

Detaljplan för del av **Bollspelaren 1 m fl**, (Kronan norra), Landskrona stad

Planbeskrivning

LAGA KRAFT - 2023-03-03



DETALJPLANEPROCESSEN

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

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

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

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

OM DETALJPLAN

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

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

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
FÖRUTSÄTTNINGAR	8
PLANFÖRSLAG	13
KONSEKVENSER	21
PLANENS GENOMFÖRANDE	29

HANDLINGAR

Planhandlingarna består under gransknings tiden av följande:

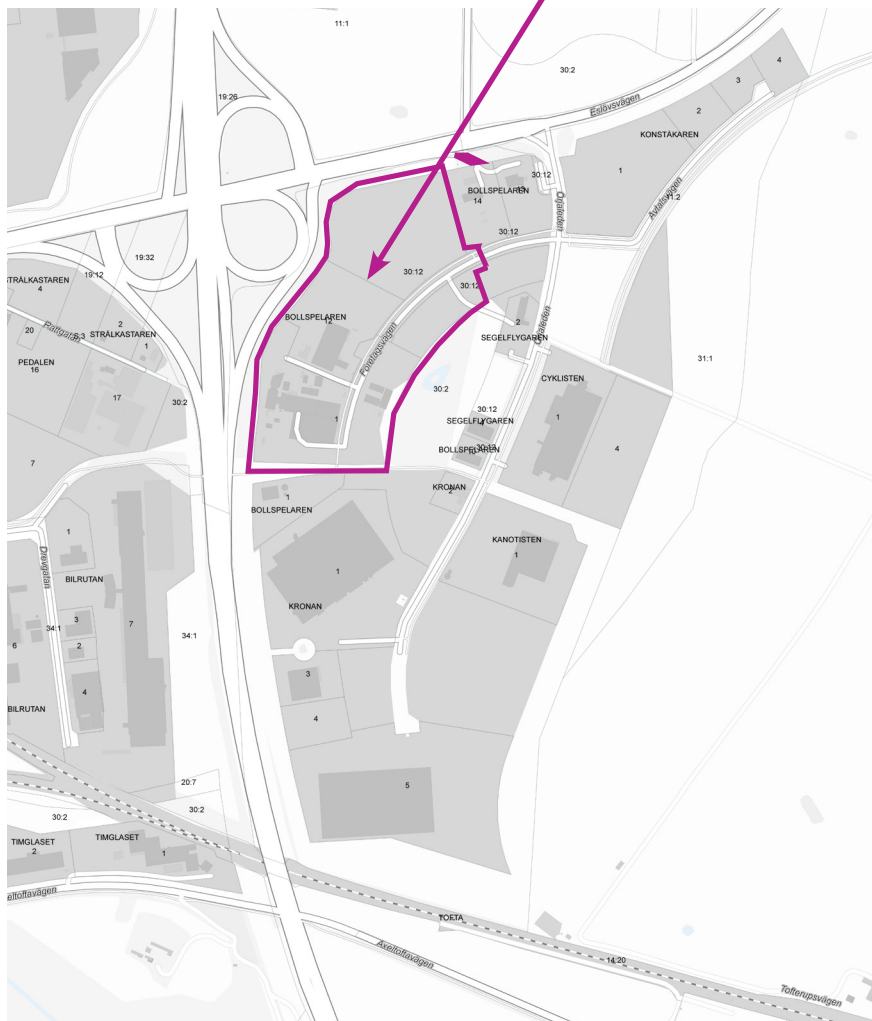
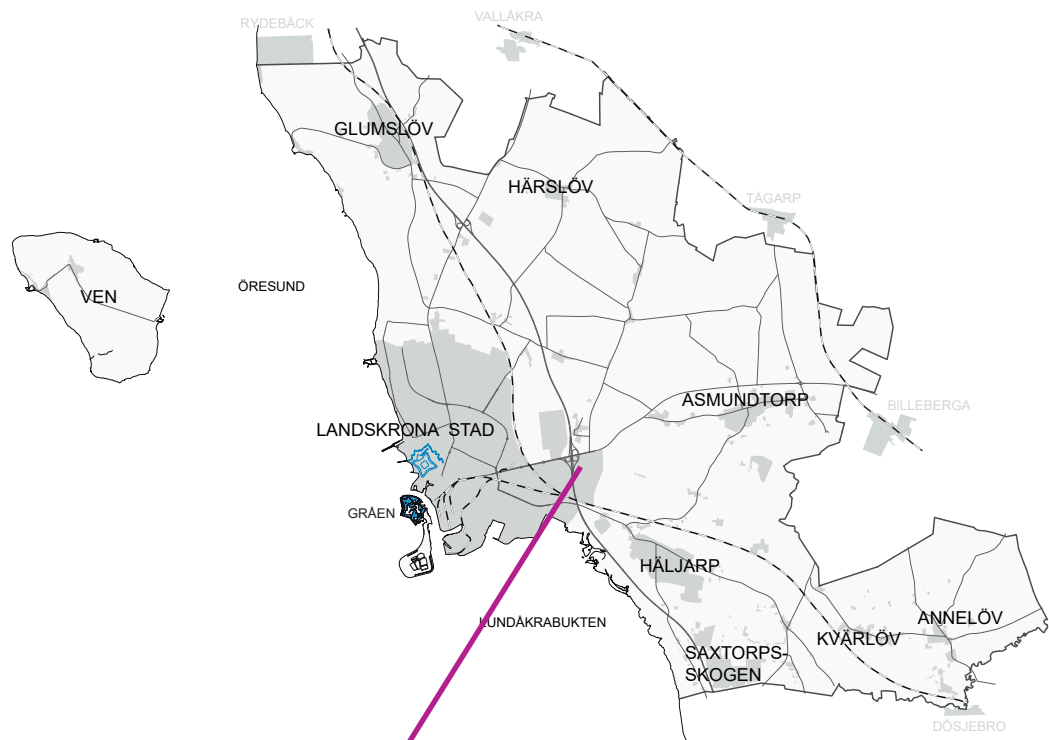
- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med planbestämmelser (2022-12-05)
- Miljökonsekvensbeskrivning (Sweco, 2021-03-02)
- Samrådsredogörelse (2021-11-01)
- Granskningsutlåtande - Granskning 1 (2022-09-05)
- Granskningsutlåtande - Granskning 2 (2022-11-25)
- Grundkarta (ej separat bilagd) (2022-11-28)

Utredningar som varit underlag:

- Utredning av dagvattenhantering vid

Oatlys expansion, WSP, 2021-10-14

- Riskanalys Kv Bollspelaren 1 m l, BSL - Brandskyddslaget, 2020-12-18
- Dagvattenutredning - Kronan Södra, Structor, 2019-01-31
- Magnetfältberäkning, Kv Bollspelaren m l inom Örja Östra, Landskrona (E.ON Elnät Sverige AB, D14-0016526)
- Fastighetsförteckning Detaljplan för del av Bollspelaren 1 . l., Kronan Norra, Landskrona stad,



Planområdets avgränsning och placering.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för utökad industriverksamhet inom befintligt verksamhetsområde. Detaljplanen prövar möjligheten för industri (J) och verksamheter (Z) inom hela planområdet.

Syftet är också att reglera befintlig infart från väg 17 till fastigheterna Bollspelaren 13 och Bollspelaren 14.

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

BAKGRUND

Planändringen initierades av en fastighetsägare inom planområdet, då sökande som initierat detaljplanen i första skedet inte längre har behov av planändringen genomförs en ny granskning av planhandlingarna utifrån de nya förutsättningarna.

Planen har justerats utifrån dessa nya förutsättningar och syftar till att harmonisera planbestämmelser inom hela Kronans verksamhetsområde.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2018-05-15 § 62 att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja planarbetet. Planen har varit på samråd under perioden 2021-03-25 -- 2021-04-23 samt på Granskning 1 under perioden 2021-11-30 -- 2021-12-22.

PLANFÖRFARANDE



Planprocessen för utökat förfarande.

Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015 och handläggs med utökat förfarande. Planen förväntas kunna antas av Kommunfullmäktige under första kvartalet 2023.

Detaljplanen har utformats enligt Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan (2014:5).

PLANDATA

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

Planområdet är cirka 11 ha stort och består av delar av fastigheterna Bollspelaren 1, Bollspelaren 12, Örja 30:12, Bollspelaren 14 och Örja 30:2.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Bollspelaren 1 ägs av Havrekärnan AB (Oatly AB) och Bollspelaren 12 ägs av Havrehuset Fastigheter AB. Örja 30:12 och Örja 30:2 ägs av Landskrona stad. Del av Bollspelaren 14 ingår i planområdet, denna ägs av Fastighetsbolaget Landskrona Örja 30 AB.

MILJÖBEDÖMNING

Genomförandet av detaljplanen har bedömts kunna medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen 4 kap 34 § eller i Miljöbalken 6 kap. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför upprättats (Sweco, 2021-03-02). Se vidare i kapitlet *Konsekvenser*.

Den samlade bedömningen i MKB:n är att detaljplanen medför begränsade och

acceptabla miljökonsekvenser.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

I *Fördjupad översiktsplan för Landskrona tätort*, antagen 2014-06-18 anges området som planlagt för verksamheter.

I den kommunövergripande översiktsplanen för Landskrona stad, antagen 2016-02-29, finns ett utredningsområde för Europaspåret (förslag på framtida fast järnvägsförbindelse mellan Landskrona och Köpenhamn) utlagt tvärs över planområdet. Denna sträckning har dock justerats i fortsatta utredningar efter att översiktsplanen antogs och marken inom planområdet berörs inte längre.

DETALJPLANER

Planområdet omfattas av två gällande detaljplaner:

- *Detaljplan för Kv Bollspelaren 1, m.fl., -OATLY, 1282K-P2018/2*, laga kraft 2017-10-27, gäller inom den större delen av planområdet. Marken är planlagd för industri (J), ickestörande industri (J1) samt kontor, ickestörande industri, fordonsservice, ej motell (KJ2G). Genomförandetiden går ut 2022-10-27.
- *Detaljplan för Kv Bollspelaren, m.fl inom Örja Östra, Landskrona, 1282K-P15/2*, laga kraft 2015-02-28, gäller inom den nordöstra delen av planområdet. Marken som berörs är planlagd för kontor, ickestörande industri och bilservice (KJG), kontor och ickestörande industri (KJ) samt allmän plats lokalgata. Genomförande-

tiden har gått ut.

RIKSINTRESSEN

VÄG

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

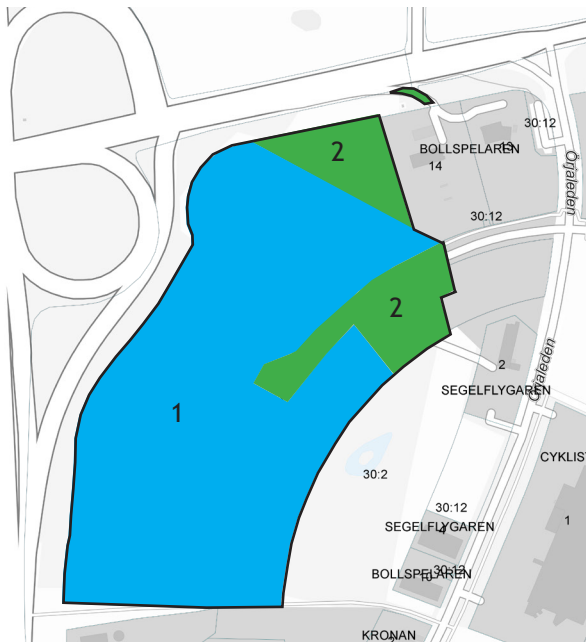
LUFTFART

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

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

STRANDSKYDD OCH FÖRORDNANDEN

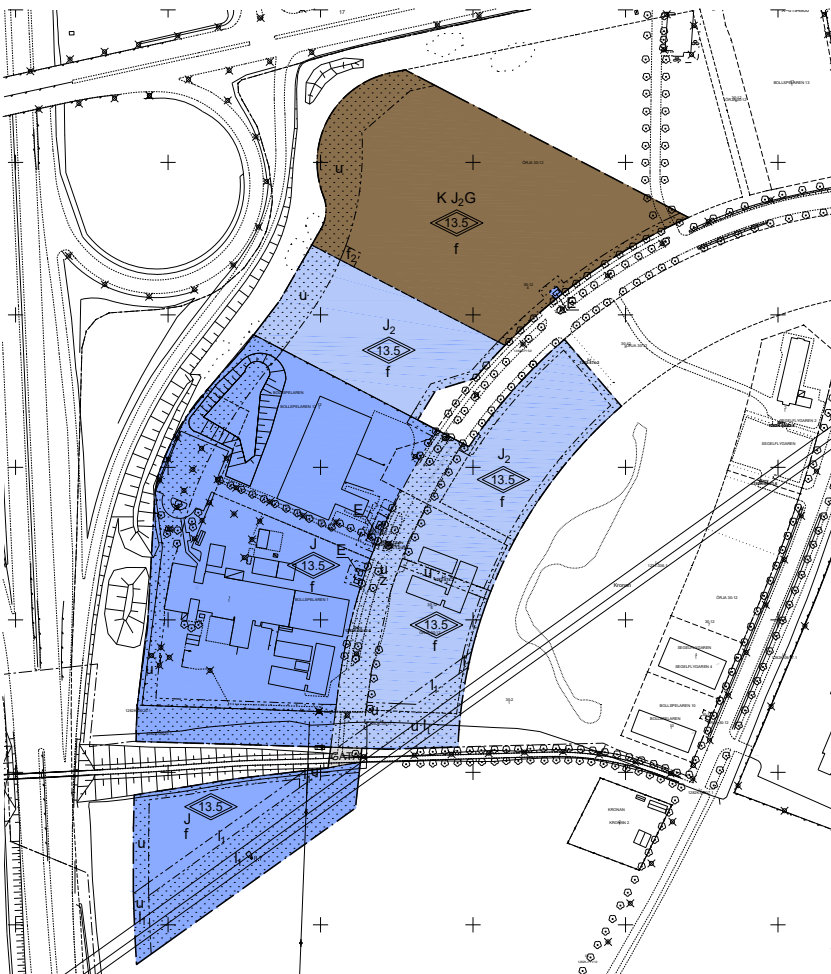
Planområdet berörs inte av strandskydd eller annat skydd.



Gällande detaljplaner inom planområdet.
 1. Kv Bollspelaren 1 m fl - Oatly (2017).
 2. Kv Bollspelaren, m fl inom Örja Östra (2015).



Planmosaik som visar gällande markanvändning inom området.



Detaljplan för Kv Bollspelaren 1 m fl - Oatly (2017).

Det nu aktuella planförslaget omfattar all mark utom delen längst i söder.

FÖRUTSÄTTNINGAR

PÅGÅENDE MARKANVÄNDNING

Planområdet, som ligger direkt öster om Landskrona tätort, och i anslutning till väg E6 och väg 17, är en del av verksamhetsområdet Kronan.

Den södra delen av planområdet är planlagt för industriändamål och den norra delen för ickestörande industri, kontor och fordonsservice. Området nås via Företagsvägen som är planlagd som allmän plats lokalgata.

Inom industrimarken i den södra delen av planområdet bedriver idag livsmedelsföretaget Oatlys verksamhet. Den norra delen av planområdet består av en obebyggd, gräsbevuxen yta.

Nordöst om planområdet finns en bensinstation och en snabbmatsrestaurang. Till dessa finns en nyligen utbyggd infart från väg 17. I öster finns ett grönområde med damm för fördröjning av dagvatten. Söder om planområdet finns en gc-väg med bro över E6:an.

KULTURMILJÖ OCH ARKEOLOGI

Planområdet är beläget i ett område som är rikt på kulturhistoriska lämningar. Arkeologin inom området utreddes i samband med tidigare detaljplaner och inga fler utredningar krävs. En möjlig fornlämning i form av en boplatz hittades där Oatlys verksamhet är belägen (Riksantikvarieämbetet – Fornsök, 2020).

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

BEBEYGGELSE

Inom planområdet finns idag industribebyggelse tillhörande Oatlys verksamhet.

NATUR OCH GRÖNSTRUKTUR

Den obebyggda ytan i norra delen av planområdet består av öppen gräsbevuxen mark. Ytan är dock planlagd för kontor, ickestörande industri och fordonsservice. Direkt öster om planområdet finns ett område planlagt för naturmark som innehåller dagvattenfördröjning samt en del vegetation i form av träd och buskar.



Planområdet med omnejd.

TRAFIK

GATOR OCH TRAFIK

Planområdet har mycket god trafikförsörjning genom sitt läge vid trafikplats Landskrona Södra i korsningen mellan Eslövsvägen - väg 17 och väg E6. Från väg 17 leder Örjaleden in i verksamhetsområdet och planområdet nås därifrån via Företagsvägen.

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

Utmed väg E6 och väg 17 gäller byggnadsfritt avstånd på 50 meter respektive 30 meter i enlighet med Länsstyrelsen i Skånes beslut *Förbud mot uppförande av byggnader mm vid allmän väg* (2015-06-09). Inom detta område ska inga byggnader eller andra fasta föremål som kan inverka menligt på trafiksäkerheten placeras.



cykelväg

ny cirkulationsplats

B busshållplats

KOLLEKTIVTRAFIK

På väg 17, öster om den nya cirkulationsplatsen finns busshållplats. Regionbuss 240 går mellan Landskrona och Svalöv med 20-minuters turtäthet under rusningstrafik. Avståndet till järnvägsstationen i Landskrona är ca 2 kilometer.

GÅNG- OCH CYKEL

Det finns en gång- och cykelväg mellan Landskrona och Asmundtorp, med bro över E6:an, direkt söder om planområdet. I gällande detaljplan finns en koppling mellan dessa gc-vägar omedelbart öster om planområdet, i kanten till grönområdet.

MARKFÖRHÅLLANDEN

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

GEOTEKNIK

I samband med tidigare planläggning har genomförda geotekniska undersökningar inte visat på några speciella svårigheter vid grundläggning. För utbyggnad inom det aktuella området förutsätts fördjupade geotekniska undersökningar.

MARKRADON

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

MARKFÖRORENINGAR

Planområdet är starkt påverkat av motorvägen E6 och får sannolikt en större mängd atmosfärisk deposition av belastande ämnen och partiklar (*Utredning av dagvattenhantering vid Oatlys expansion*,

WSP, 2021-10-14). Vid de provtagningar som görs av dagvattnet från Oatlys verksamhet påvisas att halterna av zink och bly är något högre än vad som är brukligt från en industrifastighet, främst för ytorna i anslutning till motorvägen.

Området har tidigare varit intensivt odlad åkermark och det är troligt att det läckt större mängder av närsalter till ytvattnet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Befintligt ledningsnät utgörs av el-, tele-, gas-, vatten-, avlopps- och dagvattenledningar. Ledningarna är placerade i Företagsvägen och dess förlängning genom planområdet. Även i den södra delen av planområdet, längs gång- och cykelvägen, ligger ett ledningsstråk med ett stort antal ledningar.

VATTEN OCH SPILLVATTEN

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten och är anslutet till det kommunala nätet.

Om sprinklers ska installeras inom planområdet krävs att exploatören har en egen vattentank avsedd för detta.

DAGVATTEN

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten och faller därmed in under kommunalt huvudmannaskap.

Dagvatten leds idag till befintlig fördröjningsdamm inom naturmarken öster om planområdet. Dagvattenhanteringen i hela Kronanområdet, inkluderat aktuellt planområde, har utretts i *Dagvattenutredning - Kronan södra* (Structor, 2019-01-31) och byggts ut enligt denna. En kompletterande dagvattenutredning har dessutom tagits fram till det nu aktuella planförslaget (*Utredning av dagvattenhantering vid Oatlys expansion*, WSP, 2021-02-24). Se vidare under kapitlet *Planförslag*.

BRANDVATTENFÖRSÖRJNING

Det finns 4 brandposter inom eller i direkt anslutning till planområdet.

EL

I området har E.ON Elnät en dubbel 130 kV luftledning, Mörap - Landskrona ÖM samt Landskrona ÖM - Barsebäck. Dessutom finns hög- och lågspänningskablar i mark, transformatorstationer, kabelskåp och serviskablar.

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

GAS

Inom planområdet har E.ON Gas distributionsledningar med ledningsrätt för natur- och biogas samt en servisledning in till byggnad. Distributionsledningar är underkastade Energigasnormens regler (EGN 2014) som bland annat innebär ett minsta skyddsavstånd mellan ledning och byggnad inom tätbebyggelse 2 meter samt närmaste gräns för område med förväntade grävningsaktiviteter på 2 meter. Inom en zon på 2.5 meter på båda sidor om ledningarna får det inte förekomma plantering av träd, mindre buskar accepteras dock.

UPPVÄRMNING

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

TELE OCH INTERNET

I området finns operatörsberoende IT-nät (fibernet) tillhörigt Landskrona Energi AB.

Det finns telekablar i den befintliga sträckningen av Företagsvägen. Det finns en nyanlagd telestation inom fastigheten Bollspelaren 12. Telestationen är säkrad med ledningsrätt.

Det finns även ledningsrätt för tele (optokablar-luftledning) i samma läge som befintlig kraftledning.

AVFALL

Avfallshanteringen i Landskrona sköts av LSR (Landskrona Svalöv Renhållnings AB). Avtal med dem sluts via den enskilda fastighetsägaren.

HÄLSA OCH SÄKERHET

TRAFIKBULLER

Planområdet är utsatt för buller från väg E6 och väg 17.

ELEKTROMAGNETISKA FÄLT

Den luftburna högspänningsledning (130 kV) som passerar diagonalt igenom syd-östra hörnet av planområdet ger upphov till elektromagnetiskt fält. I samband med framtagandet av den gällande detaljplanen genomförde E.ON Elnät en magnetfältsberäkning (*Kv Bollspelaren m fl inom Örja Östra, Landskrona, Magnetfältsberäkning, D14-0016526*).

De forskningsresultat som hittills presenterats ger inte underlag för och kan inte heller sägas motivera några gränsvärden eller andra tvingande begränsningar för lågfrekventa elektriska och magnetiska fält. Om åtgärder, som generellt minskar exponeringen, kan vidtas till rimliga kostnader och konsekvenser i övrigt bör man sträva efter att reducera fält som avviker starkt från vad som kan anses normalt i den aktuella miljön. När det gäller nya elanläggningar och byggnader bör man redan vid planeringen sträva efter att utforma och placera dessa så att exponeringen begränsas. Detta gäller särskilt miljöer där människor återkommande kan förväntas vistas under längre tid såsom exempelvis bostäder, skolor, daghem och arbetsplatser.

MARKFÖRORENINGAR

Se rubriken *Markförhållanden* -

Markföroreningar.

RISKER FRÅN VERKSAMHETER OCH FARLIGT GODS

En riskanalys har tagits fram av Brand-skyddslaget (2020-12-18). Sammantaget bedöms risken med den pågående och föreslagna verksamheten inom planområdet vara låg för omgivande bebyggelse. Se mer i kapitlet *Konsekvenser*.

I nordöst gränsar planområdet till en bensinstation som även erbjuder diesel-tankning av större fordon. Enligt MSBs handbok för hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer är minsta godtagbara skyddsavstånd mellan byggnader/andra verksamheter och påfyllningsanslutning till cisterner på bensinstationen 25 meter.

FARLIGT GODS

Väg E6 samt väg 17 är utpekade som farligt gods-leder.

Länsstyrelsen i Skåne län fastställde år 2007 en vägledning avseende värdering av risker längs transportleder för farligt gods (RIKTSAM, Länsstyrelsen rapport 2007:6). Riktlinjerna skiljer sig åt beroende på avstånd från transportled samt typ av markanvändning. För markanvändningen industri (J) anges att det normalt kan accepteras utan vidare utredning på ett avstånd av 30 meter från transportleden.

Bebyggelsefritt avstånd från byggrätterna inom planområdet till väg E6 är idag ca 50 meter och till väg 17 ca 40 meter.

TRAFIKPLATS LANDSKRONA SÖDRA

Planområdet gränsar i nordväst till avfartsrampen från motorvägen E6 som ansluter till riksväg 17. I förhållande till en raksträcka är olycksrisken högre på bl.a. på- och avfartsramper samt precis i anslutning till huvudkörfältet. Sannolikheten för trafikolycka är högre i samband med på- och avfart men trafikflödet och hastigheten är lägre än på

motorvägen. Trafiken på på- och avfartsramperna är enligt Trafikverkets mätningar cirka 2 200 fordon per dygn (årsmedeldygnstrafik, ÅDT) varav 370 lastbilar.

ÖVERSVÄMMNINGSRISK

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

Inom fastigheten Bollspelaren 1 finns idag områden där vatten kan bli stående vid skyfall. Hur detta kan undvikas har utredds i planens dagvattenutredning.

Se vidare under kapitlet *Planförslag - skyfallshantering*.

PLANFÖRSLAG

OMRÅDETS GESTALTNING OCH DISPOSITION

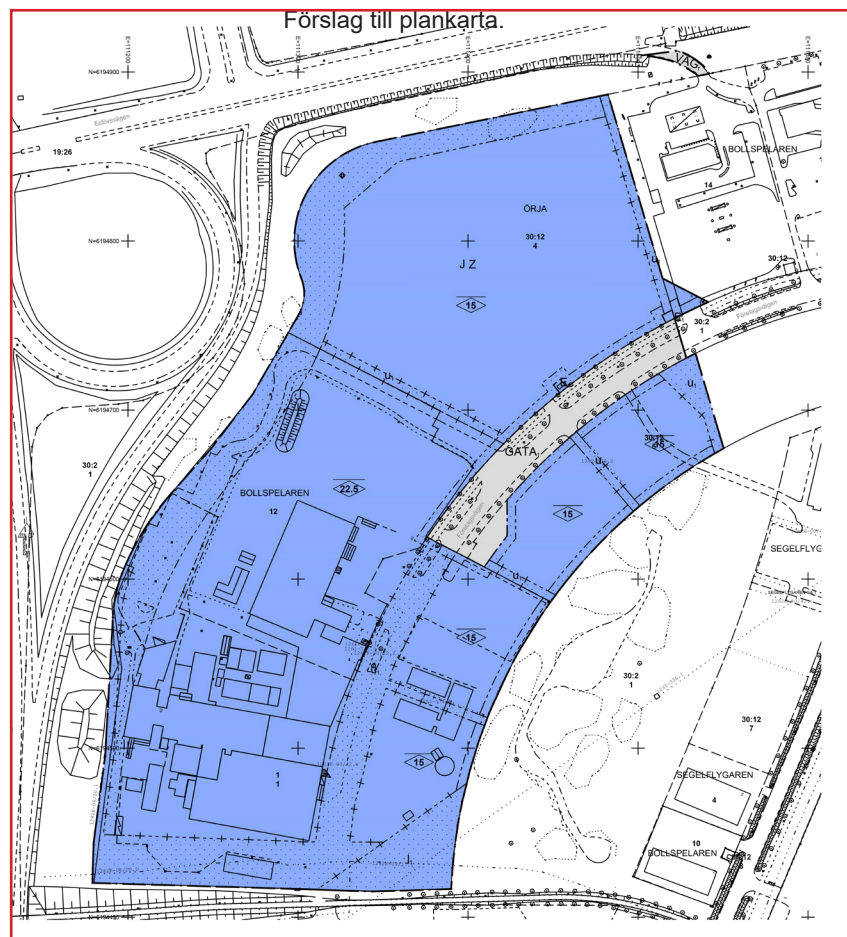
All kvartersmark inom planområdet planläggs för markanvändningen industri (J) och verksamheter (Z).

En ny vändzon placeras i slutet av den allmänna platsmarken (GATA 1) på Företagsvägen för att tillgodose tillgänglighet för planerad verksamhet och industri.

Den befintlig infarten från väg 17 till fastigheterna Bollspelaren 13 och 14 planläggs som allmän plats - väg.

Planförslaget innefattar:

- Kvartersmark för industri och verksamhet (JZ).
- Allmän platsmark i form av Industriegata med vändplats (GATA1).
- Allmän platsmark för Infartsväg från väg 17 (VÄG1).
- Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar för befintliga ledningsstråk i fd Företagsvägen och i södra delen av planområdet.
- Markreservat inom kvartersmark där marken skall vara tillgänglig för allmän luftledning.
- E-områden för transformatorstationer och telestation.



ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

JZ - INDUSTRI OCH VERKSAMHETER

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

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

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

Även komplement till verksamheterna ingår i användningen.

Den föreslagna markanvändningen industri (J) syftar till att befintlig livsmedelsindustri ska kunna utöka sin verksamhet. Genom att även tillåta verksamheter (Z) möjliggörs för att området också kan användas för exempelvis service, lager eller partihandel. Samma markanvändning tillåts i den angränsande detaljplanen för Kronan södra.

FÖRÄNDRING JÄMFÖRT MED GÄLLANDE DETALJPLANER

I de gällande detaljplanerna är kvartersmarken inom planområdet planlagd för fem olika slags markanvändning:

1. Industri (J) i den sydvästra delen där befintlig industri är placerad.
2. Icke störande industri (J₂) i den mellersta och sydöstra delen av området.
3. Kontor, icke störande industri, fordonsservice, ej motell (KJ₂G) i den norra delen som ännu är obebyggd och idag ägs av Landskrona stad.
4. Kontor och icke störande industri (KJ) gäller för en mindre del obebyggd mark i den östra delen av området.
5. Kontor, industri och detaljhandel (KJH) gäller för en liten yta i nordöstra delen av planen.



Markanvändning i gällande detaljplaner. Planområdet markerat med rosa streckad linje.

Alla dessa områden föreslås nu få samma markanvändning - industri och verksamheter (JZ).

Dessutom föreslås befintlig vändzon få nytt läge.

E- TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Inom planområdet föreslås två E-områden för tekniska anläggningar. Inom det södra E-området finns en befintlig nätstation för områdets elförsörjning. Det norra E-området är tänkt för en telestation som idag är placerad längre söderut i planområdet men som behöver en ny placering för att kunna angöras från allmän gata.

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

GATA₁ - INDUSTRIGATA

Bestämmelsen avser befintlig gata samt ny vändplats på Företagsvägen.

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

VÄG₁ - INFARTSVÄG

Bestämmelsen avser nyligen anlagd infart från väg 17 till fastigheterna Bollspelaren 13 och 14. Infarten är idag placerad på mark planlagd för Natur.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

e1 - Största byggnadsarea är 70% av fastighetsarean inom användningsområdet. Planbestämmelsen syftar till att begränsa byggrätten samtidigt som placeringen av byggnader är flexibel. Exploateringsgraden är den samma i de gällande detaljplanerna.



Prickmark (marken får inte förses med byggnad) reglerar var byggnader får placeras. Längs planområdets västra och norra gräns sammanfaller prickmarken med Trafikverkets rekommenderade byggnadsfria område längs väg E6 och väg 17 på 50 respektive 40 meter från vägen.

I kvartersmarkens ytterkant finns prickmark för att undvika bebyggelse direkt i fastighetsgränsen.

Prickmark (och u-område) finns även längs de ledningsområden som passerar genom planområdet.

Prickmarken är placerad likadant i de gällande detaljplanerna.

Bebyggelsens höjd - Högsta tillåtna totalhöjd föreslås ändras från 13,5 meter till 22,5 meters nockhöjd, förutom i den norra delen där högsta nockhöjd regleras till 15 meter. Dessa höjder harmoniserar bättre med de höjder som är satta i resten av Kronans verksamhetsområde.

Utöver angiven nockhöjd tillåts uppstickade element till högst 40 % av takfotens längd. Detta för möjliggöra för eventuell tillkomst av enstaka silos/solpaneler och dylikt.

Bebyggelsens höjd i den norra delen hålls lägre för att bebyggelsen ska upplevas som mindre dominerande längs väg 17 och bättre ansluta till det öppna åkerlandskapet i norr.

b1 - Endast 90% av markytan får hårdgöras. Bestämmelsen syftar till att begränsa hårdgöringsgraden inom kvartersmark för att säkerställa en viss andel grönyta och möjliggöra för infiltration/fördrojning av dagvatten.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

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

u1 - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsen syftar till säkerställa åtkomst till de befintliga markförlagda ledningar som finns inom planområdet.

l1 - Markreservat för allmännyttig luftledning. Bestämmelsen syftar till att säkerställa åtkomst och skyddsavtånd till befintlig luftledning.

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

TRAFIK

BIL- OCH LASTBILSTRAFIK

Tillfart till planområdet kommer fortsatt att ske från Eslövsvägen, väg 17, via Örjaleden och Företagsvägen.

Utrymme för en ny vändzon på Företagsvägen möjliggörs därför och planläggs som industrigata (*GATA1*).

Från Eslövsvägen finns en nyligen utbyggd infart till fastigheterna Bollspelaren 13 och 14 som nu görs planenlig genom att planläggas som allmän plats infartsväg (*VÄG1*).

PARKERING

Bilparkering inom kvartersmark ska anordnas enligt Landskrona stads parkeringspolicy. Enligt parkeringsnormen som anges i policyn tillhör planområdet zon B för bilparkering och följande behovstal ska därmed tillämpas:

Industri

Anställda - 7 ppl/1000 m² BTA
Besökande - 2 ppl/1000 m² BTA
Totalt - 9 ppl/1000 m² BTA

Verksamhet

Anställda - 7,25 ppl/1000 m² BTA
Besökande - 13,25 ppl/1000 m² BTA
Totalt - 20,5 ppl/1000 m² BTA

I parkeringsnormen finns inte *Verksamhet* särskilt utpekad utan istället har ett medelvärde mellan Industri och handel beräknats här ovan.

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

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH SPILLVATTEN

Området ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten och är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Vattenförsörjningen till Kronanområdet kommer att förstärkas i samband med exploatering av södra delen av Kronan.

DAGVATTENHANTERING

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

Dagvattenhantering och flödesberäkningar för hela Kronanområdet, inkluderat aktuellt planområde, har utretts i *Dagvattenutredning - Kronan södra* (Structor, 2019-01-31). Det föreslagna dagvattensystemet har utformats i enlighet med Landskrona stads dagvattenpolicy. Utredningen visar hur ett 20-årsregn kan tas omhand inom området samt säkerställer att regn som överstiger 20-årsregn upp till 100-årsregn inte orsakar skador på närliggande byggnader och byggnadsverk. I utredningen antogs ett utsläppskrav på 1,5 l/s/ha och en hårdgöringsgrad på 90 % inom kvartersmark.

Dagvatten från planområdet leds till befintlig fördröjningsdamm inom naturmarken i öster. Den befintliga dammen kan fördröja ca 3000 m³ vatten och bedöms enligt utredningen kunna utökas till ca 17 000 m³. Från dammen leds vattnet sedan vidare via ett öppet dike öster om väg E6 till ytterligare ett fördröjningsmagasin i den södra delen av verksamhetsområdet (se figur nedan). Strypt flöde från det södra dagvattenmagasinet ansluts därefter till en dagvattenledning i sydväst tillhörande Trafikverket och vidare till recipienten Lundåkrabukten.

Höjdsättning inom kvartersmark ska utföras så att det inte skapas instängda ytor och så att avrinning mot den planerade dagvattendammen inte förhindras.

I avrinningsberäkningarna är parkeringar angivna som hårdgjorda ytor men för att minska avrinningen föreslås exempelvis att parkering istället anläggs med gräsarmering. Förhöjda kupolsilsbrunnar i svackdike föreslås för att få ytterligare fördröjning innan dagvatten når ledningssystemet. Även anläggning av så kallade "gröna tak" på fastigheter så som garagetak och miljö-hustak föreslås för att minska avrinning vid normalnederbörd som bedöms upp till ca 2-årsregn.

Inför detaljplanearbetet och framtagande av MKB har WSP på uppdrag av Oatly tagit fram en kompletterande dagvatten-utredning för planområdet (*Utredning av dagvattenhantering vid Oatlys expansion*, WSP, 2021-02-24). I utredningen har dagvattenhantering, konsekvenser vid skyfall samt föroreningar i dagvattnet studerats. Utredningen konstaterar att planförslaget ligger i linje med den föreslagna dagvattenhanteringen för hela Kronanområdet.

SKYFALLSHANTERING

Vatten vid större regn (20 till 100-årsregn) kan till största delen tas om hand i den befintliga dagvattendammen. I dagvatten-utredningen för Kronan (Structor, 2019) beräknas fördröjningsvolymen till 29 920 m³ för utsläpp av 47,2 l/s. Maxkapacitet för magasinet är 19 620 m³. Resterande flöde, motsvarande 138,9 l/s, bräddas genom befintligt dagvattenledningssystem till diket öster om väg E6.

För att klara ett 100-årsregn i det södra dagvattenmagasinet krävs bräddning mot en översvämningssyta söder om järnvägen. En bräddningsledning har anlagts under järnvägen. Marknivån runt översvämningssytan har höjts för att säkerställa att järnvägen inte påverkas av skyfallsvattnet.

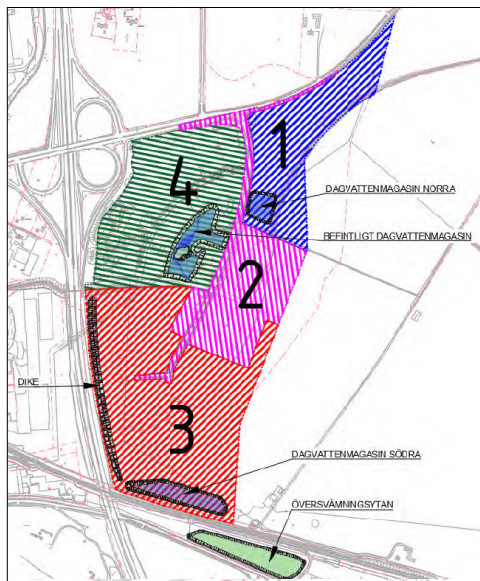
I den kompletterande dagvatten-utredningen för planområdet (WSP, 2021-02-24) har studerats hur planområdet och den planerade bebyggelsen påverkas vid

skyfall. En simulering har gjorts för att visa hur flödena av regnvatten agerar vid ett skyfall. Modellen har utgått från ett 45 mm regn, vilket motsvarar ett 100-årsregn med 30 minuters varaktighet (se bild nedan). Svackdiken och andra förslag på åtgärder har lagts in i modellen för att visa hur vattnet ska ledas och tas om hand vid ett skyfall.

Det mesta vattnet kan ledas till dammen i naturområdet öster om planområdet. Vatten från västra delen av planområdet kan ledas till det nyanlagda diket längs väg E6. Den befintliga vallen längs planområdets östra gräns behöver dock förlängas för att vatten inte ska rinna mot vägen. Det krävs även att en kulvert anläggs under befintlig gc-väg.

Utredningen konstaterar att det finns tre platser där det kan bli lite djupare vattenansamlingar intill dagens industribyggnader (nr 1-3 i bilden). Punkt 1 och 2 visar platserna för inlastning och utlastning av varor. Här är den asfalterade ytan sänkt intill lastkajerna. Dessa platser är förberedda för att det samlas vatten vid nederbörd. Byggnaderna tar därmed inte någon skada av vattnet vid skyfall och vattnet kommer ledas bort med de brunnar som finns idag. Punkt 3 visar att skyfallsvattnet blir inestängt på grund av de befintliga byggnadernas placering. Detta är uppmärksammat sedan tidigare och ett arbete pågår för att lösa hanteringen av nederbörden på denna plats.

Redan idag finns olika diken och svackdiken inom området. Dessa planeras få utökad kapacitet och kompletteras med nya åtgärder för att rena det framtida dagvattnet. Här ska man samtidigt se till att dessa även får en funktion att utjämna flödena vid ett framtida skyfall. Vid ett 100-årsregn klarar inte dagvattenledningar och brunnar att ta emot vattnet utan det kommer att ledas ytligt över marken styrt av höjdsättningen. Det kan därför finnas behov av ytterligare

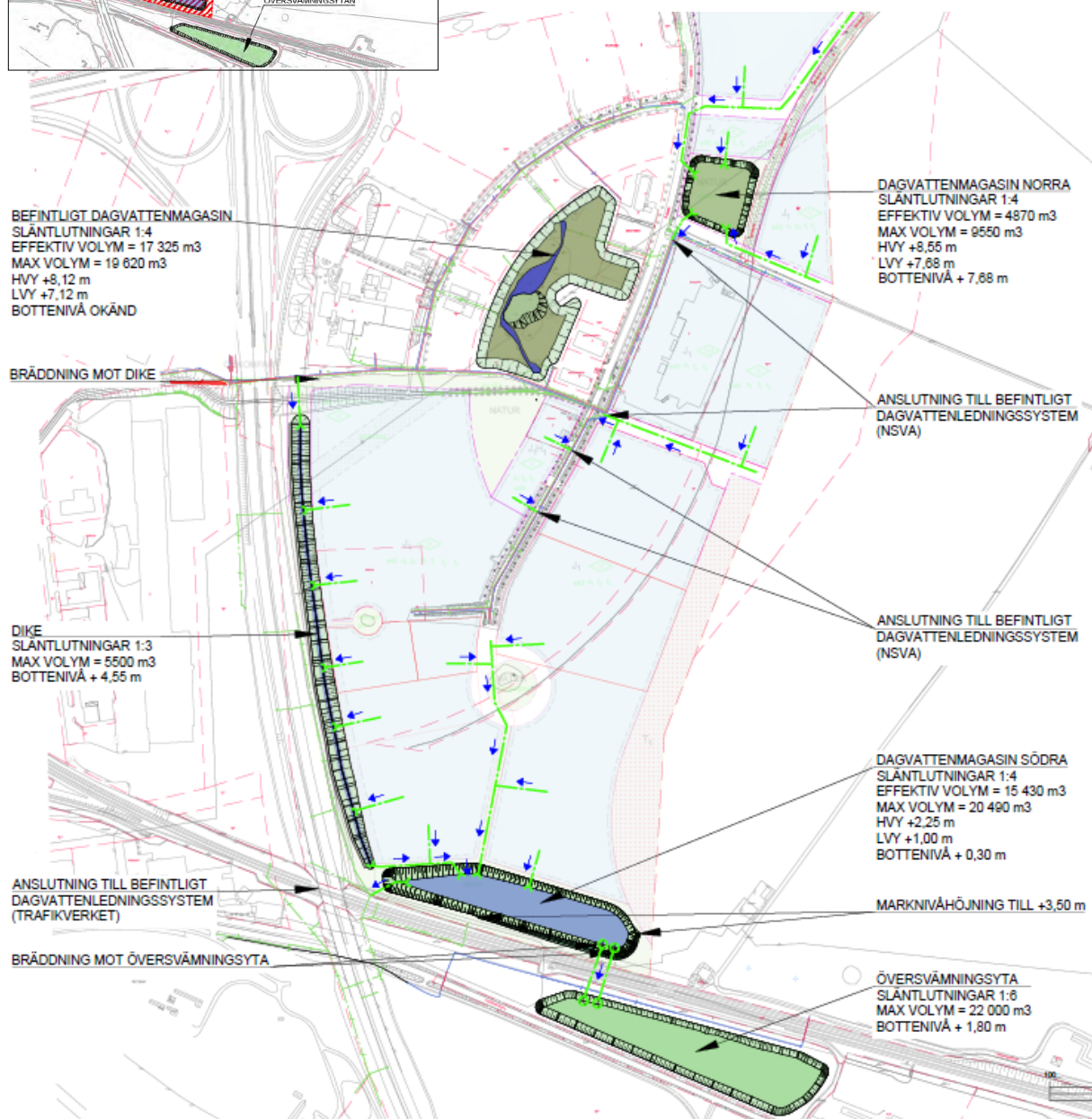


mindre åtgärder till exempel vid framtida parkeringsplatser. Detta ska hanteras och lösas vid detaljprojektering av framtida markanläggningar.

BRANDVATTENFÖRSÖRJNING

Det finns fyra brandposter inom eller i direkt anslutning till planområdet. Två av dem finns inom befintlig och framtida kvartersmark och två finns i Företagsvägen.

Utformningen av brandvattenförsörjningen



Dagvattensystem för Kronans verksamhetsområde (Structor,2019).

ska uppfylla kraven i Pl14(Svenskt Vatten, distribution av dricksvatten). Det är av vikt att dimensionering och placering av för brandvattensystemet hanteras vid utbyggnad och tillståndsgivning inom planområdet.

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

VÄRME

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

EL

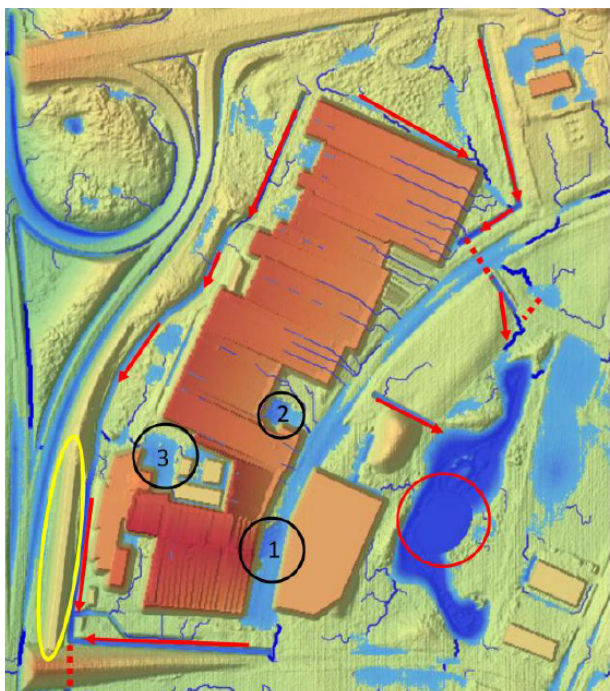
Befintlig luftburen högspänningsledning (130 kV) passerar diagonalt igenom den

södra delen av planområdet. Marken inom en zon som är 23 meter bred på var sida om luftledningarnas mitt planläggs som markreservat för allmännyttig luftledning (11). Inom området får inte bedrivas verksamhet som hindrar bibehållandet av elektriska ledningar, ej heller finnas vegetation, flaggstänger eller dylikt som genom sin höjd kan utgöra fara för ledningen. Inom detta område ska människor ej befinna sig stadigvarande på grund av starka magnetiska fält.

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

Befintlig högspänningsjordkabel skyddas med servitut. Om ledningsområdet berörs av exploateringsåtgärder svarar exploatören för erforderliga kontakter med E.ON. Starkströmsföreskrifterna ska följas.

Inom planområdet finns en nätstation som planläggs som E-områden (transformationstation).



-  Flödesriktning vid skyfall
-  Kulvert
-  Utökad fördröjningsyta
-  Förlängd vall
-  Se kommentar

Modelleringskarta över skyfall (45mm) och flödesvägar för planområdet med skisserad möjlig bebyggelse samt förslag på åtgärder (WSP, 2021).

GAS

Befintliga gasledningar möjliggör försörjning för bl a uppvärmning, denna är säkerställt i plan med **U**-område.-

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

TELE

Det finns telekablar i området. Kablarna placeras i u-område.

AVFALL

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

KONSEKVENSER

ÖVERENSSTÄMMELSE MED TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och fördjupad översiktsplan för Landskrona tätort.

RIKSINTRESSEN

Väg E6 och trafikplats Landskrona södra direkt väster om planområdet är riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ miljöbalken. Riksintresset bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande. Planförslaget bedöms inte medföra en större trafikallstring än vad som möjliggörs av redan gällande detaljplan.

MILJÖBEDÖMNING

När en detaljplan tas fram ska kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. För att ta reda på detta görs en undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken. Ifall undersökningen kommer fram till att detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning göras. Syftet med miljöbedömningar är att integrera miljöaspekter i planeringen och beslutsfattande så att en hållbar utveckling främjas.

STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att planförslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap 11 – 18 §§ miljöbalken och i 4 kap 34§ plan- och bygglagen.

Enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (2010:900) ska det alltid göras en MKB för detaljplaner med industriändamål.

Den befintligaverksamheten inom planområdet (Oatly) är även en sådan industri som påkallar kravet på

miljökonsekvensbedömning enligt 2 § miljöbedömningsförordningen (2017:966).

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

En strategisk miljöbedömning har genomförts och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats (Sweco 2021-03-02).

MKB:n har gjorts för en detaljplan med koden JZ (Industri, Verksamheter). Detaljplanen möjliggör olika typer av verksamheter som ryms inom dessa beteckningar. Då livsmedelsföretaget Oatly Sweden Operations and Supply AB (Oatly) avsåg att expandera inom området används Oatly som exempel genomgående i MKB:n.

SAMMANFATTNING (FRÅN MKB)

MKB:ns syfte är att belysa de miljökonsekvenser som kan uppstå till följd av detaljplanen. Störst tonvikt har lagts på frågor rörande utsläpp till vatten samt säkerhet och risk, men även påverkan på landskapsbild, kulturmiljö, luft, buller och naturmiljö har studerats.

Det föreslagna planområdet är beläget i ett bullerutsatt område. Närområdet präglas av en motorväg (E6/E20), riksväg 17, andra verksamheter samt jordbruksmark. Inga bostadshus är belägna i närheten, närmaste bostadshus ligger 200 meter bort. Naturmiljövärdena inom eller i nära anslutning till det föreslagna planområdet är ringa. Söder om planområdet (ca 2 km) rinner Saxån som mynnar i Lundåkrabukten (havet). Det finns även en klassad grundvattenförekomst i berg.

Från området i stort kommer samma mängd vatten att kunna avledas till de kommunala dagvattenanläggningarna som möjliggörs idag. De föreslagna förändringarna inom planområdet påverkar således inte volymen dagvatten som avleds till de kommunala dagvattenanläggningarna totalt sett. Detta då markanvändningen och möjligheten till hårdgörande inom det

tillkommande planområdet inte förändras med föreslagen plan, vilket i sin tur inte ger någon ökad avledning av dagvatten mot vad som medges för området idag. Dock kommer mängden vatten som avleds från det föreslagna planområdet att öka jämfört med nuläget eftersom planområdet utökas.

Vidtagna och planerade åtgärder gällande dagvattenrening bedöms medföra att NSVA:s och Landskrona stads dagvatten-policy samt riktvärden för dagvatten innehålls. De halter som kan förväntas relaterade till volymen dagvatten och den spädning som sker i slutrecipienten ger att planen inte bedöms äventyra möjligheten att uppnå den status som berörd vattenförekomst ska ha enligt beslutade miljö-kvalitetsnormer.

Riskerna från det föreslagna planområdet bedöms som små för intilliggande bebyggelse och verksamheter. I förhållande till riskerna från omgivande leder med farligt gods (E6/E20, riksväg 17 samt Väst kustbanan) utgör det föreslagna planområdet ett mycket litet riskbidrag. Således bedöms riskerna som acceptabla.

Planförslaget medger i sig ingen ökning av trafik till och från området. Den innebär

däremot en ökad andel mark med plan-koden JZ - industri och verksamheter. Med ökad möjlighet till industribebyggelse kan bullernivåerna och utsläppen till luft komma att öka. Då bullerökningen sker inom ett redan bullerutsatt område, anses denna påverkan bli obetydlig och knappt märkbar för omgivningen. Planförslaget bedöms inte heller medföra några nämnvärda konsekvenser vad gäller utsläpp till luft.

Nya industriknutna byggnader kan bli ett märkbart inslag lokalt men bedömningen är att detta går i linje med befintlig bebyggelse och konsekvenserna för landskapsbilden bedöms som acceptabla. Det föreslagna planområdet visar inte heller på några särskilda kulturmiljövärden som hindrar exploatering.

Den samlade bedömningen är att detaljplanen medför begränsade och acceptabla miljökonsekvenser.

REDOVISNING ENLIGT 6 KAP. 16 §
MILJÖBALKEN

Miljökonsekvensbeskrivningen har tagits fram parallellt med detaljplanen. Hänsyn har tagits till identifierade miljöaspekter

Aspekt	Samlad bedömning	
	Planförslag	Nollalternativ
Risk och säkerhet	<i>Små/acceptabla konsekvenser</i>	<i>Små/acceptabla konsekvenser</i>
Utsläpp till vatten	<i>Små/acceptabla konsekvenser</i>	<i>Små/acceptabla konsekvenser</i>
Landskapsbild och kulturmiljö	<i>Små/acceptabla konsekvenser</i>	<i>Små/acceptabla konsekvenser</i>
Utsläpp till luft	<i>Inga nämnvärda konsekvenser</i>	<i>Inga nämnvärda konsekvenser</i>
Buller	<i>Inga nämnvärda konsekvenser</i>	<i>Inga nämnvärda konsekvenser</i>
Naturmiljö, riksintressen och skyddade områden	<i>Inga nämnvärda konsekvenser</i>	<i>Inga nämnvärda konsekvenser</i>

MKB:ns samlade bedömning av planförslagets och nollalternativets miljökonsekvenser. Nollalternativet innebär att de befintliga detaljplanerna fortsätter gälla. (Sweco, 2021-03-02).

som har integrerats löpande i arbetet.

SÄRSKILD SAMMANSTÄLLNING FÖR MILJÖBEDÖMNING

När en plan som har en betydande miljöpåverkan ska antas ska kommunen enl. 6 kap 16 § Miljöbalken upprätta en särskild sammanställning. Detta som en utvärdering av arbetet med miljöbedömningen

1. Hur har miljöaspekterna har integrerats i planen

Miljöaspekterna har integrerats i hela planprocessen, i undersökningen om betydande miljöpåverkan, vid utredningar och miljökonsekvensbeskrivning, där de viktigaste miljöfrågorna har identifierats och integrerats i detaljplanen.

2. Hur har miljökonsekvensbeskrivningen och synpunkter har beaktats i planarbetet.

I upprättad samrådsredogörelse daterad 2021-11-01) och granskningsutlåtanden daterad 2022-09-05 respektive 2022-11-07 framgår vilka ändringar som har gjorts efter varje skede och hur synpunkterna beaktats. Särskilt har frågan om skyfallshantering samt säkerställande av nödvändiga rinnvägar beaktats.

3. Skälen till att planen eller programmet har antagits i stället för de alternativ som har varit föremål för överväganden

Olika alternativa platser inom kommunen, lämpliga för industri, har gått igenom som en del i arbetet med planen. Överväganden har gjorts bland annat rörande närhet till transportleder och bostadsområden samt var det finns tillgänglig mark (se även avsnitt 4.2 i MKB). Den valda placeringen har bedömts vara den mest lämpliga och utgör det alternativ som bäst möjliggör den stadsutveckling som kommunen planerar för.

4. De åtgärder som avses vidtas för uppföljning och övervakning av den betydande miljöpåverkan som genomförandet av planen medför.

En MKB ska innehålla en redogörelse för de åtgärder som planeras för uppföljning och övervakning av den betydande miljöpåverkan som planen medför enligt 6 kap. 11 § pkt. 7 miljöbalken. När en plan inom ramen för en strategisk miljöbedömning antagits ska den beslutande kommunen skaffa sig kunskap om den betydande miljöpåverkan som genomförandet av planen medför enligt 6 kap. 19 § miljöbalken. På så sätt kan kommunen i ett tidigt skede få kännedom om sådan betydande miljöpåverkan som tidigare inte har identifierats. Således kan lämpliga avhjälpandeåtgärder vidtas i tid.

Aktuellt planförslag medför påverkan från industriell verksamhet med dagvattenhantering som huvudfokus, varför relevant miljöpåverkan som behöver följas upp är kopplad till detta.

Uppfyllelse av miljömål och miljökvalitetsnormer sker löpande inom ramen för kommunens arbete med dessa frågor. Uppföljning av aspekter kopplade till den tillståndsgivna verksamheten exempelvis dagvatten och buller sker inom verksamheternas egenkontroll.

SAMMANFATTNING AV ÖVERVÄGANDEN, VALDA ALTERNATIV MED MERA

I arbetet med detaljplanen har följande överväganden gjorts:

- Vid framtagandet av försiktighets- och skyddsåtgärder avseende framförallt risk- och dagvattenhantering har flertalet överväganden och bedömningar gjorts, både baserat på gällande lagstiftning och förhållandena på aktuell plats och dess omgivning. Dessa framgår i huvudsak i respektive underutredning.

- Olika alternativa platser inom kommunen, lämpliga för industri, har gåtts igenom som en del i arbetet med planen. Överväganden har gjorts bland annat rörande närhet till transportleder och bostadsområden samt var det finns tillgänglig mark (se även avsnitt 4.2 i MKB). Den valda placeringen har bedömts vara den mest lämpliga och utgör det alternativ som bäst möjliggör den stadsutveckling som kommunen planerar för.

MILJÖKVALITETSNORMER

LUFTKVALITET

Miljökvalitetsnormerna (MKN) för utomhusluft enligt 5 kap miljöbalken syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. Det finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM₁₀/PM_{2,5}), marknära ozon, bensen,

	Utan rening, halt och kg/år	Med rening, halt och kg/år	Riktvärden enligt Landskrona kommun
Fosfor µg/l	0,2 mg/l 10 kg/år	0,1 mg/l 6,6 kg/år	0,2 mg/l
Kväve mg/l	1,4 mg/l 80 kg/år	0,9 mg/l 54 kg/år	2,0 mg/l
Bly µg/l	30 µg/l 1,7 kg/år	10 µg/l 0,6 kg/år	8 µg/l
Koppar µg/l	42 µg/l 2,4 kg/år	14 µg/l 0,8 kg/år	18 µg/l
Zink µg/l	195 µg/l 11,1 kg/år	65 µg/l 3,7 kg/år	75 µg/l
Kadmium µg/l	0,9 µg/l 0,05 kg/år	0,5 µg/l 0,02 kg/år	0,4 µg/l
Krom µg/l	14 µg/l 0,82 kg/år	10 µg/l 0,27 kg/år	10 µg/l
Nickel µg/l	14 µg/l 0,53 kg/år	4 µg/l 0,17 kg/år	15 µg/l
Kviksilver µg/l	0,02 µg/l 0,006 kg/år	0,01 µg/l 0,002 kg/år	0,03 µg/l
SS mg/l	121 mg/l 6900 kg/år	25 mg/l 1400 kg/år	40 mg/l
Oljeindex mg/l	1,5 mg/l 88 kg/år	0,3 mg/l 16 kg/år	5 mg/l
BaP µg/l	0,05 µg/l 0,006 kg/år	0,01 µg/l 0,001 kg/år	0,03 µg/l

Schablonberäkningar för belastning utan rening och efter rening med Stormtac. Gulmarkerade halter överstiger riktvärdena eller ligger i nivå med riktvärdet. (WSP, 2021-02-24)

kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Planförslaget möjliggör ökat utsläpp till luft. Utsläpp från verksamheter hanteras i samband med provning. Utsläppen bedöms vara av mindre omfattning sett till omgivande verksamheter och vägar. Vidare ligger uppskattade föroreningsnivåer i luften i stort sett långt under miljökvalitetsnormerna. Planförslaget bedöms inte medföra några nämnvärda konsekvenser vad gäller utsläpp till luft och innebär inte att några miljökvalitetsnormer för luft överskrids.

VATTENKVALITET

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vattenförekomster (ytvatten och grundvatten), enligt 5 kap miljöbalken, anger lägsta godtagbara vattenkvalitet i en vattenförekomst och syftar till att tillståndet i våra vatten inte ska 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.

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

Ytvattenförekomsten *Lundåkrabukten* (SE554810-125240) är den förekomst som ligger närmast planområdet och som idag utgör slutlig recipient för dagvatten. Ytvattenförekomsten *N m Öresund* (SE555545-124332) ligger direkt norr om recipienten Lundåkrabukten. Den ekologiska statusen i ytvattenförekomsterna har klassificerats till måttlig enligt VISS (Vatteninformationssystem

Sverige). Kvalitetskravet/normen är god ekologisk status till år 2027. Den aktuella kemiska statusen bedöms som ej god. Vattenförekomsterna har främst problem med övergödning, vilket är orsaken till att den idag inte når upp till de ställda miljökraven.

FÖRORENINGAR I DAGVATTEN

Inför detaljplanearbetet och framtagande av MKB har WSP på uppdrag av Oatly tagit fram en kompletterande dagvattenutredning för planområdet (*Utredning av dagvattenhantering vid Oatlys expansion*, WSP, 2021-10-14). I utredningen redovisas beräknade halter av föroreningar i dagvattnet från Oatlys framtida verksamhet kopplat till de riktvärden som anges i Landskrona stads dagvattenpolicy och som gäller för att NSVA ska ta emot dagvatten från nya exploateringsområden.

Med hjälp av programvaran Stormtac har schablonberäkningar utförts med beräkning av årsflöden och transporter av ämnen. För beräkning av årsflöden har en medelnederbörd på 640 mm/år använts.

Enligt beräkningarna kommer riktvärdena att överskridas något för bly och kadmium samt ligga i nivå för krom. Stormtac-beräkningarna ger troligen något för höga belastningar. Det kan bero på att Stormtac utgår från tyngre industrianläggningar som har större påverkan på sitt närområde och dess dagvattenkvalitet. Sannolikt får planområdet dessutom ta emot en större mängd atmosfärisk deposition av belastande ämnen och partiklar från motorvägen, vilket de höga halterna av zink och bly tyder på.

I utredningen föreslås följande åtgärder för att rena dagvattnet:

- Dagvattnet leds i öppna gräsklädda och makadamfyllda diken.
- Svackdiken på strategiska platser.
- Oljeavskiljning vid uppställningsplatser och parkeringar.
- Driftsinsatser som regelbunden

städning av ytor.

- Ytterligare förslag i Landskrona stads dagvattenpolicy så som gräsarmerad parkering och rain gardens.

Bly, kadmium och krom är tungmetaller som oftast till största delen ligger bundna i partiklar och de är därmed förhållandevis enkla att reducera med hjälp av de nämnda förslagen.

Idag leds kylvatten från Oatlys verksamhet till den befintliga dagvattendammen vilket medges i verksamhetens miljötillstånd. I den nya tillståndprocessen för utökning av verksamheten ingår inte att kylvatten leds till dagvattensystemet eftersom Oatly istället planerar att återanvända det i produktionen.

SLUTSATS

De dagvattenlösningar som finns idag, och de lösningar som planeras för det nya området, tillsammans med det kommunala dagvattensystemet (inkluderande en damm där partikulärt bundna metaller kan sedimentera) bedöms utgöra en tillräcklig rening av det dagvatten som uppkommer inom planområdet. Tillskottet till slutrecipienten bedöms inte vara av sådan karaktär att normerna (kvalitetskraven) för aktuell ytvattenförekomst äventyras till följd av planförslaget. Haltbidraget av näringsämnen samt metaller och andra ämnen från planområdets dagvatten, i kustvattenförekomsten Lundåkrabukten kommer att bli mycket litet. Ingen kvalitetsfaktor bedöms byta klass till följd av planförslaget. Planen äventyrar således inte möjligheten att uppnå den status som berörd vattenförekomst ska ha enligt beslutade miljökvalitetsnormer.

Kemikalier och eventuella olyckor och spill hanteras enligt gällande riktlinjer och lagstiftning för att förhindra spridning till grundvatten. Planförslaget innebär därmed ingen påverkan på grundvattnet i dagsläget, och normerna för aktuell grundvattenförekomst bedöms därmed inte äventyras till följd av planförslaget.

EKOLOGISKA KONSEKVENSER

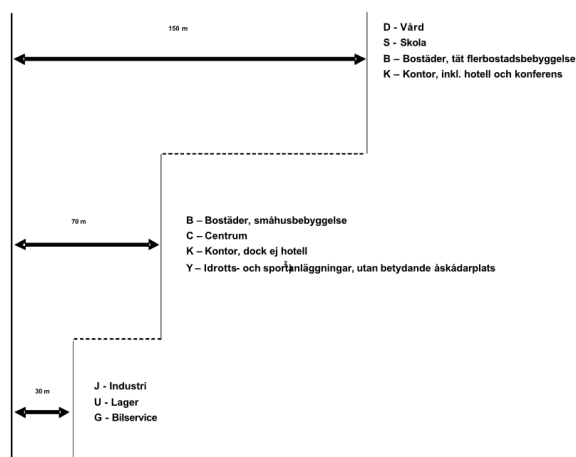
NATURMILJÖ OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

Ingen förändring föreslås jämfört med gällande detaljplan. Inga särskilda naturmiljövärden, särskild biologisk mångfald eller skyddsbestämmelser, finns som hindrar en exploatering av platsen.

EKOSYSTEMTJÄNSER

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

Planförslaget bedöms inte påverka tillgången till ekosystemtjänster inom planområdet. Den obebyggda mark som finns i området idag är före detta åkermark som redan är planlagd för verksamheter. I detaljplanen regleras att maximalt 90% av



Rekommenderade skyddsavstånd från transportled för farligt gods (väg och järnväg) till olika typer av markanvändning enligt RIKTSAM.

markytan får hårdgöras för att möjliggöra för grönytor och infiltration av dagvatten.

HÅLLBARHET OCH HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Marken är redan planlagd och ligger inom ett befintligt verksamhetsområde med väl utbyggd infrastruktur. Planförslaget bedöms därför som hållbart.

BIOTOPSKYDD

Inom planområdet finns planterade lindar längs Företagvägen. Om träd är över 30 år gamla eller har en diameter i brösthöjd överstigande 20 centimeter omfattas dessa av det generella biotopskyddet för allé. För att genomföra åtgärder som påverkar det generella biotopskydd krävs att dispens för åtgärden söks hos Länsstyrelsen.

KONSEKVENSER FÖR HÄLSA OCH SÄKERHET

MARKFÖRORENINGAR

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Däremot konstaterar den framtagna dagvattenutredningen (WSP, 2021-10-14) att planområdet sannolikt tar emot en större mängd atmosfärisk deposition av belastande ämnen och partiklar från motorvägen, vilket de höga halterna av zink och bly tyder på. Se avsnitt *Föroreningar i dagvatten*.

Påvisas markföroreningar inom kvartersmark är dessa anmälningspliktiga och fastighetsägaren ansvarar för att kontakta Miljöförvaltningen.

RISKER FRÅN TRANSPORT AV FARLIGT GODS

Länsstyrelsen i Skåne län fastställde år 2007 en vägledning avseende värdering av risker längs transportleder för farligt gods

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

Väg E6 samt väg 17 är utpekade som farligt gods-leder. Byggrätterna i planförslaget är placerade 50 meter från vägkant på väg E6 och 40 meter från väg 17. Riktlinjerna i Riktsam samt Trafikverkets skyddsavstånd uppfylls därmed.

Dessutom har en riskanalys gjorts inför framtagande av MKB (BSL 2020-12-18) och konstaterar att individrisken ligger på en nivå som innebär att riskreducerande åtgärder endast behöver beaktas om exploatering ska ske i nära anslutning till transportlederna (0-30 meter).

RISKER FRÅN VERKSAMHETER

Planförslaget möjliggör för industri och verksamheter inom hela planområdet. I framtiden riskutredning (BSL 2020-12-18) har riskerna med industriverksamhet inom området bedömts med avseende på dess omgivningspåverkan. Sammantaget bedöms risken med denna verksamhet vara låg för omgivande bebyggelse. Den föreslagna markanvändningen bedöms därför vara acceptabel ur risksynpunkt.

Enligt BSL (2020) kan riskerna med industriverksamhet variera stort beroende på vilken typ av industri som etableras, och i vilken utsträckning farliga ämnen hanteras. Olycksscenarier som kan påverka omgivningen är brand, utsläpp av brandfarlig och/eller giftig gas samt brandfarlig vätska med efterföljande antändning. Vid brand finns det möjlighet till evakuering av människor, likaså finns liknande möjligheter vid läckage av brandfarlig gas eller vätska med efterföljande antändning. Konsekvensområdet överstiger vanligtvis inte 40–50 meter från olycksplatsen, om

däremot en explosion inträffar så kan konsekvensområdet utvidgas till 200 meter. Utsläpp av giftig gas förväntas dock medföra den största risken för omgivningen då gasmoln kan driva iväg hundratals meter från olycksplatsen,

För att avgöra om en miljöstörande verksamhet kan anses lämplig att etablera inom planområdet sker en prövning enligt miljöbalken. En sådan prövning av Oatlys verksamhet sker parallellt med detta planarbete.

Planområdet är inte heller utsatt för risk från någon intilliggande verksamhet.

Räddningstjänstens tillgänglighet till området är inom normal insatstid (under 10 minuter).

TRAFIKALSTRING

Mängden trafik till och från planområdet beror på vilken verksamhet som etableras. Planförslaget bedöms innebära ungefär samma trafikallstring som den nu gällande detaljplanen. Den bedömda trafikökningen får dock anses vara marginell i förhållande till trafikmängden på närbelägna vägar.

TRAFIK- OCH INDUSTRIBULLER

Det föreslagna planområdet är beläget i ett bullerutsatt område. Närområdet präglas av motorväg (E6/E20), riksväg 17 och övriga verksamheter. Närmaste bostäder är belägna på mark avsedd för handels- trädgårds- och industriändamål, vidare utgör E6/E20 en stor audiell barriär mellan anläggningen och dessa bostäder, såväl dag- som nattetid. Jämfört med bullerpåverkan från omgivningen och genom att motorvägen utgör en permanent bullerbarriär, bör bullerökningen bli obetydlig och knappt märkbar för omgivningen.

Buller till följd av planförslaget bedöms inte ge upphov till några nämnvärda konsekvenser för omgivningen. Bulleremissionerna bedöms inte i någon större utsträckning påverka den totala buller-

situationen i området eller i sig medföra att bullernivån vid närmaste bostadshus överskrider gällande villkor för buller.

Industriebuller från verksamheter hanteras i samband med tillståndsprovning eller annan myndighetshantering.

ELEKTROMAGNETISKA FÄLT

Befintlig luftburen högspänningsledning (130 kV) passerar diagonalt genom planområdet. I en zon som är 23 meter bred på varje sida om luftledningarnas mitt ska marken vara tillgänglig för allmän luftledning, vilket säkerställs med planbestämmelse (11). Inom området får inte bedrivas verksamhet som hindrar bibehållandet av elektriska ledningar, ej heller finnas vegetation, flaggstänger eller dylikt som genom sin höjd kan utgöra fara för ledningen. Inom detta område ska människor ej befinna sig stadigvarande på grund av starka magnetiska fält. Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter ska iakttas.

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

ÖVERSVÄMMNING OCH SKYFALL

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

Vatten vid skyfall kan ledas till befintlig fördröjningsdamm öster om planområdet enligt framtagna dagvattenutredningar för området. Inom fastigheten Bollspelaren 1 finns idag områden där vatten kan bli stående vid skyfall. Arbetet pågår för att åtgärda detta. Se rubriken *Planförslag - Skyfallshantering*.

SOCIALA KONSEKVENSER

LANDSKAPSBILD

Planområdet ligger inom ett befintligt verksamhetsområde. Planförslaget innebär att tillåten höjd för bebyggelsen höjs till 22,5 meter nockhöjd inom delar av planområdet. Bestämmelserna om byggnadernas höjd är satta utifrån vad som tillåts i södra Kronan. Den högre höjden gäller för byggrätterna kring den befintliga livsmedelsindustrin där omgivningen redan är ianspråktagen och bedöms tåla denna höjd. I den norra delen av planområdet har högsta tillåtna höjd satts till 15 meter nockhöjd för bebyggelsen ska upplevas som mindre dominerande längs väg 17 och bättre ansluta till det öppna åkerlandskapet i norr.

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

I MKB:n bedöms konsekvenserna för landskapsbilden vara acceptabla.

KULTURMILJÖ

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

ARBETSPLATSER

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

BARNPERSPEKTIV

Planområdet innehåller endast verksamhetsmark för arbetsplatser och industri.

TILLGÄNGLIGHET

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

TRYGGHET

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

JÄMSTÄLLDHET

Ur jämställdhetsperspektiv bedöms planförslaget inte medföra negativa förändringar.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

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

Iordningställande av allmän plats finansieras via planekonomin med intäkter från markförsäljning

Se vidare under kapitlet *Planens genomförande*.

PLANENS GENOMFÖRANDE

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

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

Detaljplanen förväntas kunna godkännas av Stadsbyggnadsnämnden det fjärde kvartalet 2022, för att senast antas av Kommunfullmäktige under första kvartalet 2023.

PLANFÖRFARANDE

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

GENOMFÖRANDETID

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

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

ANSVARSFÖRDELNING OCH HUVUDMANNASKAP

Landskrona stad är huvudman för angiven allmän platsmark enligt detaljplanen.

Fastighetsägaren/exploatören ansvarar

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

E.ON ansvarar för elförsörjningen till området.

Området ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

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

AVTAL

Staden ska utföra utbyggnaden av den allmänna platsmarken och kostnadsfördelningen samt tidsplan för utförandet ska fastläggas i ett exploateringsavtal. Åtgärder på kvartersmark bekostas i sin helhet av exploatören.

Ledningar, transformatorstationer mm som kommer att ligga på kvartersmark ska vara tillgängliga för ledningsägarna så att eventuella problem kan avhjälpas omgående. Befintliga kommunala VA-ledningar kommer att säkras med ledningsrätt där detta saknas. Medgivande till ledningsrätt träffas med exploatören i samband med tecknande av exploateringsavtal. Övriga ledningshavare bör säkra sina ledningar med servitut eller ledningsrätt där det saknas. Oinskrivna rättigheter bör skrivas in i fastighetsregistret.

För att parkeringsplats under och invid de luftburna kraftledningar ska kunna tillåtas krävs att ett särskilt avtal tecknas mellan ledningsinnehavaren, som är E.ON Elnät Sverige AB, och den som avser att upplåta parkeringsplatserna. Endast parkering av personbilar tillåts. Dock så regleras parkering som byggnad och således gäller här ett avstånd på minst 10m från närmsta strömförande lina.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

FASTIGHETSBILDNING

Planområdet omfattar hela Bollspelaren 12 samt delar av Bollspelaren 1 och 14, liksom av Örja 30:2 och 30:12.

I planförslaget är ca 5000 m² av planområdet utlagt som allmän platsmark. Mark som utgörs av allmän platsmark ska överföras till en kommunägd gatufastighet, lämpligen Örja 30:2.

Resterande del av planområdet är utlagt som kvartersmark. Kvartersmarken kan ligga kvar inom respektive fastighet alternativt överföras mellan fastigheterna eller styckas av till mindre fastigheter.

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

SERVITUT OCH LEDNINGSRÄTT

Inom planområdet belastas Bollspelaren 12 av ledningsrätt för tele, akt 1261-748.1 respektive 1261-748.2, till förmån för Telia AB respektive Stockholm Ormbäraren 9. Det upplåtna området har planlagts som kvartersmark och rättigheterna ska omprövas för att flyttas till nytt E-område i planförslaget.

Örja 30:12 område 4 belastas av avtalsservitut för elledning, till förmån för Olofström Hallandsboda 1:82 och Olofström Härnäs 1:94, akt D201900157448:1.1.

Det upplåtna området har planlagts som kvartersmark.

Övriga rättigheter inom området ligger inom kvartersmark med u-område eller i gatumark och påverkas inte av planläggningen:

- Ledningsrätt för avlopp till förmån för Landskrona stad, akt 1282-574.2 (inom Bollspelaren 1 och Örja 30:12)
- Ledningsrätt, tele, till förmån för TELE2 Sverige AB, akt 1231-336.1, (inom Bollspelaren 1)
- Ledningsrätt, gas, till förmån för WEUM GAS AB, akt 1282K-06/20.1 (inom Bollspelaren 1)
- Ledningsrätt, gas, till förmån för WEUM GAS AB, akt 1282K-09/17.1 (inom Bollspelaren 1)
- Officialservitut för utrymme, till förmån för Örja 30:2, akt 1282K-00/42.2 (inom Bollspelaren 1)
- Officialservitut för utrymme, till förmån för Örja 30:2, akt 1282K-00/42.6 (inom Bollspelaren 1)
- Avtalsservitut, kraftledning, till förmån för Hallandsboda 1:82, Härnäs 1:94, akt 12-IM6-59/2331.1 (inom Bollspelaren 1)
- Avtalsservitut, elledning, transformator, till förmån för Hallandsboda 1:82, Härnäs 1:94, akt 1282IM-12/10938.1 (inom Örja 30:2)
- Avtalsservitut, kraftledning, (ingen förmånstagare registrerad), akt 12-IM6-01/14944.1 (inom Örja 30:12)

Skanova meddelar även att man har oinskrivna rättigheter inom området.

I planförslaget har några mindre områden planlagts som kvartersmark för tekniska anläggningar. Inom dessa områden kan rättighet upplåtas alternativt kan en egen fastighet bildas genom avstyckning. Ansökan om omprövning av ledningsrätt görs till Lantmäterimyndigheten i

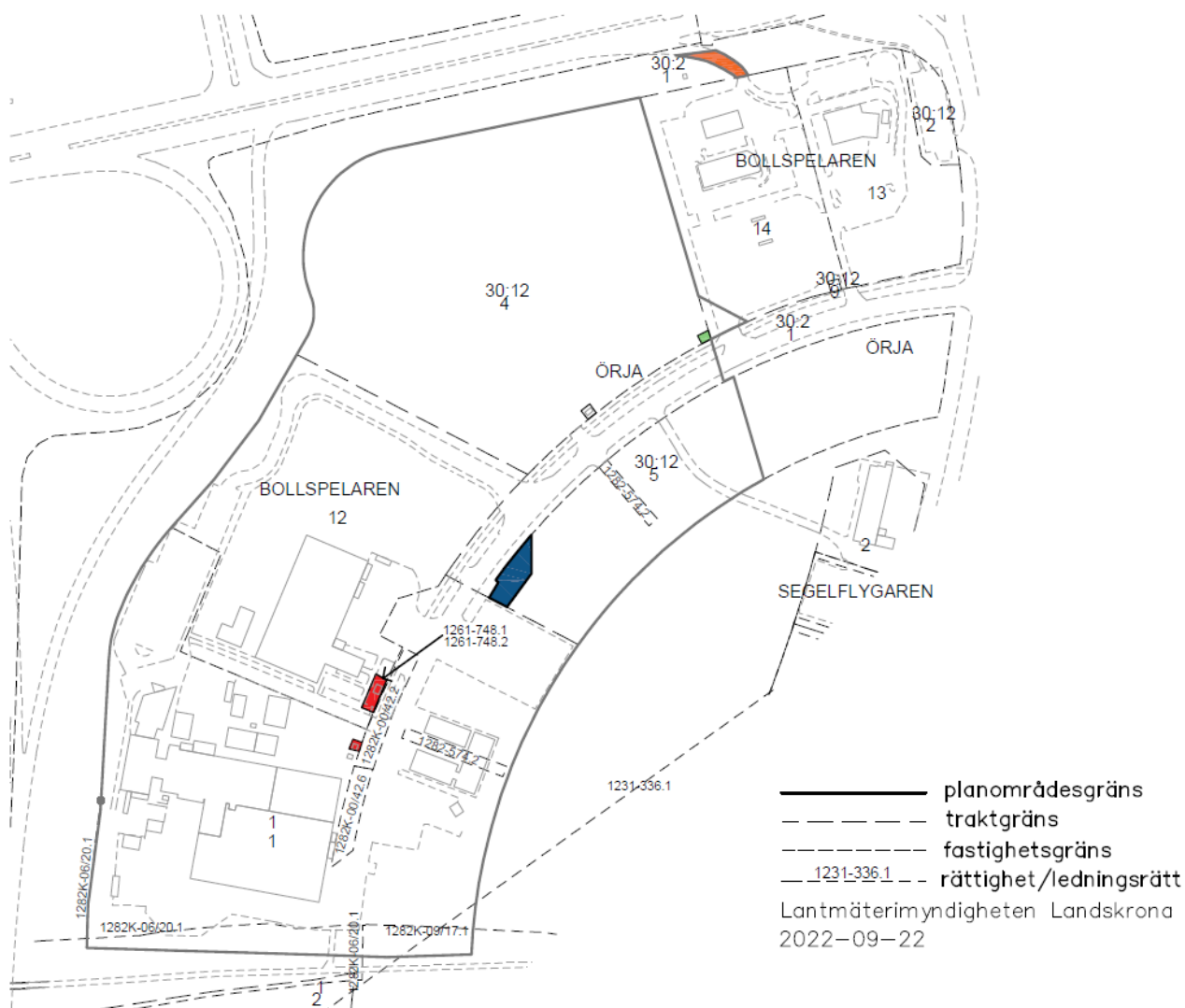
Landskrona och initieras och bekostas av fastighetsägaren eller ledningshavaren. Detsamma gäller för eventuella nya servitut och ledningsrätter liksom för avstyckning.

FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING

För att genomföra detaljplanen och skapa fastigheter vars användning överensstämmer med detaljplanen krävs fastighetsbildning. I kartan och tabellen som följer redovisas detaljplanens konsekvenser som i dagsläget kan bedömas för planområdet när det gäller markens indelning i fastigheter och

fastighetsrättsliga aspekter. Beskrivningen är gjord i enlighet med förslag till detaljplan och innebär inget ställningstagande från Lantmäterimyndighetens sida. Angivna arealer är preliminära och fastställs först vid lagakraftvunnen lantmäteriförrättning.

Den nya detaljplanen får följande konsekvenser:



Karta över planförslagets fastighetskonsekvenser.

Fastighet	Åtgärd
Bollspelaren 1	Hela område 1 av fastigheten planläggs för kvartersmark industri och verksamheter (Ca 4 ha). Inom fastigheten har ett E-område (tekniska anläggningar) som finns i nu gällande plan tagits bort (fyrkantig röd markering). Bollspelaren 1 belastas av följande rättigheter avseende ledningar: - Ledningsrätt för avlopp till förmån för Landskrona stad, akt 1282-574.2 - Ledningsrätt, tele, till förmån för TELE2 Sverige AB, akt 1231-336.1 - Ledningsrätt, gas, till förmån för WEUM GAS AB, akt 1282K-06/20.1 respektive 1282K-09/17.1 - Avtalsservitut, kraftledning, till förmån för Olofström <u>Hallandsboda 1:82</u>, Olofström <u>Härnäs 1:94</u>, akt 12-IM6-59/2331.1 Nämnda rättigheter ligger inom u-område i planförslaget och påverkas inte av planläggningen. Fastigheten belastas även av officialservitut för utrymme, till förmån för Örja 30:2, akt 1282K-00/42.2 respektive 1282K-00/42.6. Rättigheterna påverkas inte av planläggningen. <u>Skanova</u> meddelar även att man har oinskrivna rättigheter inom området.
Bollspelaren 12	Hela fastigheten planläggs för kvartersmark industri och verksamheter (Ca 2,1 ha). I gällande plan är en del av fastigheten planlagd för allmän plats, gata. Genomförande av den allmän platsen har dock inte gjorts varför området ligger kvar inom fastigheten. Inom fastigheten har ett E-område (tekniska anläggningar) som finns i nu gällande plan tagits bort (avlång röd markering). Bollspelaren 12 belastas av följande rättigheter avseende ledningar: - Ledningsrätt, tele, till förmån för TELIA AB, akt 1261-748.1 - Ledningsrätt, tele, till förmån för Stockholm Ormbäraren 9, akt 1261-748.2 Rättigheterna ska omprövas då E-området flyttas.
Bollspelaren 14	Ca 300 m² planläggs för kvartersmark industri och verksamheter. Området har tidigare varit planlagt för kontor, icke-störande industri, fordonsservice, ej motell. Förändringen påverkar inte pågående verksamhet.

Örja 30:2	Cirka 200 m² (orange markering) planläggs för allmän plats, väg. Ca 4500 m² inom fastigheten planläggs för allmän plats, gata. Mark som lagts ut som gata inom Örja 30:12 (blå markering) bör överföras till Örja 30:2. Områdena inom fastigheten är sedan tidigare planlagda för allmän plats och kan ligga kvar inom fastigheten. Örja 30:2 belastas av följande rättigheter avseende ledningar: - Avtalsservitut, elledning, transformator, till förmån för Olofström Hallandsboda 1:82, Olofström Härnäs 1:94, akt 1282IM-12/10938.1 - Avtalsservitut, Elledning, till förmån för Olofström Hallandsboda 1:82, Olofström Härnäs 1:94, akt 1282IM-14/7459. Nämnda rättigheter ligger inom väg/gata i planförslaget och påverkas inte av planläggningen. <u>Skanova</u> meddelar även att man har oinskrivna rättigheter inom området.
Örja 30:12	Hela område 4 av fastigheten planläggs som kvartersmark industri och verksamheter (Ca 3,1ha). Två mindre områden planläggs som E-område (tekniska anläggningar), varav ett är nytt i detta planförslag (ljusgrön markering). Ca 8800m² av område 5 planläggs som kvartersmark industri och verksamheter. Sedan tidigare har en del av området varit planlagd för allmän plats, natur. Genomförande av den allmän platsen har dock inte gjorts varför området ligger kvar inom fastigheten. Ca 400 m² av område 5 planläggs för allmän plats, gata (blå markering). Området ska överföras till kommunal gatufastighet, lämpligen till Örja 30:2. Fastigheten belastas av följande rättigheter avseende ledningar: - Avtalsservitut, kraftledning, (ingen förmånstagare registrerad), akt 12-IM6-01/14944.1 - Avtalsservitut, elledning, till förmån för Hallandsboda 1:82, Härnäs 1:94, akt D201900157448:1.1 - Ledningsrätt för avlopp till förmån för Landskrona stad, akt 1282-574.2 Rättighet 12-IM6-01/14944.1 ligger inom E-område och påverkas inte av planläggningen. Rättighet D201900157448:1.1 ligger inom prickad kvartersmark och påverkas av planläggningen. Rättighet 1282-574.2 ligger inom u-område och påverkas inte av planläggningen. Fastighetsbildning pågår på fastigheten, inom område 5. Beslut om bl.a. nybildning av ledningsrätt togs 2022-09-15.

EKONOMISKA FRÅGOR

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

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan Landskrona stad och exploatörer som ska reglera detaljplanens genomförande.

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

PLANEKONOMI

Planavgift kommer därför inte att tas ut i bygglovsskedet.

TEKNISKA FRÅGOR

LEDNINGAR

Ledningar, transformatorstationer mm som ligger på kvartersmark ska vara tillgängliga för ledningsägarna så att eventuella problem kan avhjälpas omgående.

Om ledningar måste flyttas, sänkas eller omges med skyddsåtgärder i samband med genomförandet av detaljplanen, skall den som önskat detta svara för de kostnader som uppkommer till följd av nämnda åtgärder.

VATTEN OCH MARK

Erforderlig grundundersökning förutsätts tas fram av byggherren i samband med bebyggandet av området. Exploatören bekostar nödvändiga åtgärder enligt detaljplanen för att säkerställa dagvattenutflödet från blivande kvartersmark till godkänd nivå omfattande höjdsättning, fördröjning etc. Geoteknisk undersökning inklusive kontroll av geohydrologiska förhållanden ska göras inför exploatering. Utredningar och val av lösningar skall stämmas av med NSVA.

Kvartersmarken i planförslaget kan på olika sätt regleras mellan fastigheter, eller styckas av för att bilda lämpliga fastigheter för verksamhet etc. I det fall områdena delas upp i flera mindre fastigheter bör gemensamhetsanläggningar bildas för att säkerställa skötsel och drift av gemensamma ytor såsom tillfart och parkering.

MEDVERKANDE

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekterna Jonathan Nygaard och Johanna Karlsson, Stadsbyggnadsförvaltningen, i samråd med övriga kompetenser inom förvaltningen.

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

Grundkartan har upprättats av MBK och GIS-avdelningen.



Stadsbyggnadsförvaltningen

Landskrona den 22 november 2022

Johanna Karlsson
Planarkitekt

Lisa Lindekranz
Planchef

Jonathan Nygaard
Planarkitekt

INFORMATION OM BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER (GDPR)

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

Upprättad av
Planavdelningen

