



**LANDSKRONA
STAD**

Aktnummer: 1282K-P2026/2

Diarienummer: Plan 2025-000004

Laga kraftdatum: 2026-01-08

Planbeskrivning

Ändring av DETALJPLAN FÖR NORRA INDUSTRIOMRÅDET - ÖSTERVÅNG, (Järvgatan/ Varggatan), Landskrona stad

Laga krafthandling



Innehållsförteckning

1. Ärendeinformation	3
1.1. Administrativ information.	3
1.2. Politiska beslut.....	3
1.3. Planförfarande.....	3
1.4. Planhandlingar.....	3
1.5. Medverkande.....	3
2. Planeringsunderlag	5
2.1. Kommunala underlag	5
2.2. Utredningar.....	5
3. Detaljplanens syfte och val av förfarande	6
3.1. Syfte	6
3.2. Val av förfarande	6
4. Beskrivning av detaljplanen	7
4.1. Hela detaljplanen	7
4.2. Genomförandetid	7
4.3. Allmän plats	7
4.4. Kvartersmark	7
4.5. Teknisk försörjning.....	8
5. Motiv till detaljplanens regleringar	9
5.1. Motiv till regleringar	9
6. Planeringsförutsättningar.....	11
6.1 Befintlig markanvändning	11
6.2. Kommunala förutsättningar	11
6.3. Riksintressen.....	11
6.4. Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	11
6.5. Miljökvalitetsnormer	12
6.6. Miljö	12
6.7. Hälsa och säkerhet	12
6.8. Geotekniska förhållanden	13
6.9. Kulturmiljö.....	13
6.10. Fysisk miljö	13
7. Konsekvenser	14
7.1. Miljö	14
7.2. Miljökvalitetsnormer	15
7.3. Fastigheter och rättigheter	15
7.4. Ekonomiska konsekvenser.....	15
8. Genomförandefrågor	16
8.1. Fastighetsrättsliga frågor	16
8.2. Tekniska frågor	17
8.3. Ekonomiska frågor	17
9. Om detaljplan.....	18
Vad är en detaljplan?.....	18
Detaljplaneprocessen.....	18

1. Ärendeinformation

1.1. Administrativ information.

Diarienummer: PLAN 2025.000002

Nationellt aktnummer: xxx

Samrådstid 2025-10-13 - 2025-10-29,

Granskningstid 2025-11-07 - 2025-11-26

Genomförandetid: 5 år

Sökande: Mark- och exploateringsavdelningen, Landskrona stad

Markägoförhållanden: Fastigheten ägs av Landskrona stad

Planhandläggare: Jonathan Nygaard

1.2. Politiska beslut

Beslut om planuppdrag: Stadsbyggnadsnämnden 2025-06-10, SBN § 39

Beslut om betydande miljöpåverkan: SBF delegationsbeslut: DP 2025 - 000009, 2025-11-06

Beslut om samråd: SBF delegationsbeslut: DP 2025 - 000006, 2025-10-10

Beslut om granskning: SBF delegationsbeslut: DP 2025 - 000009, 2025-11-06

Beslut om antagande SBN: SBN § xx

1.3. Planförfarande

Planförfarande: Standardförfarande

Planen förväntas kunna antas av Stadsbyggnadsnämnden 4 kvartalet 2025.

Detaljplanen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900).



Planprocessen

Planbeskrivningen har upprättats enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning

1.4. Planhandlingar

Plankarta, skala 1:2 000 , (Gällande plan: Koordinatsystem PLAN5 GON W61 14 1938 HÖJD: RIKETS -0.068 M)(Samt för tillägg SWEREF 99 13 30) 2025-11-05

Planbeskrivning (denna handling)

Samrådsredogörelse (2025-11-05)

Granskningsutlåtande (2025-11-27)

1.5. Medverkande

Detaljplanen har handlagts av planavdelningen på stadsbyggnadsförvaltningen. Lantmäterimyndigheten i Landskrona har varit rådgivande vid framtagandet av

kapitlet Fastighetsrättsliga frågor.

2. Planeringsunderlag

- Fastighetsförteckning (ej bilagd)

2.1. Kommunala underlag

- Detaljplan för Norra industriområdet – Östervång (antagen 1997-06-16)
- Planeringsstrategi 2023-12-11
- Fördjupning av översiktsplan, Landskrona tätort 2014
- Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900)
- Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

2.2. Utredningar

Inga utredningar har tagits fram till detaljplanen.

3. Detaljplanens syfte och val av förfarande

3.1. Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva om det är lämpligt att ändra markanvändningen från gata (GATA) till industri (J). Målet är att anpassa planen till omkringliggande bestämmelser, möjliggöra marköverföring och främja ett effektivt utnyttjande av marken.

3.2. Val av förfarande

Då den föreslagna planändringen:

- ryms inom syftet för den ursprungliga planen,
- planen avser en mycket begränsad del av den gällande detaljplanens yta,
- den anses inte medföra betydande miljöpåverkan, samt att
- planen anses vara förenlig med den fördjupade översiktsplanens intentioner och
- Länsstyrelsen granskningsyttrande

hanteras denna plan som en **ändring av detaljplan** enligt Plan och bygglagen 5 kap. 38 a–38 c §§.

Vidare så handläggs detaljplanen med **standardförfarande**.

4. Beskrivning av detaljplanen

4.1. Ändring av detaljplan

Områdets disposition och gestaltning

Planområdet är idag planlagt som *Gata*, men gatan har aldrig byggts ut och bedöms inte behövas i framtiden. För att använda marken mer effektivt föreslås den istället bli J -industrimark, i linje med den omgivande bebyggelsen. Det ger större flexibilitet, bättre markutnyttjande och bidrar till en mer hållbar användning av stadens verksamhetsmark.

Lägesbestämning och areal

Planområdet som berörs av ändring är ca: 5500 m² stort och består idag till större delen av obebyggd gräsyta. I väster avgränsas det föreslagna planområdet av Varggatan och i öster av Järvgatan.

4.2. Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år.

4.3. Allmän plats

Planen omfattar ingen allmän platsmark.

Huvudmannaskap

Planförslaget omfattar ingen allmän platsmark, var på kommunen inte blir

huvudman för någon mark inom planområdet.

4.4. Kvartersmark

Bebyggelse

För att använda marken mer effektivt föreslås att planområdet planeras som industrimark, i linje med den omgivande bebyggelsen. Det ger större flexibilitet, bättre markutnyttjande och bidrar till en mer hållbar användning av stadens verksamhetsmark.

Grönstruktur

Längs med Järvgatan finns en trädrad, denna är belägen utanför planområdet och påverkas inte av planförslaget. Denna bedöms inte uppfylla förutsättningarna för generallt biotopskydd allé vare sig avseende ålder eller stamdiameter.

Gator och trafik

Biltrafik/Parkering och utfarter
Planområdet kan matas från Järvgatan respektive Varggatan

Gång- och cykeltrafik

Längs Järvgatan finns utbyggd gång- och cykelbana.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i nära anslutning till Landskrona station samt stadsbusstrafik på Lodjursgatan.



Fig 1: Planförutsättning före (ovan) respektive efter föreslagen planändring (nedan).

4.5. Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Området ingår i kommunalt verksamhetsområde för VA.

Brandvattenförsörjning

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

planområdet. Det kommunala dricksvattennätet inte kan försörja sprinkleranläggning.

NSVA har ingen skyldighet att tillhandahålla vatten för släckvattenförsörjning.

NSVA rekommenderar alltid att tank installeras vid sprinklerinstallation. NSVA kan aldrig garantera tryck och flöde i vattenledningarna på grund av vattenläckor, ledningsarbete, händelser i omgivningen m.m.

Dagvattenhantering

Området ingår kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Planförslaget bedöms inte innebära någon förändring avseende dagvatten som genereras kontra gällande plan där användningen är GATA.

Skyfallshantering

Planområdet bedöms inte vara riskutsatt avseende skyfallsproblematik.

Avfallshantering

Landskrona Svalöv Renhållnings AB ansvarar för avfallshantering från hushåll, och därmed jämförligt avfall från annan verksamhet inom planområdet.

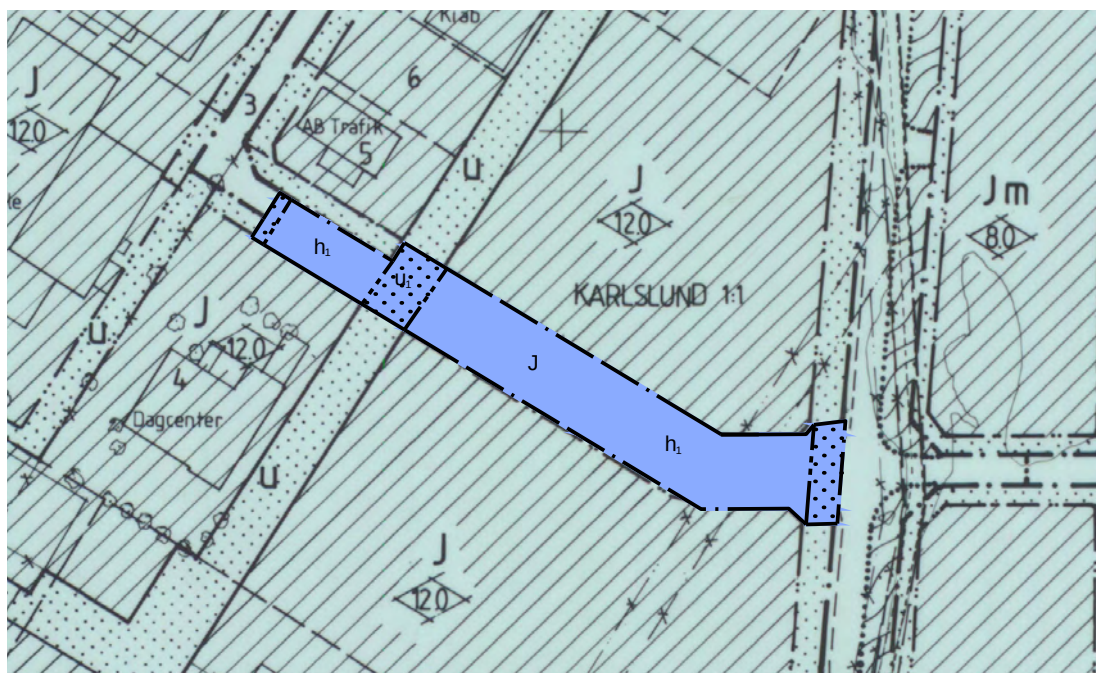


Fig 2: Förslag till plankarta med användnings- och egenskapsbestämmelser.

5. Motiv till detaljplanens regleringar

5.1. Motiv till regleringar

Användning av kvartermark

J Industri

Användningsbestämmelsen syftar till att möjliggöra för industri inom planområdet. Planområdet är idag omgärdat av mark som i den gällande detaljplanen är planerad för industriändamål, och den föreslagna bestämmelsen J- Industri innebär därför en naturlig komplettering till den befintliga strukturen samt möjliggör lämplig fastighetsbildning.

Lämpligheten för användningen industri för hela Norra industriområdet, i vilket planområdet ingår, har prövats i tidigare planläggning och bedömts som lämplig.

Genom att justera användningsbestämmelsen anpassas planområdet bättre till kommande markanvändning och behov, samtidigt som det ger en ökad flexibilitet för framtida etableringar och på så sätt möjliggör en effektiv markanvändning inom ett redan befintligt verksamhetsområde.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

h1 - Högsta nockhöjd är 12 meter

Bestämmelse reglerar den högsta tillåtna nockhöjden och är samma som i den nu gällande detaljplanen. Denna höjd har prövats och funnits lämplig i samband med tidigare detaljplanläggning och anses därför som lämplig för området.

Prickmark - Marken får inte förSES med byggnadsverk

Bestämmelsen säkerställer att marken är tillgänglig och inte förSES med byggnadsverk. Detta för att byggrätt inte ska angränsa till allmän väg och möjliggöra för drift och underhåll inom kvartersmark samt tillsammans med u1 bestämmelse säkerställa att mark tillgängliggörs för allmänna underjordiska ledningar.

u1 - Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar

Bestämmelsen säkerställer att genomförandet av en eventuell rättighet för de befintliga och eventuellt tillkomande ledningar blir mindre osäker.

6. Planeringsförutsättningar

6.1 Befintlig markanvändning

Planområdet består i dagsläget av obrukad jordbruksmark som sköts av staden. I den östra delen står mindre träd längs med Järvgatan.

6.2. Kommunala förutsättningar

Detaljplan

För planområdet gäller Detaljplan för Norra industriområdet – Östervång (antagen 1997-06-16)

Genomförandetiden har gått ut.

Planeringsstrategi

Landskrona stads översiktsplan och den fördjupad översiktsplan för Landskrona tätort 2014-2030 är aktualitetsförklarade 2023-12-11(§ 212 KF)

Fördjupad översiktsplan för Landskrona tätort 2014-2030

I den fördjupade översiktsplanen benämns planområdet som "Norra stationsområdet".

Norra stationsområdet kan med fördel förtätas framför allt med kontor och service. Bostadsbebyggelse kan eventuellt vara aktuellt vid stationsläget. Pågående verksamheter behöver dock beaktas vid lämplighetsprövning av förtätning

I stadens planeringsstrategi (2023-12-11) aktualitetsförklarades den fördjupade översiktsplanen.



Fig 3: Gällande detaljplan med aktuellt planområde markerat i rött.

6.3. Riksintressen

Högexploaterad kust

Planområdet omfattas av riksintresset för högexploaterad kust. Syftet med riksintresset är att värna kustlandskapets natur- och kulturvärden så att dessa inte går förlorade.

6.4. Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Planområdet är redan detaljplanerat som GATA så planen bedöms inte innebära någon påverkan avseende hushållningsbestämmelserna.

6.5. Miljökvalitetsnormer

Luft

Luftkvaliteten bedöms inte påverkas negativt av planförslaget och miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas på grund av förslaget.

Vatten

Vattenkvaliteten bedöms inte påverkas negativt av planförslaget då användning GATA i nuvarande detaljplan ersätts med J - industri i detta planförslag och detta inte bedöms försämra vattenkvaliteten.

BullerTrafikbuller/Industribuller

Med sitt läge i befintligt verksamhetsområde och begränsade omfattning bedöms planen inte bidra till att MKN för buller överskrids.

6.7. Miljö

Dagvatten

Planområdet ingår i befintligt verksamhetsområde för dagvatten och ett genomförande bedöms inte bidra till några ökade dagvattenvolymer i förhållande till nuvarande detaljplan.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet. Om föroreningar påträffas vid markarbeten ska detta genast anmälas till miljöförvaltningen i enlighet med 10 kap. 11 § miljöbalken.

6.8. Hälsa och säkerhet

Buller

Trafikbuller/Industribuller

Med sitt läge i befintligt verksamhetsområde och begränsade omfattning bedöms planen inte bidra till att bullernivåer påverkas i någon större utsträckning.

Risk för olyckor

Inga särskilda risker avseende farligt gods eller risker från verksamheter bedöms föreligga.

Risk för översvämning

Planområdet bedöms inte vara i riskområdet avseende översvämning enligt Landskrona stads senaste skyfallskartering 2025.

6.9. Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning

De geotekniska förutsättningar har undersökts i Detaljplan för Norra industriområdet – Östervång (antagen 1997-06-16) och visar att planområdet har de geotekniska förutsättningar för att kunna bebyggas med industriverksamhet.

Radon

Södra Landskrona där planområdet ingår har klassats som normalriskområde för radon. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som skall bygga.

6.11. Kulturmiljö

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Om fornlämningar påträffas i samband med markarbeten ska dessa, i enlighet med Kulturmiljölagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

6.12. Fysisk miljö

Tillgänglighet

Planområdet ska utformas på ett sådant sätt att det blir tillgängligt även för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Barnkonsekvensanalys

Detaljplanen bedöms inte ha några konsekvenser specifik kopplade till barnperspektivet.

7. Konsekvenser

7.1. Miljö

Miljöbedömning/bedömning av miljöpåverkan

När en ny detaljplan tas fram eller en befintlig ändras ska kommunen ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Syftet med miljöbedömningar är att integrera miljöaspekter i planeringen och beslutsfattande så att en hållbar utveckling främjas. Miljöbedömningen ska integreras i planprocessen och bör påverka hur planen utformas. Målet bör vara att genomförandet av detaljplanen medför så liten negativ påverkan på miljön som möjligt.

För att ta reda på detta ska i princip alla förslag till detaljplaner genomgå en undersökning. Reglerna för hur undersökningen ska genomföras utgår från miljöbalken (6 kap) samt plan- och bygglagen (5 kap 11, 11a§.) Undersökningen ska utgå från de kriterier som finns i Miljöbedömningsförordningen (2017:966, 5§). Om detaljplanen prövar möjligheten för ett så kallat MKB-projekt enligt PBL 4:34 p.2, (se särskilda bestämmelser sida 3) ska undersökning även ta ställning till kriterierna i §§ 10-13 i Miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Ställningstagande

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, i den mening som avses i 6 kap 11 – 18 §§ miljöbalken och i 4 kap 34 § plan- och bygglagen. Detta då planen endast omfattar en mindre förändring kontra den nu gällande detaljplan och inte bedöms påverka miljöaspekter negativt och eller utgöra ett hinder för en hållbar utveckling främjas. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför inte upprättats.

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Ställningstagandet grundas på följande:

- Planförslaget följer den fördjupade översiktsplanens intentioner
- Planområdet relativt begränsade storlek.
- Ett genomförande av planen bedöms inte innebära någon större förändring avseende miljöaspekter jämfört med ett genomförande av nu gällande detaljplanen.

Planförslaget uppfyller inte kriterierna för ett så kallat MKB-projekt i 4 kap. 34§

Dagvatten

Den nu gällande planen medger användningen GATA medan den förslagna planen medger användningen J- industri. Planförslaget bedöms inte påverka dagvattenvolymer från planområdet då hårdgörningsgraden är oförändrad.

7.2. Miljökvalitetsnormer

Luft

Luftkvaliteten bedöms inte påverkas negativt av planförslaget och miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas på grund av förslaget.

Vatten

Planförslaget bedöms inte påverka MKN för vatten då hårdgörningsgraden är oförändrad inom planområdet.

Högexploaterad kust

Planområdet omfattas av riksintresset för högexploaterad kust. Syftet med riksintresset är att värna kustlandskapets natur- och kulturvärden så att dessa inte går förlorade.

Riksintresset innebär att det i grunden inte är tillåtet att exploatera inom riksintresseområdet. Undantag kan dock göras exempelvis om exploatering inom riksintresseområdet innebär tätortsutveckling eller utveckling av det lokala näringslivet. Denna plan innebär en utveckling av befintlig tätort och anses därför inte påverka riksintresset negativt.

7.3. Ekonomiska konsekvenser

Planens genomförande bedöms inte medföra några kostnader för staden som fastighetsägare.

8. Genomförandefrågor

8.1. Fastighetsrättsliga frågor

För att genomföra detaljplaner i syfte att skapa fastigheter vars användning överensstämmer med detaljplanerna krävs oftast fastighetsbildning. 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.

Ansökan om lantmäteriförrättning görs hos Lantmäterimyndigheten i Landskrona. En lantmäteriförrättning medför kostnader för fastighetsägaren och/eller ledningshavaren.

8.1.1 Fastigheter

Planområdet omfattar del av Karlslund 1:1. Området är idag planlagt för allmän plats - gata.

I planförslaget ändras ändamålet till kvartersmark - industri.

Gatan har aldrig blivit byggd eller fastighetsbildad. Planförslaget innebär att det blir samma användning inom planområdet som utanför och det ingår i ett sammanhängande område av Karlslund 1:1. Det krävs därför ingen fastighetsbildning för ett genomförande av planändringen.

Det är möjligt att bilda lämpliga industrifastigheter genom avstyckning från Karlslund 1:1 för det sammanhängande området. Prövning sker enligt fastighetsbildningslagen efter ansökan om lantmäteriförrättning.

8.1.2 Rättigheter

Karlslund 1:1 belastas av oinskrivna VA-ledningar. Dessa ligger inom område som enligt planförslaget har reserverats för mark tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Ledningarna kan säkras med ledningsrätt eller avtalsservitut. Ledningsförrättning ska i första hand ske genom frivillig överenskommelse mellan ledningshavare och belastad fastighetsägare för upplåtelse av ledningsrätt. I överenskommelsen regleras även ersättningsfrågan. Det finns en möjlighet för ledningshavaren att tvångsvis säkra de allmänna underjordiska ledningarna med ledningsrätt enligt ledningsrättslagen. Ansökan om ledningsrätt kan ske av ledningshavaren alternativt av belastad fastighetsägare.

8.1.3 Fastighetskonsekvensbeskrivning

Konsekvenser för berörda fastigheter:

Fastighet	Område	Åtgärd
<i>Del av Karlslund 1:1</i>	hela planändringen	Området planläggs som industri Inom u-område kan ledningsrätt upplåtas för allmänna underjordiska ledningar.

8.2. Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Landskrona Energi AB (LEAB) ansvarar för elförsörjning och fjärrvärme inom området.

Nordion Energi har gasledningar inom planområdet, eventuella kostnader i samband med planens genomförande såsom flyttningar eller ändringar av befintliga gasledningar bekostas av exploitören.

Utbyggnad vatten och avlopp

Vid ett genomförande av planen kommer utbyggnad och drift av ledningar om det krävs att utföras av NSVA.

8.3. Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Ett genomförande av planen kommer inte att innebära några ekonomiska åtaganden för staden som fatighetsägare.

Planavgift

Planavgift kommer inte att tas ut i samband med bygglov.

Kostnader inom kvartersmark

Fastighetsägaren/Exploitören står för uppkomna kostnader i samband med byggnation på kvartersmark, så som anslutningsavgifter, bygglovavgifter och eventuella utredningar.

Drift vatten och avlopp

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

Området ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Anslutningspunkter upprättas i respektive fastighetsgräns.

Övrigt

Detaljplanens genomförande kan komma att kräva lantmäteriförrättning, denna bekostas av sökande.

Avfallshanteringen från hushåll, och där med jämförligt avfall från annan verksamhet, löses i avtal mellan fastighetsägare och Landskrona Svalöv Renhållning AB (LSR).

9. Om detaljplan

Vad är en 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 för behöver den läsas tillsammans med planbeskrivningen. Den redovisar bland annat syfte, förutsättningar, eventuella konsekvenser samt hur planen ska genomföras.

Detaljplaneprocessen

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.