LANDSKRONA STAD

Dnr: PLAN 2022.04

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Karlslund 1:1, Illern 7 och Björnen 3 mfl, Norra industriområdet, Landskrona stad

Antagandehandling
2026-04-24

Laga Kraft
2026-06-17

landskrona.se

Ärendeinformation

Diarienummer: PLAN 2022.04
Laga kraft datum:
Sökande: SWEP International AB och Acrinova Björnen 3 AB
Beslut om planuppdrag: Stadsbyggnadsnämnden, 2022-04-04
Beslut om Samråd: Stadsbyggnadsnämnden, 2023-11-22 PLAN § 10
Beslut om Granskning: Stadsbyggnadsnämnden, 2025-10-24 (Beslutsnummer: DP 2025-000008)
Genomförandetid: 5 år
Planförfarande: Standard
Detaljplanen upprättas i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900).

Medverkande

Detaljplanen har handlagts av planavdelningen på stadsbyggnadsförvaltningen. Under arbetet har även tjäntepersoner från stadsmiljöavdelningen och stadsarkitektavdelningen deltagit. Lantmäterimyndigheten i Landskrona har varit rådgivande vid framtagandet av kapitlet Fastighetsrättsliga frågor. Grundkartan har upprättats av MBK och GIS-avdelningen.

Planförfarandet. Var planförslaget befinner sig i planprocessen

Planhandlingar

Detaljplanen består av följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling) 2026-04-24
- Plankarta, skala 1:2 000 i A1-L 2026-04-24
- Samrådsredogörelse 2025-11-18
- Granskningsutlåtande 2026-04-24
- Grundkarta 2026-04-21
- Fastighetsförteckning 2025-11-17

Utredningar som varit underlag till detaljplanen:

- Dagvattenutredning - AFRY (2025-10-07)
- Riskutredning - BKB Brandkonsultbyrån (2025-10-21)
- Mark- och miljöutredning - C3S (2025-11-07)
- Historisk inventering och miljöbedömning, Björnen 3 - Kodeda konsulter AB (2026-03-24)

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning 6

1.1 Detaljplanens syfte 6

1.2 Planförslaget 6

1.3 Miljöbedömning 6

1.4 Överensstämmelse med översiktsplanen 6

1.5 Planområdet 7

1.6 Ändringar efter granskningen 7

2. Planeringsförutsättningar 9

2.1 Bakgrund och organisation 9

2.2 Tidigare ställningstaganden 10

2.3 Planområdet 11

2.7 Riksintressen och förordningar 23

2.6 Underlag till detaljplanen 23

3. Planförslag 24

3.1 Områdets disposition och gestaltning 24

3.2 Bebyggelse 24

3.3 Grönstruktur och allmänna platser 24

3.4 Gator och trafik 24

3.5 Teknisk försörjning 25

3.6 Administriva bestämmelser 32

3.7 Motiv till planbestämmelser 32

4. Konsekvenser 35

4.1 Bedömning av miljöpåverkan 35

4.2 Påverkan på riksintressen och förordningar 35

4.3 Konsekvenser för miljö, hälsa och säkerhet 36

4.4 Konsekvenser för natur- och kulturmiljö 45

4.5 Sociala konsekvenser 45

4.6 Ekonomiska konsekvenser 46

4.7 Konsekvenser för fastigheter 46

5. Genomförande 47

5.1 Organisatoriska genomförandefrågor 47

5.2 Ekonomiska genomförandefrågor 47

5.3 Tekniska genomförandefrågor 48

5.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor 49

1. Sammanfattning

1.1 Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att i den norra delen av planområdet pröva lämpligheten för ett utökande av verksamheter (Z) samt en utökning av byggrätten inom gällande detaljplan.
I den södra delen syftar detaljplanen till att ändra nuvarande användning (industri) till verksamheter (Z1) och handel (H) samt möjliggöra för ny gång- och cykelväg norr om området.

1.2 Planförslaget

Detaljplanen medger bebyggelse upp till 12 meter (byggnadshöjd) inom föreslagna nya byggrätter i norr. Med hänsyn till bebyggelsekaraktär och skala inom Norra industriområdet och Karslundsområdet bedöms byggnader upp till 12 meter (byggnadshöjd) passa in ur såväl stadsbilds- som landskapsbildssynpunkt.

I planområdets södra del föreslås inga förändrade byggrätter eller planbestämmelser avseende utformning. Planförslaget syftar endast till att reglera kvartersmarkens användning.

Detaljplanen möjliggör för:
Allmänplatsmark:

- Parkmark
- Gata
- Gång- och cykelväg

Kvartersmark:

- Z -Verksamheter
- H - Detaljhandel

1.3 Miljöbedömning

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i Plan- och bygglagen 4 kap 34 § eller i Miljöbalkens kapitel 6. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför inte upprättats, se vidare i avsnitt *Konsekvenser - Miljöbedömning*.

1.4 Överensstämmelse med översiktsplanen

Planområdet är inte särskilt utpekat i Landskrona stads översiktsplan (2016-02-29). Dock ingår det i den fördjupade översiktsplanen för Landskrona tätort (2014-06-18) som en angränsande del till området Norra Stationsområdet (område 8). För område 8 och Norra industriområdet anges att det med fördel kan förtätas framförallt med kontor och service.

I planeringsstrategin som antogs av kommunfullmäktige 2023-12-11 § 188, konstateras att översiktsplanen är aktuell.

1.5 Planområdet

Läge och areal

Planområdet är beläget i Norra industriområdet och är uppdelat i två delområden (södra delen och norra delen).
Det norra planområdet gränsar mot järnvägen (Västkustbanan) i öst och Stenorsvägen i väst. Söderut gränsar det SWEP:s befintliga industriområde.
Det södra planområdet gränsar mot Stenorsvägen i väst samt mot Varggatan i öst.
Planområdets areal är cirka 4,8 hektar (48 409m²) varav 30 628m² för den norra delen och 17781 m² för den södra delen.

Markägoförhållande

Planområdet består av följande fastigheter:

- Delar av Karslund 1:1 (åkermark), ägs av Landskrona stad
- Illern 7 (industrimark), ägs av Landskrona stad (SWEP International AB har tomträtt)
- Björnen 3 (industrimark), ägs av Landskrona stad (Acrinova har tomträtt)
- Björnen 9 (industrimark), ägs av Landskrona stad

1.6 Ändringar efter granskningen

Planförslaget var på granskning vintern 2025.

En historisk inventering och miljöbedömning har gjorts för fastigheten Björnen 3 av Kodeda konsulter AB. Kodeda bedömer att det, utifrån granskade handlingar, platsbesök och uttagna materialprover, inte föreligger någon särskild risk att fortsatt bedriva detaljhandel i aktuell byggnad. Det finns inga synbara material och/eller produkter som i dagsläget bedöms utgöra någon risk för pågående verksamhet samt för människor som vistas i lokalen.
Kodeda anser att byggnaden inte innehåller material eller föroreningar som innebär en risk i förhållande till planerad markanvändning i föreslagen detaljplan.

Byggrätterna i nordöst, utmed järnvägen, har flyttats så att närmsta tillåtna bebyggelse nu placeras 30 m från spårmitt, vilket innebär en ökning med 10 m av skyddsavståndet jämfört med granskningsförslaget. Vidare har även marken i nordöst, utmed järnvägen, har planlagts som mark som inte får bebyggas och försetts med planbestämmelsen ”Ö – marken får inte förses med byggnader, byggnadsverk eller anläggningar”.. Bestämmelsen har därmed förtydligats och skärpts så att inga anläggningar eller andra installationer medges inom området.

En egenskapsbestämmelse ”fördröjning för dagvatten ska finnas” har lagts till i parkområde i Plankartan.

Z1 – (Verksamheter, ej lager med brandfarliga och explosiva varor) har tagits bort och ersatts med Z – (Verksamheter).

Prickmarken utmed Stenorsvägen har utökats för att säkerställa skyddsavstånd till befintliga ledningar.

Figur 1. Planområdets placering i kommunen

2. Planeringsförutsättningar

2.1 Bakgrund och organisation

Bakgrund till planuppdraget

En ansökan om ändring av detaljplan har inkommit till stadsbyggnadsförvaltningen 2022-02-02. Denna avser att pröva lämpligheten för tillbyggnad av befintlig industribyggnad inom fastigheten Illern 7, SWEP International AB, samt del av Karlslund 1:1.

På fastigheten Illern 7 har det under senare år beviljats tillfälliga bygglov.
Inom Norra Industriområdet finns ett generellt behov av att utveckla verksamheter som inte helt är i linje med gällande detaljplan för industriändamål. Detta i linje med den fördjupade översiktsplanen som pekar på en önskad utveckling mot ett område med blandning av verksamheter kombinerat med funktioner som handel, kontor och besöksanläggningar.

I den norra spetsen av planområdet (mellan järnvägen och Stenorsvägen) saknas idag detaljplan. Marken förvärvades av staden i syfte att planläggas som verksamhetsområde.

I planområdets södra del finns en större livsmedelsbutik på fastighet Björnen 3, planlagd för industri.

Planförfarande

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

Planens huvuddrag

I områdets norra del tillskapas ny kvartersmark för verksamheter (Z) samt en utökning av byggrätt inom gällande detaljplan. Det säkerställs även en allmänplatsyta PARK där eventuella ledningsstråk samt dagvattenfördröjning kan förläggas. Längs med Stenorsvägen (inom parkmarken) möjliggörs för en förlängning av befintlig gång- och cykelväg norrut över Västkustbanan.

Tillskapandet av ny verksamhetsmark möjliggör för utveckling av Sweps verksamhet åt såväl norr som öster.

Den södra delen av planområdet omfattar fastighetern Björnen 3 och inrymmer en livsmedelsbutik. Inom denna fastighet ändras användningen från Industri till detaljhandel (H) och Verksamheter (Z) för att stämma överens med nuvarande användning av fastigheten och ge möjlighet för framtida verksamheter.

Norr om Björnen 3 finns idag en passage mellan Stenorsvägen och Varggatan för gående och cyklister. Denna sträcka är tänkt att planläggas som gång- och cykelväg.

2.2 Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan och/eller fördjupad översiktsplan

Planområdet är inte särskilt utpekat i Landskrona stads översiktsplan, antagen 2016-02-29. Dock ingår det i den fördjupade översiktsplanen (2014-06-18) som en angränsande del till området Norra Stationsområdet (område 8). För område 8 och Norra industriområdet anges att det med fördel kan förtätas framförallt med kontor och service. Det nämns även att pågående verksamheter behöver beaktas vid lämplighetsprövning för förtätning. Även om det föreslagna planområdet inte ingår i område 8 överrensstämmer föreslagen detaljplan med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen om att Norra industriområdet kan förtätas. Detaljplanens föreslagna utbyggnad visar på ett konkret genomförande av de strategier och principer som pekas ut i den fördjupade översiktsplanen för Norra industriområdet.
I planeringsstrategin som antogs av kommunfullmäktige 2023-12-11 § 188, konstateras att översiktsplanen är aktuell.

Detaljplaner

Planområdet omfattas till största del av gällande detaljplan 1282K-P97/163 från 1997 (Norra industriområdet-Östervång) samt 1282K-P2020/4 och 1282-P40. I detaljplan 1282K-P97/163 utgörs ytorna i den norra delen av industrimark och parkmark. I den södra delen utgörs ytorna av industrimark.Genomförandetiden har gått ut den 11 juni 1997.

Detaljplan (stadsplan) akt 12-LAN-638 från 1970 samt 1282K-P2023/5 påverkas också av detaljplaneförslaget, längs Stenorsvägen. Planerna som påverkas utgörs av gatumark men planläggs också i aktuellt planförslag som GATA.

Planområdets norra del är ej tidigare detaljplanelagd.

Figur 2. Utsnitt från den fördjupade översiktsplanens markanvändningskarta.

Figur 3. Detaljplan 1282K-P97/163

2.3 Planområdet

Nuvarande markanvändning

Det norra området används idag för Industri, produktion och lager, och den södra del nyttjas till handel, livsmedelsbutik.

Historik

Området har varit planerat som industriområde sedan 1971. Dessförinnan var området jordbruksmark. I den nordöstra delen syns rester från trädgården till en tidigare lantgård, vilken revs i samband med järnvägens utbyggnad på 1990-talet.

Bebyggelse och verksamheter

Befintlig bebyggelse inom norra planområdet består av byggnader för produktion och lager. I den södra delen består bebyggelsen av en livsmedelsbutik. Samtliga byggnader inom området har en typisk småindustrikaraktär och är byggda med blandade material som tegel och plåt och har en höjd på cirka två våningar (cirka 6 meter som högst).

På fastigheten Björnen 3 har det tidigare utförts byggnadsinventering avseende PCB år 2023, då det uppkommit misstanke om PCB inför renovering eller rivning av byggnad. Ingen PCB påträffades och ärendet stängdes av Miljöförvaltningen år 2025 (ärendenummer 2025–282 enligt ärenderapport 2023–924)6.

Övriga delar av fastigheterna används som uppställningsytor och parkering.

Grönområden, parker och natur

Områdets norra delar är i idag obebyggda och består av åkermark, c:a 1,1 hektar. I den nordöstra delen, mot järnvägen, finns rester av en äldre trädgård tillhörande en numera riven lantgård. Denna yta är idag planlagd som PARK men har inte någon koppling till allmän plats eller andra parkytor.

Trädraden utmed Stenorsvägen omfattas av biotopskydd enligt 7 kap. miljöbalken. Trädraden är belägen inom område som i detaljplanen regleras som gatumark. Planläggningen innebär dock ingen fysisk påverkan på trädraden eller dess skyddade naturvärden.

Övriga ytor inom området är sedan tidigare bebyggda och består huvudsakligen av bebyggelse och asfalterad kvartersmark. Området är i sin helhet flackt och till mesta del hårdgjort (asfalt och tak). I områdets norra del lutar marken svagt mot sydväst.

Trafik

Biltrafik

Befintlig fastighet Illern 7 (Swep), inom planområdets norra del, ansluts idag via Stenorsvägen. I övrigt sker trafikmatningen för personbilar samt lastbilstransporter via lokalgatorna Bävergatan, Björngatan och Varggatan. Fastigheten Björnen 3 är ansluten via Stenorsvägen.

Parkering- och angöring

Aktuella fastigheterna ansluts likt beskrivits i avsnittet ovan. Bilparkering sker inom respektive fastighet. Främst avser detta personalparkering. För Björnen 3 (livsmedel) nyttjas huvuddelen av parkeringsytorna för besöksparkering. Parkeringskapaciteten för såväl personal- som besöksparkering är god inom hela planområdet.

Kollektivtrafik

Området är tillgängligt med stadsbuss 1, som har flera hållplaster på Stenorsvägen, varav en intill fastigheten Illern 7. Regionbuss 260 stannar vid samma hållplats. Denna trafikerar Landskrona-Tågarp-Ekeby. Det tar ca 5 min att åka stadsbuss till Landskrona station.

Gång- och cykeltrafik

Det finns goda förutsättningar för att cykla eller åka kollektivtrafik till norra industriområdet. Längs Stenorsvägen och Björngatan finns det en väl utbyggd cykelväg. Det är cirka 3 kilometer mellan Bävergatan och centrum och till Landskrona station är det cirka 1 kilometer.

Figur 4. Busshållsplatser (H) samt cykelnät, huvudnät (rött) och lokalt (blått) inom och i anslutning till planområdet.

Gatunät

Stenorsvägen är en av Landskronas infartsleder, men är inte direkt kopplad till någon motorvägspåfart. Trafikvolymen är därför inte avsevärt hög (ca 3700 fordon per vardagsmedeldygn). Bävergatan för endast trafik till och från de verksamheter som ligger anslutna till gatan och har ingen genomfartsfunktion. Trafiken på denna bedöms inte vara betydande mängd, men innefattar en hög andel tung trafik.

Teknisk försörjning

Norra industriområdet är anslutet till kommunalt vatten, spillvatten och dagvatten som staden är huvudman för. Inom och i angränsning till planområdet finns befintliga ledningar.

I planområdets södra del (Björnen 3) sker inga förändringar avseende nya byggrätter. Befintlig verksamhet är idag påkopplat på befintligt nät avseende dricksvatten, spillvatten och dagvatten.

I planområdets norra del finns möjlighet att förlägga ledningsstråk på allmänplats (PARK mark) samt utmarkerade U-område.

VA

Befintligt VA i och i anslutning till planområdet visas i figur 5 på nästa sida. Det finns ett befintligt VA-paket längs med Stenorsvägen. Vatten- och spillvattenledningen ligger innanför planområdesgränsen i den yta där en ny GC-väg planeras och dagvattenledningen ligger precis utanför planområdesgränsen. Den har en täckning på drygt 2 meter och en ny anslutningspunkt, markerad i kartan, föreslås till denna ledning. Befintligt kommunalt dagvattenledningsnät i området är hårt belastat.

I Bävergatan söder om planområdet finns befintligt VA-ledningar. Ledningarna utgör servisanslutningen för det befintliga industriområdet, även de delar av industrin som ingår i aktuellt utredningsområde.

Planområdet korsars i norra delen av ett befintligt ledningspaket med bland annat en vattenledning och elledningar. Befintliga dagvattenledningar öster om planområdet avvattnar järnvägen och tillhör Trafikverket.

Figur 5. Befintligt VA i och omkring planområdet. Föreslagen anslutningspunkt markeras med röd cirkel.

Dagvatten - föroreningar och utsläpp

Det norra planområdet är idag relativt flackt och har låg infiltration. Marknivåerna varierar mellan cirka +13,5 m och +14,8 m, där högsta punkten är i östra delen av området och lägsta i sydvästra delen.

Recipient för utredningsområdet är N m Öresunds kustvatten, som är en klassad ytvattenförekomst enligt vattendirektivet. Dagvattnet når recipienten via ledningsnät med utsläppspunkt via Kalendergatan vid Strandhem, se figur 6 nedan.

I dagsläget är bedömningen måttlig ekologisk status på N m Öresunds kustvatten. Detta baseras på måttlig status avseende bottenfauna, näringsämnen, ljusförhållanden, konnektivitet i kustvatten och vatten i övergångszon samt hydrografiska villkor i kustvatten och vatten i övergångszon. ”Totalmängd fosfor – sommar” är otillfredsställande.

Figur 6. Dagvattnet från planområdet (rödmarkerat) har utsläppspunkt i recipienten N m Östersunds Kustvatten vid Strandhem via Kalendergatan. Aktuell ledningssträcka är markerad med svart färg (Bild: Lantmäteriet)

Miljökvalitetsnormer har satt god ekologisk status till år 2027 och god kemisk ytvattenstatus med undantag för Bromerad difenyleter och kvicksilver och kvicksilverföroreningar. I enlighet med bilaga 6 i Havs-och vattenmyndighetens föreskrifter har ett undantag i form av mindre stränga krav för kvicksilver och PBDE utfärdats. Skälet till undantaget är att halterna för båda föroreningarna bedöms överskridas i fisk i samtliga svenska vattenförekomster. Dock får inte de nuvarande halterna av kvicksilver och PBDE överskridas.

Landskrona kommun har utarbetat en dagvattenplan tillsammans med NSVA (stadens VA-huvudman) där riktvärden har tagits fram för ofiltrerade prover, för fosfor, kväve, bly, koppar, zink, kadmium, krom, nickel, kvicksilver, suspenderas substans, oljeindex samt benso(a)pyren.
Angivna riktvärden motsvarar ett årsmedelvärde och ska ses som mål och inte en direkt kravgräns.

Skyfall

En översvämningsanalys görs för att få en uppfattning av hur planområdet påverkas av extrem nederbörd och vilka områden som löper risk att drabbas av stående vatten. Enligt Svenskt Vattens rekommendationer ska inga skador på nybyggda fastigheter ske vid ett 100-årsregn.

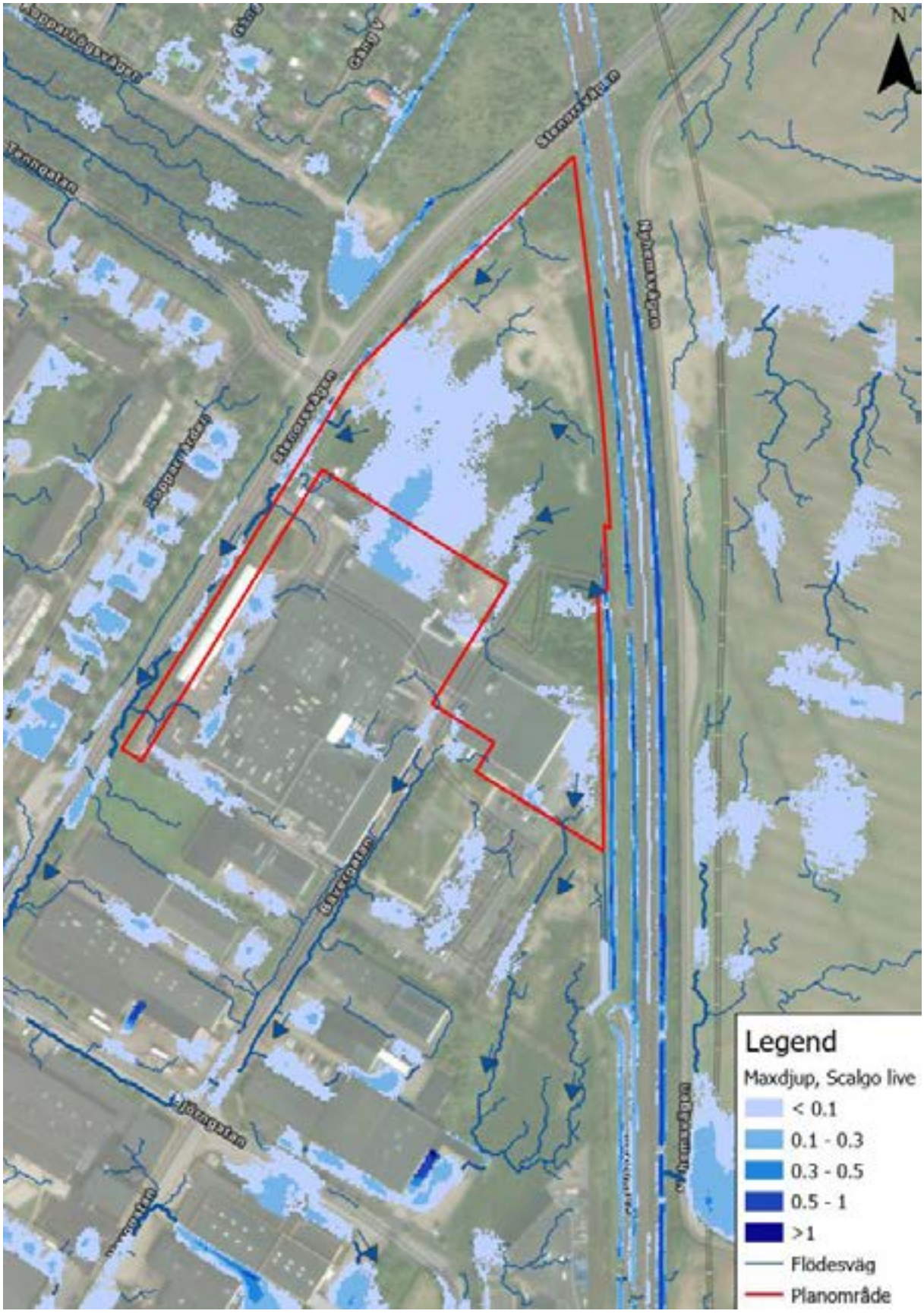
För att undersöka skyfallssituationen i planområdet har en skyfallsanalys i Scalgo Live genomförts.

I Figur 7 på nästa sida presenteras resultatet från analysen där ett skyfall har karterats baserats på befintliga markhöjder och befintlig utformning av området. Avrinning från norra delen av området ackumuleras i befintlig grönyta och rinner sedan vidare längsmed Stenorsvägen. Lågpunkten är ca 7900 m2 stor och ligger i centrala delen av grönområdet. Volymen i lågpunkten är cirka 400 m3 och total avrinning vidare längs med Stenorsvägen, under hela regntillfället, motsvarar cirka 2200 m3.

I sydöstra delen av området finns två mindre lågpunkter med en total volym på cirka 25 m3. När dessa är fulla rinner majoriteten av vattnet vidare söderut över åkermarken öster om befintligt industriområdet, men en mindre del rinner öster ut ner till intilliggande dike vid järnvägen. Vidare avrinning motsvarar en volym på cirka 350 m3, varav cirka 85 m3 rinner mot järnvägen.

Figur 7 visar även vattendjup i lågpunkter vid ett skyfall, mörkare blå färg indikerar större djup i det stående vattnet. Djupet i den större lågpunkten uppgår som mest till 0,3 meter.

En planspecifik dagvattenutredning har tagits fram av AFRY 2025-10-07 inför granskningsskedet, se sida 25 ff.



Figur 7. Skyfallskartering med befintliga lågpunkter och rinnvägar. 100-årsregn med 6h varaktighet och klimatfaktor 1,25.

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

Brandvattenförsörjning
Vid utbyggnad i området kommer nya brandposter att krävas. Brandposterna skall uppfylla kraven i P114. Utformningen av brandvattenförsörjningen ska ske i samråd med NSVA och räddningstjänsten. Dimensionering av distributionsnätet för vattenledningar och eventuell rundmatning föreslås utformas i samband med detaljprojektering.
Det kommunala dricksvattennätet kan inte försörja sprinkleranläggningar, rekomenderas istället att tank installeras vid sprinklerstation.

Värme
Nya byggnader och lokaler kommer att kunna anslutas till det befintliga fjärrvärmenätet i området.

El
Området är utbyggt sen tidigare och ledningar för el finns tillgängliga i Bävergatan samt i Stenorsvägen.

Arkeologi
Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Dock har det i direkt anslutning till norra delen av planområdet, öster om järnvägen, under en arkeologisk utredning 2023 påträffats fornlämningar.

Utifrån fornlämningsbilden bedömer Länsstyrelsen att det sannolikt kan finnas fornlämningar dold under mark inom det aktuella området. Dialog har förts med handläggare på kulturmiljöenheten på Länsstyrelsen och ett förfrågningsunderlag har skickats till Arkeologerna SHM för utredning av arkeologi inom planområdets norra del.

Markförhållanden och geoteknik
Området är relativt flackt. Marknivåerna varierar mellan cirka +13,5 m och +14,8 m, där högsta punkten är i östra delen av området och lägsta i sydvästra delen. Enligt SGU:s jordartskarta i Figur 3 kan det konstateras att området består av moränfinlera vilket indikerar på att det är låg infiltration i området. Uppskattat djup till berg är cirka 20–50 meter. Berggrunden utgörs av kalksten.

Radon
Radon finns överallt – i marken, luften och vattnet. Vanligast är markradon. Den norra halvan av Landskrona kommun har bedömts vara av typ lågriskområde och den södra halvan normalriskområde. Ven har i den södra halvan klassats som lågriskområde medan den norra delen har klassats som normalriskområde. Det finns endast ett högriskområde som utgörs av Gipsön vilket inte är ett ubyggnadsområde.
Byggnader där människor stadigvarande vistas ska med hänsyn till radon utföras med grundläggning i enlighet med Boverkets byggregler. Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projektering av nybyggnation. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som skall bygga.

Hälsa och säkerhet

Anmälningspliktiga verksamheter

SWEP International AB är ett företag som arbetar med att optimera användningen av energi, material och utrymme när det gäller uppvärmnings- och kylningssystem. SWEP bedriver industriverksamhet på fastigheten Illern 7 och del av Karlslund 1:1.
Vid kontakt med verksamheten konstaterades att brandfarliga varor hanteras och förvaras på fastigheten. Enligt det gällande tillståndet utgör de brandfarliga varorna aerosoler, etanol, acetylen, diverse brandfarliga vätskor samt olika typer av kylmedium. Majoriteten av varorna hanteras och förvaras inomhus och förvaringen sker aldrig i cisterner. Tidigare har en vätgasanläggning funnits inom verksamhetsområdet, men togs bort 2024. Detta innebär att vätgas, som generellt kan ge upphov till större riskavstånd, inte längre finns inom verksamheten.

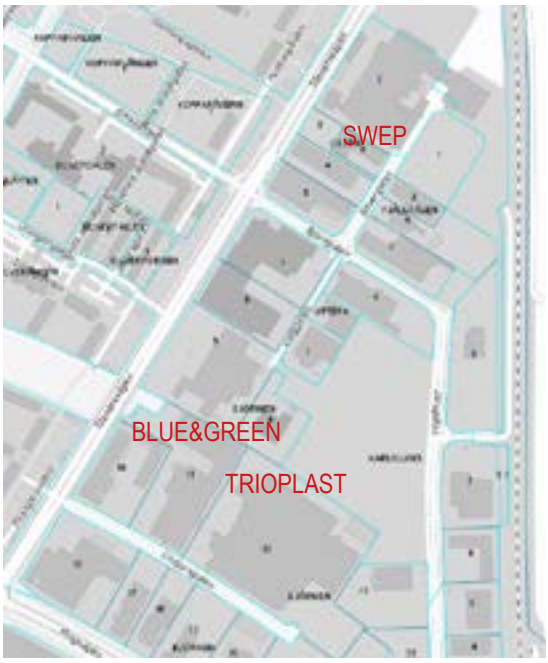
Vidare beskrivs det i verksamhetens miljökonsekvensbeskrivning att den ansökta verksamheten (2019) medför små och acceptabla miljöeffekter med små miljökonsekvenser. Eftersom brandfarliga varor hanteras och förvaras inom fastigheten utgör verksamheten en risk för omgivningen.

Inom fastigheten Björnen 11 är Blue and Green AB beläget. Blue and Green AB tillverkar olika typer av rengöringsmedel, exempelvis klottersaneringsmedel, fasadrengöringsmedel, rengöringsmedel och avfettningsmedel för fordon. Verksamheten har bedrivits sedan år 2007 i hyrda lokaler på fastigheten Björnen 11 i Landskrona kommun. Verksamheten är idag anmälningspliktig enligt 9 kap. miljöbalken (MB) och bedrivs med stöd av beslut från miljönämnden i Landskrona daterat den 10 augusti 2007 (dnr 2007-1347/8).

Verksamheten Trioplast AB, på fastigheten Björnen 12, har bedömts vara en riskkälla då brandfarliga varor förvaras och hanteras inom verksamheten. Vid närmare undersökning samt kontakt med Trioplast konstaterades att företaget inte längre bedriver sin verksamhet inom fastigheten och att lokalerna står tomma i aktuellt skede. Detta innebär att brandfarliga varor inte längre hanteras inom fastigheten.

En planspecifik riskutredning som hanterar dessa verksamheter har tagits fram av Brandkonsultbyrån BKB 2025-10-21 inför granskningsskedet, se sida 38 ff.

Figur 8. SWEP international AB



Figur 9. Lokaliseringskarta för ovannämnda verksamheter inom Norra industriområdet

Västkustbanan

Öster om planområdet löper Västkustbanan. På stora delar av denna järnvägslinje kan transport av farligt gods förekomma, men det gäller inte hela sträckningen. Enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) finns det flera järnvägstunnlar i Sverige där transport av farligt gods är förbjuden. Bland dessa återfinns tunneln genom Glumslöv, belägen norr om Landskrona, samt tunneln under Helsingborgs centralstation. En särskild kartläggning av farligt godstransporter genomfördes i september 2006. Resultatet visade att inga sådana transporter ägde rum på sträckan av Västkustbanan mellan Landskrona och Helsingborg.

Sammantaget innebär detta att transporter av farligt gods inte förekommer på den aktuella sträckan av Västkustbanan mellan Landskrona och Helsingborg. Eftersom det aktuella planområdet är beläget norr om Landskronas järnvägsstation, passerar inga transporter av farligt gods förbi området.

Västkustbanan - Urspårning

Enligt Trafikverket bör ny bebyggelse generellt inte tillåtas inom ett område på 30 meter från järnvägen, (räknat från spårmitt på närmaste spår). Ett sådant avstånd ger utrymme för räddningsinsatser om det skulle ske en olycka, och det möjliggör en viss utveckling av järnvägsanläggningen. Hur mycket en tågurspårning påverkar omgivningen beror till stor del på tågets hastighet och om olyckan sker i en kurva eller på en raksträcka.

Den undersökta järnvägssträckan är i princip rak, utan kurvation. Hastighetsgränsen är dock 200 km/h och järnvägen är elektrifierad.

Risken för urspårning från Västkustbanan mot SWEP hanteras i den planspecifik riskutredning som har tagits fram av Brandkonsultbyrån BKB 2025-10-21 inför granskningsskedet, se sida 38 ff.

Figur 9. Farligt gods på olika järnvägssträckor september 2006.

Farligt gods

Transport av farligt gods

Stenorsvägen väster om planområdena är led för farligt gods. Vägen upphör dock att vara primär transportled i höjd med Emaljgatan och Björngatan. Hastighetsgränsen uppgår till 50 km/h, se figur 10 nedan.

Med farligt gods avses varor eller ämnen som har sådana egenskaper att de kan vara skadliga för människor, miljö och egendom om de inte hanteras rätt under transport. Vid planläggning inom 150 meter från farligt godsled ska riskhanteringsprocessen beaktas.

I samband med planläggning för bland annat bostäder, skola och vård i Detaljplan för Lejonet 9 och 10, laga kraft 2017-07-03, togs en riskutredning fram (Riskutredning för planområde Lejonet 10, Landskrona, Briab Brand & Riskingenjörerna AB, 2015-09-10). Utredningen redovisar beräkningar av individrisk och samhällsrisk kopplat till farligt godstransporterna. Utredningen konstaterade att på ”Ringvägen och Stenorsvägen sker endast farligt gods-transporter i liten omfattning och endast med brandfarliga, icke-giftiga vätskor i klass 3 under atmosfärstryck”. Dessa bedömdes vid den rimligaste (troligast) största konsekvensen (deterministiskt bestämd) ge upphov till ett konsekvensavstånd på 30 meter. Endast Trioplast AB identifierades som mottagare av farligt gods via transportleden (företaget bedriver inte längre verksamhet på fastigheten och lokalerna står i nuläget tomma, se s. 40). Beräkningarna i utredningen visade att både individrisknivån och beräknad samhällsrisk var acceptabelt låg och att riskreducerande åtgärder inte behövde vidtas. Med hänsyn till påkörningsrisk rekommenderade utredningen att byggnader för stadigvarande vistelse placeras minst 25 meter från vägkant (vid cirkulationsplats Ringvägen/ Stenorsvägen).

Aktuella planområde i planförslaget medger ingen markanvändning som omfattar bostäder, skola eller vård. Planförslaget medger endast markanvändning för verksamheter (Z) samt detaljhandel (H).

En planspecifik riskutredning har tagits fram av Brandkonsultbyrån BKB 2025-10-21 inför granskningsskedet, se sida 40 ff.

Figur 10. Stenorsvägen som rekommenderad primär väg för transport av farligt gods.

Markföroreningar

Efterbehandlingsföroreningar EBH-objekt

På EBH-kartan11 har Länsstyrelserna kartlagt misstänkta eller konstaterat förorenade områden. På fastigheten Illern 7 finns ett inventerat EBH-objekt med riskklass 3 inom primär bransch Verkstadsindustri – utan halogenerade lösningsmedel, se figur 11.

Objektet på fastigheten Illern 7 är inventerat och har placerats i riskklass 3, men förstudie är ej påbörjad. Enligt en ritning från EBH-utdraget finns det en oljeavskiljare strax väster om byggnaden på Illern 7. Kemikalieförvaring har markerats ut på en ritning (beredskapsplan) från Räddningstjänsten på åtta platser inne i byggnaderna på Illern 7, samt två förvaringsplatser för farligt avfall i de centrala delarna av fastigheten. Verksamheten hanterar diesel, hydraulolja och skärvätska samt ett flertal metaller så som silver, kadmium, krom, koppar, kvicksilver, nickel, bly, tenn och zink. Mängden metaller som används är låg men flera av metallerna bedöms ha hög eller mycket hög farlighet. Även diesel och skärvätska bedöms ha en hög farlighet. Tillsynsmyndigheten har inte kännedom om att något spill som kan ha nått mark eller grundvatten har förekommit. Metallerna hanteras inomhus och förutsättningarna för att dessa skall spridas till område utanför byggnaden är liten. Företaget hanterar stål, nickel, mässingstråd och kopparskrot samt kasserade färdiga värmeväxlare varav samtliga skickas för återvinning. Kylvätska, skärvätska, spillolja, aerosoler, färgburkar, lösningsmedel, gnistfilter, limtuber, kopparpasta, nickelpasta, oljefilter, torktrasor, smörjfett, additiv och bläck tas om hand som farligt avfall. Samtliga metaller inne i byggnaderna samlas upp i städvatten och skickas till destruktion.

Figur 11. EBH-objekt på Illern 7 (gul cirkel) samt i förhållande till undersökningsområdet (blå markering).

Föroreningssituation

Det finns inga kända markföroreningar sedan tidigare inom planområdet. I nordvästra delen av Björnen 3 har brandsläckningsskum (eventuellt innehållande PFAS) tidigare använts. Syftet är ospecificerat men troligtvis har det varit att släcka bränder, alternativt har brandövningar utförts. Det har inte heller framkommit några uppgifter vid den historiska inventeringen om tidigare verksamheter som typiskt medför några större risker för omfattande föroreningsskador. Delar av detaljplaneområdet utgörs av gammal industrimark. Det är mer regel än undantag att oljeprodukter hanterats inom industriområden.
Det kan också förekomma spill från fordon som vistats och stått uppställda inom undersökningsområdet. Det är också mycket vanligt att gamla industriområden fyllts ut med okontrollerade fyllnadsmassor innehållande rivningsrester eller restprodukter från industri. Vanligt förekommande föroreningar i fyllnadsmassor är metaller, petroleumprodukter och PAH.

En planspecifik riskutredning har tagits fram av C3S 2025-11-07 inför granskningsskedet, se sida 37 ff.

2.4 Riksintressen och förordningar

Riksintresse för kustzonen

Planområdet, samt hela Landskrona tätort, berörs av riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap MB. Detta innefattar ett mellan 3 -5 km brett område längs Skånes kust, inom vilket prövning enligt Miljöbalken 4 kap 1 och 4 § skall ske. Riksintresset är bland annat till för att säkra allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena. I miljöbalken finns undantagsbestämmelser som innebär att riksintresset för kustzon inte utgör hinder för utveckling av befintliga tätorter.

Riksintresse för trafikslagens anläggningar

Planområdet gränsar i öster till riksintresse för trafikslagens anläggningar (Västkustbanan). Gällande servitut avseende vegetationsfria ytor för till förmån för järnvägstafiken kommer inte att beröra. Området föreslås bebyggas med verksamheter där marken kommer regleras med mark som inte får bebyggas och förses med planbestämmelsen ”Ö1 – marken får inte förses med byggnader, byggnadsverk eller anläggningar”. Inga byggrätter tillåts närmare än 30 meter från spårmitt. Planförslaget bedöms därmed inte påverka riksintresset.

2.5 Underlag till detaljplanen

13 § I planbeskrivningen ska kommunen redovisa en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning. Kommunen ska även redovisa en sammanfattning av innehållet i dessa och vilka slutsatser som varit relevanta för detaljplanens utformning och omfattning.

Utredningar:

- Dagvattenutredning - AFRY (2025-10-07)
- Riskutredning - BKB Brandkonsultbyrån (2025-10-21)
- Mark- och miljöutredning - C3S (2025-11-07)
- Historisk inventering och Miljöbedömning - Kodeda konsulter AB (2026-03-24)

Övriga underlag

- Översiktsplan för Landskrona stad (2016-02-29)
- Fördjupad översiktsplan för Landskrona stad (2014-06-18)

3. Planförslag

3.1 Områdets disposition och gestaltning

I områdets norra del tillskapas ny tomtmark för verksamheter (Z) samt en utökning av byggrätt inom gällande detaljplan. Det säkerställs även en allmänplatsyta PARK där eventuella ledningsstråk samt dagvattenfördröjning kan förläggas. Längs med Stenorsvägen möjliggörs för en förlängning av befintlig gång- och cykelväg norrut över västkustbanan.

Detta möjliggör utveckling av Sweps verksamhet åt såväl norr som öster.

Den södra delen av planområdet omfattar fastighetern Björnen 3 (som inrymmer en livsmedelsbutik) samt en mindre del av Björen 9 (vilken planläggs som gång- och cykelväg) Inom denna fastighet ändras användningen från Industri till detaljhandel (H) och Verksamheter (Z) för att stämma överens med nuvarande användning av fastigheten.

Norr om Björnen 3 (och inom en mindre del av Björnen 9) finns idag en passage mellan Stenorsvägen och Varggatan för gående och cyklister. Denna sträcka är tänkt att planläggas som gång- och cykelväg och kan på sikt förlängas österut genom området och vidare över eller under västkustbanan mot framtida utvecklingsområden öster om stationen.

3.2 Bebyggelse

I den norra delen av planområdet möjliggörs för SWEP att bygga ut sin verksamhet.
I den södra delen av planområdet (Björen 3) planeras inga nya byggnader, men planen möjliggör för byggrätt på befintlig parkering.

Verksamheter och handel

Inom planområdet medges det för verksamheter (Z) samt detaljhandel (H).

3.3 Grönstruktur och allmänna platser

I den nordligaste delen tillskapas allmänplats (PARK). I denna yta möjliggörs det för förläggning av ledningsstråk samt fördröjning av dagvatten.

3.4 Gator och trafik

I den södra delen på Illern 7 (SWEP) tillskapas möjlighet för en ny utfart mot Stenorsvägen.
I övrigt kvarstår befintlig trafikstruktur.

Gång- och cykeltrafik

Norr om Björnen 3 finns idag en passage mellan Stenorsvägen och Varggatan för gående och cyklister. Denna sträcka är tänkt att planläggas som gång- och cykelväg.

Biltrafik

Befintlig fastighet Illern 7 (Swep), inom planområdets norra del, ansluts via Stenorsvägen. I övrigt sker trafikmatningen för personbilar samt lastbilstransporter via lokalgatorna Bävergatan, Björngatan och Varggatan. Fastigheten Björnen 3 är ansluten via Stenorsvägen.

Parkering

Bilparkering sker inom respektive fastighet. Främst avser detta personalparkering. För Björnen 3 (livsmedel) nyttjas huvuddelen av parkeringsytorna för besöksparkering. Parkeringskapaciteten för såväl personal- som besöksparkering är god inom hela planområdet.

3.5 Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

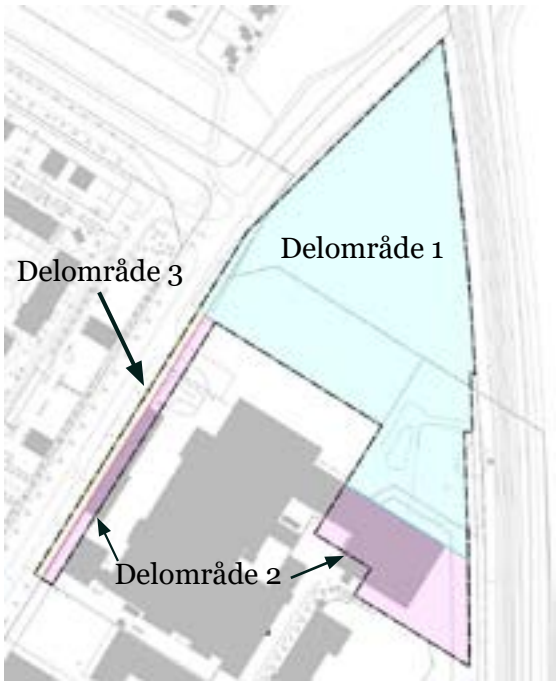
Området ingår i kommunalt verksamhetsområde. Området kommer att försörjas genom befintligt vatten och spillvatten nät i och kring föreslaget planområde.

Dagvattenhantering

En planspecifik dagvattenutredning har tagits fram av AFRY 2025-10-07.

Utredningsområdet kan delas in i tre delområden som presenteras i kartan nedan. Delområde 1 motsvarar majoriteten av planområdet. Delområde 2 består av de befintliga industribyggnaderna inom planområdet som redan är anslutna till befintligt ledningssystem. Avrinning från dessa delar av planområdet leds även i fortsättningen till det befintliga ledningssystemet och inkluderas därför inte i beräkning av fördröjningsvolym. Delområde 3 utgörs av grönremsan längs med Stenorsvägen, i utredningsområdets sydvästra del, som planeras bli en GC-bana.

Dagvattenflödet från planområdet ska begränsas till 5 l/s*ha vid ett 30-årsregn, på grund av det redan hårt belastade ledningsnätet. Flödesbegränsningen har bestämts i samråd med NSVA (stadens VA huvudman).



Figur 12 Karta över delområdena inom norra delen av planområdet

Utformning av dagvattensystem

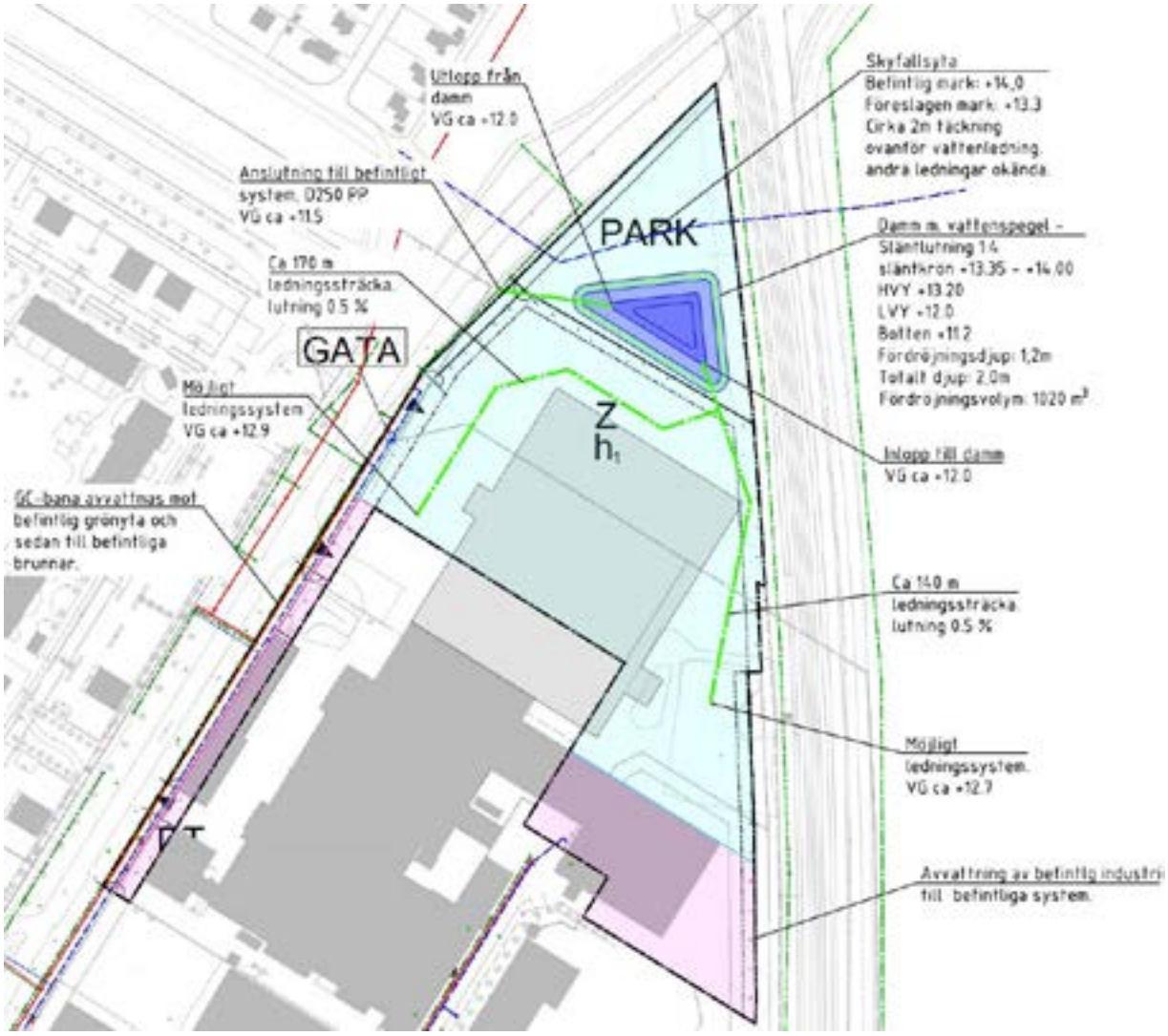
Föreslagen dagvattenhantering redovisas i figur 13 på nästa sida. Dagvatten från delområde 1, vilket motsvarar majoriteten av utredningsområdet, föreslås fördröjas i en damm inom parkmarken i norra delen av planområdet. Avrinning från industriområdet kan ledas via ett ledningssystem till dammens sydöstra hörn. Utloppsledningen kan placeras i det sydvästra hörnet och anslutas till befintlig dagvattenledning vid Stenorsvägen. Utloppsledningen förses med en flödesregulator för att säkerställa ett strypt utlopp på 12 l/s. Inloppsledningen bör placeras enligt förslag för att få så långt avstånd mellan inlopp och utlopp i dammen som möjligt för att uppnå största möjliga reningseffekt i dammen. Dammen utformas med en vattenspegel, även detta för att uppnå en bättre reningseffekt än vad som är möjligt med en torrdamm. Vattenspegeln föreslås utformas med ett djup på 0,8 meter.
Dammbotten har nivån +11,2 vilket ger en nivå på +12,0 för den permanenta vattenytan och både in- och utloppsledningen. I och med att inloppsledningen till dammen placeras i nivå med den permanenta vattenspegel så kommer vatten dämma bakåt i ledningssystemet då vattennivån stiger i dammen vid ett regntillfälle. För att undvika detta behöver utloppsledningen placeras högre upp men detta bedöms inte möjligt, i detta skede, med hänsyn till marknivåerna inom industriområdet och därmed möjliga vattengångar på dagvattensystemet. Frågan kan utredas vidare i ett senare skede då det finns en mer detaljerad höjdsättning framtagen. Endast en liten höjning av nivå på inloppsledningen är en förbättring och möjliggör att vattnet dämmer bakåt i ledningssystemet mer sällan.

Krönnivån på dammen varierar mellan cirka +13,25 och +14,0 med högsta nivån i östra delen, mot järnvägen, och lägsta nivån i västra delen. Släntlutningen kan därmed variera mellan cirka 1:6 och 1:4. En högsta vattennivå på +13,20 ger ett totalt djup på 2 meter vid dimensionerade 30-årsregn.

Planerad GC-bana intill Stenorsvägen kan nyttjas som serviceväg för att möjliggöra drift av dammen. En kompletterande serviceväg kan anläggas från GC-banan på norra sidan av dammen.

Som tidigare nämnt förändras inte hanteringen av dagvatten från delområde 2, vilket är de delar av utredningsområdet som redan idag består av utbyggd industri och därmed redan är anslutna till befintligt ledningssystem.

Det bedöms inte möjligt att leda dagvattnet från delområde 3, som endast består av planerad GC-bana i sydvästra delen av utredningsområdet, till planerad dagvattendamm med hänsyn till marknivåerna i området. Därför föreslås GC-banan i stället avvattnas mot den befintliga, intilliggande grönytan och vidare mot befintliga dagvattenbrunnar som även avvattnar Stenorsvägen. Grönytan kommer att fungera som en översilningsyta vilket både kommer rena dagvattnet men ger också en fördröjande effekt.



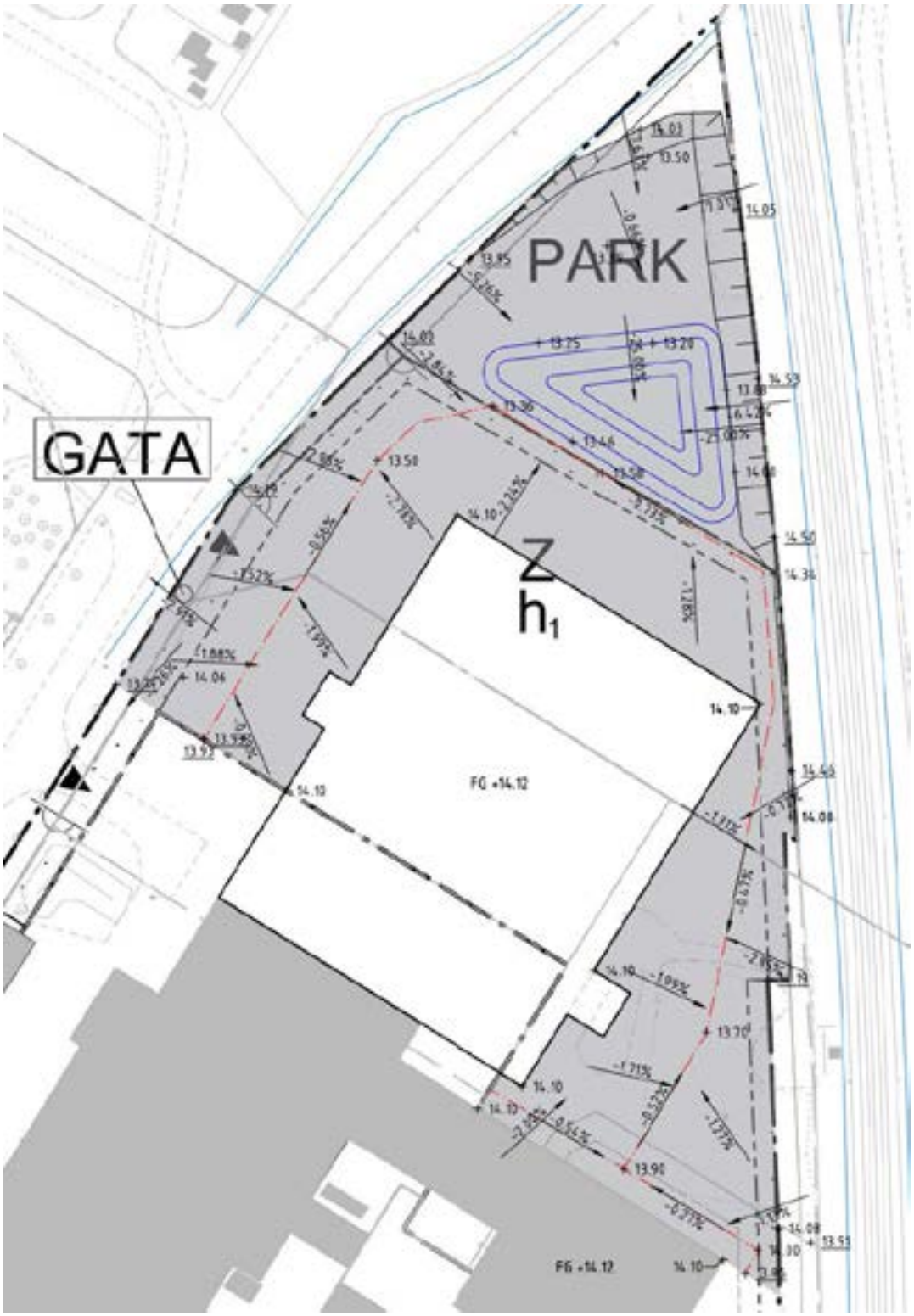
Figur 13. Föreslagen dagvattenhantering.

Dagvattensystem och framtida skyfallshantering

Vid hårdgörning av området kommer avrinningen att öka. Området bör därför utformas så att magasinet för dagvattenhantering även kan hantera vatten vid ett skyfall, det vill säga att ytliga rinnvägar bör säkerställas mot dagvattenmagasinet. Eftersom området vid befintlig situation har en lätt lutning söderut så måste fallet inom området vändas för att vattnet ska nå dammen via ytlig avrinning. En grov höjdsättning har tagits fram som presenteras i figur 13 på nästa sida.

Den nya höjdsättningen gör att marken inom planområdet blir lägre än marken runtomkring vilket medför att det är svårt att få till en naturlig bräddning från dammen som leder vatten vidare nedströms då dammen är full. Därför föreslås även att grönytan norr om dammen utformas som en översvämningsyta, för att möjliggöra fördröjning för en större mängd vatten. Med framtagen höjdsättning föreslås marken sänkas med cirka 0,7 meter på ytan norr om dammen vilket möjliggör fördröjning av en vattenvolym motsvarande ett 100-årsregn med 6 timmars varaktighet, med viss översvämning mot industriområdet.

Den totala volymen i lågpunkten blir 2300 m3 med en utbredning enligt Figur 14, som visar resultatet av framtagen höjdsättning vid ett 100-årsregn. Nivåerna på befintliga ledningar i ledningsstråket som korsar planområdets norra del är inte kända och måste kartläggas för att kunna säkerställa att marken kan sänkas enligt förslag. Ledningarna korsar under järnvägen i öster och kan därmed antas ligga relativt djupt.



Figur 14. Föreslagen grov höjdsättning.

Figur 15. Framtida skyfallssituation. 100-årsregn med 6h varaktighet och klimatfaktor 1,25.

Dammen och skyfallsytan kan totalt fördröja 1300 m3, motsvarande en nederbördsmängd på 63 mm, innan vatten dämmer upp på asfaltytan vid industrin. Vid ytterligare större nederbörd kommer hela asfaltytan väster om planerad industribyggnad att översvämmas innan vattnet till slut rinner vidare söderut längs med Stenorsvägen, som i befintlig situation. Så länge höjdsättningen utförs med ett fall ut från planerad byggnad så är det endas asfaltsytor som översvämmas vid dessa extremregn men byggnaden kommer inte att påverkas. Det krävs ett nederbördstillfälle på ungefär 185 mm, motsvarande ett regn med en återkomsttid på ungefär 600 år, för att fylla upp hela lågpunkten och att vatten ska rinna vidare längs med Stenorsvägen.

Avrinning från östra sidan av planområdet bedöms inte möjlig att leda ytligt mot dammen. Ytan föreslås därför utformas något skålad för att möjliggöra fördröjning av den ökade avrinning som hårdgörningen av området bidrar med. Det är inte möjligt att fördröja allt vatten på denna sida av planområdet och då lågpunkten är full kommer vatten rinna vidare söder ut, precis som i befintlig situation. Utformningen av ytan måste säkerställa att vattnet rinner just söder ut och inte mot dikena intill järnvägen. Totalt bedöms cirka 360 m3 kunna fördröjas i lågpunkten inom planområdet och cirka 450 m3 rinner vidare nedströms.

Totalt förbättras situationen nedströms med föreslagen utformning av planområdet då avrinningen, vid analyserat regn, minskar från 2550 m3 (2200 m3 på västra sidan + 350 m3 på östra sidan) till 450 m3. En viss förskjutning av den volym som avrinner från respektive sida av planområdet sker dock. Inget vatten avrinner från planområdets västra sida vid angivet regn medan en ökning på 100 m3 (från 350 m3 till 450 m3) sker på områdets östra sida. Ökningen på den östra sidan bedöms inte ha någon större inverkan på nedström områden då rinnvägen passerar genom industriområdet, via några lågpunkter som redan vid befintlig situation är fulla vid ett 100-årsregn, och ansluter sedan till rinnvägen längs med Stenorsvägen, dit vatten från även planområdets västra sida, med befintlig utformning, rinner.

Föroreningsberäkningar för dagvatten

Dammen i norr föreslås att utformas med vattenspegel för att möjliggöra bättre rening av dagvattnet i jämförelse med en torrdamm. Med en damm med vattenspegel och rening i filterbrunnar och med oljeavskiljare kan dagvattnet renas till den grad att samtliga föroreningshalter underskrider befintliga halter. Dock överskrids kommunens riktvärden för kadmium, kvicksilver och benso(a)pyren och föroreningsmängden ökar för zink, kadmium, nickel och benso(a)pyren i jämförelse med befintlig situation. För att motverka detta rekommenderas att reningsåtgärder (brunnsfilter) installeras så nära källan för föroreningen som möjligt. Exakt antal och placering av filterbrunnar bör utredas då det finns en mer detaljerad utformning av planområdet och de mer förorenande områdena kan identifieras. Att minska förekomsten av dessa föroreningar inom planområdet genom smarta materialval rekommenderas också. Utformningen av dagvattenanläggningen bedöms vara fördelaktig med hänsyn till möjligheten att förhindra avledning av föroreningar till resterade delar av dagvattensystemet om ett större utsläpp skulle ske om avstängningsventiler installeras i in- och utloppsbrunnarna till dammen.

Det bedöms inte möjligt att implementera ytterligare reningssteg för dagvattnet än här föreslaget och för att säkerställa att MKN uppnås för recipienten är det viktigt med ett helhetsperspektiv. Industrier så som SWEP är viktiga för att staden och regionen ska kunna växa och utvecklas. De skapar jobb och bidrar till ekonomisk tillväxt och oavsett var industrin placeras kommer vara svår att säkerställa att möjligheten att uppnå miljökonsekvensnormerna inte påverkas. Åtgärder kan (och bör) därför göras på andra platser inom avrinningsområdet, tillexempel i anslutning till redan etablerade industrier för att säkerställa att miljökonsekvenserna för recipienten faktisk uppnås.

Mängderna föroreningar skulle inte minska från industrin oavsett om en annan redan mer förorenad plats än en grönyta skulle väljas för byggnationen (till exempel en parkering). Den enda skillnaden skulle bli att försämringen från befintlig situation inte skulle bli lika stor. Dock har exploatering av denna grönyta, intill befintlig industri, i förhållande till om en annan plats inom kommunen skulle väljas i stället andra fördelar. När det gäller lokalisering av ny industri är det ofta både strategiskt och miljömässigt fördelaktigt att den placeras i direkt anslutning till redan etablerade industriområden. Då kan man använda den infrastruktur som redan finns – till exempel vägar, el, vatten och avlopp. Det sparar både pengar och minskar behovet av att bygga nytt, vilket är bra för både miljön och samhället. Att samla industrin på ett ställe gör det också lättare att undvika krockar med andra områden, som bostäder eller parker. Det ger en tydligare plan för hur staden ska byggas och gör det enklare att hantera saker som buller, trafik och annan påverkan på miljön.

Med smarta materialval och uttänkt placering av filterbrunnar bedöms möjligheten att planen inte utgör en försämring vara god. I NSVAs dagvattenplan står det att ”Dagvattensystem ska utformas så att en så stor del som möjligt av föroreningarna bryts ner under vattnets väg till recipienten” vilket planen bedöms uppnå. Det bedöms inte möjligt att implementera fler reningssteg än vad som föreslås varken med hänsyn till den ekonomiska aspekten men inte heller med hänsyn till brist på ytor att tillgå för ytterligare reningsanläggningar.

Energiförsörjning och telekommunikation

Ledningsnät för fjärrvärme är utbyggt i området. Anslutningsmöjlighet finns.
Elnät finns i området.
Fibernät finns i anslutning till området.

Befintliga ledningarna (inom kvartersmark) skyddas med U-område i plankarta.

Avfallshantering

Landskrona Svalöv Renhållnings AB ansvarar för avfallshantering från hushåll, och där med jämförligt avfall från annan verksamhet.

3.6 Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 5 år från den dag detaljplanen får laga kraft.

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

Ändrad lovplikt

Ingen utökad bygglovsplikt tillämpas inom planområdet.

3.7 Motiv till planbestämmelser

För att underlätta förståelsen av planförslaget listas nedan en beskrivning av vad som avses med de olika planbestämmelserna och hur de ska tolkas. För standardiserade planbestämmelser hänvisas även till Boverkets planbestämmelsekatalog.

Användning allmän plats

PARK - Park

Boverkets föreskrifter om detaljplan: Användningen park ska tillämpas för områden för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra ytor för fördröjning av dagvatten och skyfallsvatten samt att ge plats för större ledningsstråk.

GATA - Gata

Boverkets föreskrifter om detaljplan: Användningen gata ska tillämpas för områden avsedda *främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion.*

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för en förlängning norrut, över Västkustbanan, av befintlig gång- och cykelväg.

Användning kvartersmark

H - Detaljhandel

Boverkets föreskrifter om detaljplan: Användningen detaljhandel ska tillämpas för områden för handel med varor och tjänster. Även komplement till verksamheten detaljhandel ingår i användningen.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra fortsatt detaljhandel inom Björnen 3.

Z - Verksamheter
Boverkets föreskrifter om detaljplan: Användningen verksamheter ska tillämpas för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Även komplement till verksamheten ingår i användningen.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för utökning/utveckling/flexibilitet av SWEP interntional AB på Illern 7 , del av Karlslund 1:1 samt Björnen 3.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

gc-väg – Gång- och cykelväg
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att ett gång- och cykelstråk byggs ut mellan bebyggelsen på Björnen 9 och Björnen 3 och därmed öka tillgängligheten till och från Pulsarena.

fördöjning - Fördröjning av dagvatten ska finnas
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa dagvattenhanteringen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Prickmark – Marken får inte förses med byggnad
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en zon förgårdsmark mot gata. Syftet är också att begränsa bebyggelsens utbredning säkerställa uppställningsplatser samt framkomlighet för transporter inom fastighet.

Ö1 – Marken får inte förses med byggnader, byggnadsverk eller anläggningar
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa risksituationen för riksintresse järnväg.

h1 – Högsta byggnadshöjd är 12 meter
Syftet med bestämmelsen är att begränsa höjden på ny bebyggelse inom hela planområdet.

u1 – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa utrymme och tillgång till befintliga allmänna va-ledningar som passerar genom området samt eventuella framtida tillkommande ledningar

– Utfartsförbud
Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att antalet in och- utfarterna mot Stenorsvägen begränsas.

PLANKARTA Skala 1:2000 (A1)

TECKENFÖRKLARING

- TRAKTGRÄNS o KVARTERSGRÄNS
- FASTIGHETSGRÄNS
- 1282K-00/42.7 GRÄNS SERVITUT
- LEDNINGSRÄTT
- ILLERN TRAKT / KVARTERSNAMN
- Bävergatan GATUNAMN
- 1 REGISTERNUMMER
- 12 ADRESSNUMMER
- BYGGNADER KARTERADE EFTER INMÄTTA HUSLIV
- BYGGNADER EFTER TAKKANT ALT. ANNAT KARTMATERIAL
- JÄRVÄGSSPÅR
- VÄG KÖRBANEKANT
- GÄNG- OCH CYKELVÄG
- SLÄNT
- BUSKAGE
- HÄCK
- MUR
- STÖDMUR
- STAKET
- STOLPE
- ELSKÅP
- BELYSNINGSSTOLPE
- LÖVTRÄD
- N=XXXXXXX KOORDINATKRYSS MED KOORDINATER

Koordinatsystem:
Plan: SWEREF 99 13 30
Höjd: RH 2000

AVTALSRÄTTIGHETER I KARTAN KAN HA OLIKA KVALITET, SE RESPEKTIVE ORIGINALHANDLING.

GRUNDKARTAN FRAMSTÄLLD GENOM KOMMUNENS GEODATABAS SAMT NYINMÄTNING INOM PLANOMRÅDE.

UTTAG 2026-04-21.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA — Gata
- GCVÄG — Gång- och cykelväg
- PARK — Park

Kvartersmark

- H — Detaljhandel
- Z — Verksamheter

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Utformning av allmän plats

fördröjning, Fördröjning för dagvatten ska finnas

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad
- ö1 Marken får inte förses med byggnader, byggnadsverk eller anläggningar

Höjd på byggnadsverk

- h1 Högsta byggnadshöjd är 12 meter

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Stängsel, utfart och annan utgång

- Utfartsförbud

ADMINISTRATIV BESTÄMMELSE

Genomförandetid är angivet som 5 år från den dag planen får laga kraft.

4. Konsekvenser

4.1 Bedömning av miljöpåverkan

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer, med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, att planens genomförande inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 4 kap 34 § plan- och bygglagen respektive 6 kap miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte genomföras.

Ställningstagandet grundas på följande:

- Planförslaget är förenligt med den fördjupade översiktsplanen för Landskrona tätort.
- Inga riksintressen eller skyddsområden bedöms påverkas negativt.
- Miljökvalitetsnormer för luft och vatten bedöms inte påverkas mer än mycket marginellt.
- Inga risker för människors hälsa och säkerhet eller risk för översvämning bedöms föreligga när detaljplanen är genomförd.

4.2 Påverkan på riksintressen och förordningar

Riksintresse för högexploaterad kust

Planområdet ligger inom riksintresse för högexploaterad kust. Planområdet, liksom hela Landskrona stad, berörs av riksintresse för kustzon enligt 4 kap 1,4§ MB. Detta innefattar ett 3-5 km brett område längs Skånes kust, inom vilket prövning enligt Miljöbalken 4 kap 1 och 4§ skall ske. Riksintresset är bl.a. till för att säkra allmänhetens tillgång och tillgänglighet till strandområdena samt för att skydda befintliga natur- och kulturvärden. I miljöbalken finns undantagsbestämmelser som innebär att riksintresset för kustzon inte utgör hinder för utveckling av befintliga tätorter.

Eftersom området endast innebär en mindre förändring i ett sen tidigare detaljplanelagt område samt en mindre utökning av mark för verksamheter så bedöms planen inte påverka riksintresset.

Riksintresse för trafikslagens anläggningar

Planområdet gränsar i öster till riksintresse för järnväg (Västkustbanan). Gällande servitut avseende vegetationsfria ytor för till förmån för järnvägstafiken kommer inte att beröra. Området föreslås bebyggas med verksamheter där marken kommer regleras med mark som inte får bebyggas och förses med planbestämmelsen ”Ö1 – marken får inte förses med byggnader, byggnadsverk eller anläggningar”. Inga byggrätter tillåts närmare än 30 meter från spårmitt. Planförslaget bedöms därmed inte påverka riksintresset.

4.3 Konsekvenser för miljö, hälsa och säkerhet

Luftkvalitet

Enligt miljöförvaltningens uppgifter överskrids inte miljökvalitetsnormerna inom Landskrona kommun. Trafiktillskottet från den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna av luftföroreningar i området.
Regelbundna mätningar av luftkvaliteten har genomförts i Landskrona sedan slutet av 1980-talet. I skiftet mellan 1980- och 1990-talet var de uppmätta halterna av kvävedioxid, svaveldioxid och sot höga, men har sedan dess sjunkit till låga nivåer under de rådande miljökvalitetsnormerna. Sammantaget ligger alla föroreningsparametrar under miljökvalitetsnormerna och i de flesta fall även under den nedre utvärderingströskeln.
Luftkvaliteten bedöms inte påverkas negativt av planförslaget och miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas på grund av förslaget.

Vattenkvalitet

Vattenförekomster inom planområdet utgörs av Grundvatten: Sedimentär bergförekomst (2017-2021): SV Skånes kalkstenar.

Grundvattenstatus/Ytvattenstatus bedöms som kvantitativt och kvalitativt god enligt VISS. Planförslagets genomförande bedöms inte medföra sådan påverkan på grundvattnet att miljökvalitetsnormerna inte kan hållas.

Det ska ingå i verksamhetens egenkontroll att ha kontroll över sitt dagvatten. Verksamheten ska ha nödvändiga rutiner för att förebygga att dagvatten förorenas och är ansvarig för att rena vattnet innan det når kommunens ledningsnät.

I samband med att Swep tidigare ansökt om bygglov så beslutade Länsstyrelsen (2019-06-24) att den planerade verksamheten inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Vidare ska området utformas i enlighet med Landskronas dagvattenpolicy (2012-05-21) och Landskronas dagvattenplan (2018-01-17)

Industribuller

Industrierna kopplade till planområdet är befintliga verksamheter vilket miljöbalken hanterar bullerfrågan för.

Byggnadsinventering - Björnen 3

En historisk inventering och miljöbedömning för fastigheten Björen 3 har tagits fram av Kodeda konsulter AB 2026-03-24 inför antagandet.

Historisk sammanfattning

Historiska flygfoton från Lantmäteriet från cirka 1960 och 1975 visar att undersökningsområdet digare använts till jordbruk samt att en väg korsat fastigheten, se Figur 16 och Figur 17 nedan. Enligt uppgifter från Landskrona stad är byggår för lokalerna mellan år 1975–1979.

Från ett ortofoto daterat år 1984 från Landskronakartan kan man se att hela byggnaden då var uppförd, med undantag för en mindre utbyggnad (cirka 100 m2) belägen i den sydvästligaste delen av byggnaden, se Figur 18 nedan.

Byggnaden har tidigare huserat industrilacksverksamhet, och den södra delen av byggnaden har tidigare använts för gymnasieskoleverksamhet.

Figur 16.

Figur 17.

Figur 18.

Nuvarande verksamhet

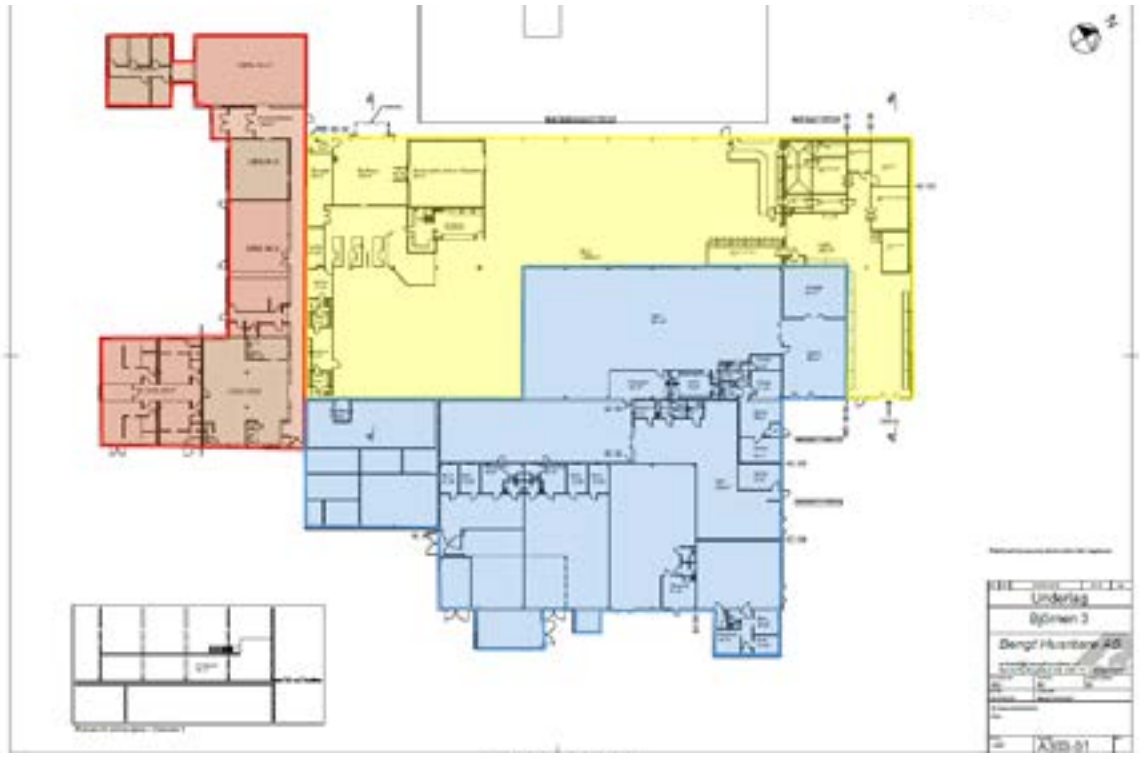
Idag finns cirka 10 olika hyresgäster i byggnaden på Björnen 3,
däribland MyGross, Veksab, Pump Solutions, Demex, Skåne Gripen VVS, Skåne Hem och en MC-klubb. Lokalerna genomgick en genomgående ombyggnation och uppfräschning för cirka 5 år sedan.

Slutsats från historisk- och materialiniventering

Kodeda konsulter bedömer att det, utifrån granskade handlingar, platsbesök och uttagna materialprover, inte föreligger någon särskild risk att fortsatt bedriva detaljhandel i aktuell byggnad. Det finns inga synbara material och/eller produkter som i dagsläget bedöms utgöra någon risk för pågående verksamhet samt för människor som vistas i lokalen.

Befintliga ytskikt i byggnaden bedöms inte emitera så at det utgör en potentiellell risk för människor och verksamheter som vistas på platsen. Befintliga verksamheter bedöms inte heller använda några ämnen, produkter eller material som föranleder åtgärder och/eller som utgör hinder till planförslaget. Livsmedelsbutiken har nyligen genomgått totalrenovering, detsamma gäller huvuddelen av lokaler/verksamheter med undantag för den del benämnd ”Tillbyggnaden” (se figur 19 nedan).

Kodeda anser att byggnaden inte innehåller material eller föroreningar som innebär en risk i förhållande till planerad markanvändning. Denna bedömning grundar sig på att skadade fönsterbrädor i tillbyggnaden med asbest åtgärdas för att byggnaden ska kunna tas i bruk för avsett ändamål samt att provtagning av misstänkta material utförs om rivning skulle ske.



Figur 19. Huvudbyggnad 1 markerat i blått. Huvudbyggnad 2 markerad i gult. Tillbyggnad markerad i rött.

Markföroreningar

Analysresultat - Jord

En planspecifik riskutredning har tagits fram av C3S 2025-11-07 inför granskningsskedet. Totalt skickades 14 jordprover in för ackrediterad laboratorieanalys, varav 13 på fyllnadsmaterial och ett prov på naturlig jord, se figur 16 för provpunkternas lokalisering. Utifrån tolkning av analysresultaten och fältintryck görs följande översiktliga bedömning av föroreningssituationen.

Del av Karlslund 1:1

- Borrpunkter lokaliserade inom aktuell del av fastigheten Karlslund 1:1 inkluderar 25C01, 25C02, 25C03 och 25C05. Analysresultaten tyder på att analyserade jordmassor inom området generellt inte är förorenade. Halterna av de analyserade ämnena underskrider riktvärden för MKM i samtliga analyserade jordprover.
- I borrpunkt 25C05 uppmättes halter av PAH-M och PAH-H överstigande riktvärden för KM i två jordprover vid 0,0–0,7 samt 0,7–1,2 m u my, dock under riktvärden för MKM.

Illern 7

- Borrpunkter lokaliserade inom aktuell del av fastigheten Illern 7 inkluderar 25C04 och 25C06. Analysresultaten tyder på att analyserade jordmassor inom området generellt inte är förorenade. Halterna av de analyserade ämnena underskrider riktvärdena för såväl KM som MKM i samtliga analyserade provnivåer i de båda borrpunkterna.

Björnen 3

- Borrpunkter lokaliserade inom aktuell del av fastigheten Björnen 3 inkluderar 25C07, 25C08 och 25C09. Analysresultaten tyder på att förhöjda halter av analyserade ämnen till viss del förekommer inom området. Halterna av de analyserade ämnena underskrider generellt riktvärdena för MKM, med ett undantag.
- I borrpunkt 25C07 uppmättes en halt av barium överstigande riktvärdet för MKM i jorden vid nivån 0,0–0,4 m u my (halt 1 800 mg/kg TS; riktvärde MKM 300 mg/kg TS). Underliggande jordprov har ej analyserats men föroreningen är avgränsad vid 0,8 meters djup. Vid 0,8–1,5 m u my överskrider jorden KM med avseende på barium men underskrider MKM.

Analysresultat - Grundvatten

Totalt skickades två grundvattenprov in för ackrediterad laboratorieanalys. Med erhållet underlag från laboratorium visar analyserna på en låg föroreningssituation i grundvattnet.
I grundvattnet förekommer måttliga halter (SGU klass 3) av PAH-L, PAH-M och enstaka metaller i vanligt förekommande bakgrundshalter.
Samtliga analyserade parametrar för klorerade lösningsmedel underskrider laboratoriets rapporteringsgränser.

Uppmätta PFAS-halter i grundvattnet är förhållandevis låga och underskrider tillämpade jämförvärden, med undantag för grundvatten i 25C06 där halten PFAS4 överstiger riktvärde för dricksvatten. Det bedöms dock inte vara aktuellt med dricksvattenuttag inom eller i nära anslutning till undersökningsområdet, då det inte finns några närliggande registrerade dricksvattenbrunnar hos SGU7.
I övrigt är samtliga analyserade parametrar i grundvattenproverna under aktuella jämför- och riktvärden och i många fall även under laboratoriets rapporteringsgränser.

Slutsats

En miljöteknisk markundersökning har genomförts inom detaljplanområdet för att bedöma föroreningssituationen i mark och grundvatten. Områdets nuvarande och planerade markanvändning motsvarar mindre känslig markanvändning (MKM).

Utifrån erhållna analysresultat kan det sammantaget konstateras att föroreningar över nu tillämpat riktvärde (MKM) endast har påträffats i ett jordprov på fastigheten Björnen 3 vid en anlagd vall (cirka en meter hög). Övriga 13 analyserade jordprover har halter under MKM och i de flesta fall även under halter för KM.

Uppmätt bariumhalt på 1 800 mg/kg TS överstiger riktvärdet för MKM (300 mg/kg TS) sex gånger i ett jordprov. Styrande för riktvärdet är skydd av markmiljö på 300 mg/kg TS, följt av långtidseffekter på hälsan på 10 000 mg/kg TS och intag av jord på 11 000 mg/kg TS. Högsta uppmätta bariumhalt bedöms inte utgöra någon oacceptabel risk för människors hälsa, då halten väl underskrider det sammanvägda hälsoriskbaserade riktvärdet på 10 000 mg/kg TS för barium i generella MKM-scenarier. En viss risk för markmiljön förekommer avseende den förhöjda bariumhalten. Då borrpunkten ligger inom ett mindre känsligt planområde med industri (planerad detaljhandel), mellan en asfalterad GC-väg och parkeringsyta, bedöms markmiljön ha ett måttligt till lågt skyddsvärde och inga vidare åtgärder bedöms vara nödvändiga i nuläget.

Utförd undersökning tyder generellt på en låg föroreningssituation inom aktuell fastighet. Med nuvarande och planerad markanvändning bedöms det inte finnas behov av några riskminimerande åtgärder eller ytterligare åtgärdsbehov på undersökta fastigheter. Marken bedöms därmed kunna nyttjas för den planerade markanvändningen. En del av detaljplanområdet är i dagsläget bebyggt och har därmed ej provtagits, framför allt i det södra området (fastigheten Björnen 3).

Risken för en problematisk föroreningssituation tycks vara förhållandevis liten inom detaljplanområdet. En halt avseende barium i ytlig jord i borrpunkt 25C07 har påträffats förhöjd. Det är troligt att det kan komma att krävas avhjälpandeåtgärder i detta delområde innan exploatering eller byggnation är möjlig. Eventuella överskottsmassor som uppstår vid nybyggnation kan förväntas vara mer eller mindre förorenade och medföra merkostnader för omhändertagande. Kompletterande provtagning i form av samlingsprov inför eventuell borttransport av massor bör göras med syfte att klassa överskottsmassor korrekt. Det ska poängteras att prover uttagits som stickprov. Det kan därmed inte uteslutas att jordlager/massor av annan karaktär och ett annat föroreningsinnehåll än nu redovisat kan påträffas inom området.

En kostnadsuppskattning av en eventuell sanering av bariumföroreningen förutsätter att föroreningen motsvarar vallens volym, då föroreningen är avgränsad i djupled vid 0,8 meters djup och vallen är cirka 1 meter hög. Vallen är cirka 30 meter lång och 5 meter bred, det vill säga en yta om cirka 150 m2. Grovt räknat på en uppskattad jordvolym om cirka 100 m3 eller cirka 200 ton. Cirka 750 kr per ton motsvarar en grovt uppskattad kostnad om cirka 150 000 SEK för mottagning av IFA-massorna hos avfallsanläggning inklusive grävkostnader, miljökontroll och transporter.

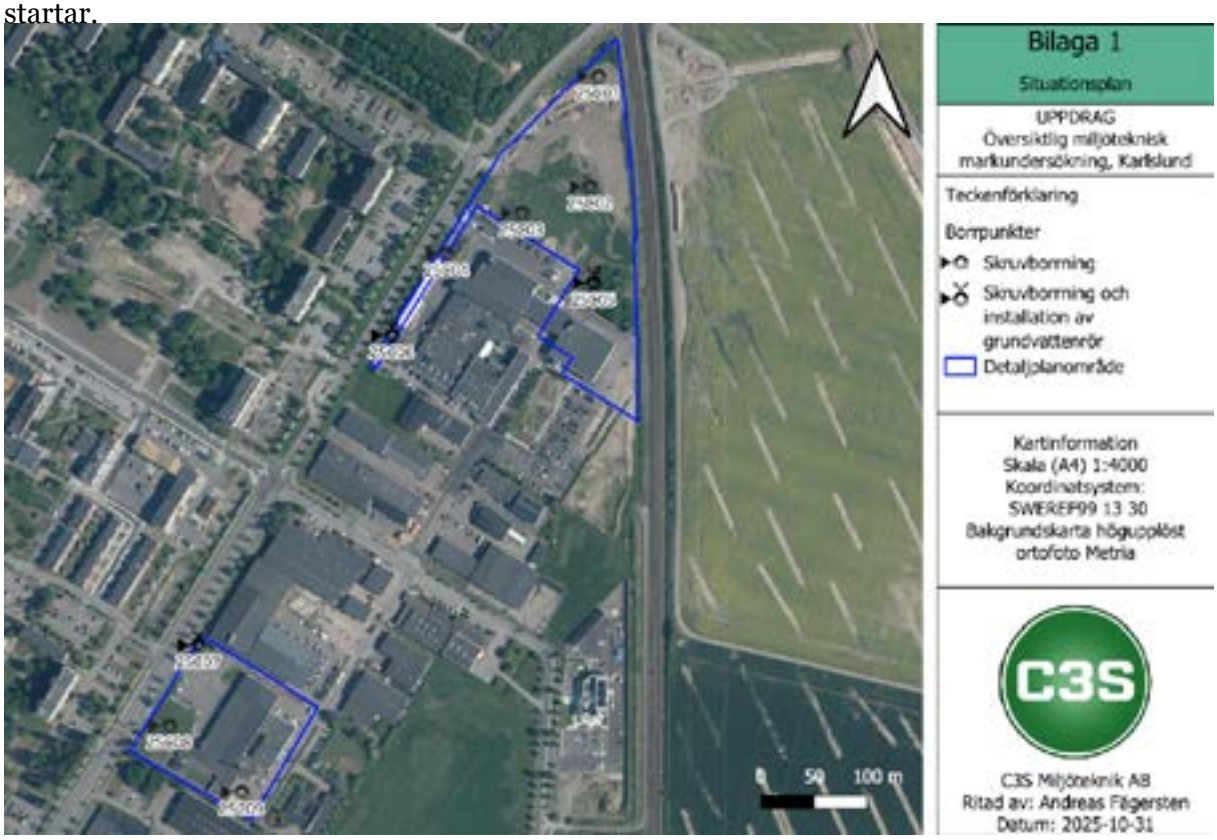
Det skulle dock rekommenderas att eventuella vidtagna åtgärder i första hand är att klassa massorna genom handprovtagning. Uttag av 30 delprov som blandas noggrant i en hink och

sedan slås ihop till ett samlingsprov för hela vallen. Jordanalys utförs i sådana fall med avseende på fraktionerade alifater, aromater, BTEX (bensen, toluen, etylbensen, xylen), PAH (polycykliska aromatiska kolväten) och metaller (As, Ba, Cd, Co, Cr, Cu, Hg, Ni, Pb, V, Zn). Om samlingsprovet visar föroreningshalter underskridande MKM bedöms jorden kunna ligga kvar och således sker då ingen borttransport av massorna. Uppskattad kostnad i detta scenario cirka 10 000 SEK. Om samlingsprovet visar föroreningshalter överstigande MKM rekommenderas en fördjupad riskbedömning alternativt borttransport av massor, beroende på vilka ämnen och halter som uppvisas.

Utförda grundvattenanalyser visar på måttliga halter av PAH-L, PAH-M och enstaka metaller. Med nuvarande och planerad markanvändning görs bedömningen att påvisade halter i grundvattnet inte utgör någon negativ risk för människors hälsa eller miljön, då området förses med kommunalt dricksvatten och analyserade parametrar underskrider riktvärden för ångor i byggnader. Inga ytterligare åtgärder anses nödvändiga.

Analyser av grundvatten är en god indikator på hur förorenad en jordmatris i omgivningen är då ett grundvattenprov representerar en större volym än en enskild borrpunkt i jord. Resultaten av analyserade grundvattenprov indikerar en låg risk av att det skulle förekomma större föroreningskällor inom aktuella områden med avseende på analyserade ämnen.

Enligt miljöbalken 10 kap 11§ ska den som äger eller brukar en fastighet oavsett om området tidigare ansetts vara förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet på människors hälsa eller miljö. Schakt i förorenad jord är anmälningspliktigt. Innan schaktarbetet får ske måste en anmälan om avhjälpandeåtgärd enligt §28 Förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) göras till tillsynsmyndigheten senast 6 veckor innan arbetena startar.



Figur 20. Provtagningplan med markerade provpunkter inom planområdet

Risker från verksamheter och farligt gods

En planspecifik riskutredning har tagits fram av BKB Brandkonsultbyrån 2025-10-21. Nedan redovisas slutsatserna från uttredningen.

SWEP interanational AB

För att bedöma SWEP:s riskpåverkan på den södra delen av planområdet (Björnen 3) jämförs det befintliga avståndet med krav på skyddsavstånd i MSBFS 2023:2 och MSBFS 2020:2.

MSBFS 2023:2, som utgör föreskrifter om hantering av brandfarliga vätskor, redovisar motsvarande skyddsavstånd för brandfarlig vätska. Enligt denna är det högsta skyddsavståndet som redovisas 100 meter till utrymningsväg från svårutrymda lokaler.

MSBFS 2020:1 utgör föreskrifter om hantering av brandfarlig gas och brandfarliga aerosoler, och redovisar krav på skyddsavstånd vid placering av gasolcisterner. Enligt denna är det högsta skyddsavståndet som redovisas 100 meter till utrymningsväg från svårutrymda lokaler.

Avståndet mellan SWEP:s fastighetsgränser (del av Karlslund 1:1 och Illern 7) och den närmaste fastigheten på den södra delen av planområdet är nästan 300 meter. Detta avstånd utgör ett tillräckligt skyddsavstånd utifrån kraven, vilket medför en acceptabel risknivå med hänsyn till SWEP:s verksamhet. Det finns därmed inga hinder för att tillåta bebyggelse i den södra delen av planområdet, oavsett planerad markanvändning.
SWEP planerar inte att utöka sin verksamhet i den södra delen av fastigheten, utan endast i den norra och östra delen. Skulle SWEP mot förmodan komma att förvara eller hantera brandfarliga varor, som ger upphov till krav på större skyddsavstånd, är verksamheten skyldig att ta hänsyn till omgivningen med riskreducerande åtgärder. Riskerna som råder från SWEP:s anläggning mot den södra delen av planområdet bedöms därför vara hanterat med det befintliga skyddsavståndet.

Trioplast AB

Vid närmare undersökning samt kontakt med Trioplast konstaterades att företaget inte längre bedriver sin verksamhet inom fastigheten och att lokalerna står tomma i aktuellt skede. Detta innebär att brandfarliga varor inte längre hanteras inom fastigheten.

Blue and Green AB

Verksamheten Blue and Green AB, på fastigheten Björnen 11, har bedömts vara en riskkälla då rengöringsmedel tillverkas och hanteras inom byggnaden. Vid kontakt med räddningstjänsten i Landskrona stad erhölls gällande tillstånd för hantering av brandfarlig vara på fastigheten. Enligt tillståndet hanteras stora mängder brandfarlig vätska i lösa behållare inomhus.
Eftersom samtliga brandfarliga varor hanteras inomhus i byggnaden och att avståndet till närmsta byggnad, placerad på fastigheten Björnen 3, överstiger 8 meter bedöms risknivån vara acceptabel.
Skulle Blue and Green ändra sin hantering genom att exempelvis placera en cistern med brandfarlig vätska utomhus är de skyldiga att söka nytt tillstånd och ta hänsyn till omgivningen med riskreducerande åtgärder.

Olika markanvändning - Handel och Verksamheter

Enligt detta planförslag ska fastigheten Björnen 3 användas för Detaljhandel och Verksamheter. Syftet med att tillåta olika typer av markanvändning inom planområdet är att skapa ökad flexibilitet för fastigheternas användning. Ett exempel är att fastigheten Björnen 3 i dag används för detaljhandel (t.ex. butiken Good Food), men genom att även planlägga för Verksamheter skapas förutsättningar för en bredare användning i framtiden.

Verksamheter kan omfatta exempelvis serviceverksamhet, lagerhållning, verkstadsverksamhet eller tillverkning med tillhörande försäljning. Inom ramen för sådana verksamheter kan brandfarliga varor förekomma, vilket i vissa fall kan medföra risker för grannbyggnader och omgivningen.

Att tillåta verksamheter där brandfarliga varor kan förekomma bedöms som acceptabelt inom detaljplaneområdet, eftersom det finns tydliga regelverk som styr denna typ av verksamhet. Om en verksamhet avser att hantera brandfarliga varor i tillståndspliktiga mängder, krävs tillstånd med tillhörande riskutredning enligt lagen om brandfarliga och explosiva varor (LBE). Detta innebär bland annat att verksamheten ska uppfylla de krav som redovisas i MSBFS 2023:2 och MSBFS 2020:1.

Det är i dessa fall verksamhetsutövarens skyldighet att ansöka om nödvändiga tillstånd och vidta eventuella riskreducerande åtgärder. Dessa åtgärder kan omfatta exempelvis skyddsavstånd, brandteknisk avskiljning, eller andra brandskyddstekniska lösningar. Det är alltså verksamheten som ansvarar för att säkerställa att riskerna inte påverkar närliggande byggnader eller verksamheter.
Sammantaget innebär detta att det södra planområdet, det vill säga Björnen 3, kan planeras för olika typer av markanvändning eftersom det är verksamhetens skyldighet att säkerställa att riskerna inte påverkar närliggande byggnader eller verksamheter. Detta gäller även mot gång- och cykelvägen mellan Stenorsvägen och Varggatan.

Järnväg - urspårning

I samband med den nya detaljplanen planerar SWEP att bygga ut sin verksamhet i den norra delen av planområdet på fastigheterna Illern 7 och del av Karlslund 1:1. Utökningen innebär att byggnader ska uppföras mot Västkustbanan. Farligt gods transporteras inte på aktuell del av järnvägen, men risken för urspårning mot de nya byggnaderna bör hanteras.
Hur mycket en tågurspårning påverkar omgivningen beror till stor del på tågets hastighet och om olyckan sker i en kurva eller på en raksträcka. Den undersökta järnvägssträckan är i princip rak, utan kurvation. Hastighetsgränsen är dock 200 km/h och järnvägen är elektrifierad.

I Figur 21 och Figur 22, på nästa sida, redovisas fördelningen för avstånd från spår efter urspårning för persontåg respektive godståg. Fördelningen gäller för hastigheter över 30 km/h.

Avstånd från spår [m]	0–1	1–5	5–15	15–25	>25	Okänt
Data [%]	64	18	5	2	2	9
Viktad sannolikhet [%]	70	20	6	2	2	-

Figur 21. Spridningsmått från spårmitten efter urspårning för persontåg.

Avstånd från spår [m]	0–1	1–5	5–15	15–25	>25	Okänt
Data [%]	69	16	2	2	0	12
Viktad sannolikhet [%]	78	18	2	2	0	-

Figur 22. Spridningsmått från spårmitten efter urspårning för godståg.

Enligt tabellerna sker en avvikelse på 0–15 meter från spårmitt i 98 % av fallen för persontåg och i 96 % av fallen för godståg, vilket betyder att sannolikheten att tåg ska påverka bebyggelse över 15 meter bort är mycket lågt.

Enligt Trafikverket finns dessutom ett teoretiskt samband mellan sidoavvikelsens storlek [m] (avstånd från spår) och hastighet V [km/h]. Sambandet är inte baserat på statistik, men kan ge en fingervisning om hur hastigheten påverkar konsekvensavståndet. Konsekvensavståndet beräknas enligt följande:
S = V 0,55

Figur 23. Avstånd från spårmitt där konsekvenser av urspårning kan förväntas beroende på tåghastighet

Utifrån statistiken och det teoretiska sambandet bedöms ett skyddsavstånd på 20 meter till byggnader på SWEP:S fastigheter krävas, som skydd mot konsekvenser vid urspårning. Ett avstånd på 20 meter mellan spårmitt och byggnader bedöms dessutom vara tillräckligt för att möjliggöra en räddningsinsats på ytan.

Vidare redovisar Anvisningar för Biogasanläggningar (BGA 2022) olika skyddsavstånd från spänningsförande ledare till EX-zon med brandfarlig vara, vilket är aktuellt för SWEP:s industrianläggning.

Konstruktionsspänning (kV)	Avstånd till EX-zon med brandfarlig vara med hänsyn till risken för elektrostatisk uppladdning (m)
12,0–72,5	15
82,5–170	30
245	45
420	60

Figur 24. Minsta horisontella avstånd från spänningsförande ledare till EX-zon med brandfarlig vara.

Elektrifierad järnväg har en kontaktledningsspänning på 15 kV vilket medför att minsta avstånd mellan elledning och EX-zon ska vara 15 meter. Det krävs alltså ett avstånd på minst 15 meter till EX-zon inom verksamheten.

I plankartan har riskerna beaktats och närmsta byggrätt är placerad 30 m från järnvägens spårmitt.

4.4 Konsekvenser för natur- och kulturmiljö

Grönstruktur och parker

Genom planförslaget så tas c:a 4000 kvm detaljplanelagd parkmark (ytan är idag redan delvis bebyggd) i anspråk för Verksamheter. I gengälld tillskapas c:a 8000 kvm parkmark i den norra delen av området.

Hushållning med naturresurser

Den norra delen av föreslaget planområdet utgörs idag av jordbruksmark. Marken bedöms dock ha ett visst begränsat värde ur brukningssynpunkt. Området är avskuret av befintlig infrastruktur, med järnväg i öster och Stenorsvägen i väster, vilket innebär att ytan är mindre och och uppdelad från övrigt omkringliggande jordbruksmark. Dessa förhållanden medför att marken är svår att bruka på ett effektivt och långsiktigt hållbart sätt.

Aktuellt planområde ligger i anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur, vilket gör det väl lämpat för etablering av verksamheter. Genom att utnyttja denna yta möjliggörs en effektiv markanvändning i ett redan påverkat läge, samtidigt som behovet av att ta i anspråk orörd eller mer högvärdig jordbruksmark på annan plats minskar.
Sammantaget bedöms intrånget i jordbruksmark vara motiverat utifrån områdets läge, markens begränsade brukningsvärde och samhällsintresset av att skapa förutsättningar för verksamhetsutveckling och arbetstillfällen.

4.5 Sociala konsekvenser

Befolkning och service

Detaljplanen möjliggör för ett tillskott av blandade verksamheter och handel som kan bidra till ett levande område.

Tillgänglighet och trygghet

Planområdenas lokalisering i staden innebär att det finns god tillgänglighet till området genom alla typer av trafikslag. Planområdena ska anläggas med god belysning och med trygga och gena stråk och platser.

Barnperspektiv

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits. Ny gång och cykelvägar bidrar till gena stråk och bättre tillgång till och från bostäder och puls arena i närområdet.

Tillståndspliktig verksamhet

Tillståndspliktiga verksamheter bedrivs inom gällande miljötillstånd.

4.6 Ekonomiska konsekvenser

Ansvarsfördelning

Staden ansvarar, som huvudman, för drift och iordningsställande av allmän platsmark inom planområdet. Kostnader för flytt eller omläggning av befintliga ledningar kommer att fördelas mellan staden och ledningsinnehavare enligt olika gällande markavtal alternativt kommande separata avtal/överenskommelser.

Staden ansvarar för projektering och utbyggnad av gång- och cykelväg, park samt andra allmänna anläggningar, som t.ex. upprättande av brandposter.

Framtida exploatörer ansvarar för kostnader inom kvartersmark. Dessa är till exempel byggnation, anläggningsavgifter, bygglovsavgift mm.

VA och bygglovsavgifter debiteras i enlighet med, av Landskrona stad, antagna taxor.

4.7 Konsekvenser för fastigheter

För beskrivning av hur planförslaget påverkar fastigheter inom och i anslutning till planområdet, se kapitlet 5, avsnitt 5.4 *Genomförande – Fastighetsrättsliga genomförandefrågor*.

5. 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.

5.1 Organisatoriska genomförandefrågor

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Landskrona stad är huvudman för allmän platsmark (gata, park) enligt detaljplanen och ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll.
Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för all utbyggnad och anläggning inom kvartersmark (kommunikationsytor, grönytor, ledningar etc) och ska bekosta detta.
Landskrona Energi AB (LEAB) ansvarar för elförsörjning och fjärrvärme inom området. Befintliga ledningar inom kvartersmark flyttas i samband med gatuutbyggnaden.
Området ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Anslutningspunkter upprättas i respektive fastighetsgräns.
Avfallshanteringen från hushåll, och där med jämförligt avfall från annan verksamhet, löses i avtal mellan fastighetsägare och Landskrona Svalöv Renhållning AB (LSR).

5.2 Ekonomiska genomförandefrågor

Avtal

Staden står för kostnaden för utbyggnad av allmän plats. Tilläggsöverenskommelse ska tecknas mellan Staden och tomträttsinnehavaren till Illern 7 och Fjällräven 1, varigenom tomträtterna ska utökas med ytterligare kvartersmark.
Vid en framtida exploatering inom planområdet kommer ansvars- och kostnadsfördelning att regleras genom avtal med framtida fastighetsägare, ledningsrättshavare med flera.

Övriga ekonomiska genomförandefrågor

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

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

VA, dagvatten och bygglovsavgifter debiteras i enlighet med, av Staden, antagna taxor. Planavgift kommer inte att tas ut i samband med bygglov.

Eventuella kostnader i samband med planens genomförande såsom flyttningar eller ändringar av befintliga ledningar bekostas av exploatören. Det är även viktigt att samråd sker med aktuell ledningsägare redan i tidigt projekteringsskede.

5.3 Tekniska genomförandefrågor - Mark

Grundundersökning ska tas fram av exploatören inför byggnation.

Enligt miljöbalken 10 kap 11§ ska den som äger eller brukar en fastighet oavsett om området tidigare ansetts vara förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet på människors hälsa eller miljö. Schakt i förorenad jord är anmälningspliktigt. Innan schaktarbetet får ske måste en anmälan om avhjälpandeåtgärd enligt §28 Förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) göras till tillsynsmyndigheten senast 6 veckor innan arbetena startar.

För varje träd som fälls inom allmän platsmark ska, i enlighet med Stadsbyggnadsnämndens mål för 2026, tre träd återplanteras.

Trädraden utmed Stenorsvägen som omfattas av biotopskydd enligt 7 kap. miljöbalken är belägen inom område som i detaljplanen regleras som gatumark.
Syftet med att inordna området i gatumark är att säkerställa ett sammanhållet och funktionellt gaturum samt att uppnå en sammanhängande planmosaik mellan angränsande detaljplaner. Trädraden ska bevaras i befintligt läge och har fortsatt skydd i enlighet med gällande bestämmelser om biotopskydd. Eventuella framtida arbeten inom gatumarken ska genomföras med särskild hänsyn till biotopskyddets värden. Samråd med tillsynsmyndighet kan komma att krävas innan åtgärder vidtas som kan påverka trädraden.

Dagvattenanläggningen får inte anläggas utan anmälan till miljöförvaltningen.

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

Efter att planen har antagits är det ledningsägaren som ansvarar för att ansöka om ledningsrätt. Ansökan görs hos Lantmäteriet och avser de u-områden som redovisas i plankartan.

Teknisk försörjning

Vid höjdsättning av området ska NSVA medverka för att säkerställa att spillvatten och dagvatten kan avledas med självfall.
Vid eventuellt ändrande av effektbehov bör det ske i en tidig dialog med LEAB rådande den givna situationen med effektfrågan.

Brand

Planområdet är beläget inom insatstid för räddningstjänsten. Vid utbyggnad i området kommer nya brandposter att krävas. Brandvattenförsörjning ska anordnas inom området och utformas i samråd med Räddningstjänsten samt NSVA. Brandposterna ska uppfylla kraven i VA V P76 och VAV P83. Dimensionering av distributionsnätet för vattenledningar och eventuell rundmatning föreslås utformas i samband med detaljprojektering. Exploatören ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov.

5.4 Fastighetsrättsliga genomförandefrågor

Fastighetsbildning

Planförslaget omfattar två områden, ett i norr och ett i söder.

I det norra området omfattas planförslaget av delar av Karlslund 1:1, och delar av Illern 7. Aktuell del av Illern 7 är idag planlagd för kvartersmark, industri, men får inte bebyggas. Delar av Karlslund 1:1 är både planlagd för kvartersmark, Industri, och för allmän platsmark, park samt gata. I planförslagets norra del är Karlslund 1:1 inte planlagd.
I planförslaget är knappt 24 000 m2 av norra planområdet utlagt som kvartersmark för verksamheter. Cirka 1100 m2 är planlagt för allmän plats, gata, och ca 5600 m2 för allmän plats, park.

I det södra området omfattas planförslaget av delar av Karlslund 1:1, del av Björnen 3 och del av Björnen 9.
Aktuell del av Karlslund 1:1 är idag planlagd för allmän platsmark, gata och park eller plantering. Aktuell del av Björnen 3 och del av Björnen 9 är planlagd för kvartersmark, industri. I planförslaget är ca 16 500 m2 utlagt för kvartersmark, detaljhandel och verksamheter. För gång- och cykelväg är drygt 300 m2 utlagt som allmän platsmark. Cirka 400 m2 är utlagt som allmän platsmark, gata.

Marköverföringar behöver ske för att kunna genomföra planen.
Inom norra området kan den mark inom Karlslund 1:1, som utgörs av kvartersmark, överföras till en angränsande fastighet eller, om villkoren i fastighetsbildningslagen är uppfyllda, styckas av till egen fastighet. Inom södra området ska gång- och cykelbanan, som utgörs av allmän platsmark inom Björnen 9, överföras till angränsande Karlslund 1:1. Detaljplanens fastighetsrättsliga konsekvenser beskrivs i tabellen i anslutning till texten.

Överföring av mark bör i första hand ske genom frivilliga överenskommelser om fastighetsreglering mellan berörda fastighetsägare. I en överenskommelse regleras även ersättningsfrågan. Ansökan om fastighetsbildning görs till Lantmäterimyndigheten i Landskrona och initieras och bekostas av någon av berörda parter.
Ansökan om fastighetsbildning har redan inkommit Lantmäterimyndigheten, ärendenummer M228055, där bl.a. viss kvartersmark inom planförslaget önskas överföras från Karlslund 1:1 till Illern 7.

Servitut och ledningsrätt

Inom planförslaget, i norra området, belastas Karlslund 1:1 av ett arrende (A – ID 10148). Arrendator är Swep International AB (tomträttsinnehavare till Illern 7 och Fjällräven 1).
Inom planområdet finns också officialservitut, rättighet 1282K-08/32.1. Servitutet ger flertalet fastigheter, som ägs av Staten Trafikverket, en rätt att röja träd och buskar längs järnvägen. Inom Illern 7, direkt angränsande till planförslaget, finns ett avtalsservitut, rättighet 12-IM6-01/799.1. Inom servitutsområdet har fastigheterna Utkiken 2 och Reningsverket 6 rätt att lägga ner och ha underjordiska ledningar.

Inom planförslaget, i södra området, belastas Björnen 3 av ledningsrätt för gas, rättighet 1282K-620.1.

Inom Björnen 3, direkt angränsande till planområdet, finns flera officialservitut.
Rättighet 12-LAN-132 ger Björnen 4 rätt att ha en vattenledning över Björnen 3 ut till Björngatan.
Rättighet 12-LAN-514 ger Björnen 4 rätt att köra över Björnen 3 på ett mindre område.
Rättighet 1282K-99/21.1 ger Björnen 4 rätt köra över Björnen 3 på ytterligare ett mindre område.

Gemensamhetsanläggningar

I direkt anslutning till planområdets södra del finns gemensamhetsanläggningen Björnen ga:1, som utgörs av väg. Delägande fastigheter är Björnen 1,3,4,9 och Uttern 1,3 och 4.

Övriga rättigheter

På samma väg som gemensamhetsanläggningen Björnen ga:1 är belägen (Varggatan), har nyttjanderättshavare Hi3G Access AB förutsatts använda vägen för att komma till sin mast jämte Björnen 4. Detsamma gäller för Arrendatorn 3G Infrastructure Services AB som har en anläggning inom samma område som Hi3G Access AB.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

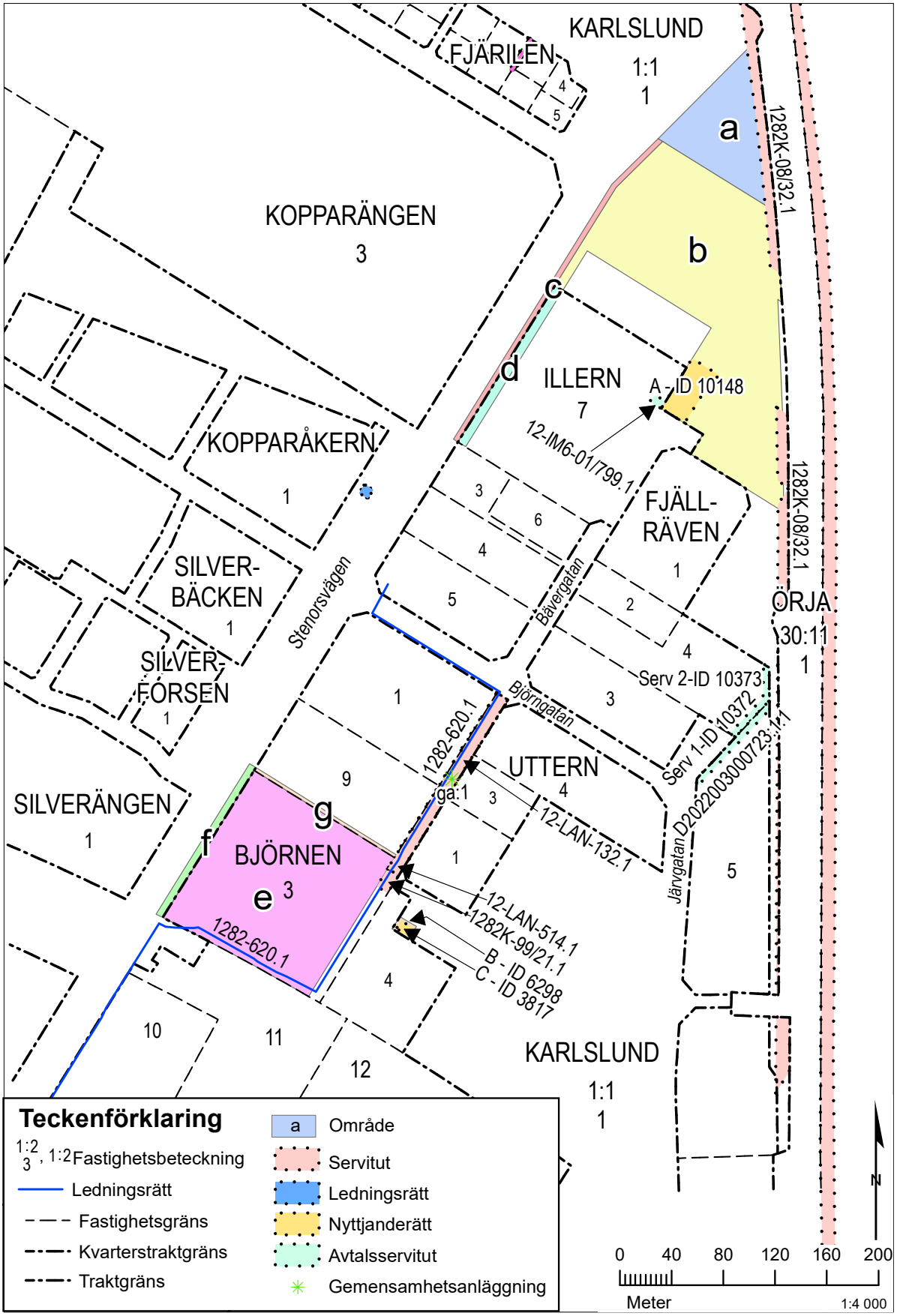
För att genomföra detaljplanen i syfte att skapa fastigheter vars användning överensstämmer med detaljplanen krävs fastighetsbildning. I kartan och tabellen nedan redovisas detaljplanens konsekvenser som i dagsläget kan bedömas för planområdet vad avser markens indelning i fastigheter och fastighetsrättsliga aspekter. Beskrivningen är gjord i enlighet med förslag till detaljplan och innebär inget ställningstagande från Lantmäterimyndighetens sida.

Den nya detaljplanen får följande konsekvenser:

NORRA OMRÅDET		
Fastighet	**Område**	**Åtgärd**
Karlslund 1:1	a c	Delar av fastigheten planläggs för allmän plats, park Delar av fastigheten planläggs för allmän plats, gata. Områdena stannar kvar inom fastigheten, ingen åtgärd krävs.
	b	Delar av fastigheten planläggs för kvartersmark, verksamheter. Området kan t.ex. överföras till Illern 7 eller styckas av till ny fastighet. Inom område för "markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar" kan det bildas ledningsrätt.
Illern 7	d	Del av fastigheten planläggs för kvartersmark, verksamheter. Området stannar kvar inom fastigheten och åtgärd krävs inte. Inom område för "markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar" kan det bildas ledningsrätt.

SÖDRA OMRÅDET		
Fastighet	**Område**	**Åtgärd**
Björnen 3	e	Större delen av Björnen 3 planläggs för kvartersmark, detaljhandel och verksamheter. Ingen fastighetsförändring behöver ske. Ledningsrätt för gas, akt 1282-620, är beläget inom kvartersmark där det också finns markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Inom område för "markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar" kan det bildas ledningsrätt.
Björnen 9	g	En smal del av fastighetens södra del planläggs för allmän plats, gång- och cykelbana. Området ska överföras till Karlslund 1:1.
Karlslund 1:1	f	Del av fastigheten planläggs för allmän plats, gata. Området stannar kvar inom fastigheten och någon åtgärd krävs inte.

För ovan nämnda kvartersmark gäller allmänt att områdena även kan styckas upp i mindre fastigheter beroende på ägandeform. Avstyckning prövas i enlighet med fastighetsbildningslagen. I det fall områdena delas upp i flera mindre fastigheter bör gemensamhetsanläggningar bildas för att säkerställa skötsel och drift av gemensamma ytor såsom utfart och parkering.



Figur 25. Fastighetskonsekvenskarta

Stadsbyggnadsförvaltningen

Lisa Lindekranz	Anette Andersson
Planchef	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.