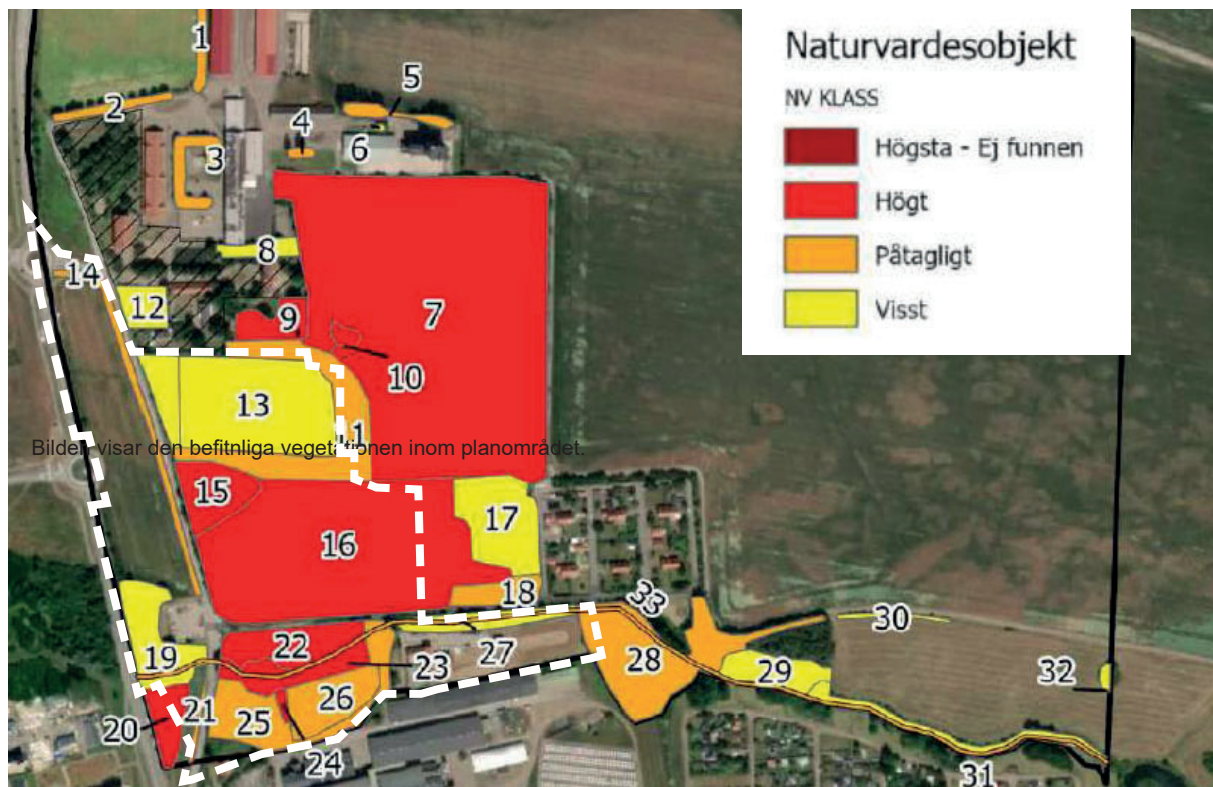
Bilden ovan Säbyholmsvägen med den biotopsskyddade allén på vänster sida och slottsparken på höger sida.



Bilden ovan visar Sockerbruksvägen och Säbybäcken.



Bilden visar den större dammen i södra delen av planområdet.



Bilden ovan visar den klassning av naturvårdesobjekt som är gjord inom naturvårdesinventeringen. Planområdet är markerad i vit streckad linje.

reutvecklats under Hilleshøgs ägor. Det finns även fyra biotopsskyddade alléer inom planområdet.

Naturvärden

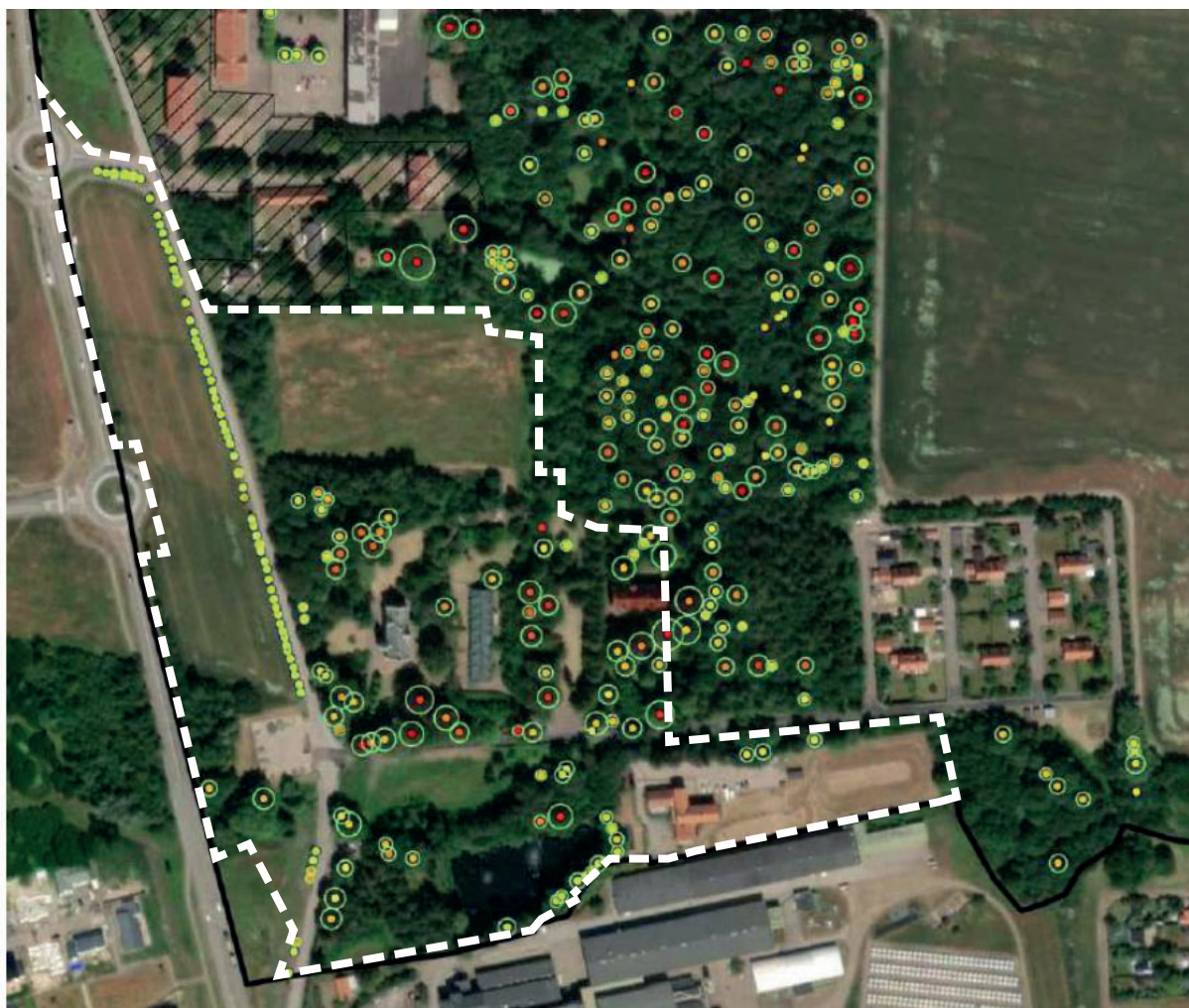
En naturvårdesinventering är framtagen under 2020 (Calluna, 2020-12-30). Utredningen har utförts enligt SIS standard för naturvårdesinventeringar. Inventeringen utfördes på fält-nivå med detaljeringsgrad medel, samt med tilläggen naturvårdesklass 4, generellt biotopsskydd och värdeelement – värdefulla träd.

Fördjupad artinventering av groddjur, vedlevande insekter, häckande fåglar och fladdermöss är utförd och redovisade i separata rapporter (Calluna). Utöver det finns även en separat boplatzinventering för fladdermöss (Calluna, 2023-06-15) samt en artskyddsutredning som berör kärlväxter, groddjur och fladdermöss (Calluna, 2023-11-13).

Vid inventeringen avgränsades 33 naturvårdesobjekt. Av dessa ligger 13 inom planområdet. Av dessa tretton naturvårdesobjekt hade sex høgt naturvärde (naturvårdesklass 2), fyra har påtagligt naturvärde (naturvårdesklass 3) och tre har visst naturvärde (naturvårdesklass 4). Inga objekt uppvisade högsta naturvärde (naturvårdesklass 1).

Totalt registrerades 364 naturvärdesträd inom det totala inventeringsområdet under inventeringen, varav 52 utgjorde särskilt skyddsvärda träd enligt Naturvårdsverkets definition, av dem ligger 18 inom planområdet. De naturvårdsintressanta träden utgör enligt naturvårdesinventeringen ett mycket viktigt element för området naturvärden.

Vid naturvårdesinventeringen noterades 14 relevanta naturvårdsarter. Vid utsök från Analysportalen tillkom ytterligare 33 relevanta naturvårdsarter i området. Totalt ger detta 47



TECKENFÖRKLARING:

	Inventeringsområde	Naturvärdesträd poäng	4
	Ej inventerat	1	5
	Krondiameter (m)	2	6 - 11
		3	

Kartan visar inventeringen av de naturvärdesträd som inventerats i naturvärdesinventeringen (Calluna, 2020-12-30). Planområdesgränsen är markerad i vit streckad linje.

konstaterade naturvårdsarter för inventeringsområdet, bland annat den akut hotade arten jättefräken som finns inom planområdet. Callunas inventering och utdrag från ArtDatabanken visar på förekomst av 21 skyddade arter enligt artskyddsförordningen (2007:845), exempelvis större vattensalamander, jättefräken och humlesuga. Utav dessa är 14 fågelarter prioriterade enligt Naturvårdsverkets rekommendation.

Enligt NVI:n hyser planområdet ett stort antal gamla och grova träd.

Planområdet med dess många grova och gamla träd samt gamla byggnader är enligt inventeringen den mest framträdande delen i Säbyholmsområdet. Till skillnad från Säbyholmsparkens norra del som är mer vildvuxen och bildar en ädellövskogsdunge, är planområdet, som utgör den sydvästra delen av Säbyholmsparken, skött som en park med markskikt av gräsmattor och buskage och rabatter. Vid Säbybäcken i sydväst finns enligt utredningen hävdade

gräsmarker där det förekommer ett stort antal sällsynta och fridlysta växter.

Större delen av Säbyholmsparken, slätterrängen och närliggande marker vid Säbybäcken, samt gräsmarken mellan Säbyholmsvägen och Hälsinborgsvägen uppvisar alla naturvärdesklass 2, högt naturvärde, och utgör de biologiskt mest värdefulla delarna av inventeringsområdet. Säbyholmsparken hyser ett mycket stort antal grova och gamla lövträd som skapar goda förutsättningar för ett flertal andra organismgrupper som fladdermöss och vedlevande insekter. Dessutom är lundfloran rik. Högt naturvärde omfattar alla delar av parken med förekomst av grova träd, inkluderande både den vildvuxna ädellövsdungen och de delar med aktiv parkskötsel.

Slätterrängen vid Säbybäcken är mycket artrik och även om växtligheten ursprungligen är införd har den ett högt biologiskt värde. Flera av arterna har hämtats från lokala förekomster i trakten och bidrar därmed till arternas fortlevnad i landskapet. Det gäller i synnerhet jättefräken, som har känd proveniens från Ven och Ålabodarna. Jättefräken har etablerats mycket väl och fått stor spridning med en livskraftig population på platsen. Detta motiverar högt naturvärde för de ytor kring Säbybäcken som hyser jättefräken.

Gräsmarken längs med bäcken mellan Säbyholmsvägen och Hälsinborgsvägen har likartad historia som slätterrängen, men saknar jättefräken. I gengäld förekommer här bland annat de mycket sällsynta arterna humlesuga och rapunkelklocka, som på motsvarande vis motiverar ett högt naturvärde.

Påtagligt naturvärde, naturvärdesklass 3 mindre delar av Säbyholmsparken, samt Säbybäcken och Säbydammen med intilliggande trädmiljöer i söder.

Säbybäcken är i stort sett ett litet uträtat dike, men uppvisar ändå påtagliga värden. Vattendraget utgör ett viktigt element i landskapet och skapar ett spridningsstråk. Bottensubstratet är varierat och det finns åtskilliga partier med blottad sand och grus. Bäcken bedöms kunna utgöra lekhabitat för öring. Bäcken är även viktig för att upprätthålla den fuktighet som skapar gynnsamma förutsättningar för jättefräken. De trädmiljöer kring bäcken som hyser en del grövre träd, särskilt ask, uppvisar också påtagligt naturvärde.

Sammanfattningsvis utgörs enligt inventeringen de högsta naturvärdena inom



Bilden ovan de inom planområdet biotopsskyddade alléer som finns enligt naturvärdesinventeringen. Alléerna är utritade med svarta linjer.

planområdet av parken i planområdets centrala delar med dess gamla träd och rika flora, samt de artrika gräsmarkerna längs Säbybäcken i sydväst. Dessa objekt uppnår klass 2 högt naturvärde vilket motsvarar naturvärden som är jämförbara med områden som kan syddas för biologisk mångfald.

Biotopsskydd

Det finns fyra alléer inom planområdet som har biotopsskydd. Det är raden av hamlade pilar längs med västra sidan av Säbyholmsvägen samt de två ensidiga allé av lindar som står längs med grusvägen som går upp till Tjänstemannabostaden (samt avstickaren som går mellan Tjänstemannabostaden och Kontoret). Samt den dubbelsidiga alléen sydväst om slottet som går från slottsgrindarna upp mot slottet.

Groddjur

Följande groddjur har vid inventering funnits i anslutning till planområdet: vanlig groda, vanlig padda, mindre vattensalamander och större vattensalamander. Inom inventeringsområdet (som är större än planområdet) påträffades inga groddjur men inom buffertzonen (på 1 km från inventeringsområdet) påträffades vanlig groda, vanlig padda, mindre vattensalamander och större vattensalamander. Vanlig groda och mindre vattensalamander förekom i småvatten belägna 600 meter från planområdet.

Fältinventeringen visade att dammen i planområdets södra del inte nyttjas som lekvattnen av groddjur då den hyser fisk vilket är negativt för groddjur. Bland annat finns här stora gräskarpar.

Däremot finns det goda populationer av groddjur i närområdet kring Säbyholm. Utanför lekperioden söker dessa sig upp i landmiljöer för födosök och övervintring. Skyddade miljöer med fukt, buskage och stockar att krypa in under krävs då. Parkmiljön kring Säbyholm utgör en mycket god landmiljö för groddjur, i synnerhet den norra mer skogsartade delen av parken. Sammanfattningsvis är bedömningen att Säbyholmsparken är en viktig landmiljö för mindre vattensalamander och vanlig groda, medan större vattensalamander och vanlig padda rör sig i området i mindre omfattning.

För att upprätthålla förutsättningarna för groddjur att nyttja Säbyholmsparken som landmiljö är det viktigt att områdets vilda karaktär bibehålls, med god tillgång till liggande död ved, skyddande buskage och tjock förna med multande löv.

Spridningsanalysen för större vattensalamander (Calluna, 2023) visar på potentiella lekvattnen inom och utanför detaljplaneområdet samt lekvattnen där fortplantning och födosök sker. Analysen visar även att kärnhabitatet ligger så nära varandra att de i allmänhet (i sydvästra delen av analysområdet) är inom spridningsavstånd om 500 meter.

Fladdermöss

Fladdermöss har inventerats inom och i anslutning till detaljplaneområdet med hjälp av akustisk inventering vid två tillfällen: 5–7 juli 2021 (Calluna, 2021) och 11–13 september 2023 (Calluna, 2023). Dessa inventeringstillfällen innefattar både fladdermössens reproduktionsperiod då de har kolonier (juni-juli) och deras migrationsperiod (augusti-september). Eftersom fladdermöss nyttjar olika delar av landskapet på olika sätt under olika delar av året är en inventering av denna typ nödvändig för att kunna bedöma ett områdes värde för dem.

Vid fladdermusinventeringen av Säbyholm 2021 påträffades 6 fladdermusarter varav 1 art är upptagen på Artdatabankens rödlista, nämligen nordfladdermus. Övriga arter är större brunfladdermus, dvärgpipistrell, trollpipistrell, mustaschfladdermus, vattenfladdermus, gråskim-

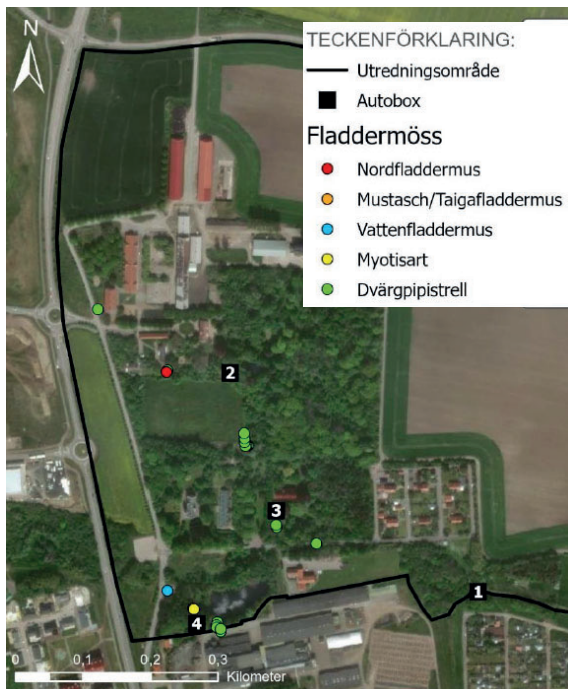


Bild från fladdermusinventeringen om vart fladdermöss har noterats med hjälp av autoboxar.



Fotot ovan visar fältskiktet med gullviva och jättefräken på ången i sydvästra hörnet av planområdet.

lig fladdermus och brunlångöra.

Då alla fladdermössarter är upptagna på habitatdirektivet är det förbjudet att avsiktligt störa fladdermöss, särskilt under djurens parnings-, uppfödning-, övervintrings- och flyttningsperioder, samt skada eller förstöra fladdermössens fortplantningsområden eller viloplatsar.

Inventeringen 2023 var en boplatzinventering. Inom utredningsområdet vid Säbyholm identifierades totalt 47 potentiella boplatsobjekt för fladdermöss, varav ca 23 ligger inom planområdet. Av dessa utgör ca 17 av objekten utgörs av träd med en eller flera håligheter och/eller rikligt med sprickor och lös bark, varför de klassas till värde 2 (goda förutsättningar). Dessa träd är spridda i området men något koncentrerade till områdets östra delar.

Den öppna ängsytan i planområdets norra del och kringliggande bevuxna ytor består mest av mindre träd och buskar samt sly. Dessa typer av miljöer håller generellt sett inte några större värden för fladdermöss, även om arter som jagar i bryn och lite högre upp i luften (såsom större brunfladdermus eller nordfladdermus) skulle kunna nyttja dem. Potentiella boplatser återfanns inte inom detta område. Generellt sett finns det andra ytor inom utredningsområdet som är lämpligare för fladdermöss och som sannolikt nyttjas mer frekvent. I områdets södra del finns en större damm, där både dvärgpipistrell och vattenfladdermus påträffades under tidigare utförd inventering (Brüsin, M., 2021). Dammen är omgiven av träd och buskar och har en öppen vattenspegel. Dammar av denna typ används ofta av fladdermöss vid jakt, speciellt då vattenfladdermusen som kan plocka sina byten från vattenytan. Flera andra fladdermusarter kan också utnyttja dammen för jakt samt som dricksvattenkälla.

De byggnader som undersöktes inom planområdet och bedömdes ha värde 2 utgörs av en liten förrådsbyggnad. Denna verkar mer eller mindre övergiven och har mörka, skyddade utrymmen på övervåningen som kan vara lämpliga för kolonier.

Säbyholm är ett relativt isolerat skogsområde som omges av jordbruksmark, och det är

också ett av få skogsområden sett ur ett landskapsperspektiv. Området har en relativt hög förekomst av hålträd jämfört med omgivande landskap, och även om inga kolonier hittades under boplatsinventeringen så kan det inte uteslutas att kolonier skulle kunna finnas inom området under andra år. Förekomsten av hålträd kombinerat med att en viss konnektivitet till omgivande landskap ändå finns innebär att området sannolikt är ett av de värdefullare för fladdermöss i landskapet

Under inventeringen identifierades två områden som tillhör samma typ av miljö och som bedöms vara särskilt viktiga för fladdermössen. Detta är parkmiljöerna runt de tre byggnaderna som kallas för Slottet, Kontoret och Tjänstemannabostaden.

Utredningen rekommenderar att planområdet utformas så att de större träden i söder vid dammen bibehålls samt att landskapets parkliknande utseende bibehålls i anslutning till dessa. Det är även enligt utredningen viktigt att bibehålla ett grönt stråk som sammanlänkar landskapet och minimerar barriärer i landskapet för fladdermössen. Korridorer med träd och buskar mellan byggnader kan hjälpa till att skapa migrationsstråk och sammanlänka landskapet. Småvatten bland dessa gröna korridorer skulle även öka insektproduktionen och skapa fler jaktmiljöer för fladdermössen. Det är också viktigt att tänka på att minimera ljusföroreningar inne bland träden och i grönområdena. Gatubelysning som inte är avskärmade och som belyser även skogsområdena kan ha negativ påverkan på fladdermössen. Utredningen rekommenderar därför att all belysning endast belyser t.ex. de gångar eller stigar som ska belysas och inte omgivningen runt omkring.

Kärlväxter

Följande fridlysta kärlväxter finns inom planområdet; Gullviva, rosenlök, humlesuga, vårvial, jättefräken och buskvicker.

Gullviva har rapporterats till Artportalen under åren 2016, 2017, 2020 och 2021. Vid fältbesöket observerades arten i igenväxningsytan vid dammen i södra delen av planområdet. Lokalpopulationen vid Säbyholm bedöms ha ogynnsam bevarandestatus baserat på att ytan inte slåträs regelbundet och att igenväxning sker.

Rosenlök har rapporterats till Artportalen under åren 2015, 2016, 2020 och 2022. Vid fältbesöket observerades arten i igenväxningsytan i södra delen av planområdet. Lokalpopulationen vid Säbyholm bedöms ha ogynnsam bevarandestatus baserat på att ytan inte slåträs regelbundet och att igenväxning sker.

Humlesuga har rapporterats till Artportalen under åren 2007 (2 plantor), 2015 (5 plantor), 2016 (noterad), 2017 (30 plantor) och 2018 (noterad). Men under 2020 som ej återfunnen och som 1 planta och 2022 som ej återfunnen. Vid fältbesöket observerades inga exemplar av humlesuga. Lokalpopulationen vid Säbyholm bedöms ha ogynnsam bevarandestatus alternativt helt utgången, baserat på att den har rapporterats som ej återfunnen de senaste åren och att den inte observerades vid fältbesöket i september.

Vårvial har rapporterats till Artportalen under åren 2020 (10 plantor), 2022 (noterad) och 2023 (1 planta). Vid fältbesöket observerades inga exemplar av vårvial, men tidpunkten var inte optimal för observation av arten. Lokalpopulationen vid Säbyholm bedöms ha ogynnsam bevarandestatus baserat på att ytan inte slåträs regelbundet och att igenväxning sker.

Jättefräken har rapporterats till Artportalen under åren 2007, 2016, 2019, 2020, 2021, 2022, och 2023. Vid fältbesöket observerades ett stort bestånd i igenväxningsytan i södra delen av planområdet samt ett mindre bestånd i parken vid lusthuset. De största hoten mot arten är igenväxning, dränering och torrläggning (Artfakta.se) för lokalpopulationen vid Säbyholm är troligen igenväxning den mest överhängande risken. Dock har populationen en

hög vigör och kraftig utbredning på platsen och dess kraftiga växtsätt gör att den konkurrerar framgångsrikt trots att platsen inte slåträs. Lokalpopulationen på Säbyholm bedöms ha gynnsam bevarandestatus baserat på dess utbredning och platsens opåverkade hydrologi.

Buskvicker har endast rapporterats till Artportalen en gång år 2015. Vid fältbesöket observerades inga exemplar av buskvicker. Utsök i de botaniska museernas katalog över herbariebelägg gjordes för att fastställa äldre förekomster av buskvicker i Landskrona. Sökningen gav för hela Skåne 215 träffar från år 1817 till 2013 men inga träffar för Landskrona. Arten bedöms således vara utgången på platsen eller handlar rapporteringen om en felbestämning, utan historisk förankring, varför ytterligare utredningar inte görs.

Jättefräken är värd att lyfta fram särskilt då det är en av de mest ovanliga arterna som förekommer vid Säbyholm. Jättefräken är även utsedd till ansvarsart för Landskrona kommun eftersom två av landets tre naturliga förekomster av arten finns inom kommunen (Rosquist 2017). Inom planområdet växer jättefräken rikligt i slätterängen, kring Säbybäcken och längs västra stranden av Säbydammen (Nv-objekt 22, 23 och 24).

Häckande fåglar

Under inventeringen av häckande fåglar (Calluna, 2024) observerades totalt 60 fågelarter. Av dessa har 45 arter observerats med någon form av häckningskriterier och bedömts kunna häcka inom inventeringsområdet, eller i nära anslutning på ett sätt att observationen kan knytas till revir som troligen överlappar i inventeringsområdet (lämplig häckningsbiotop). De allra flesta observationer var av vanligt förekommande arter såsom bofink, gransångare, lövsångare, koltrast m.fl. Men av de 45 fågelarter som bedömdes ha revir inom inventeringsområdet räknas 12 till prioriterade fågelarter. De är följande:

- Gråsparv, *Passer domesticus*
- Grönfink, *Chloris chloris*
- Grönsångare, *Phylloscopus sibilatrix*
- Hussvala, *Delichon urbicum*
- Järnsparv, *Prunella modularis*
- Kungsfågel, *Regulus regulus*
- Näktergal, *Luscinia Luscinia*
- Rörsångare, *Acrocephalus scirpaceus*
- Skogsduva, *Columba oenas*
- Sånglärka, *Alauda arvensis*
- Sävsparr, *Emberiza schoeniclus*
- Ärtsångare, *Curruca curruca*

Säbyholmsparken är ur ett fågelperspektiv den mest betydelsefulla delen av inventeringsområdet, och det var relativt tätt mellan fågelreviren. Med sina många grova och ihåliga lövträd erbjuder parken goda häckningsmöjligheter för tättingar som bygger sina bon i trädens alla ihåligheter, i lövverket eller rakt på marken bland buskskiktet. Kring parken, skolan och runt om trädgårdar inom inventeringsområdet finns det gott om blommade buskar och träd. Dessa drar till sig blombesökande insekter vilket i sin tur lockar insektsätande fåglar. Brynmiljöer mellan skog och gräs/öppen mark eller vatten är ofta attraktivt för insektsätande arter, då de finner skydd från predatorer bland buskar och träd för att sedan ta korta flygturer ut och över öppen mark och fånga insekter.

Häckfågelsinventeringen fann att naturmiljön inom inventeringsområdet, framför allt lövskogen i Säbyholmsparken, hyser ett varierat fågelsamhälle. De flesta av arterna är arter som är mer vanligt förekommande i landet och kan knytas till park/trädgård eller skogsmiljö. En

viktig förutsättning för dessa arter är att förekomsten av gamla, grova och ihåliga träd samt blommande och bärbuskar bibehålls.

Vedlevande insekter

En inventering av vedlevande insekter (Calluna 2024) noterade 16 rödlistade arter, varav 13 var skalbaggar. Inventeringen gjordes med hjälp av fönsterfällor, vilket innebär att principen är att insekter som kommer flygande krockar med en skiva av plexiglas och sedan ramlar ner i en aluminiumbehållare. Denna fällvariant utgör så kallade passiva fällor i den mening att de endast fångar de insektsindivider som råkar passera just där fällan är placerad. Detta till skillnad från aktiva fällor, vilka bygger på att insekterna i stället attraheras till fällan, exempelvis färgskålar eller doftbeten. Därmed fångar fönster- och mulmfällor troligen endast ett tvärsnitt av de insekter som rör sig i ett helt område. Risken att fällorna påverkar känsliga populationer av insekter bedöms därför vara låg.

Samtliga fällor placerades i anslutning till träd i den norra delen av Säbyholmsparken, dvs utanför det nuvarande planområdet. Resultatet av inventering har påvisat en intressant insektsfauna i Säbyholmsparken i Landskrona. Totalt påträffades 16 rödlistade arter, vilket enligt rapporten får anses vara en relativt hög siffra. Av dessa var 13 arter skalbaggar. En av de rödlistade arterna, enfärgad brandsvampbagge *Diplocoelus fagi*, påträffades för första gången i Skåne. Förutom dessa arter noterades även ett relativt stort antal naturvårdsintressanta arter, dvs arter som varit upptagna på några av de tidigare rödlistorna eller som kan betraktas som mer eller mindre sällsynta. Flertalet av dessa naturvårdsintressanta arter är mer eller mindre ovanliga, men dyker ofta upp vid inventeringar i miljöer med höga biotopvärden.

Några av fynden från inventeringen som rapporten särskilt lyfter fram är rovkärln *Crossocerus binotatus*. Arten är rödlistad som starkt hotad och är endast känd från ett fåtal lokaler i västra Skåne (samt ett isolerat fynd i Östergötland). De svenska fynden av arten har gjorts i lövdominerade skogsmiljöer med mycket död ved och det förefaller som att flertalet fynd gjorts i relativt skuggiga skogsmiljöer. Detta ligger väl i linje med förhållandena i Säbyholm. Andra intressanta fynd från inventeringen som lyfts fram är kortvingarna *Siogonium quadricorne* och *Amarochara bonnairei*. Båda arterna är endast kända genom ett fåtal svenska fynd.

Gator och trafik

Gång, cykeltrafik, bil

Planområdet nås idag via en cirkulationsplats längs med Hälsingborgsvägen, som är en av de större huvudgatorna i Landskrona tätort. All trafik inom planområdet rör sig idag i blandtrafik. Det är liten trafikbelastning inom planområdet. Störst är trafiken till och från den befintliga skolan.

Befintliga gator inom planområdet är Sockerbruksvägen och Säbyholmsvägen.

Möjlighet att ansluta planområdet till Hälsingborgsvägen till ytterligare en cirkulationsplats finns söder om den befintliga cirkulationen.

Hälsingborgsvägen och väg 1248 norr om planområdet är utpekade som avledningsvägar för E6.

Det går att nå planområdet med cykel via cykelbana längs med västra delen av Hälsingborgsvägen.

Kollektivtrafik

Regionbuss 218 stannar längs med Hälsingborgsvägen i anslutning till planområdet och har ca två avgångar i timmen i rusningstid.

Cirka 3 km från planområdet ligger Landskrona station som är en kollektivtrafiknod med regionalståg, pendeltåg, regionbussar och stadsbussar.

Offentlig och kommersiell service

Skola och förskola

I direkt anslutning till planområdet i norr ligger Säbyholm montessori som har både förskola och grundskola i klasserna f-9. Skolan ligger i de äldre byggnader som tidigare tillhört gården Säbyholm.

Handel

Närmaste matvaruaffär ligger cirka 100 meter väster från planområdet. I anslutning till matbutiken finns även ett gym och en djuraffär.

Cirka två kilometer från planområdet finns Landskronas stadskärna.

Markförhållanden

Topografi

Planområdet är relativt plant men sluttar söderut mot Säbybäcken.

Geotekniska förhållanden

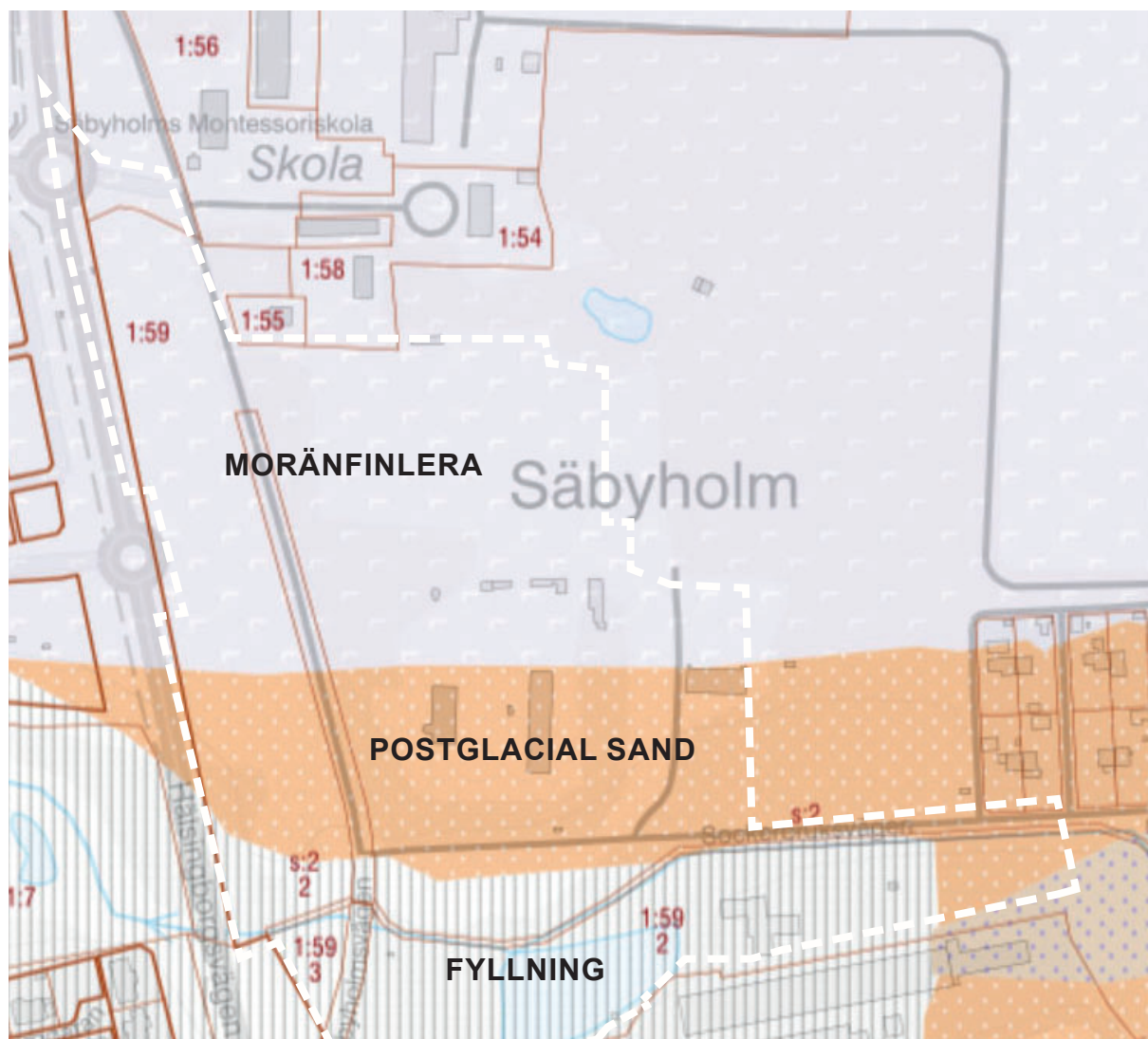
Enligt SGU:s kartor (Statens geologiska undersökning) så består större delen av planområdet av moränfinlera. I ett stråk norr om Säbybäcken är det postglacial sand och söder om bäcken är det fyllning.

En geoteknisk utredning är genomförd (*Tyréns, 2023-07-07*). Enligt utredningen visar den översiktliga undersökningen generellt på en jordprofil med goda grundläggningsförhållanden. Ytligt förekommer dock ett varierande och upp till ca 2 m mäktigt lager av humusjord eller humushaltigt material, liksom lokala uppfyllnader av okänt ursprung. Uppmätta grundvattennivåer och vattenytor indikerar också på en generellt hög grundvattenyta i området.

Grundläggning

Förekommande jordar i området domineras av fast sand- eller lermorän till undersökta djup. Mot djupet förekommande lager eller linser av sand i moränen är också fast lagrade. Efter utskiftning av förekommande humushaltig jord och eventuell fyllning bedöms planerade byggnader kunna grundläggas med platta på mark.

I framför allt den nordvästra delen av området förekommer dock ett ytligt lager av sand och silt med varierande mäktighet och lösare lagring vilket innebär en större risk för differenssättningar som särskilt bör beaktas vid vidare projektering. Lokalt kan eventuellt kan vissa sättningsreducerade åtgärder, exv. i form av djuppackning av sand, behöva utföras.



Bilden ovan är tagen från SGU:s hemsida (Statens geologiska undersökning) och visar vilka jordarter som finns inom planområdet.

Den geotekniska utredningens omfattning bedöms uppfylla syftet att översiktligt kartlägga jordprofil och variationer inom området inför framtagande av detaljplan. Inför detaljprojektering av byggnader och ledningar behövs dock ytterligare undersökningspunkter och materialparametrar bör tas fram för varje enskild byggnad/konstruktion.

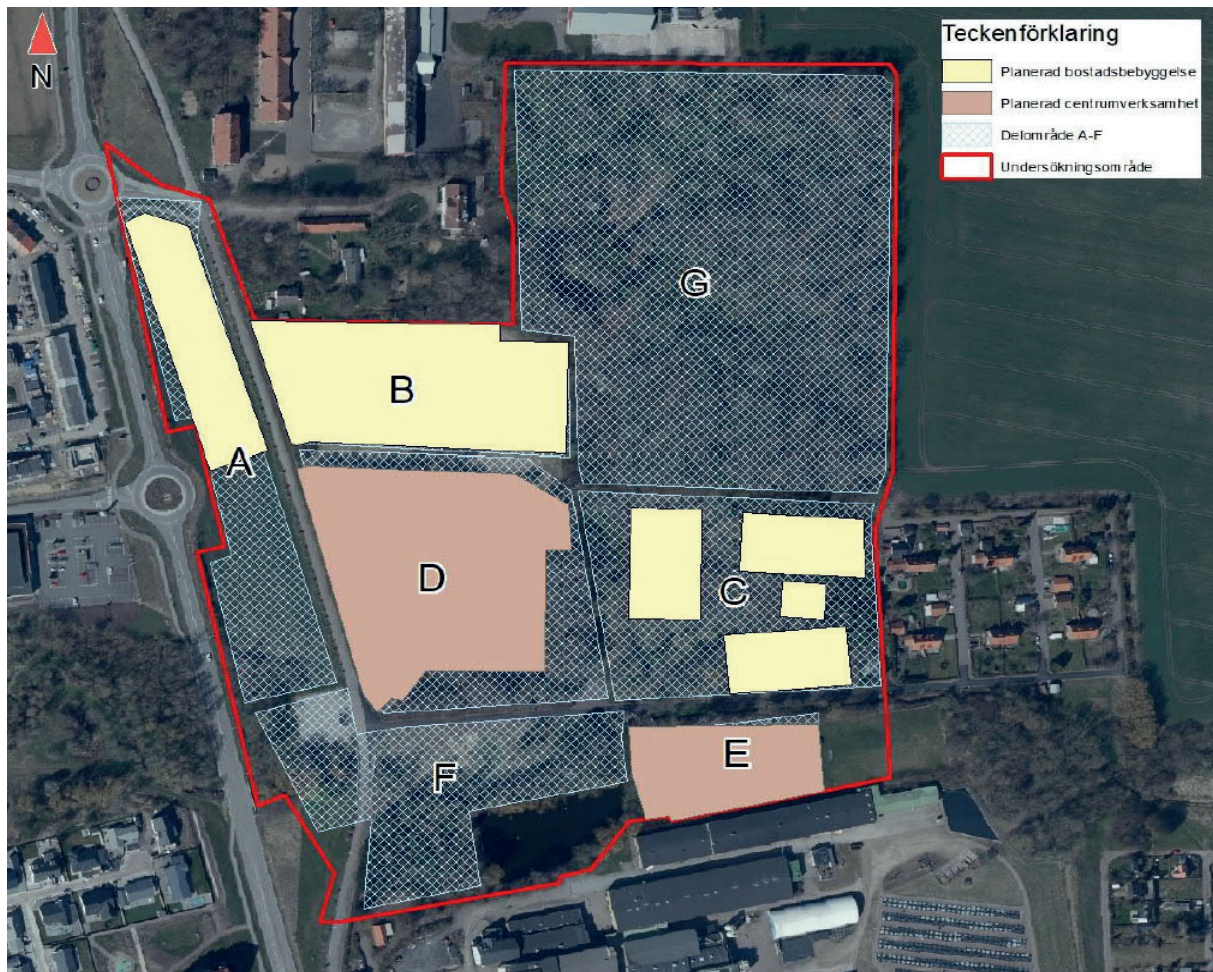
Markradon

Utförda mätningar visar på varierande halt av markradon i området. I det fall byggnader inte avses bli utförda som radonskyddade bör nya mätningar utföras efter färdigställd schakt för respektive byggnad för att säkerställa att dessa inte uppförs på högradonmark.

Vattenförhållanden

Ytvattenförekomsten N m Öresund (SE555545-124332) är den förekomst som ligger närmast planområdet och som idag utgör slutlig recipient för dagvatten.

Den ekologiska statusen i ytvatten-förekomsten har klassificerats till måttlig enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige). Vattenmyndigheten har bedömt att det finns skäl att fastställa miljö kvalitetsnormen till god ekologisk status med tidsfrist till 2021 för förekom-



Bilden ovan är visar indelningen av delområden i Markmiljöutredningen (WSP, 2023-07-07) Planområdet har minskat sedan utredningen gjordes.

sten. I förslag till ny miljö kvalitetsnorm har denna tidsfrist flyttats fram ytterligare till 2027. Vattenförekomsterna har främst problem med övergödning, vilket är orsaken till att den idag inte når upp till de ställda miljökraven.

Grundvatten

Enligt den geotekniska utredningen (Tyréns, 2023-06-16) bedöms det krävas en viss permanent markavvattning/grundvattensänkning i de delar av planområdet där bebyggelse planeras. För ledningsschakter eller andra djupare schakter kommer tillfällig grundvattensänkning att erfordras i områden där silt- och sandjord förekommer, framför allt i de nordvästra och sydöstra delarna av området.

Markföroreningar

En markmiljöutredning för planområdet är utförd (WSP, 2023-06-30).

Syftet med den översiktliga miljötekniska markundersökningen var att inför planläggning översiktligt bedöma:

- Om området är förorenat eller inte
- Eventuella föroreningars koncentration och utbredning i mark och grundvatten.
- Om eventuella föroreningar kan innebära en oacceptabel risk (förenklad riskbedömning)

vid planerad markanvändning

Aktuellt undersökningsområde har ej tidigare undersökts

Undersökningsområdet har tidigare varit en del av den industri som ligger söder om undersökningsområdet. Byggnaderna och parkmarken inom aktuellt undersökningsområde har varit en del av fabriken ägor. Inom aktuellt undersökningsområde har det även funnits två deponier som pekats ut att ligga längs med Sockerbruksvägen (MIFO, ID-119223).

Resultaten redovisas efter indelning av planerad aktivitet för detaljplanen så som bostäder, centrumverksamhet, park och natur. Områdena benämns som område A, B, C, D, E, F, G. Park- och naturmark är övrig mark som ej är markerad med bostäder eller centrumverksamhet.

Genomförd översiktlig miljöteknisk markundersökning inom planområdet har visat utifrån nu erhållna resultat att det eventuellt finns ett åtgärdsbehov inom delområde område G och F och att detta behövs utredas ytterligare. Ett åtgärdsbehov bedöms förekomma med den planerade markanvändningen inom delområde B och C (känslig markanvändning).

Generellt förekommer det inte så mycket fyllnadsmaterial inom Säbyholms området mer än vid några enstaka platser. I de flesta fall är det också inom de områden med fyllnadsmaterial där förhöjda halter över KM och MKM påträffats. Generellt är det föroreningarna PAH och bly som förekommer i området ytligt men i enstaka fall även i den djupare jordprofilen. Andra metaller påträffas också men inte i samma utbredning.

Av de nu analyserade ytliga jordproverna med avseende på bekämpningsmedel påträffades inga höga halter i förhållande till KM. Olika DDT-ämnen kunde dock detekteras i ett flertal av de jordprover som analyserats, men i halter under gällande riktvärde.

För summa PCB7 ligger halterna under det generella riktvärdet för KM för de ytliga jordproverna samt i de ytliga jordproven som uttagits i närheten av befintliga byggnader. I de flesta fall ligger uppmätta PCB ämnen under laboratoriets rapporteringsgräns. I provpunkterna 22W19 och 22W20 finns två PCB ämnen som ligger strax över laboratoriets rapporteringsgräns. Enligt uppgifter ska där förekommit PCB i byggnadernas fogar. Spridningen av PCB i området bör anses begränsad.

I nu utförd undersökning har endast två asfaltsprov (provpunkt 22W10 och 22W04) analyserats inom område F (parkeringsytan) respektive område E. Det går inte att utesluta att äldre asfalt innehållande höga PAH halter kan förekomma då det är ett större område där asfaltering kan ha utförts under olika årtionden. Sockerbruksvägen har t.ex. inte undersökts med avseende på asfalt.

WSP bedömer i utredningen att delområde B, C, F och G bör undersökas ytterligare för att lokalisera eventuella källområden samt avgränsa påträffade föroreningar utifrån den planerade markanvändningen inom respektive delområde för att få en bättre bild av föroreningsproblematiken och eventuella miljö- och hälsorisker.

Utifrån analysresultaten från grundvattenproverna går det inte tyda att det finns någon direkt påverkan på grundvattnet utifrån de markföroreningar (metaller) som påträffats. Mer än en förhöjd blyhalt i grundvattenprov 22W04 där halten ligger över dricksvattennormen.

Befintliga fastigheter försörjs med färskvatten från en huvudledning i Hälsingborgsvägen. Samtliga spillvattenledningar från befintliga fastigheter ansluts till en uppsamlingsledning i Sockerbruksvägen som sedan ansluts till en pumpstation precis söder om Säbybäcken. Spillvattnet pumpas därifrån vidare till Hälsingborgsvägen gemensamt med spillvatten från industriområdet söder om aktuellt planområde.

Från de befintliga byggnaderna leds dagvatten med egna ledningar till Säbybäcken. Ledningarna till de befintliga byggnaderna inom detaljplansområdet avses behållas. Spillvatten- och vattenledningar som försörjer de befintliga byggnader norr om planområdet går idag genom parken och planområdet. Dessa ledningar har okänt läge, skick och dimension.

Energiförsörjning, tele, el och bredband

Det finns goda möjligheter att bygga ut den tekniska försörjningen till planområdet med system för el, fiber, fjärrvärme, tele.

Renhållning och avfall

Avfall från området tas om hand enligt gängse sophanteringskrav från renhållningsbolaget, LSR, i Landskrona stad.

Skyddsrum

Det finns ett skyddsrum i källaren på byggnaden Kontoret.

Planförslag

Struktur för planområdet (områdets disposition och gestaltning)

Den föreslagna dispositionen av området tar sin utgångspunkt i Säbyholms historiska framväxt som godsmiljö, del av sockerbruksområdet samt den mycket värdefulla park- och trädgårdsmiljön som anlagts och utvecklats sedan 1700-talet fram till idag. Förslaget innebär en utbyggnad av cirka 100 bostäder i form av radhus och mindre flerbostadshus i två till tre



Bilden visar den till planförslaget tillhörande illustrationsplanen.



Bilden ovan visar en rendering för hur området kan se ut vid ett genomförande. Vyn är tagen från sydväst där Slottet skymtar i högra hörnet av bilden. Bilden visar att övriga byggnader är lägre än Slottet.

våningar med sadeltak. Förslaget baseras dels på den historiska nordsydliga axel som tidigare gått från godset mot Säbyholms kvarn i norr, dels på de tidigare odlingskvarteren som varit placerade i ett strikt rutnät med nord-sydlig och östvästlig koppling.

Utbyggnadsförslaget är tänkt att underordna sig den värdefulla parkmiljön i området samtidigt som den strikta bebyggelseplaceringen uppdelad i mindre kvarter harmonierar med såväl godsbyggnaderna som det tidigare sockerbrukets placering av byggnader.

Placeringen av nya kvarter och byggnader tar avstamp i områdets historiska struktur. Den nordsydliga axeln föreslås bli områdets ryggrad till vilken kvarter och byggnader förhåller sig. Utmed axeln kan det planeras för nya gång och/eller siktstråk som förbinder Säbyholm i norr med sockerbruket i söder. Genom stråket kan historiska kopplingar mellan symbolbyggnader som Säbyholms mangårdsbyggnad, det tidigare vinkastet, odlingskvarteren och Slottet synliggöras och stärkas.

Förslaget för planområdet ska möjliggöra för en utveckling av bostäder och verksamheter samtidigt som de befintliga rekreations- och naturvärdena ska behållas och tillgängliggöras för fler. Den nya bebyggelsen ska utformas och anpassas till den befintliga miljön.

Planförslaget innebär ca 100 nya bostäder (enligt illustrationsplanen). I norra delen av planområdet möjliggörs för sammanlagt för 9000 BTA för bostäder.

Utöver det möjliggörs för ca 5000 BTA verksamheter i slottskvarteret och mässen. Byggrätten i slottskvarteret medger även bostäder..

Av ovanstående totalt 14 000 BTA utgörs ca 2 600 BTA i befintliga byggnader.

Det slutliga antalet nya bostäder kan variera beroende på lägenhetesstorlekar och hur stor andel av byggrätterna som utnyttjas för bostäder.



Bilden till vänster visar
samrådsförslaget.
Sammanfattningsvis har
följande ändringar gjorts;

- Den tidigare föreslagna gatan i öst-västlig riktning genom parken har tagits bort.
- De tidigare föreslagna punkthusen i parken har tagits bort.
- Befintliga byggnader har fått bevarande- och varsamhetsbestämmelser.
- Planområdet har minskats i norr så att större delen av parken inte längre ingår i planområdet.
- Planområdet har utökats i sydöst så att den befintliga bollplanen ingår i planområdet.
- Skyddsbestämmelser kopplade till risker från verksamheten på industrifastigheten söder om planområdet har tagits bort.
- Ett E-område för elnätstation har lagts till.

De tillkommande föreslagna byggrätterna föreslås genomgående utföras i 2-3 våningar med sadeltak.

Förändringar som gjorts mellan samråd och granskning

Flera förändringar har gjorts mellan samrådet och granskningen. De största förändringar är att planområdet har minskats så att stora delar av parken nu ligger utanför planområdet. Det innebär även att gatan genom parken är borttagen från förslaget. Byggrätten för bostadshusen i form av punkthus i östra delen av parken är borttagen och den delen av parken ingår inte längre i planområdet. I sydöstra delen har planområdet utökats så att den öppna ytan som används som bollplan öster om mässen är inkluderad i planområdet. Planen har kompletterats med fler skydds- och varsamhetsbestämmelser för befintliga byggnader baserade på de kulturmiljöutredningar som är framtagna. Planhandlingarna har även kompletterats med resultatet från markmiljöutredningen och en mer detaljerad VA- och dagvattenutredning. Industriverksamheten som drevs av företaget DFL Beet Seed AB på fastigheten Säbyholm 1:12 i södra plangränsen har upphört. Den riskutredning som togs fram kopplat till den verksamheten samt de skyddsbestämmelser härleddes från den är inte längre aktuella och har tagits bort från planhandlingarna. Fastigheten ägs numera av Landskrona stad och den tidigare industriverksamheten är nerlagd.

Slottet och slottsträdgården

Slottet och kontoret planläggs som kvartersmark med flexibla användningar för att ge en bred möjlighet att använda de befintliga byggnaderna slottet och kontoret. Byggnader

får rivningsförbud och skydds- och varsamhetsbestämmelser. Utöver det möjliggörs för ytterliggare byggrätt norr om de befintliga byggnaderna. Detta ger möjlighet att använda fastigheten som bostad, kontor, hotell, vårdboende, vårdcentral, handel, restaurang mm.

Skyddsvärda träd får skyddsbestämmelser. Även den biotopsskyddade dubbelsidiga allén sydväst om slottet får skyddsbestämmelser. Stora delar av sydvästra delen av området förses med prickmark för att bevara parken i dessa delar. Syftet är även att inte tillåta ny bebyggelse framför slottet sett från Hälsingborgsvägen så att slottet även i framtiden är den byggnad som frontar Säbyholmsparken sett från Hälsingborgsvägen.

Utfartsförbud föreslås för västra delen av fastigheten där det finns mycket värdefull vegetation. Infart till området kommer ske från norra delen av ytan, via den nya gatan. Möjlighet finns även att fortsättningsvis använda den mindre infarten i sydöst för att t ex nå den elnätstation som ligger inom detta område.

En bestämmelse som reglerar att belysningen inte stör fladdermössen finns inom planområdet.

Byggnaders utformning och bevarandevärden kan göra det svårt att anpassa den till en specifik verksamhet utan omfattande ingrepp. Genom att medge flera användningar kan byggnaden nyttjas på ett sätt som respekterar dess befintliga struktur och karaktär. Till exempel kan kontorsverksamhet eller utbildning ofta anpassas till befintliga rumsindelningar, medan hotellverksamhet kan dra nytta av byggnadens ursprungliga funktion som boende. En byggnad med rivningsförbud och begränsade ombyggnadsmöjligheter är särskilt sårbar för



Bilden ovan visar hur kvarteret Kåksträdgården skulle kunna se ut vid ett genomförande av detaljplanen. Bilden visar en blandning av radhus och flerbostadshus i 2 1/2 plan med sadeltak.

långvarig vakans, vilket kan leda till förfall och ökade underhållskostnader. Genom att tillåta flera användningar ökar chanserna att byggnaden kan nyttjas kontinuerligt, även om en enskild verksamhet skulle upphöra. Detta är en viktig strategi för att säkerställa byggnadens långsiktiga bevarande.

Dessutom kan en gemensam användningsstruktur underlätta för fastighetsägare eller exploatörer att samordna verksamheter mellan befintlig och ny bebyggelse. Detta kan leda till stordriftsfördelar, till exempel genom gemensamma parkeringslösningar, servicefunktioner eller tekniska system, vilket i sin tur kan sänka kostnaderna och öka lönsamheten.

Kvarteret Köksträdgården

På den yta som tidigare fungerat som godsets köksträdgård men som idag består av en vildvuxen äng med låga naturvärden möjliggörs för bostäder.

Inom Parkkvarteren föreslås småskaliga kvarter/tomter. Gatan i västöstlig riktning minner om den kvartersindelning som tidigare fanns i den ursprungliga köksträdgården. En strikt placering av byggnader inom kvarteren är tänkt att stärka kontrasten mot omkringliggande natur- och parkmiljö liksom odlingskvarteren en gång anlades i kontrast till den organiskt formade parken i öster.

Byggrätterna möjliggör för småhus eller flerbostadshus. Parkering löses på kvartermarask enligt kommunens parkeringsnorm. Gestaltningen av nya byggnader anpassas efter den befintliga kulturmiljön med branta sadeltak och huvudsakligen tegelfasader.

Kvarteret behöver höjas något mot norr för att skyfallsvatten inte ska rinna in i kvarteret norrifrån.



Bilden ovan visar hur den inre bostadsgatan i kvarteret Köksträdgården skulle kunna se ut.

Tjänstemannabostaden

Tjänstemannabostaden utgör en värdefull kulturmiljö med rivningsförbud och omfattande bevarande- och varsamhetsbestämmelse. Den föreslås att användas som bostad, i enlighet med byggnadens ursprungliga funktion. Parkering är tänkt att ske på den egna fastigheten i enlighet med kommunens parkeringspolicy. Den föreslagna fastigheten är tänkt att nås via den ursprungliga infartsvägen som planläggs som allmänplatsmark. Då samma väg sedan fortsätter norrut upp mot parken och fungerar som en viktig gångväg upp mot parken är det viktigt att allmänheten har fortsatt tillgång till den samt att den behåller sin nuvarande grusade utformning som är en del av kulturmiljön (det senare regleras med en planbestämmelse).

En bestämmelse reglerar att belysningen inte stör fladdermössen.

Byggnaden får rivningsförbud och skydds- och varsamhetsbestämmelser. Träd som enligt naturvärdesinventeringen är utpekade som värdefulla förses med skyddsbestämmelse.

Sophantering föreslås ske i anslutning till Sockerbruksvägen. En yta för placering av miljöhus föreslås vid korsningen av infartsvägen Sockerbruksvägen, då tillgängligheten för sopbilar är begränsad upp till huset.

Landsvägshusen

På jordbruksytan mellan Hälsingborgsvägen och Säbyholmsvägen mellan de två cirkulationsplatserna möjliggörs för bostadskvarter med hus upp till tre våningar. Husen kan utformas som lameller med sadeltak och den föreslagna byggrätten möjliggör för att de kan utformas antingen som radhus eller flerbostadshus.

Husen vänder sig mot Säbyholmsvägen. Då kvarteret avgränsas mot Säbyholmsvägen av en biotopsskyddad allé föreslås två samlade parkeringar mellan huskropparna för att minska behovet av utfarter genom allén. För att möjliggöra trafiksäkra infarter kan ett begränsat antal alléträd behöva tas bort. Åtgärden förutsätter dispens från biotopsskyddet.

Varje bostad i detta kvarter behöver en uteplats anordnad på tyst sida mot Säbyholmsvägen för att klara gällande bullerriktvärden.

Mässen

Byggnaden Mässen utgör en värdefull kulturmiljö med rivningsförbud och omfattande bevarande- och varsamhetsbestämmelser. Dessa restriktioner begränsar möjligheterna till omfattande ombyggnationer, vilket ställer krav på en flexibel och långsiktigt hållbar användning av byggnaden. Genom att medge flera olika användningskategorier (H, K, O, S och Z) inom samma yta skapas förutsättningar för att säkerställa byggnadens fortlevnad och funktion. Byggnadens bevarandevärden gör det svårt att anpassa den till en enskild, smal verksamhet. En flexibel användning möjliggör istället att byggnaden kan nyttjas för olika ändamål över tid, vilket ökar chanserna att hitta en ekonomiskt och socialt hållbar funktion. Detta är särskilt viktigt för äldre byggnader där en alltför snäv användning riskerar att leda till vakans och förfall. Befintlig byggnad bevaras med rivningsförbud och bevarandebestämmelser. Bredvid befintlig byggnad finns möjlighet till ny byggrätt för nya verksamheter. Ny bebyggelse anpassas till kulturmiljön och mässen. Träd som enligt naturvärdesinventeringen är utpekade som värdefulla förses med skyddsbestämmelse.

Skola (S): En offentlig eller fristående skola är en långsiktig och stabil verksamhet som kan anpassas till byggnadens befintliga struktur (t.ex. klassrum i befintliga salar, gemensamma

ytor i historiska foajéer). Tillfällig vistelse (O): Hotell, vandrarhem, konferensanläggningar eller korttidsboenden kan nyttja byggnadens befintliga korridorsrum (som tidigare fungerat som kampanjearbetarbostad) utan att kräva omfattande ombyggnationer.

Verksamheter (Z): Lokaler för service, hantverk, kontor eller mindre lager kan integreras i befintliga ytor utan att störa byggnadens karaktär. Z-verksamheter får inte ha tillståndspliktig kemikaliehantering (enligt definitionen i planbestämmelsen) vilket begränsar hanteringen av farliga ämnen. Z-verksamheter får inte ha tillståndspliktig kemikaliehantering (enligt definitionen i planbestämmelsen).

begränsad omgivningspåverkan

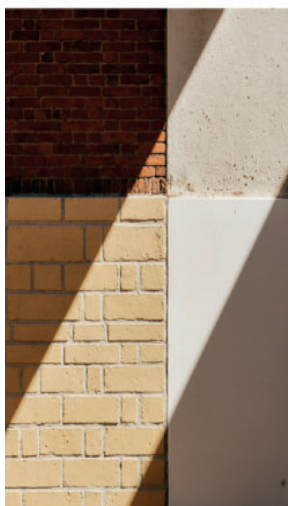
Denna kombination är därför väl anpassad till både bevarandekrav och moderna behov.

Parken

Stora delar av den befintliga parken läggs som allmän plats och planläggs som NATUR. Detta inkluderar dammen i sydväst och området med stora träd mellan Kontoret och Tjänstemannabostaden i östra delen av planområdet.

Planläggning som allmän plats innebär att ytorna kommer in i kommunens skötselplan och kommer få en regelbunden skötsel. De ytor som idag är inhängnade i planområdet sydöstra del (dammen och ytan med stora tallar) kan tillgängliggöras för allmänheten.

Bilderna visar referenser för fasadmateriäl och volymer för den föreslagna bebyggelsen kan se ut för att anpassas till den befintliga bebyggelsen.



Gestaltning av ny bebyggelse

För att den nya bebyggelsen ska anpassas till den äldre kulturmiljön föreslås att fasadmateriäl ska utgöras av gult eller rött tegel i likhet med den äldre bebyggelsen i Säbyholm. På samma vis föreslås även att de flesta byggnader ska utformas i med sadeltak med en för kulturmiljön traditionell taklutning. Nockhöjden anges genomgående till 12 meter vilket möjliggör för upp till tre våningar med ett brant sadeltak.

Parkmark och natur

Planförslaget sparar stor del av de befintliga park- och naturområdena. Genomförandet av planförslaget syftar till att tillgängliggöra stora delar av dessa ytor till allmänheten samtidigt som befintliga naturvärden i största möjligaste mån ska bevaras.

Sockerbruksparken och stråket längs med Säbybäcken planläggs som NATUR då stora delar av natur- och rekreationsvärdena finns hos de stora träden och fältskicket.

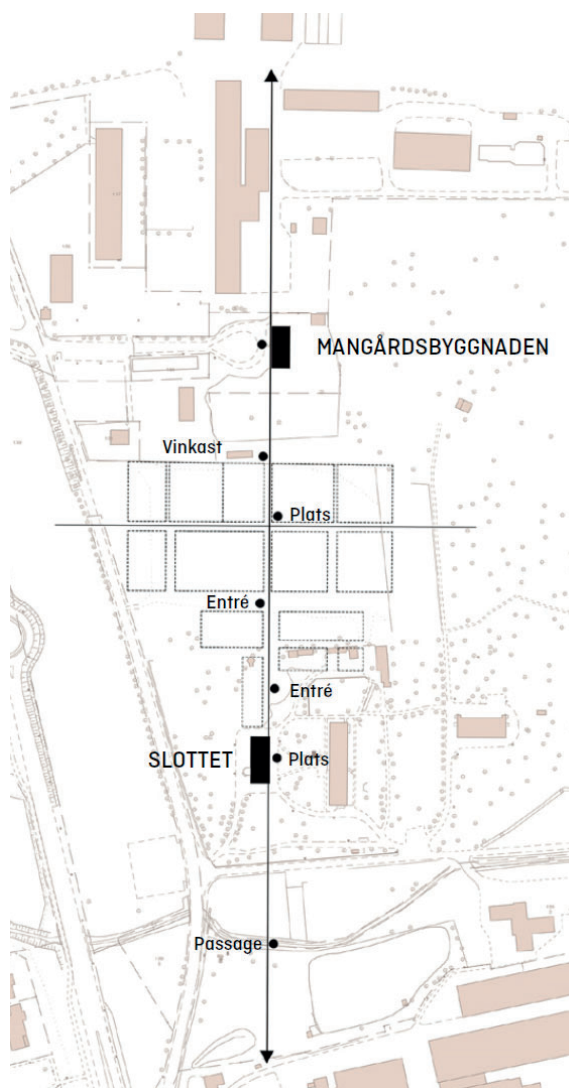
De biotopsskyddade alléerna skyddas på kvartersmark eller planläggs som allmän plats. Dispens kommer att behöva sökas under planprocessen för att möjliggöra för den nya gatustrukturen med den ny infartsgata direkt från Hälsingborgsvägen, samt infart till gemensam parkering för boende i Landsvägshusen

Ur ett tätortsperspektiv utgör grönområdena i Säbyholm en del av ett större grönsåk som följer uppströms från Säbybäckens utlopp i norra delen av Borstahusen genom Säbyholm och förbi Kopparhögarnas koloniområde. I framtiden planeras grönsåke att därefter förlängas via den framtida stationsparken vidare mot Landkronas tågstation. Söderut kopplas grönsåke i Säbyholm även ihop med Karlslundsparken och skapar på så vis stora sammanhängande grönytor att röra sig i.

Gällande utformingen av de befintliga gröna ytorna inom planområdet är det av stor vikt att bevara de befintliga naturvärdena vilket i förlängningen betyder att lämna de orörda i stor utsträckning. Död ved ska även fortsättningsvis kunna ligga kvar inne i Sockerbruksparken och den öppna ängen i sydväst norr om Säbybäcken som är hem åt många ovanliga kärlväxter ska inte omvandlas till välklippt gräsmatta.

Kulturmiljön

Slottet, kontoret, tjänstemannabostaden och massen är utpekade som viktiga för att



Bilden ovan visar placeringen av nya byggrätter som ligger i linjen med placeringen av byggnader i den gamla godsmiljön.

förstå Säbyholms historia och områdets utveckling från kungsgård till sockerbruk och vad det är idag. Samtliga byggnader förses därför med bevarandebestämmelser.

Placering av nya byggrätter sker med hänsyn till att de historiska strukturerna fortfarande ska vara avsläsbara.

Placering av nya byggrätter baseras dels på den historiska nordsydliga axel som tidigare gått från godset mot Säbyholms kvarn i norr, dels på de tidigare odlingskvarteren som varit placerade i ett strikt rutnät med nord-sydlig och östvästlig koppling. Utbyggnadsförslaget är tänkt att underordna sig den värdefulla parkmiljön i området som tidigt som den strikta bebyggelseplaceringen uppdelad i mindre kvarter harmonierar med såväl godsbyggnaderna som det tidigare sockerbrukets placering av byggnader.

Särskild hänsyn i framtagandet av planförslaget har tagits för att bevara följande strukturer:

- Siktlinjer och gränsmarkeringar som är en rest av 1700-talets parkanläggning, inom den gamla köksträdgården i planområdet norra del.
- Gränsvallarna tillhörande 1880-talets parkanläggning nordväst om slottet.
- Byggnaderna Slottet, Tjänstemannabostaden, Kontoret och Personal matsalen

Slottet

Följande skydds- och varsamhetsbestämmelser föreslås omfatta byggnaden:

Byggnaden omfattas av rivningsförbud. Byggnadens ursprungliga volym med frontespiser och trapporn ska bevaras. Tegelfasad med mönstermurning och tegeldekorationer ska bevaras. Skorstenar inock ska bevaras. Takdekorationer och vindflöjlar ska bevaras. Fönster ska vara sidohängda i trä av T-posttyp med rundade överstycken. Fönster ska täckmålas. Dörrar ska ha traditionell utformning och vara av trä. Takmaterial ska vara skifferplattor, men trappornstaket samt övriga plåtarbeten ska utföras i ärggrön plåt. Syftet med bestämmelsen är att styra varsamhet för Slottet. Detta innefattar byggnadsdetaljer som, om de byts ut behöver utföras med vissa material eller metoder.

Kontoret

Följande skydds- och varsamhetsbestämmelser föreslås omfatta byggnaden:

Byggnaden omfattas av rivningsförbud. Byggnadens ursprungliga volym och takprofil ska bevaras. Tegelfasad med fackindelning och utkragningar i tegel kring fönstren ska bevaras. Kuporna ska bevara Fönster ska ha vertikal indelning. Entreparker ska ha glasade partier med aluminiumprofiler indelade i rutor med förskjutet band. I entrépartier ska dörrar vara ska vara glasade. Takmaterial ska vara eller efterlikna koppar.

Tjänstemannabostaden

Följande skydds- och varsamhetsbestämmelser föreslås omfatta byggnaden:

Byggnaden omfattas av rivningsförbud. Byggnaden ska bibehållas till sin karaktär avseende volym, proportioner, fönstersättning material och materialbehandling samt detaljeringsnivå. Fönster ska vara sidohängda av korsposttyp med rundade överstycken. Dörrar ska traditionell utformning och vara av trä. Takmaterial ska vara röda enkupiga tegelpannor. Takkupor är ej tillåtet.

Mässen

Följande skydds- och varsamhetsbestämmelser föreslås omfatta byggnaden:

Byggnaden omfattas av rivningsförbud. Byggnadens ursprungliga volym med frontespiser ska bevaras. Tegelfasad och skorstenar ska bevaras. Trappor i granit ska bevaras. Fönster ska vara sidohängda av T-posttyp. Entrédörr ska vara i trä i traditionell utformning. Takmaterial

Slottet



Slottet är uppförd i 2 ½ plan med källare. Mot öster finns en frontespis och mot väster en frontespis och ett utanpåliggande femkantigt trapphus med torn. Grundplanen är rektangulär med en sträckning i nord - sydlig riktning.



Fasaderna är av maskinslaget rött tegel i kryssförband. De har även mönstermurningar i gult tegel med dekorationer i gult tegel. Längs fasaderna löper gördelgesimser i mönstrat gult tegel. Fönsterbröstningar med tegeldecor återfinns på 2:a våningen. Alla fönster är utbytta och har idag olika utformning.



Sockeln är relativt låg och svagt avsatt i granit. Trapphuset har en indragen entré, här sitter en nyare dörr i trä med ett rundbågigt överljusfönster. Fritrappa i natursten.



Ett rullskift skiljer den nedre delen av tegelfasaden mot den övre. Taket är ett sadeltak klätt med skifferplattor. Trapphusets tornhuv och frontespiser är klädda med kopparfärgad falsad plåt där små kopparklädda frontoner sitter ovan takfoten. Torn, gavelspetsar och frontespiser är försedda med tornspiror och vindflöjlar. Nära taknocken sitter fyra skorstenar, två på vardera takfall.

Kontoret



Kontoret har en rektangulär långsträckt grundplan i 1 ½ plan med källare och ligger i nord - sydlig riktning. Entrépartierna är indragna och centralt placerade på de östra och västra fasaderna. Entréerna är uppglasade med aluminiumprofiler med rutor i förskjutet band och har glasade aluminiumdörrar. Trapppräcken är av plattjärn. Inåtgående fönster med utkragande tegelomfattningar.



Kring fönstren sitter utkragande tegelomfattningar. Fönstren är inåtgående enlufts-fönster i trä med en vertikal list. Sockeln är putsad och avfärgad i en ljus brun kulör.



Fasaden är symmetriskt uppbyggd med lisener som delar in fasaden i fack. Stommen i lättbetong är klädd med ett rött maskinslaget fasadtegel.

Tjänstemannabostaden



Byggnaden är uppförd i 2 ½ plan med källare och har en rektangulär grundplan i öst – västlig riktning. Byggnaden har en låg sockel i bearbetad granit. Fasaderna är i rött tegel i kryssförband. Fogen är konvex och i det närmaste utanpåliggande.



Fönstren är kopplade och sidohängda korspostfönster med fyra eller sex lufter. Originalfönster finns kvar i den norra fasadens trapphus, i de små enlufts-fönstren i samma fasad samt i källarfönstren.



På den östra och västra gaveln finns fritrappor i granit. Sadeltaget är klätt med röda glaserade enkupiga tegelpannor. Nära taknocken på det södra takfallet sitter två större och en mindre skorstenar i rött tegel.



Fasaderna är symmetriskt uppbyggda där frontespisernas bredare fönsterindelning linjerar med fönstren i fasaden. Segmentbågar sitter ovan fönsteröppningarna. Fönsterbänkar är i tegel.

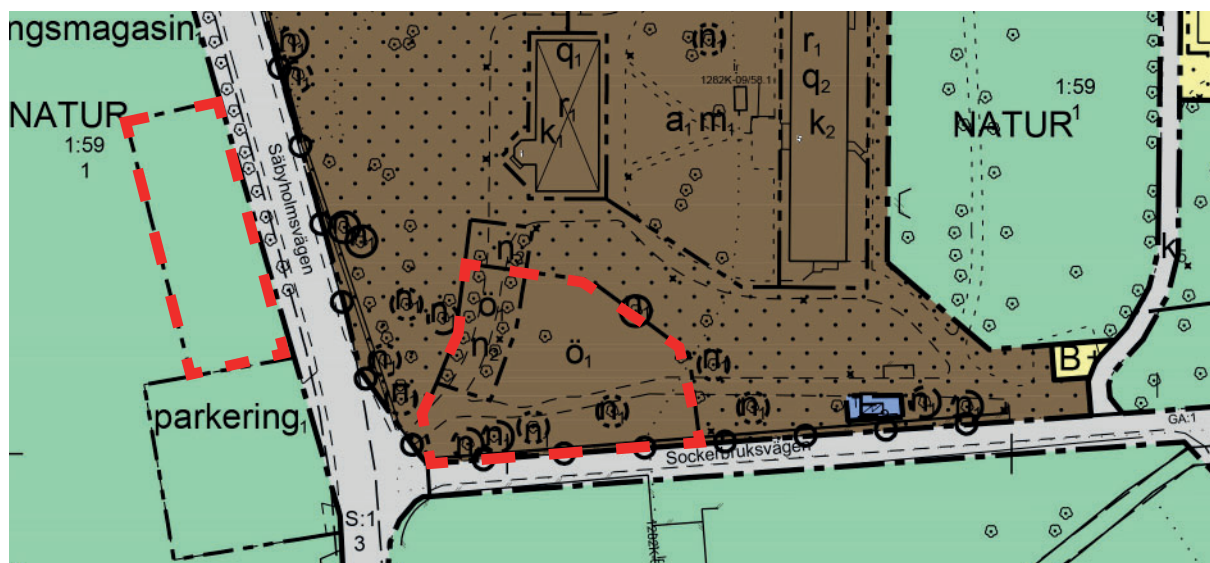
Mässen



Byggnaden är uppförd i 2 ½ plan med källare. Den ursprungliga byggnaden är uppförd i vinkel med en volym i nord - sydlig riktning och en volym i öst – västlig riktning. På den västra gaveln finns ett burspråk med ovanliggande balkong. Sockeln är relativt hög i grå puts. Fasaderna är uppförda i ett hårdbränt brunrött tegel från Helsingborgs Ängtegelbruk. Längs takfoten löper en teglad gesims som går över till gaveln. Huvudentrépartiet har en putsad profilerad omfattning med en markerad slutsten.

De två byggnadsvolymerna mot väster och söder som tillkom på 1970-talet är väl anpassade till den ursprungliga byggnadskroppen vad gäller materialval och utförande. De tillbyggda volymerna är uppförda i 1 plan med källare. Sockeln ansluter i höjd och utförande till ursprungsvolymerna. Tegelfasaderna är mönstermurade i ett mörkrött tegel.

Sadeltaket är relativt flackt med enkupiga röda tegelpannor. Tegelpannor som ligger i bruk vid gavlarna.



Bilden ovan visar de ytor på plankartan som vid exploatering behöver fortsatt arkeologisk åtgärd markerade i röd streckad linje. Den västra ytan ligger inom allmän plats NATUR. Den avgränsas med en egenskapsgräns så att bestämmelsen dagvattenfördröjning inte gäller för ytan. Den östra ytan ligger inom kvartersmarken för Slottskvarteret. Ytan har kompletterats med bestämmelsen att byggnadsverk ej får uppföras. [ö1]

ska vara röda enkupiga tegelpannor. Takkupor ej tillåtet.

Arkeologi

En arkeologisk utredning, steg 2, har genomförts av Arkeologerna vid Statens historiska museer på uppdrag av Länsstyrelsen i Skåne län. Syftet var att kartlägga eventuella fornlämningar och preliminärt avgränsa dem.

Utredningsområdet omfattade cirka 60 000 kvadratmeter, varav delar utgjordes i parkmiljön med höga naturvärden där genomförandet kom att styras av försiktighetsåtgärder till skydd för naturmiljön enligt Länsstyrelsens samrådsbeslut.

Två områden har i den arkeologiska rapporten pekats ut som ytor där fortsatt arkeologisk åtgärd krävs ifall ytan ska exploateras (L2022:9953 i planområdet sydvästra hörn och L2022:10000 söder om slottet). De är cirka 1 150 respektive 1 570 kvadratmeter stora. Planförslaget är utformat så att ytorna inte avses att exploateras och att de kan ligga kvar utan att vidare arkeologiska utredningar behövs. Inom resterande delar av utredningsområdet bedöms inga ytterligare arkeologiska åtgärder vara nödvändiga.

För att säkerställa att fornlämningarna inte skadas i framtiden har de två aktuella ytorna avgränsats med egenskapsgräns. Den ena ytan ligger på allmän plats som planläggs som NATUR. Den andra ytan ligger inom slottskvarteret och skyddas med bestämmelsen om att *byggnadsverk ej får uppföras*, vilket är en hårdare bestämmelse än den som gäller för den andra prickmarken som lyder *byggnad får inte uppföras*.

Alla fornlämningarna är skyddade enligt kulturmiljölagen vilket innebär att det är förbjudet att utan tillstånd ändra eller skada en fornlämning, till exempel genom att den tas bort, grävs ut eller täcks över.

GATOR OCH TRAFIK

Området kopplar till övriga staden via Hälsingborgsvägen.

Hälsingborgsvägen och väg 1248 norr om planområdet är utpekade som avledningsvägar för E6. Planförslagets genomförande bedöms inte påverka den funktionen (mer information om detta finns i kapitlet *Konsekvenser* under rubriken *Rikintressen*).

Gatunät och cykelvägar

Det befintliga gatunätet behålls och byggs ut. En ny infart föreslås till planområdet via rondellen längs med Hälsingborgsvägen som får en ny arm in till planområdet. Den nya anslutningen bedöms kunna göras på ett sätt som skapar en bra helhet för den befintliga cirkulationsplatsen såväl som med det nya området. Gång- och cykelkopplingen med den nya passagen får en liknande geometri och utformning som de övriga inom området.

Via den nya infartens förlängningen föreslås en ny gata mellan kvarteret Köksträdgården och Slottskvarteret. Den får tillräcklig bredd för att möjliggöra att de gående separeras från biltrafiken med en trädplantering (se illustration på s. 52).

I det inom kvarteret Köksträdgården föreslås en bostadsgatan på allmän plats med blandtrafik.

Säbyholmsvägen bibehålls som idag med blandad trafik då trafikbelsastningen även vid genomfört planförslag bedöms som lågt. Eftersom Säbyholmsvägen fortsatt kommer ha gång och cykel i blandtrafik innebär den smala sektionen med kullersten en naturlig hastighetssänkning som gynnar de oskyddade trafikanterna. Söderut (söder om korsningen Säbyholmsvägen/Sockerbruksvägen) föreslås Säbyholmsvägen regleras till endast gång- och cykeltrafik.

Sektioner

Säbyholmsvägen behåller sin nuvarande gatustensbelagda körbana och de hamlade alleträden på den västra sidan. Då den nya VA-anläggningen föreslås läggas i Säbyholmsvägen finns möjlighet och utrymme att vid behov aningen bredda vägen vid en omläggning av vägbanan. Frågan studeras närmare i projektering inför ett genomförande.

Säbyholmsvägen söder om Sockerbruksvägen behåller sin nuvarande gatustensbeläggning och gatubredd och föreslås regleras för endast gång- och cykeltrafik.

Sockerbruksvägen inom planområdet behåller sitt nuvarande utseende och ska fortsätta ha en underordnad roll i det framtida vägnätet. Detaljplanen tar höjd för att ge möjlighet att i framtiden bredda gatan upp till 6,5 m för att den ska kunna uppnå kommunalstandard vilket underlättar för möte av två fordon.

Parkering och utfarter

Bilparkering ska anordnas i enlighet med Landskrona stads parkeringspolicy. Cykelparkering ska anordnas i nära anslutning till byggnadernas entréer. Plats för lådcyklar samt väderskyddade platser ska finnas.

Parkering för bostäder och verksamheter sker på kvartersmark.

Den befintliga parkeringen längs med Hälsingborgsvägen föreslås sparas för att möjliggöra



Bilden ovan visar hur sektionen för den nya gatan mellan kvarteret Köksträdgården och Slottskvarteret kan utformas. Gång och cykel avskiljs från körbanan för motortrafik med en trädrad. Bebyggelsen i norr kantar gatan.

för besöksparkering till Säbyholmsparken.

Utfarter

Utfartsförbud föreslås för Slottskvarteret ut mot Säbyholmsvägen då den delen av Slottskvarteret avses bevaras som park på kvartersmark.

Landsvägshuset föreslås få gemensam parkering så att kvarteret klarar sig med två utfarter så att den biotopsskyddade allén inte påverkas negativt.

Grönstruktur och Naturvärden

Att grönområdena hänger ihop med varandra är viktigt för växt- och djurlivets spridningsmöjligheter. Stora delar av det som idag är grönsstruktur bevaras genom att planläggas som PARK eller NATUR. På det viset kan Säbyholm både utgöra en del av det större Säbystråket samtidigt som planen stärker ett framtida kopplingen mellan Säbyholm och Karlslund.

Naturytorna runt dammen i söder planläggs som NATUR då de stora värdena i stor del ligger i att ytorna har fått utvecklas relativt fritt med låg skötselgrad. Det rör även den södra delen söder om Sockerbruksvägen och inkluderar bäcken och den öppna ängen i sydväst som innehåller värdefulla kärlväxter. Parken och trädgårdsytorna runt slottet planläggs som kvartersmark. Grönytorna mellan Hälsingborgsvägen och Säbyholmsvägen planläggs som NATUR. Även de delar av parken som ligger öster om slottet planläggs som NATUR då vegetationen till stora delar har en mer öppen karaktär.



Biden ovan visar Landskrona tätorts gröna kopplingar. Säbyholm ligger i korsningen mellan Säbybäcken och det gröns stråk som stäcker sig från Säbyholmsparken mer till Karlslundsparken söder om planområdet.

De delar som planläggs som PARK avses få en mer extensiv skötsel än de ytor som planläggs som NATUR. Det är den nordvästra ytan ut mot Hälsingborgsvägen som idag består av jordbruksmark. En stor del av naturvärden som avses bevaras i de områden som planläggs som NATUR ligger i att den låga skötselgraden bibehålls och det befintliga fältskiktet bevaras och att ytorna inte ”snyggas” till i allt för stor grad. I hela området finns det ett värde av att låta död ved kan få ligga kvar och att låta buskage som är viktiga för markhäckande fåglar inte röjs bort.

Rekreation

Den föreslagna övergångstället för gång- och cykel ökar tillgängligheten till Säbystråket genom att det blir lättare och säkrare att korsa Hälsingborgsvägen still fots. Säbystråket sträcker sig från kusten och ut i det öppna landskapet och är ett grönt stråk för människor, växter och djur. Längs med Säbybäcken planläggs allmän plats NATUR för att möjliggöra för allmänheten att röra sig längs vattendraget.

Att grusvägen förbi tjänstemannabostaden behålls som tillgänglig för allmänheten då den planläggas som allmän plats är av stor betydelse då struket idag utgör en del av huvudstråket vidare upp i parken för de som besöker parkern till fots.

Grodor

För att upprätthålla förutsättningarna för groddjur att nyttja området som landmiljö är det viktigt att områdets vilda karaktär bibehålls, med god tillgång till liggande död ved, skyddande buskage och tjock förna med multnande löv. På så vis kan planområdet fortsätta fungera som är en viktig spridningskorridor för groddjur norrut mot golfbanan och österut i odlingslandskapet. För att underlätta för groddjuren och undvika konfliktsträckor längs vägarna i området kan vägtrummor anläggas under vägarna som säkra passager för groddjur. En känslig sträcka är Sockerbruksvägen i söder. Trummor under vägar bör ha en diameter på omkring 300–400 mm.

Att behålla ytor med högvuxet gräs (äng) för att öka andelen insekter och därmed föda till groddjur är en bra strategi. Högräsytor utgör även en skydd för groddjuren mot predatorer.

Fladdermöss

För att minimera risken för att påverka fladdermössen inom projektområdet finns det ett antal anpassningar av planen som kan utföras samt skyddsåtgärder som kan vidtas vid genomförandet av planen. Det finns också möjliga förstärkningsåtgärder som kan vidtas för att stärka områdets värden för fladdermöss ytterligare.

Som artskyddsutredningen föreslår (Calluna, 2023-11-13) möjliggör planen att träden vid lokal 3 och 4 (se utredningen) kan bibehållas och att landskapets parkliknande utsende behålls i anslutning till dessa. Planområdet har även minskat så att punkthusen i öster har tagits bort (så att planområdet minskats). Det innebär att ett grönt stråk mellan parkens norra delar och parkens södra delar bibehålls och kan fungera som en korridor för fladdermössen (och andra djur).

Planen kompletteras även med bestämmelser om att minimera ljusstörningar för fladdermössen och att belysning ska vara avskärmad och nedåtriktad inom områden där fladdermössen rör sig.

Kärlväxter

De fridlysta arter som bedöms finnas inom planområdet (gullviva, rosenlök, humlesuga, vårviol och jättefräken) är alla observerade på ängen i planområdets sydvästra del. Ängen planläggs som allmän plats NATUR. Kärlväxterna är hävdgynnade och missgynnas av att ängen idag inte slås regelbundet och är på väg att växa igen. Genom att planlägga ängen som allmän plats kan den inkluderas i kommunens skötselplan och få en bättre hävd vilket kommer att gynna förekomsten av kärlväxterna.

Häckande fåglar

Planförslaget möjliggör för att lämna stora delar av parkområdets buskage och träd inom planområdet orörda. Inventeringsområdet har tidigare pekats ut i Landskronas översiktsplan (Landskrona stad 2016), som en del av ett grönt stråk som sträcker sig längs Säbybäcken i norra utkanten av Landskrona. Sammanhängande grönområden underlättar spridningsmöjligheter för fåglar och i planarbetet har därför eftersträövats att Säbyholmsparken inte isoleras utan fortsätter att stå i kontakt med kringliggande marker.

Vedlevande insekter

Vad gäller framtida skötsel av Säbyholmsparken kan det utifrån artfynden finnas anledning att i stora delar bibehålla den dunkla och lundartade karaktären.

Biotopsskyddade alléer

Samtliga biotopsskyddade alléer behålls.

Den biotopsskyddade allén söder om Slottet kompletteras med en skyddsbedsämme. Övriga alléer planläggs som allmän plats.

I allén med hamlade pilar längs med Säbyholmsvägen kommer enstaka exemplar behövas tas ner för att genomföra planen. Det är för att möjliggöra vägkopplingen till rondellen vid Hälsingborgsvägen samt för att möjliggöra infarter till bostadsbebyggelsen längs med Hälsingborgsvägen. Dispensansökan för nedtagning av träden kommer att skickas in till länsstyrelsen.

Teknisk försörjning

VA- och dagvatten

En planspecifik VA- och dagvattenutredning är framtagen för det aktuella planförslaget (Envidan 2026-05-22). Syftet med utredningen har varit att undersöka hur VA- och dagvatten kan byggas ut vid ett genomförande av planförslaget. Utredningen har även studerat på rening av dagvatten och skyfallshantering inom planförslaget. Utredningen utgår från den tidigare framtagna VA- och dagvattenutredningen (*Structor*, 2021--06-30) som är framtagen med utgångspunkt på den strukturskissen som bygger på en större utbyggnad av Säbyholm.

Utredningen har även tagit höjd för en utbyggnad av VA-nätet så att nya serviser kan möjliggöras för befintliga byggnader norr om planområdet vid ett genomförande av planförslaget. Detta då befintliga vatten och spillvattenledningar till byggnaderna har okänt skick och läge genom planområdet och parken samt då de nya serviserna dras genom det aktuella planområdet.

Vatten

Anslutning av vattenledningar föreslås ske till befintliga ledningar i Hälsingborgsvägen (dimension 200 mm) och Sockerbruksvägen (dimension 110 mm).

Huvudledningar för nya anslutningar av vatten föreslås dras i Säbyholmsvägen med avsättningar till nya bostäder och allmän platsmark. Denna ledning kan dras vidare norrut för att möjliggöra nya serviser till befintlig bebyggelse norr om planområdet. För att säkerställa god vattenomsättning föreslås rundmatning av ledningsnätet.

Brandvattenförsörjning behöver säkerställas genom nya brandposter, bland annat i Parkkvarteret och vid korsningen Säbyholmsvägen/Sockerbruksvägen. Ledningsdimensioner anpassas för att klara ett brandvattenuttag på 10–20 l/s beroende på verksamhetstyp.

Spillvatten

En utbyggnad av spillvattenledningar kan lösas med självfall ner till befintlig pumpstation vid Säbybäcken för både detaljplaneområdet och för befintliga bygganden norr om planområdet. Ledning föreslås dras i Säbyholmsvägen. Spillvatten föreslås ansluts till befintlig spillvattenledning i korsningen Sockerbruksvägen och Säbyholmsvägen. Dock är skicket, dimensionen och vattengången på den spillvattenledningen okänd. Detta



Bilden ovan visar hur dagvattnet ska ledas ner mot Säbybäcken. Dagvatten från detaljplansområdet leds till Säbybäcken via ledningar. De befintliga byggnaderna fortsätter att använda sina serviser som går direkt till Säbybäcken, medan de nybyggda områdena kommer att leda sitt dagvatten till föreslaget fördröjningsmagasin. Där kommer det fördröjas enligt utsläppskravet på 1,5 l/s*ha innan det släpps ut i Säbybäcken. Fördröjningsdammen föreslås ha en permanent vattenyta för att få en god rening av dagvattnet samt ge en positiv upplevelse. Slänterna föreslås variera mellan en släntlutning 1:4 och 1:6.

behöver utredas inför projekteringen. Den befintliga ledningen leder sedan till en befintlig spillvattenpumpstation, söder om Säbybäcken, som ingår i detaljplansområdet.

Dimensioneringen baseras på ett beräknat spillvattenflöde på 15,5 l/s (inklusive tillskottsvatten och säkerhetsfaktor), vilket motsvarar en ledningsdimension på 200 mm i huvudstråk.

Befintliga spillvattenserviser till "Slottet", "Kontoret" och "Tjänstemannabostaden" behålls, men deras skick bör säkerställas inför exploateringen i samband med projekteringen. Vid behov kan relining användas för att undvika schaktning invid skyddade träd.

För kvarteret Mässen bedöms den nuvarande spillvattenservisen vara tillräcklig för den nuvarande byggnaden, men beroende på hur den utökade byggrätten utnyttjas kan en översyn av dimensioneringen vara nödvändig. Enligt utredningen antas ett dimensionerande spillvattenflöde på 0,5 l/s för den utökade byggrätten, vilket den befintliga servisen (110 mm) bör klara. Skulle den nya verksamheten ha ett större behov behöver servisen utökas.

Dagvatten

Dagvattenutredning syftar till att säkerställa tillräcklig fördröjning av dagvatten vid exploatering av detaljplaneområdet.

Dagvatten från planområdet föreslås hanteras genom en kombination av ledningar och öppna dagvattenlösningar, med utgångspunkt i Landskrona stads dagvattenpolicy och dikningsföretaget Säbybäckens krav på ett maximalt utloppsflöde på 1,5 l/s per hektar.

Dagvatten från nya exploateringsområden (totalt 4,3 ha) föreslås ledas via självfallsledningar till en ny fördröjningsdamm placerad mellan Säbyholmsvägen och Hälsingborgsvägen. Dammen dimensioneras för en regleringsvolym på 1 120 m³ och ett utloppsflöde på 6,5 l/s till Säbybäcken.

Dagvattenledningar dimensioneras för ett 5-årsregn med 10 minuters varaktighet, vilket motsvarar ett maximalt flöde på 350 l/s till dammen. Ledningsdimensionen föreslås vara 500 mm i huvudstråk.

Befintliga byggnader (Slottet, Kontoret, Tjänstemannabostaden och Mässen) behåller sina nuvarande dagvattenserviser, som leder direkt till Säbybäcken utan fördröjning. För kvarteret Mässen, där byggrätten utökas, föreslås ingen ytterligare fördröjning, men dagvattenservisens kapacitet begränsar flödet vid större regn.

Den föreslagna dammen föreslås ha en permanent vattenyta med ett vattendjup på 1 meter för att främja rening av dagvattnet genom sedimentation. Bottennivån föreslås ligga på +7,9 m och lågvattenytan på +8,9 m. Släntlutningen föreslås vara 1:4–1:6, med en regleringshöjd på 0,9 meter (högvattenyta på +9,8 m). Släntkrönet ska inte understiga +10,2 m för att säkerställa att dammen inte översvämmar intilliggande mark. Utloppet från dammen stryps till 6,5 l/s med hjälp av en flödesregulator i en regleringsbrunn.

Bräddning vid extrema regn sker naturligt i dammen sydvästra hörn, där vattnet kan rinna vidare till Säbybäcken via en befintlig lågpunkt. En serviceväg föreslås anläggas på östra sidan av dammen för att möjliggöra drift och underhåll.

Schaktmassor från ledningsarbeten och anläggandet av fördröjningsdammen (uppskattningsvis 4 700 m³) föreslås i första hand användas för höjdsättning inom planområdet. Geotekniska undersökningar visar att marken där dammen föreslås placerad består av lermorän, vars egenskaper bör utredas vidare för att bedöma dess lämplighet som fyllnadsmaterial.

Föroreningsbelastning och recipientpåverkan

Föroreningsberäkningar visar att dagvattnet från planområdet, efter rening i fördröjningsdammen, kommer att hålla halter under Landskrona stads riktvärden för dagvattenutsläpp. Dammen bidrar till att minska belastningen av näringsämnen och metaller på recipienten Öresund via Säbybäcken.

För att ytterligare minska föroreningsbelastningen rekommenderar utredningen lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) och medvetna materialval för taktytor och markbeläggningar inom planområdet.

Skyfallshantering

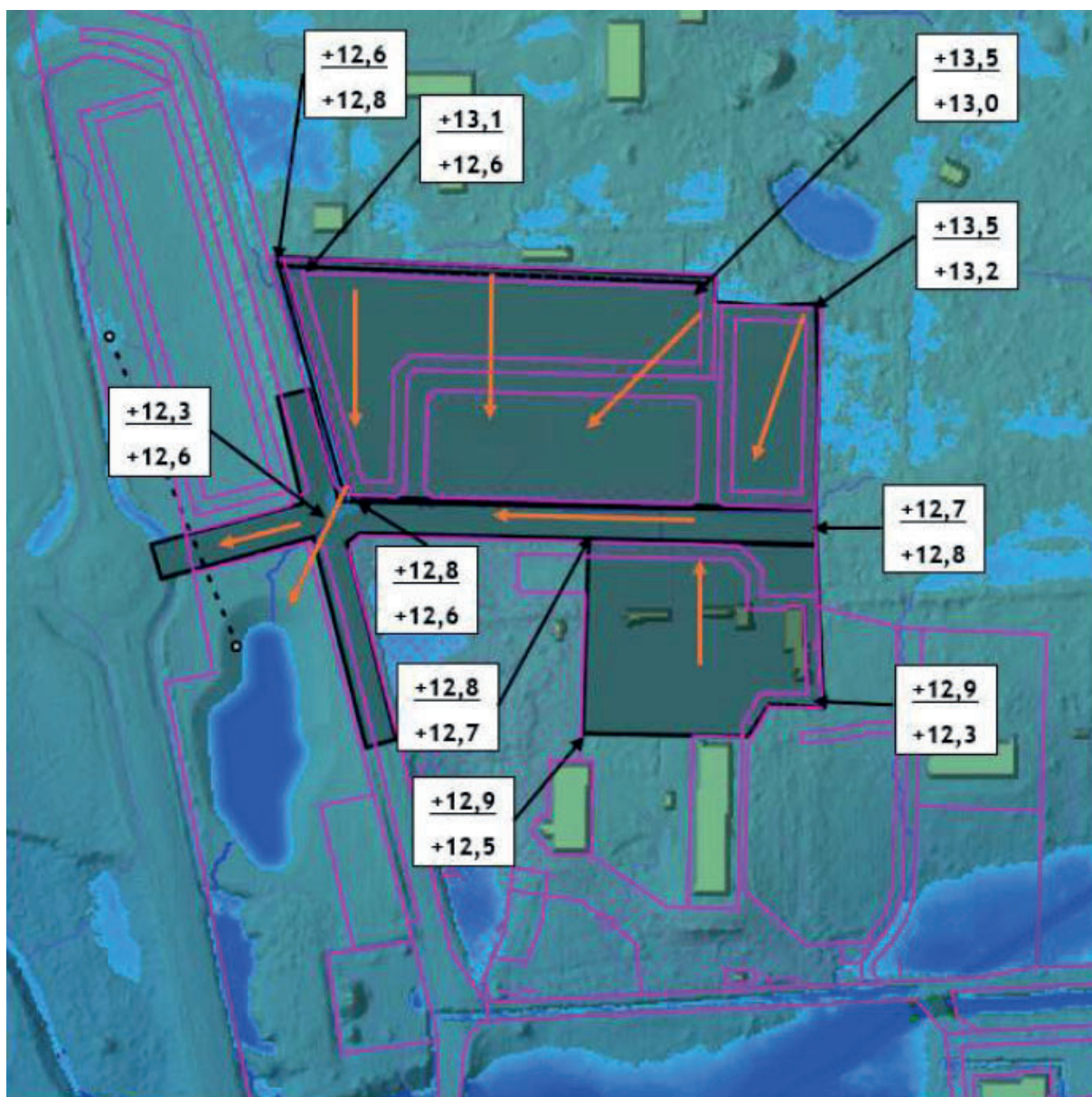
För att hantera skyfall föreslås höjdsättning och ytliga avrinningsvägar inom planområdet, med utgångspunkt i ett 100-årsregn med 6 timmars varaktighet (118 mm).

När det kommer till höjdsättning av gator och allmän platsmark föreslås Parkkvarteret föreslås höjas med upp till 60 cm för att säkerställa att skyfallsvatten leds bort från

byggnader och tomtmark. Gator inom området ska ligga lägre än tomtmark och luta mot Säbyholmsvägen.

Ett avskärande dike föreslås anläggas på allmän plats i västra delen av Parkkvarteret för att samla upp och leda skyfallsvatten västerut längs Säbyholmsvägen till fördröjningsdammen. Diket föreslås vara 0,5 meter djupt och 0,5 meter brett i botten, med en släntlutning på 1:4. En större trumma föreslås anläggas under den nya vägen från cirkulationsplatsen på Hälsingborgsvägen för att säkerställa avrinning från östra delen av planområdet till Säbybäcken.

Säbyholmsvägen föreslås sänkas med 30 cm vid anslutningen till den nya gatan in mot Parkkvarteret, för att möjliggöra att skyfallsvatten kan rinna över från östra till västra sidan av vägen och vidare till fördröjningsdammen.



Här visas skyfallsvägar med orange pilar, vid justerad höjdsättning av gata och tomtmark. Understruken höjd är ny höjd.

Utredningen har undersökt höjdsättning av kvartersmark och färdigt golv. Tomtmark inom Parkkvarteret ska luta ut mot gatan för att säkerställa ytavrinning. Färdigt golv föreslås ligga minst 0,3 meter över gatunivå. Dagvattensrör inom Parkkvarteret får inte placeras lägre än +9,8 m, vilket motsvarar högvattenytan i fördröjningsdammen.

De befintliga byggnaderna slottet, Kontoret och Tjänstemannabostaden ligger på högre marknivåer (mellan +10 och +13 m ö.h.) och bedöms inte vara i riskzonen för översvämning vid skyfall. Inga specifika skyddsåtgärder föreslås för dessa byggnader, då de inte bedöms vara utsatta.

Mässen ligger söder om Sockerbruksvägen, nära Säbybäcken. Säbybäcken har dock stor kapacitet och bedöms kunna hantera skyfallsvatten utan att översvämma Mässen. Om byggrätten utökas och hårdgjorda ytor tillkommer kan dagvattenflödet öka, men dagvattnet leds direkt till Säbybäcken via befintlig servis (dimension 225 mm BTG), vilket bedöms vara tillräckligt.

Energiförsörjning, fiber samt tele

Den tekniska försörjningen till planområdet är god med system för el, fiber, fjärrvärme, gas samt tele. Vissa av dessa ledningar kommer att behöva flyttas i samband med byggnation. Vilka dessa ledningar är behöver säkerställas inför antagandet.

Utrymme för elnätsstationer har säkrats i det fortsatta planarbetet genom att kvartersmark för det ändamålet

Fibernät som ger anslutningsmöjlighet till Landskrona stads öppna stadsnät finns i anslutning till planområdet med möjlighet till utbyggnad inom planområdet.

Renhållning och avfall

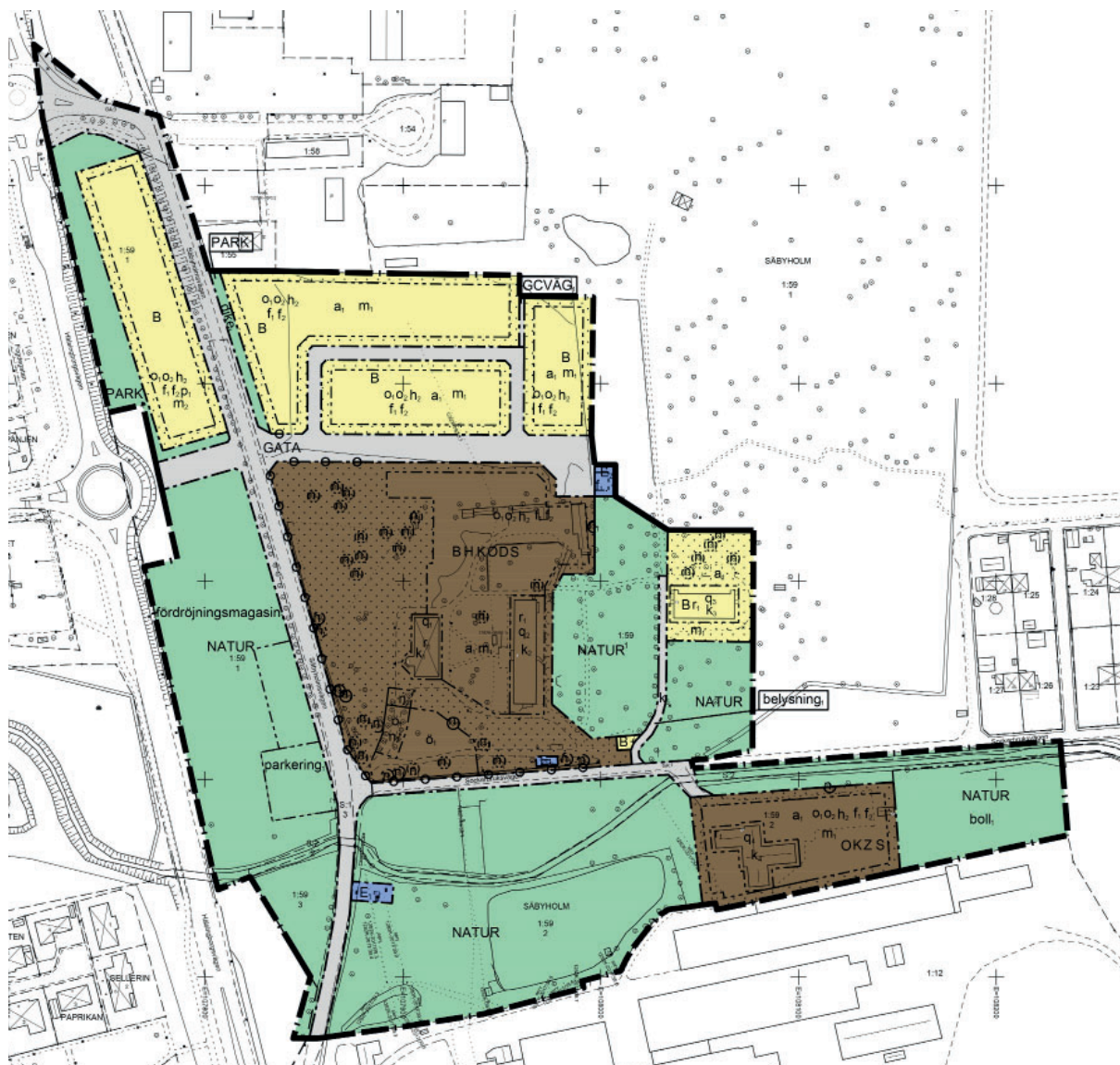
I planområdet föreslås ingen särskild miljöstation. Avfall från området skall tas om hand enligt gängse sophanteringskrav från renhållningsbolaget i Landskrona stad.

För de nya byggrätterna längs med Säbyholmsvägen föreslås minst två gemensamma miljöhus placerade i anslutning till de gemensamma parkeringsytorna så att sophanteringen kan ske vida de två infarter som föreslås. På så vis påverkar sophämtningen inte den biotopsskyddade pilallén. Trafikutredningen bedömer att Säbyholmsvägen idag är tillräckligt bred för att personbil kan passera en stillastående sopbil.

Sophantering för de befintliga byggnaderna Slottet, Kontoret och Mässen har inte studerats närmare men bedöms kunna lösas vid ett framtida bygglov.

För tjänstemannabostaden har ett område kvartersmark föreslagits i nära anslutning till Sockerbruksvägen där ett miljöhus kan uppföras för bostaden så att sopbilen inte behöver köra upp längs med den grusade infartsvägen som inte är lämpad för sopbilen.

Sopbilen kan köra in på bostadsgatan i bostadskvarteret Köksträdgården. Sophantering för bostäderna i det kvarteret kan lösas vid de enskilda husen eller med gemensamma miljöhus.



GRÄNSBETECKNINGAR

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

	GATA	Gata
	GCVÄG	Gångväg
	NATUR	Natur
	PARK	Park

Kvartersmark

	B	Bostäder
	D	Vård
	E ₁	Avloppsanläggning
	E ₂	Transformatorstation
	H	Detaljhandel
	K	Kontor
	O	Tillfällig vistelse
	S	Skola
	Z	Verksamheter

Förklaring av planbestämmelser

För att underlätta förståelsen av planförslaget listas nedan en beskrivning om vad som avses med de olika plan-bestämmelserna och hur de ska tolkas. För standardiserade planbestämmelser hänvisas till Boverkets planbestämmelse-katalog.

Användning mark och vatten

Allmän plats

[GATA] - Lokalgata. Områden avsedda främst för trafik och dess komplement som behövs för gatans funktion.

[GCVÄG1] - Gångväg. Områden avsedda främst för gångtrafik och dess komplement som behövs för gångvägens funktion.

[NATUR] - Naturområde. Natur används för grönområden som inte är anlagda och som inte kräver någon omfattande skötsel. Användningen används för att säkerställa att ett område bevaras som grönområde. Bestämmelsen är satt på de delar av planområdet som till stora delar ska bevaras som de är och som inte har intensiv skötsel.

[PARK] - Park. Park och grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning. Användningen är satt på de ytor som kräver mer skötsel än naturmark och som har en mer anlagd karaktär än naturmark.

Kvartersmark

[B] - Bostad. Med användningen Bostäder avses boende med varaktig karaktär.

[D] - Vård. Användningen vård ska tillämpas för områden för vårdverksamhet som avser människor. Även komplement till verksamheten vård ingår i användningen.

[E1] - Avloppsanläggning.
Spillvattenpumpstation - byggrätter för

spillvattenpumpstation samt tillhörande anläggning som reservkraft mm.

[E2] - Elnästation. Byggrätt för elnästation.

[H] - Detaljhandeln. Detaljhandel omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till framförallt privatpersoner. Försäljning av varor innefattar både dagligvaruhandel och sällanköpshandel. Till tjänster räknas exempelvis frisör och mäklarbyrå. Även service och hantverk av olika slag till exempel bank och skomakeri ingår i användningen.

[K] - Kontor. I användningen kontor ingår kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet som har liten eller ingen varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen, till exempel att den saknar utomhusverksamhet och har besöksverksamhet i begränsad utsträckning. I användningen ingår komplement så som konferenslokaler och de personalutrymmen som behövs för verksamheten.

Exempel på tjänsteverksamhet som ingår i användningen är till exempel advokatbyrå, fastighetsförmedling eller arkitektkontor. Det handlar om tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering och som inte är beroende av omfattande besöksverksamhet, det vill säga att verksamheten till största delen utförs utan kundens närvaro.

[O] - Tillfällig vistelse. Tillfällig vistelse kan användas för områden för tillfällig övernattning på hotell, vandrarhem, pensionat, campingstugor eller liknande. I användningen ingår också

olika typer av förlägningsboenden, konferensanläggningar och lägenhetshotell.

I användningen ingår sådan verksamhet som kompletterar den tillfälliga vistelsen, som till exempel parkering, kontor, butiker, restaurang, spa, gym och lekplats. Även de personalutrymmen som behövs ingår.

[S] - Skola. I användningen skola ingår förskola, fritidshem, skola eller annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten skola ingår i användningen.

[Z] - Verksamheter Användningen verksamheter medger för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Även komplement till verksamheten ingår i användningen.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utformning av allmän plats

[belysning₁] - Belysning utomhus ska utföras med låg ljuspunktshöjd och skärmass av så att den endast lyser upp det direkta närområdet nedan den. Belysning ska ha varmt ljus. - Syftet med bestämmelsen är att belysning inte ska störa fladdermössens rörelser i närområdet.

[fördröjning₁] - Fördröjningsmagasin för dagvatten. - Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för fördröjning av dagvatten på allmän patsmark.

[boll₁] - Bollplan. - Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för en öppen yta för bollsport.

[dike₁] - Dagvattendike får finnas. - Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra avledandning av dagvatten.

[parkering₁] - Parkeringsplats - Syftet

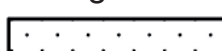
med bestämmelsen är att möjliggöra för en allämt tillgänglig parkering på allmän patsmark.

Varsamhet

[k₅] - Vägen ska vara grusad. Syftet med bestämmelsen är att bevara den grusade gång- och körväg som leder upp till tjänstemannabostaden och sedan vidare norrut upp mot parken.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

 - marken får inte förses med byggnad. Detta brukar också kallas prickmark. Här får inga byggnader uppföras.

[ö₁] - marken får inte förses med byggnadsverk. Syftet med bestämmelsen är att skydda arkeologiska fynd i marken från markingrepp.

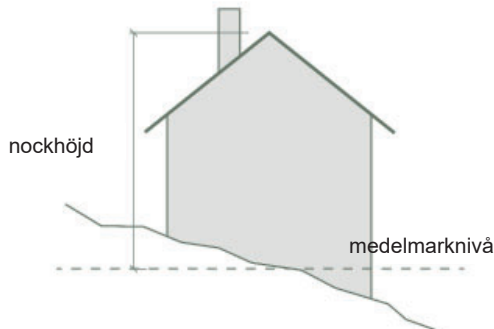
Höjd på byggnadsverk

[h₁] - Högsta nockhöjd är 12 meter. Bestämmelsen reglerar den högsta nockhöjden för huvudbyggnad. Syftet med den angivna höjden är att möjliggöra för byggnader i tre våningar med ett brant sadeltak. Detta bedöms som en lämplig höjd som är väl avvägd till förutsättningarna på platsen.

Markens anordnande och vegetation

[n₁] - Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Marklov krävs för fällning. Bestämmelsen reglerar fällning av på plankartan markerade träd. Syftet med bestämmelsen är att uppmärksamma och skydda de träd som pekas ut som värdefulla enligt den naturvärdesinventering som tagits fram i samband med planarbetet.

[n₂] - Alléträd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Marklov krävs för fällning. Bestämmelsen reglerar



fällning av den på plankartan markerad dubbelsidiga allén sydväst om slottet. Syftet med bestämmelsen är att uppmärksamma och skydda dbiotopsskyddade alléträd

Placering

[p₁] - Huvudbyggnads långsida ska placeras parallellt med förgårdsmark. Syftet med bestämmelsen är att placeringen av byggnader inom kvarteret ska harmonisera varandra och med Säbyholmsvägen samt att bebyggelsen ska stärka gaturummet.

Rivningsförbud

[r₁] - rivningsförbud. byggnad får inte rivas. Detta innefattar Slottet, Kontoret, Mässen och Tjänstemannabostaden som har kulturhistoriskt värde och ska bevaras.

Skydd av kulturvärden

[q₁] - Byggnadens ursprungliga volym med frontespiser och trapptorn ska bevaras. Tegelfasad med mönstermurning och tegeldekorationer ska bevaras. Skorstenar inock ska bevaras. Takdekorationer och vindflöjlar ska bevaras.

[q₂] - Byggnadens ursprungliga volym och takprofil ska bevaras. Tegelfasad med fackindelning och utkragningar i tegel kring fönstren ska bevaras. Kuporna ska bevaras.

[q₃] - Byggnadens ursprungliga volym med frontespiser ska bevaras. Tegelfasad och skorstenar ska bevaras. Trappor i granit ska bevaras.

[q₄] - Byggnadens volymer ska bevaras. Tegelfasad och omfattning kring entrén ska bevaras. .

Skydd mot störningar

[m₁] - Belysning utomhus ska utföras med låg ljuspunktshöjd och skärmassas av så att den endast lyser upp det direkta närområdet nedan den. Belysningen ska ha varmt ljus (Begränsas av användningsgräns). Syftet med bestämmelsen är att belysningen inte ska störa fladdermössens jaktmiljöer i området.

[m₂] - Bostad ska ha tillgång till enskild eller gemensam uteplats som är tyst eller ljuddämpad enligt gällande riktlinjer. (Begränsas av användningsgräns). Syftet med är att se till att bostäder får tillgång till uteplats som uppfyller gällande bullerriktvärden. Planbestämmelsen reglerar att detta ska utföras.

Stängsel, utfart och annan utgång

[o₁] - Utfartsförbud. Syftet med bestämmelsen är att undvika att utfarter placeras på ur trafiksäkerhetssynpunkt mindre lämpliga ställen, men även för att undvika uppförande av utfart och hårdgörning där befintlig vegetation öster och söder om Slottet ska sparas.

Takvinkel

[o₁] - Minsta takvinkel är 27 grader

[o₂] - Största takvinkel är 45 grader.

Syftet med bestämmelserna om takvinkel är att bebyggelsen ska utformas med sadeltak med för kulturmiljön traditionell lutning som anpassas till den äldre bebyggelsen inom planområdet.

Utformning

[f₁] - Fasad ska utformas huvudsakligen i tegel i röda eller gula nyanser. Avvikande material får förekomma i mindre omfattning. Komplementsbyggnad är undantagen denna bestämmelse. Syftet med bestämmelsen är att bebyggelsen ska anpassas till den omgivande kulturmiljön.

[f₂] - Huvudbyggnad ska utformas med sadeltak. Syftet med bestämmelsen om takvinkel är att bebyggelsen ska få sadeltak med för kulturmiljön traditionell lutning som anpassas till den äldre bebyggelsen inom planområdet.

[f₃] - Fasad ska utformas huvudsakligen i tegel, puts eller trä. Avvikande material får förekomma i mindre omfattning. Komplementsbyggnad är undantagen denna bestämmelse Syftet med bestämmelsen är att nya byggnader ska anpassas efter befintliga byggnader i kulturmiljön.

Varsamhet

[k₁] - Fönster ska vara sidohängda i trä av T-posttyp med rundade överstycken. Fönster ska täckmålas. Dörrar ska ha traditionell utformning och vara av trä. Takmaterial ska vara skifferplattor, men trapptornstaket samt övriga plåtarbeten ska utföras i ärggrön plåt. Syftet med bestämmelsen är att styra varsamhet för Slottet. Detta innefattar byggnadsdetaljer som, om de byts ut behöver utföras med vissa material eller metoder.

[k₂] -Fönster ska ha vertikal indelning. Entreparker ska ha glasade partier med aluminiumprofiler indelade i rutor med förskjutet band. I entrépartier ska dörrar vara ska vara glasade. Takmaterial ska vara eller efterlikna koppar. Syftet med bestämmelsen är att styra varsamhet för Kontoret. Detta innefattar byggnadsdetaljer som, om de byts ut behöver utföras med vissa material eller metoder.

[k₃] - Fönster ska vara sidohängda av korsposttyp med rundade överstycken. Dörrar ska traditionell utformning och vara av trä. Takmaterial ska vara röda enkupiga tegelpannor. Takkupor är ej tillåtet. Syftet med bestämmelsen är att styra varsamhet för Tjänstemannabostaden. Detta innefattar byggnadsdetaljer som, om de byts ut behöver utföras med vissa material eller metoder.

[k₄] - Fönster ska vara sidohängda av T-posttyp. Entrédörr ska vara i trä i traditionell utformning. Takmaterial ska vara röda enkupiga tegelpannor. Takkupor ej tillåtet. Syftet med bestämmelsen är att styra varsamhet för Mässen/kampanjehemmet. Detta innefattar byggnadsdetaljer som, om de byts ut behöver utföras med vissa material eller metoder.

Villkor för startbesked

[a₁] - Startbesked får inte ges för nybyggnad, inredning av ytterliggare bostad eller ändrad användning förrän sanering av markföroreningar har kommit till stånd. (Begränsas av användningsgräns). Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att de föroreningar som har identifierats på platsen saneras innan man uppför ny bebyggelse, inreder fler bostäder eller startar upp en ny permanent verksamhet. Syftet med bestämmelsen är att marken ska vara lämplig för sin föreslagna användning.

Konsekvenser

Bedömning av miljöpåverkan

Miljöbedömning enligt plan- och bygglagen

Bestämmelserna i plan- och bygglagen om miljöbedömning syftar till att integrera miljöaspekter i planen, så att en hållbar utveckling främjas. Detaljplaner ska miljöbedömas och MKB upprättas, om man vid en behovsbedömning kommer fram till att genomförandet av planen kan leda till en betydande miljöpåverkan.

Planförslaget har utformats med utgångspunkt i resultaten från genomförda utredningar. Exploateringen koncentreras huvudsakligen till begränsade och mindre känsliga delar av området, medan större sammanhängande park- och naturmiljöer bevaras och planläggs som allmän plats NATUR och PARK. Flera av de strukturer och miljöer som bedömts vara särskilt värdefulla ur natur- och kulturmiljösynpunkt undantas från exploatering. Planförslaget har även anpassats utifrån resultaten från den arkeologiska utredningen, vilket innebär att områden där ytterligare arkeologiska åtgärder annars hade kunnat aktualiseras i huvudsak lämnas obebyggda.

Genomförda artskyddsutredningar visar att planförslaget bedöms kunna genomföras utan att arters bevarandestatus påverkas negativt. Planförslaget innehåller även flera anpassningar för att begränsa påverkan på ekologiska samband och känsliga livsmiljöer, bland annat genom bevarande av större trädmiljöer, begränsad exploatering inom naturområden samt hänsyn till områdets gröna samband och vattenmiljöer.

Sammantaget bedöms planförslaget inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken. Bedömningen grundar sig bland annat på att exploateringen är begränsad i förhållande till områdets totala omfattning, att stora delar av områdets värden bevaras samt att planförslaget har anpassats utifrån resultaten från genomförda utredningar.

Ställningstagande

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att genomförande av denna detaljplan inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, i den mening som avses i 6 kap miljöbalken och i 4 kap 34 § plan- och bygglagen. Miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas därför inte.

Ställningstagandet grundas på följande:

- Planförslaget följer den fördjupade översiktsplanens intentioner.
- Planförslaget har anpassats till befintliga trädrader som kan omfattas av generellt biotopskydd så att dessa träd hamnar inom allmän platsmark eller omfattas av skyddsbestämmelser på kvartersmark.
- Dagvatten- och skyfallshantering kan utformas så att risk för översvämning undviks.
- Riktvärden för vägtrafikbuller klaras inom planområdet.
- Miljökvalitetsnormer för luft och vatten bedöms inte överskridas.
- Inga risker för människors hälsa och säkerhet vad gäller farlig gods, tung trafik, föroreningar eller liknande finns eller uppstår i och med planförslaget

Planområdet påverkas inte av några ytterligare riksintressen, förutom de redan omnämnda riksintresse- hög exploaterad kust och kulturmiljö.

Sammanfattning

Säbyholm ligger idag i utkanten av staden och utgör en ej särskilt frekventerad miljö. I samband med att Landskrona växer och då efterfrågan på bostäder är stor är en utveckling av området med bostäder en naturlig utveckling av området. En utveckling av stadsdelen innebär också att befintliga natur- och parkområden bättre tillgängliggörs för de boende i Landskrona. Utvecklingen ska dock ske med stor hänsyn tagen till de befintliga naturvärden som finns inom planområdet och i den framtida stadsdelen.

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten att möjliggöra utbyggnadsområde med bostäder och verksamhetslokaler samt omvandlingen av befintliga byggnader så att dessa kan bevaras och få ny användning. Syftet är även att varsamt utveckla och tillgängliggöra befintliga natur- och parkytor.

De konsekvenser som kan uppstå är:

- Ökade investerings- och skötselkostnader för staden.
- Ökad tillgänglighet till rekreationsmiljöer i Landskrona tätort.
- Ökad slitage och störning på befintliga naturvärden när antalet besökare blir fler.
- Ökad möjlighet att bevara befintliga byggnader och deras kultvärde då möjligheten att använda dem ökar.

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Planens genomförande innebär att ca 1,6 ha jordbruksmark tas i anspråk och inte längre kan brukas.

I Landskrona består en mycket stor andel av den befintliga marken av jordbruksmark. Detta ger starka skäl till att noga överväga framtida ianspråktagande av jordbruksmarken. På samma gång som det är viktigt att värna jordbruksmarken så är det centralt att bebyggelseutvecklingen i staden i framtiden sker enligt den övergripande strategin, det vill säga att bygga tätorts- samt kollektivtrafiknära. Detta för att gynna en mer hållbar utveckling. Att åstadkomma en tätorts- och kollektivtrafiknära bebyggelseutveckling får anses ligga inom ramen för det väsentliga samhällsintresset. Inte minst på grund av de starkt ökade förutsättningarna för en mer hållbar utveckling genom ökat kollektivtrafikåkande, samordning av infrastruktur (grönstruktur, vatten- och avlopp, gång- och cykelvägar, el och värme, trafikstrukturer, offentlig service etc.), en fysisk integration av staden men också till regionen och utanför, förutsättningar för näringslivsutveckling, skapandet av attraktiva boendemiljöer etc.

Landskrona är en ort som omgärdas av jordbruksmark och det är oundvikligt att delar av denna tas i anspråk om orten ska kunna växa mer än vad som är möjligt genom endast förtätning. Större delen av den föreslagna utbyggnaden i planförslaget utgör förtätning. Den jordbruksmark som enligt planförslaget skulle tas i anspråk utgör ett mindre område som redan idag är avskuren från de större ytorna av sammanhållen jordbruksmark i norr och öster som tillhör Säbyholms gård, vilket gör den svårare att bruka än jordbruksmark som är en del av en större sammanhållen enhet.

Säbyholm har god tillgång till kollektivtrafik med de busslinjer som stannar längs med Hälsingborgsvägen samt möjligheten att via cykel eller buss ta sig till Landskrona tågstation.

Från planområdet finns goda möjligheter att med cykel ta sig till Landskrona centrum med all den service som finns där. I nära anslutning till planområdet finns även tillgång till kommersiell och offentlig service i form av matbutik, skola och förskola, vilket medger ett effektivt utnyttjande av befintlig infrastruktur.

Riksintressen och förordningar

Avvägning mot riksintresse för högexploaterad kustzon

Riksintresset för högexploaterad kustzon syftar övergripande till att säkra allmänhetens tillgänglighet och tillgång till strandområden, och värnar människors möjlighet att uppleva natur-, kultur- och friluftsvärden kopplade till kusten. De största rekreativvärdena som finns inom planområdet är främst kopplade till Säbybäcken i planområdets södra del. Då naturområdet i stor utsträckning bevaras och då tillflödet till bäcken inte avses förändras, bedöms planförslaget inte medföra negativa konsekvenser för naturmiljön. Då å-fåran avses lämnas orörd, bedöms djurlivet i bäcken inte påverkas av exploateringen och MKN klaras.

Säbybäckens grönstråk sträcker sig från kusten i väster till Kopparhögarnas koloniområde i öster. Stommen i grönstråket utgörs av Säbybäcken vilket utgör ett sammanhängande stråk om 3,5 km. Ytorna längs med Säbybäcken planläggs enligt förslaget som NATUR inom planområdet. Vilket vid ett genomförande av planförslaget ökar tillgängligheten till Säbystråket för allmänheten. I förläggningen ökar det även tillgängligheten att röra sig ut till kusten. Planförslagets genomförande innebär en trafiksäker korsning för fotgängare och cyklister över Hälsingborgsvägen vilket ökar tillgängligheten att röra sig längs med Säbystråket och vidare ut till kusten

Avvägning mot riksintresse kommunikationer

Planförslaget bedöms inte påverka Hälsingborgsvägens funktion som omledningsväg för E6 (som är riksintresse). Den tillkommande trafiken från planområdet är begränsad i förhållande till Hälsingborgsvägens övergripande funktion och bedöms huvudsakligen utgöras av lokal trafik med målpunkt inom Säbyholmsområdet. Planförslaget innebär inte heller några förändringar av Hälsingborgsvägens sträckning, sektion eller framkomlighet som försvårar vägens användning som omledningsväg.

NATUR

Biotopskydd

Biotopskyddsområden är biotoper som på grund av sina särskilda egenskaper är värdefulla livsmiljöer för hotade djur- eller växtarter, eller som annars är särskilt skyddsvärda. Enligt 7 kap 11 § miljöbalken får verksamheter inte utföras och åtgärder inte vidtas som kan skada dessa biotoper. Biotoper som har ett generellt skydd i hela landet anges i bilaga 1 och 5 § Förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken mm.

Biotopen allé är en av de generellt skyddade biotoperna och definieras i bilaga 1 (1998:1252) som "lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst 5 träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett i övrigt öppet landskap. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd". I Beskrivning och vägledning för biotopen Allé..., (Naturvårdsverket, 2014-04-15) anges bland annat att med vuxna träd avses träd som mäter minst 20 cm i diameter i brösthöjd eller som har uppnått en ålder av 30 år. Om träd i en biotopskyddad trädrad måste tas ner kan en dispensansökan göras till Länsstyrelsen som, om

det föreligger särskilda skäl, kan medge dispens.

De befintliga alléerna inom planområdet omfattas enligt naturvärdesbedömningen av generellt biotopskydd och planförslaget har anpassats efter dem. Den enda biotopsskyddade allé som kommer att påverkas av planens genomförande är allén med hamlade pilar längs med Säbyholmsvägen. Enstaka träd behöver tas ned för att möjliggöra för den nya vägkopplingen till cirkulationsplatsen till Hälsingborgsvägen samt att möjliggöra för de två infarter för gemensam parkering som behöver anordnas till den bostadsbebyggelse som är föreslagen mellan Hälsingborgsvägen och Säbyholmsvägen. Dispens för nedtagning av träd avses sökas under den fortsatta planprocessen.

Artskydd

Artskydd innebär ett förbud som huvudregel mot att skada eller störa vissa arters individer samt även deras livsmiljö. Artskyddsförordningen innehåller bland annat fridlysningsbestämmelser som innebär förbud att på olika sätt skada eller störa vilda djur- och växtarter.

Artskyddsbestämmelserna utgör en förbudslagstiftning och det ska alltid ses som en sista utväg att vidta åtgärder som kommer i konflikt med bestämmelserna i sådan omfattning att dispens behövs.

Dispens från artskyddsförordningen 4 § och 6 § går att söka, men kraven för beviljande är mycket stränga. Ett av kraven är att en arts bevarandestatus inte påverkas negativt. Det innebär att, om ett projekt påverkar en arts bevarandestatus negativt, utlöses förbud och dispens är svårt att få, men om bevarandestatus inte påverkas negativt, utlöses inte förbud och ingen dispens behövs. Dispensansökningar är därför sällan aktuella. Vägen framåt för projekt är i stället att undvika att utlösa förbud. Detta görs genom att se över ett projekts lokalisering, genom skyddsåtgärder och försiktighetsmått.

Kärlväxter

De inventeringar som är framtagna visar att de fridlysta arter som bedöms finnas inom planområdet (gullviva, rosenlök, humlesuga, vårvial och jättefräken) alla är observerade i planrådets södra del med föreslagen planbestämmelse som Allmän plats NATUR. Således påverkas inte några av dessa arters bevarandestatus negativt av planförslagets genomförande. Tvärtom gör den artskyddsutredningen som är framtagen (*Calluna*, 2023-11-13) bedömningen att en planläggning av ängen som allmän platsmark NATUR ökar möjligheten för en kontinuerlig skötsel genom årlig slåtter då området införlivas i kommunens driftsplan. Utredningen visar att dispens från artskyddsförordningen ej kommer att behövas för att genomföra planförslaget. då planförslaget ej bedöms påverka kärlväxterna negativt

Groddjur

I den framtagna artskyddsutredningen för groddjur (*Calluna*, 2023-11-13) visar att den framtagna spridningsanalysen visar att planområdet är en viktig spridningskorridor för groddjur norrut mot golfbanan i norra Landskrona och österut vidare ut i odlingslandskapet. De skogsliknande delarna av parken har viktiga habitatkvaliteter som gynnar groddjur under hela dess livscykel. För att underlätta för groddjuren och undvika konfliktsträckor längs vägarna i området bör vägtrummor anläggas under vägarna som säkra passager för groddjur. Trummor under dessa vägar bör ha en diameter på omkring 300–400 mm.

Den tidigare föreslagna gatan genom parken har tagits bort från planförslaget vilket förbättrar förutsättningarna för groddjur inom planområdet då det enligt artskyddsutredningen var en känslig sträcka. I samband med att Säbyholmsvägen byggs om för en ny VA-anläggning

för att genomföra planförslaget kan trummor läggas ner under den.

Skötseln av parken kan anpassas så att det skapas fler rösen eller murar i parken som kan förstärka habitatet och skapa fler vilo- och övervintringsplatser för groddjur.

Genom att majoriteten av den allmänna platsmarken planläggs som NATUR-mark finns goda möjligheter att behålla ytor med högvuxet gräs (äng) för att gynna andelen insekter och därmed föda till groddjur.

Enligt artskyddsutredningen är avgörande strukturer för groddjurs fortplantning belägna inom mark avsatt som NATUR, vilket innebär att planförslaget inte påverkar groddjurens spridningslänkar. Artskyddsutredningen gör bedömningen att förbud ej utlöses enligt artskyddsförordningen.

Fladdermöss

Den artskyddsutredning (*Calluna*, 2023-11-13) som tagits fram för planförslaget föreslår följande punkter för att minimera risken att påverka fladdermössens livsbetingelser negativt. Om dessa anpassningar och föreslagna skyddsåtgärder genomförs bedömer Calluna att förbuden i artskyddsförordningen inte aktualiseras:

- Hålträd sparas i så hög utsträckning som möjligt. Eventuell avverkning av hålträd och rivning av den gamla brandstationen/förrådsbyggnaden bör utföras under vintermånaderna, förslagsvis dec-feb. Endoskop kan användas för att undersöka håligheter i träd, byggnaden kan besiktigas okulärt innan rivning. Med tanke på den relativt goda förekomsten av hålträd inom området bedömer Calluna att det inte krävs som skyddsåtgärd att samtliga hålträd sparas, men det är ett lämpligt försiktighetsmått.
- Anpassa belysningen i slottspaken med hänsyn till fladdermössen. Bevara de brynliknande miljöerna runt om parkerna. Dessa åtgärder bedömer Calluna är skyddsåtgärder som krävs för att undvika förbud. Att minimera hårdgörande av ytor i områdena och att plantera blommande växter som lockar till sig pollinatörer i anslutning till området är lämpliga försiktighetsmått.
- Anpassa generell belysningen inom planområdet. Sätt belysning på låga pollare i så hög utsträckning som möjligt, skärma av ljuset och välj en låg färgtemperatur på belysningskällorna. Belys inte skogs- eller parkområden. Säkerställ att belysningen inte skapar barriärer mellan områden genom att planera den väl. Att belysningen anpassas på detta sätt bedömer Calluna är en nödvändig skyddsåtgärd för att undvika att förbud aktualiseras.

Utöver ovanstående punkter pekas parkmiljöerna runt Slottet och Kontoret ut som särskilt värdefulla jaktmiljöer för fladdermössen. Utbyggnaden av föreslagna bostäder bedöms enligt utredningen inte påverka de områden som bedöms som särskilt värdefulla för fladdermössen. Dessutom bedöms tillkomsten av ytterligare en damm inom planområdet som positivt för fladdermössens fortlevnad.

Planförslaget har anpassat efter rekommendationerna i artskyddsutredningen så att stora delar av ytorna i anslutning till Slottet och Kontoret skyddas med antingen prickmark eller att de föreslås planläggas som allmän platsmark. All kvartermark inom parkområdet har kompletterats med belysningsbestämmelser för att inte störa fladdermössen. Träd inom kvartermark som pekats ut som värdefulla i naturvärdesinventeringen skyddas med skyddsbestämmelser. Inga träd som pekats ut som värdefulla i naturvärdesinventeringen behöver tas ner för att genomföra planförslaget. Den tidigare föreslagna gatan genom Säbyholmsparken har utgått från planförslaget.

Då planförslaget är anpassat efter rekomednationerna i artskyddsutredningen bedöms inte genomförandet av detaljplanen påverka bevarandestatusen för fladdermössen negativt vilket innebär att dispens från artskyddsförordningen därmed inte behöver sökas.

Häckande fåglar

Planförslaget möjliggör för att lämna stora delar av parkområdena buskage och träd inom planområdet orörda. Genomförandet av planförslaget påverkar inte det sammanhängande gröna tråket mellan den norra delen av Säbyholmsparken och Säbystråket i söder. Sammanhängande grönområden underlättar spridningsmöjligheter för fåglar och planförslaget påverkar inte dessa spridningsmöjligheter negativt.

Mark, luft och vatten

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken gäller för svaveldioxid, bly, kvävedioxid, kolmonoxid och partiklar (PM 10).

Enligt miljöförvaltningens uppgifter överskrider inte miljökvalitetsnormerna inom Landskrona kommun. Luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet. Regelbundna mätningar av luftkvaliteten har genomförts i Landskrona sedan slutet av 1980-talet. I skiftet mellan 1980- och 1990-talet var de uppmätta halterna av kvävedioxid, svaveldioxid och sot höga, men har sedan dess sjunkit till låga nivåer under de rådande miljökvalitetsnormerna. Sammantaget ligger alla föroreningsparametrar under miljökvalitetsnormerna och i de flesta fall även under den nedre utvärderingströskeln.

Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse. Luftkvaliteten bedöms inte påverkas negativt av planförslaget och miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas på grund av förslaget.

Miljökvalitetsnormer för vatten

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 försämrats. 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.

Ytvattenförekomsten N m Öresund (SE555545-124332) utgör slutlig recipient för dagvatten från planområdet. Den ekologiska statusen i ytvattenförekomsten har klassificerats till måttlig enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige). Vattenmyndigheten har bedömt att det finns skäl att fastställa miljökvalitetsnormen till god ekologisk status med tidsfrist till 2021 för förekomsten. I förslag till ny miljökvalitetsnorm har denna tidsfrist flyttats fram ytterligare till 2027. Vattenförekomsterna har främst problem med övergödning, vilket är orsaken till att den idag inte når upp till de ställda miljökraven.

Dagvatten inom området kommer att fördröjas i öppna dagvattenlösningar på allmän platsmark innan det når recipienten. Föroreningar i suspenderad form blir kvar i dagvattenmagasinen genom naturlig sedimentation. Planförslaget medger inte etablering

av miljöfarlig verksamhet inom området. Möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för vattenförekomster bedöms inte påverkas av en utbyggnad enligt planförslaget.

Markradon

En radonmätning är utförd (WSP, 2023-07-07) som visar att planområdet har värden mellan lågrisk och normalrisk. Vid normalriskmark ska byggnader utföras radonskyddade.

Markföroreningar

Den markmiljöutredning som är utförd för planområdet (WSP, 2023-06-30) rekommenderar vissa åtgärder i samband med genomförandet av detaljplaneförslaget. Dessa är kommunicerade med Landkrona stads miljöförvaltning. Miljöförvaltningen och WSP instämmer i att inte fler åtgärder behövs under planprocessen utan att kan utföras i samband med genomförandet av detaljplanen.

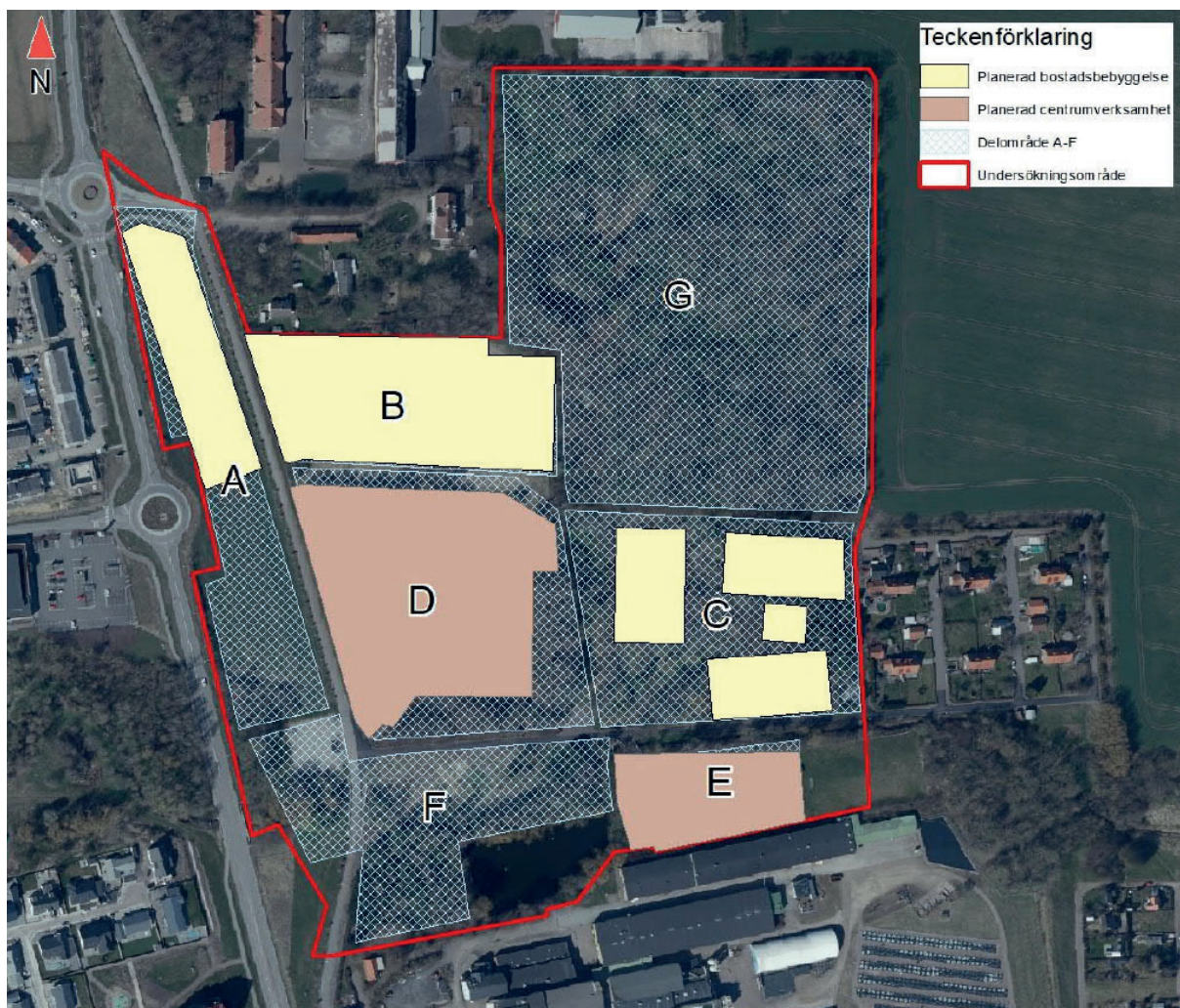
Utredningen rekommendera följande kompletteringar inför genomförandet av planförslaget utifrån den markmiljöundersökning som gjorts och efter den information om området framkommit efter det att provtagningsplanen upprättades.

- Information har framkommit att påfyllnadsröret för eldningsolja till den befintliga byggnaden inom område C ligger på den sydvästra delen av byggnaden dvs nedströms befintligt installerat grundvattenrör (22W26), påfyllnadsröret ska gå att se på utsidan av byggnaden. WSP rekommenderar att ett nytt grundvattenrör installeras på rätt sida av byggnaden för att kontrollera olja i mark. WSP rekommenderar också att ett grundvattenrör installeras vid slottet där påfyllnad av eldningsolja skett för att undersöka grundvatten samt mark för eventuell oljeförorening.
- Enligt information som kommit WSP tillhanda är att det västra området inom delområde B kan utgöras av en deponi. WSP rekommenderar att ytterligare undersökningspunkter utförs i/vid trolig deponi för att undersöka eventuell deponi på dess innehåll samt att avgränsa redan påträffad förorening inom området.
- WSP rekommenderar att ytterligare ytliga samlingsprov ska uttas kring befintliga byggnader där PCB tidigare konstaterats i fogar, då det via ytavrinning sprids till sitt närområde och binder till organiskt material. Provtagningen bör utföras mindre än 0,5 m från fasad för att kontrollera ev. förekomst av PCB.
- Inom område B kan även två ytterligare deponier förekommit strax syd sydöst om befintlig provpunkt 22W47 och vid provpunkt 22W53. WSP rekommenderar att även dessa område undersöks ytterligare.
- Utifrån de höga halterna i provpunkt 22W67 och närheten till Säbydiket och det ytligt förekommande föroreningarna rekommenderar WSP att området undersöks ytterligare för avgränsning samt att ett grundvattenrör installeras i området för att kontrollera eventuell spridning till grundvattnet. WSP rekommenderar även att ett ytvattenprov utförs i Säbydiket vid området för att kontrollera eventuell spridning till ytvatten.
- Inom områdena som planeras för parkmark och naturmark rekommenderar WSP att ytterligare provtagning utförs med hjälp av ytligt samlingsprov, för att för att kontrollera eventuell spridning av bly och PAH ytligt. Området har idag mycket bär och fruktträd där den styrande envägs koncentrationen för PAH-H är intag av växter. I området finns

mycket bär och fruktträd som finns tillgängliga för allmänheten. Inom stora delar av Säbyholms befintliga park och naturmark rör sig elever från förskola/skola och är ute flera gånger i veckan och leker.

- Inom område G påträffade arsenik ytligt i en provpunkt över MKM. WSP rekommenderar att ytterligare provtagning utförs av den norra delen av delområde G för att kontrollera eventuell utbredning av arsenik i mark. Intilliggande förskola/skola nyttjar detta område för lek och aktivitet i deras dagliga verksamhet.
- WSP rekommenderar att en ny kompletterande grundvattenprovtagning i ett fåtal rör (stickprov) för att kontrollera eventuella uppmätta halter nu utförda grundvattenprov med avseende på bekämpningsmedel. Inom planområdet har kommer markmiljöprover att tas utredningen är beställd och pågår. Miljöförvaltningen är involverad i processen.

Se mer under rubriken *Förutsättningar - Markföroreningar*.



Bilden visar indelningen i olika provtagningsområden som gjordes i markmiljöundersökningen (WSP, 2023-06-30).

Konsekvenser för hälsa och säkerhet

Trafikbuller

En trafikbullerutredning är framtagen (Sweco, 2026-05-xx) som visar att alla planerade bostadsbyggnader innehåller gällande riktvärden (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader (Ändrad: t.o.m. SFS 2025:981).

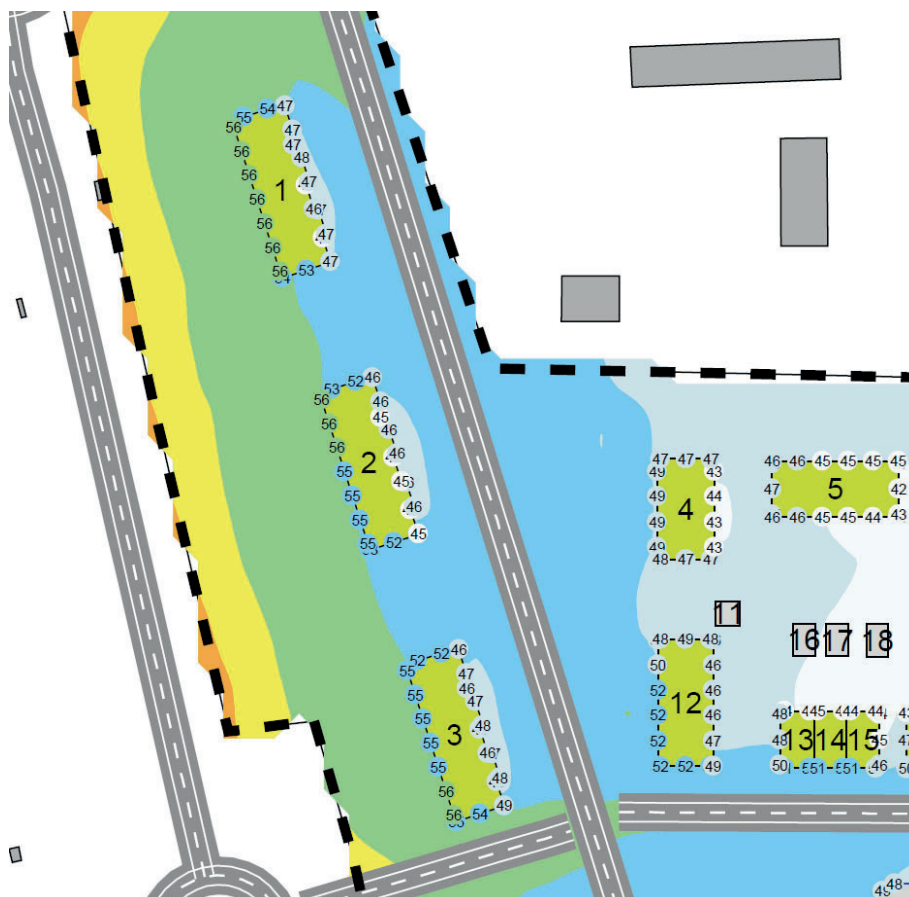
Fasadljudnivåer

Alla planerade bostadsbyggnader innehåller riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Den mest bullerutsatta byggnaden befinner sig i den nordvästra delen av planområdet och har en beräknad ljudnivå upp till 56 dBA vid fasad i riktning mot väst.

Uteplatser

Alla nya bostadsbyggnader har fasadsidor där riktvärdena 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå innehålls vid någon del, vilket innebär att det finns möjlighet för alla bostadsbyggnader att upprätta minst en uteplats vid fasad där båda riktvärden innehålls.

Ljudnivå	Ekvivalent ljudnivå [dBA]	Maximal ljudnivå [dBA]
Ljudnivå utomhus vid fasad (frifältsvärde)	60 ²	
Ljudnivå utomhus vid uteplats i anslutning till bostad	50	70 ³



Bilden intill visar dygnsekvivalent ljudnivå från vägtrafik vid fasad vid en utbyggnad av Landsvägshuset. Mot Hälsinborgsvägen överstigs gränsen på 50 dBA, men möjlighet finns att anordna uteplatser mot Säbyholmsvägen som uppfyller bulleriktvärdena för uteplats.

Brandrisk

Den verksamhet som tidigare bedrevs av DLF Beet Seeds AB (tidigare Syngenta och Maribo-Hilleshög) på fastigheten finns inte längre. Landskrona stad äger idag fastigheten och den tidigare verksamheten är nedlagd. Den tidigare brandsiken kopplat till verksamheten är därför inte längre aktuell och påverkar inte planområdet.

Trafikkonsekvenser

Planförslaget bedöms innebära förbättrade förutsättningar för cyklister som idag använder Säbyholmsvägen som cykelstråk, exempelvis för resor till Montessoriskolan från centrala Landskrona samt för in- och utpendling mot Landskrona. Även om planområdet tillför ny trafik medför den nya anslutningen till cirkulationsplatsen vid Kung Hans väg att trafik från Sockerbruksvägen leds bort från Säbyholmsvägen på ungefär halva sträckan. Även den tillkommande trafiken från planområdet bedöms till största del använda den nya anslutningen. Sammantaget kan detta innebära att motortrafiken på Säbyholmsvägen mellan Kung Hans väg och Erikstorpsvägen minskar betydligt, möjligen upp till cirka 50 procent, vilket bedöms vara positivt för oskyddade trafikanter.

Skyddsrum

Byggnaden Kontoret, som har ett skyddsrum i källaren, har försatts med rivningsförbud.

Konsekvenser för Kulturmiljö

Kulturmiljö

Säbyholm präglas av flera historiska utvecklingsskeden där byggnader, parkstrukturer och verksamheter successivt tillförts området över tid. Planförslaget utgår från att nya tillägg ska utformas som nya årsringar i miljön där den övergripande kulturhistoriska strukturen fortsatt kan avläsas.

Områdets kulturhistoriska värden har varit en viktig utgångspunkt i planeringen. Ny bebyggelse har lokaliserats och utformats med hänsyn till historiska strukturer, siktlinjer, parkmiljöer och befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Bedömningen är att områdets övergripande kulturmiljövärden även fortsättningsvis kommer att vara avläsbara efter planens genomförande. Genomförandet av planförslaget innebär att flera tidsskikt kan samexistera samtidigt nya årsringar kan tillföras som underordnar sig helheten. De bärande strukturerna kvarstår med

Planförslaget möjliggör för ett bättre bevarande av kulturmiljön än om planområdet inte planläggs. Ett antagande av detaljplanen innebär att de befintliga bygganderna får ett bättre skydd än om området inte planläggs genom att de får rivningsförbud och varsamhet- och skyddsbestämmelser.

Planen skyddar även parkområdet genom att antingen planlägga det som allmänplats naturmark eller att den skyddas genom att den planläggs som kvartersmark där byggnader inte får uppföras. Genom att även möjliggöra för nya byggrätter finns det möjlighet att investera i planområdet och i de befintliga byggnaderna så att området kan få den skötsel som behövs för att bevara det.

Planprocessen har även inneburit att kulturmiljöutredningar tagits fram som uppmärksammar områdets historia och gör historien tillgänglig för fler. Ett genomförande

av detaljplanen gör även planområdet mer tillgängligt för allmänheten vilket gör att fler människor får tillgång till och blir uppmärksammade på den historiska miljön.

Arkeologi

En arkeologisk utredning har genomförts inom området som visar att det finns två områden som har fortsatt arkeologiskt intresse och där fortsatt arkeologisk åtgärd krävs ifall ytan ska exploateras. Planförslaget skyddar dessa ytor (L2022:9953 och L2022:10000) från exploatering och ser till att de kan bevaras åt framtiden.

Sociala konsekvenser

Planförslaget möjliggör för en ökad tillgänglighet till natur- och parkområden i Landskrona stad. Planförslagets genomförande innebär även en ökad tillgänglighet till en historisk miljö som utgör en viktig del av Landskronas stads utveckling. Planens genomförande innebär även att fler bostäder möjliggörs i en region med bostadsbrist och hög efterfrågan på bostäder.

Ett genomförande av detaljplanen är ett led för Landskrona stad att uppfylla målen de långsiktiga målen om bostadsförsörjning i mark- och boendeprogrammet som anger att Landskrona stad långsiktigt behöver möjliggöra för cirka 220 nya bostäder per år för att kunna tillgodose det kommunala bostadsförsörjningsansvaret.

Det föreslagna övergångsstället vid cirkulationsplatsen vid Hälsingborgsvägen för gång- och cykel förbättrar tillgängligheten till Säbyholmsparken och skolan norr om planområdet.

Befolkning och service

Service finns i nära anslutning till planområdets.

Tillgänglighet

Vid utarbetande av planförslaget har kravet på god tillgänglighet och användbarhet för funktionshindrade beaktats. Hur kraven på tillgänglighet i 12 § BVF (byggnader) samt 3 kap 15 § PBL (tomter) i detalj kommer att tillgodoses avgörs i samband med byggnads- och markprojekteringen och därmed vid kommande bygglovprövning och bygganmälan. Planförslaget innebär att tillgänglighetskraven enligt ovan kan uppfyllas.

Barnperspektivet

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits. Det finns goda möjligheter för lek och rekreation samt säkra skolvägar.

Jämställdhetsperspektiv

Ur jämställdhetsperspektiv bör föreliggande planförslag inte medföra negativa förändringar.

Säkerhet och trygghet

Genomförandet av planförslaget innebär att ett uppskattat men nedgånget och periferi grönområde blir upprustat vilket i förägningen ökar tryggheten för de som vistas där.

Säkra skolvägar har särskilt beaktats och studerats i trafikplaneringen.

Vid projektering behöver belysning, siktförhållande m.m. beaktas för att skapa trygga miljöer.

En sammanvägd bedömning

Planområdet bedöms ha goda förutsättningar för en varsam komplettering med bostäder utifrån sitt stadsnära läge och sin närhet till kollektivtrafik, service, rekreationsområden samt befintlig teknisk infrastruktur. Planförslaget bedöms därmed bidra till en resurseffektiv och långsiktigt hållbar tätortsutveckling genom att ny bostadsbebyggelse möjliggörs inom ett redan utbyggt och infrastrukturellt försörjt område.

Samtidigt omfattar planområdet betydande natur- och kulturmiljövärden. Planförslaget har därför utformats med utgångspunkt i att ny bebyggelse koncentreras till begränsade delar av området medan större sammanhängande park- och naturmiljöer bevaras genom planläggning som allmän plats PARK och NATUR. Bedömningen är att planförslaget möjliggör en avvägning mellan behovet av bostadsförsörjning och intresset av att långsiktigt bevara områdets ekologiska, rekreativa och kulturhistoriska värden.

Områdets karaktär av historiskt park- och kulturlandskap innebär även att stora delar av naturvärdena är knutna till miljöer som under lång tid präglats av mänsklig närvaro och återkommande skötsel. Ett varsamt tillgängliggörande samt en begränsad komplettering med ny bebyggelse bedöms därför kunna genomföras utan att områdets övergripande ekologiska samband och kulturmiljövärden påtagligt påverkas negativt.

Genom planläggningen skapas även förutsättningar för en långsiktigt hållbar förvaltning av områdets parkmiljöer och kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Ett ökat underlag för vistelse, användning och skötsel bedöms bidra till att områdets värden kan bevaras och utvecklas över tid.

Genomförande

En genomförandebeskrivning har till uppgift att redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plan-kartan och planbestämmelserna. Genomförandebeskrivningen förtydligar detaljplanens syfte ur genomförande-synpunkt.

Tidsplan

Planförslaget beräknas antas under vintern 2026/2027.

Organisatoriska frågor

Genomförandetiden föreslås vara 5 år från det datum då planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Detaljplanen tillskapar ytor för gator, park och dagvattenhantering av allmän karaktär. Den allmänna platsmarken ska därför ha kommunalt huvudmannaskap. Kommunalt huvudmannaskap är också grundprincipen för allmän platsmark inom detaljplan.

Landskrona stad såsom huvudman ansvarar för utbyggnad och anläggning av allmän platsmark. Ägare av fastigheter inom kvartersmarken är ansvariga för anläggningarna inom respektive enskild fastighet.

Hela planområdet ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och delar av lanområdet ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Verksamhetsområde kommer att justeras så att hela planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten.

Anslutningspunkt för VA upprättas i respektive fastighetsgräns. Antalet anslutningspunkter inom utbyggnadsområdet sker i samråd mellan fastighetsägare och NSVA.

Prövning enligt annan lagstiftning

Dispens från biotopsskydd för att ta ner alléträd kommer att sökas under fortsatt planprocess.

Ekonomiska genomförandefrågor

Exploateringsavtal

Aktuell exploatör står för uppkomna kostnader i samband med byggnation på kvartersmark, så som anslutningsavgifter, bygglovavgifter och eventuella utredningar. Kostnaderna

kommer att regleras i ett exploateringsavtal som tecknas mellan kommunen och exploatören.

Uppdragsgivare och initiativtagare till planarbetet är Hilleshögs företagspark AB som är ett dotterbolag till det kommunalt ägda bolaget Landskrona stadshus AB.

Övriga ekonomiska genomförandefrågor

Ledningar, transformatorstationer mm som kommer att ligga på kvartersmark ska säkerställas i avtal, servitut eller med ledningsrätt.

Kostnader för flytt av ledningar regleras i till detaljplanen tillhörande exploateringsavtal.

Exploatören står för uppkomna kostnader i samband med byggnation på kvartersmark, så som anslutningsavgifter, bygglovsavgifter och eventuella utredningar.

Detaljplanens genomförande förutsätter lantmäteriförrättning som ska bekostas av exploatören/ledningshavaren.

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

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

Lovplikt/Bygglov

Enligt 5 kap 26 § PBL ska de överväganden som ligger till grund för omfattningen av kravet på bygglov redovisas i planbeskrivningen.

Någon minskning av bygglovplikten föreslås ej.

Avgifter

VA-, dagvatten-, och bygglovsavgift utgår enligt kommunens taxor. Planavgift tas inte ut.

Tekniska genomförandefrågor

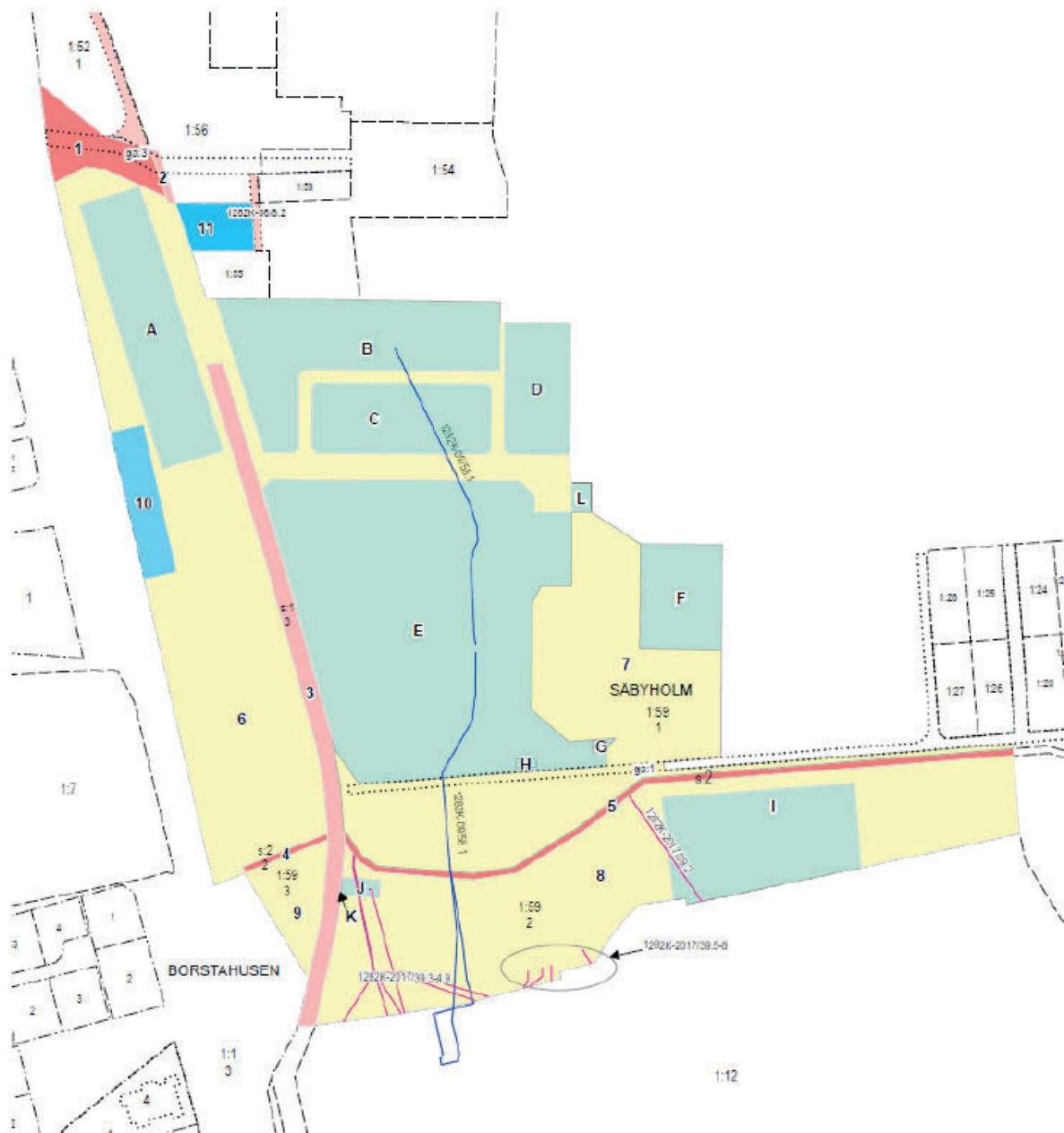
Dagvatten ska fördröjas innan det leds till befintligt ledningsnät i enlighet med detaljplanens dagvattenutredning och dagvattenpolicy Landskrona.

Det finns befintliga underjordiska ledningar och kablar finns inom planområdet. Nya ledningar inom kvartersmark anläggs och ägs av respektive fastighetsägare eller ledningsägare.

Brandvattenförsörjningen utformas i samråd med Räddningstjänsten. Brandposterna ska uppfylla kraven i VA V P76 och VAV P83.

För varje träd som fälls inom allmän platsmark i planområdet ska, i enlighet med Stadsbyggnadsnämndens mål för 2022, tre träd återplanteras.

Om fornlämningar påträffas vid markarbeten ska entreprenören omedelbart avbryta arbetet och meddela Länsstyrelsen, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen.



Bilden ovan visar tillsammans med tabellen på nästa sida de fastighetsrättsliga konsekvenserna vid planförslaget genomförande.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Mark inom planområdet är utlagd som kvartersmark för bostad, detaljhandel, kontor, tillfällig vistelse och verksamheter samt allmän platsmark (gata park, och natur). Planområdet omfattar i huvudsak del av Säbyholm 1:59, dessutom del av Säbyholm 1:52 och 1:56 samt del av Säbyholm s:1-s:2. Mark som är utlagd som allmän platsmark ska överföras till Borstahusen 1:1, se figur 1 - 10 på kartskiss nedan.

Genom avstyckning från Säbyholm 1:59 bildas nya kvarter/fastigheter för bl.a. bostad, detaljhandel, kontor och tillfällig vistelse, se kartskiss, figur A-J, och L.

Fastighet/Servitut	Område	Åtgärd
Borstahusen 1:1	1-10	Borstahusen 1:1 erhåller figurerna 1-10.
Säbyholm 1:52	1	Säbyholm 1:52 avstår figur 1 till Borstahusen 1:1 genom fastighetsreglering.
Säbyholm 1:56	2	Säbyholm 1:56 avstår figur 2 till Borstahusen 1:1 genom fastighetsreglering.
Säbyholm 1:59	A-J, L	Säbyholm 1:59 avstår figur A-J, L för bostäder, tekniska ändamål, detaljhandel, kontor tillfällig vistelse och verksamheter genom avstyckning.
	6-10	Säbyholm 1:59 avstår figur 6-10 till Borstahusen 1:1 genom fastighetsreglering.
	11	Figur 11 utgör en olämplig rest av Säbyholm 1:59.
Säbyholm s:1	3 och K	Säbyholm s:1 avstår figur 3 till Borstahusen 1:1 och figur K till lotten J för transformatorstation genom fastighetsreglering.
Säbyholm s:2	4-5	Säbyholm s:2 avstår figur 4-5 till Borstahusen 1:1 genom fastighetsreglering.

Tabellen ovan visar tillsammans med kartbilden på sidan innan de fastighetsrättsliga konsekvenserna vid planförslagets genomförande.

Figur 10 ingår inte i planområdet men är utlagt för gatuändamål i detaljplan för del av Borstahusen, Ulkavallen samt Löpargatans förlängning, akt 1282K-P15/7. Området ska överföras till Borstahusen 1:1 i samband med att figur 6 överförs till Borstahusen 1:1.

Figur 11 ingår inte i planområdet. När fastighetsbildningsåtgärder i enlighet med detaljplanen genomförs utgör figur 11 en obebyggd rest av Säbyholm 1:59 som innebär en olämplig fastighetsindelning. Lämpligen överförs området till angränsande fastighet genom fastighetsreglering. Till grund för fastighetsreglering läggs överenskommelse eller köp.

Överföringen av mark sker i första hand genom frivilliga överenskommelser om fastighetsreglering mellan berörda fastighetsägare och ägare till deläggande fastigheter i samfälligheter. I överenskommelsen regleras även ersättningsfrågan. Om överenskommelse inte kan ske för mark utgörande allmän platsmark, har Landskrona stad möjlighet till tvångsvis inlösen. Vice versa gäller om berörd fastighetsägare begär det, Landskrona stad är då skyldig att lösa in mark som enligt planförslaget är utlagt för allmän platsmarksändamål. Lantmäterimyndigheten beslutar om ersättning för mark som inlöses. Ersättning vid inlösen av mark utlagt för allmän platsmark (figur 1-10) bestäms enligt expropriationslagens regler. Ersättning för mark utlagt för kvartersmark bestäms enligt fastighetsbildningslagen, genom s.k. vinstdelning.

Ansökan om fastighetsbildning görs hos Lantmäterimyndigheten i Landskrona.

Servitut och ledningsrätt

LEABS ledningsrätt för kraftledning 1282K-09/58.1 används inte och ska upphävas. Eventuella avtalsrättigheter kan förordnas att fortsätta gälla även efter genomförd fastighetsbildning.

Del av Säbyholm ga:1 (Sockerbruksgatan) är utlagd som allmän gata. Gemensamhetsanläggningen ska ändras så att den inte längre omfattar figur 7, den del som blir allmän gata. Ändring av gemensamhetsanläggning sker genom omprövning enligt anläggningslagen.

Del av Säbyholm ga:3 är utlagd som allmän gata. Gemensamhetsanläggningen ska ändras så att den inte längre omfattar figur 1 och 2, den del som blir allmän gata. Fastigheten

Säbyholm 1:55 erhåller utfart direkt till allmän gata och har ej längre behov av att ha del i Säbyholm ga:3. Ändring av gemensamhetsanläggning sker genom omprövning enligt anläggningslagen. Ansökan om omprövning enligt Anläggningslagen görs hos Lantmäterimyndigheten i Landskrona. Servitutet 1282K-06/8.2 (väg) till förmån för Säbyholm 1:55 bör upphävas om Säbyholm 1:55 utträder ur Säbyholm ga:3. Upphävande av servitut sker genom fastighetsreglering.

Dagvattenledningar som omfattas av servitutet 1282K-2017/39.1-8 och spillvattenledning som omfattas av servitutet 1282K-2017/39.9 är delvis belägna inom mark som är utlagd för allmän plats mark. Servitut för enskilda ledningar kan ej upplåtas i allmän plats mark då det strider mot detaljplanen. Landskrona stad har möjlighet att få servitutet upphävt då de strider mot detaljplanen.

För interngator, parkeringsplatser och övriga anläggningar som används gemensamt av flera fastigheter kan gemensamhetsanläggning behöva bildas. Prövning av gemensamhetsanläggning sker enligt anläggningslagen.

Ansökan om omprövning enligt Anläggningslagen görs hos Lantmäterimyndigheten i Landskrona.

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

Dagvattenservitut som när planen vinner laga kraft är belägna inom allmän platsmark kommer att upphävas i samband med stadens övertagande av allmän plats.

Stadsbyggnadsförvaltningen

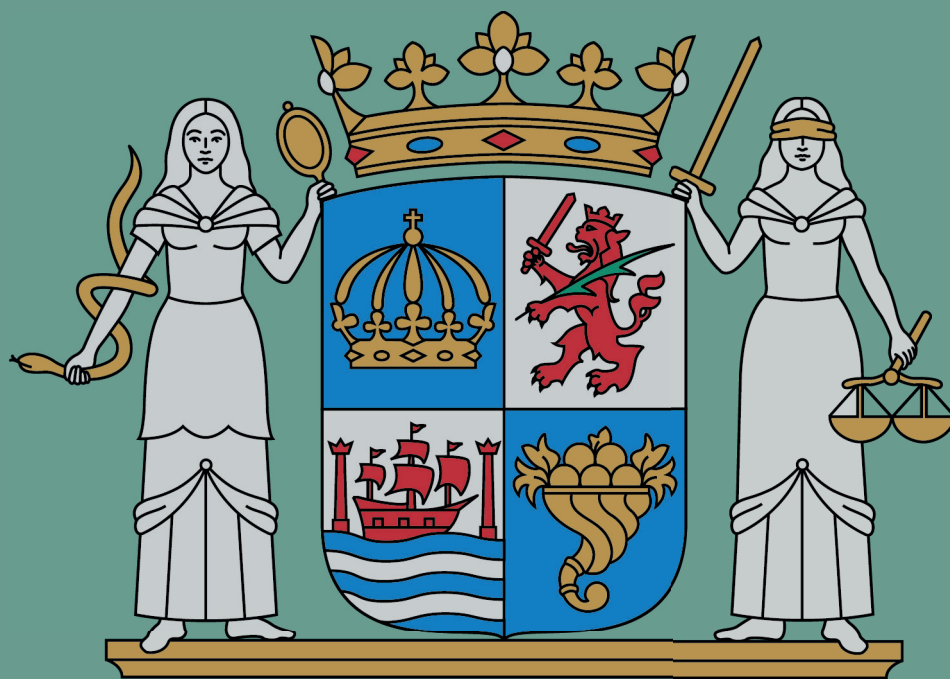
Landskrona den 29 maj 2026

Anna Fogelberg
Planarkitekt

Lisa Lindekranz
Planchef



LANDSKRONA
STAD



LANDSKRONA STAD