

Norra Ekeberga

Underlag för planansökan 2022-09-27



Medverkande

Under arbetets gång har representanter från SLP, Helsingborgs stad och Sweco samverkat genom kontinuerliga avstämningar.

- Patrik Möller - Helsingborgs stad
- Carl Welin - Helsingborgs stad
- Mareile Walter - Helsingborgs stad
- Stefan Lovén - Helsingborgs stad
- Peter Strand - SLP
- Christian Berglund - SLP
- Viktoria Wöhl - SLP
- Mikael Skoog - Downtown advisors
- Gunilla Wembe - Sweco
- Ingar Vebjörnsen - Sweco
- Johan Lilja - Sweco

I samband med workshop har större grupper från Helsingborgs stad, näringsliv och SLP deltagit.

Inledning

Bakgrund och syfte

Kommunfullmäktige beslutade i september 2021 att godkänna avsiktsförklaring mellan staden och fastighetsägaren i vilken det regleras den process som ska leda fram till ett gemensamt underlag som kan ligga till grund för planuppdrag för Norra Ekeberga. Resultatet av detta arbete (processen) ska vara ett samlat dokument med beskrivningar och förenklade illustrationer som utgör underlag för planansökan. Dokumentet ska innehålla ett strukturförslag för bebyggelse och strategier för att uppnå en gemensam vision.

Målsättningen är att det ska finnas underlag för prövning av planuppdrag senast 8 månader efter avsiktsförklaringens tecknande (maj 2022).

Detta dokument syftar till att redovisa ett samlat förslag på hur Norra Ekeberga kan utvecklas till ett nytt verksamhets- och logistikområde samt att beskriva den arbetsprocess som har format strukturförslaget.

Områdets läge och avgränsning

Området är beläget öster om Helsingborg Centrum, mellan Långeberga och Påarp, direkt öster om väg E4/E6/E20. Området omfattar fastigheterna Östra Ramlösa 1:29, Östra Ramlösa 1:25 och del av Östra Ramlösa 1:2.

Swecos uppdrag

Sweco har haft rollen som processledare för arbetet. I uppdraget har ingått att hålla i workshop, föra dialog och genomföra analyser och utifrån detta forma en gemensam vision som förmedlas genom förenklade illustrationer på framtida bebyggelsestruktur samt strategier.

Utdrag ur översiktsplanen 2021-12-14

Utvecklingen för området beskrivs på följande sätt i översiktsplanen: Nytt område för transportintensiva verksamheter. Reservat för industrispår utmed motorväg utformas som grön korridor. Beakta skyddsavstånd till naturgasledning och reservat för framtida trafikplats. Respektavstånd till Ekeberga gård och golfbana. Sevesoklassad verksamhet i Långeberga gör att farlig verksamhet är ej lämpligt här. Säkerställ hållbara resor och cykelstråk till passage över motorväg samt norrut mot Tostarp/Vasatorps gård. Dagvattenfördröjning och skyfallshantering ska ske inom området. Våtmark/ ytor för vattenvård, dagvattendamm inklusive respektavstånd till Lussebäcken anläggs i områdets norra del. Utredning för att säkerställa Miljö kvalitetsnorm god status för Lussebäcken. Ingen påverkan på våtmarksområden öster om Rausvägen får ske. Vattendraget i öster inkl. en buffertzon på båda sidor ingår i verksamhetsområdet för att möjliggöra vattenvårdande åtgärder. Möjliggör ett grönt stråk med bevarade landskapselement som kopplar Påarp med Bruces skog. Prio 2-område.



Arbetsprocess

Arbetet med att ta fram ett förslag för områdets struktur och utformning inleddes med en workshop. Syftet var att identifiera bärande teman och riktlinjer som är viktiga att arbeta vidare med och föra in som viktiga faktorer in i skissarbetet.

Workshop

De som var representerade på workshopen kom från Helsingborgs stad, näringslivet och SLP, med totalt 16 deltagare.

Torgny Johansson återgav det arbete som genomförts med en ÅVS från januari 2021 för Södra Helsingborg. I paket A som där förordas ingår nyckelåtgärden att bygga om Rausvägen med ny geometri, korsningar och planskildhet med Skånebanan. Detta arbete fungerar som kunskap till arbetet att ta fram ett gemensamt underlag som kan ligga till grund för planuppdrag för Norra Ekeberga.

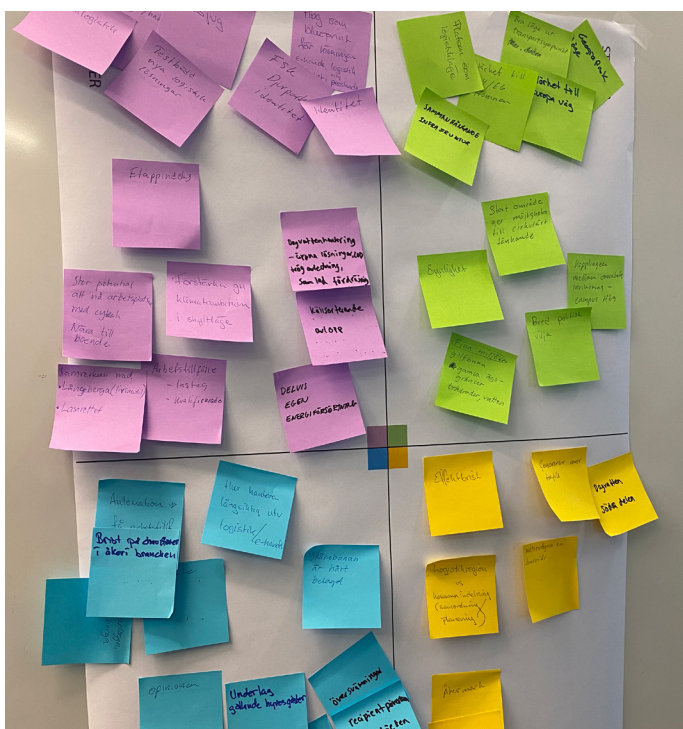
Workshopen fortsatte sedan med korta föredrag med framtidsspaningar på temat logistik och

hållbarhet. Föredragen hölls av representanter från Sweco, Helsingborgs universitet och företaget Nowaste.

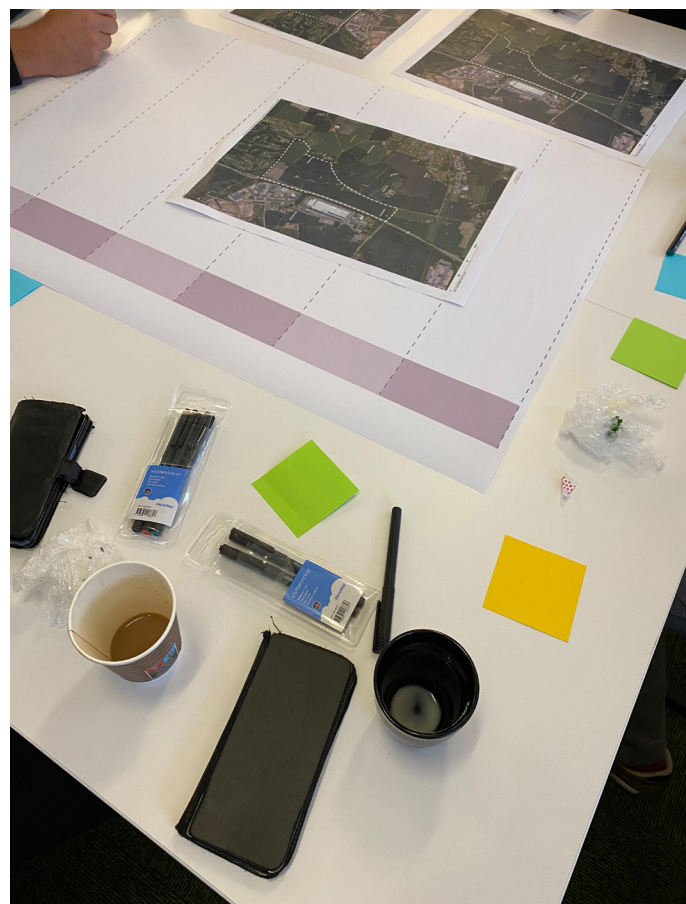
Som ett steg 1 i workshopen delades deltagarna in i tre olika grupper och fick i uppgift att identifiera Norra Ekebergas styrkor, svagheter, möjligheter och hot i relation till en logistiktablering.

Som steg 2 i workshopen klustrades SWOT-lapparna till olika teman som definierades av de olika grupperna, där exempelvis teman som hållbarhet, innovation och resurseffektivitet förekom.

Som ett steg 3 i workshopen fick alla de deltagande prioritera mellan de olika teman som SWOT-lapparna hade kategoriserats under. Fyra teman stack då ut i denna prioritering, nämligen hållbarhet, innovation, blågrön struktur och resurseffektivitet. I samband med analysarbetet av workshopen så gjordes bedömningen att hållbarhet inte bör vara ett eget tema, utan istället fungera som förutsättning för samtliga teman. Det som under workshopen beskrevs under temat "hållbarhet" har därför lyfts in under de andra tre prioriterade temana.



Hållbarhet genom innovation
Hållbarhet genom resurseffektivitet
Hållbarhet genom blågrön struktur



FÖRANKNING	LÄGE	RESURSEFFektivITET	FLEXIBILITET	TRAFIK
Bakgr. - Järnväg - Sjöbotten - Framt. - Jordbaks - Ullsten	Övergripande - Närliggande - Lokalt - Ullsten - Ullsten	Allt annat som rör sig - Utvärdering - Gemensamt - Ullsten - Ullsten - Ullsten	Ullsten - Ullsten - Ullsten - Ullsten - Ullsten	Öka d - Biltrafik - Kollektivtrafik - Ullsten - Ullsten

Vision för Norra Ekeberga

I Norra Ekeberga formas ett av Europas mest innovativa logistikområden. Här skapas 1000-tals arbetstillfällen, både instegsjobb och högkvalificerade arbeten. Hållbarheten står i fokus och det cirkulära blir ledstjärnan.

Skapar värden för Norra Ekeberga och Helsingborgs stad

- Miljöcertifierad byggnation och energieffektiva byggnader.
- SLP strävar efter NollCO₂-certifierade byggnader inom området.
- Cirkulär struktur i området - 100 % förnybar el brukas inom fastigheterna.
- Sveriges största solcellspark på tak kan skapas - lokalt producerad förnybar el. Lagring kommer bli möjligt.
- Laddningsinfrastruktur för dagens och morgondagens fordon - semipublik hubb önskas skapas.
- Initialt skapas arbetstillfällen för 300-500 personer. På sikt för minst 1000, men sannolikt upp till 2000 personer.
- Social hållbarhet med kravställningar i upphandlingar och förvaltning. Etablering innebär även flertalet instegsjobb.
- Social hållbarhet med förskola och service inom området.
- Läget har bäst förutsättningar i Sverige. Minimera miljöpåverkan och optimera utnyttjandegraden.
- Biologisk mångfald och hållbara ekosystem mellan byggnaderna.
- Helsingborgsdeklarationen med staden är underskriven - SLP tar ansvar.
- Samexistens mellan djur, natur och arbetstillfällen.
- Variation i storlek för omlokalisering av mindre befintliga verksamheter från t.ex. Gåsebäck.
- Befintlig djur- och lekpark bevaras i samexistens med tillkommande strukturer.
- Befintliga bostäder ges en buffertzona.
- Tillkommande byggnader ges en varierad höjd.
- Eftersträva en hög exploateringsgrad.
- Flexibel detaljplan för att möta framtidens behov.

Hållbarhet genom Innovation

Många tillkommande arbetstillfällen skapar andra behov i form av service. Ambitionen är att det ska inrymmas en förskola i området, gärna i samarbete med djurparken och i samklang med grönområden. I områden med mer småskalig bebyggelse tillkommer etableringar för andra typer av service för att underlätta vardagen för personer verksamma i området.

En etablering av en testbädd med akademien är möjlig och i högsta grad önskvärd.

Innovation skapar en unik identitet - testbäddar och stolta anställda. Potential till kluster och samverkan skapas.

Storleken på området skapar förutsättningar för innovativa lösningar för gemensamma behov för exempelvis resursförsörjning laddstationer och energilagring, men också för andra gemensamma behov.



Hållbarhet genom resurseffektivitet

En etablering skapar 1000-tals arbetstillfällen och är därför viktig som resurs ur ett större socialt perspektiv.

Ta vara på "läget läget läget". I områdets direkta närhet finns en hamn, järnväg samt väg E4/E6, vilket ger en god resurseffektivitet ur ett helhetsperspektiv.

Marken bör nyttjas resurseffektivt - vilket i detta faller innebär en hög exploateringsgrad.

Samordning inom det stora området skapar möjligheter för interna flöden med potentiella synergieffekter där den enes överskott kan bli den andras tillgång.

Samordna och knyt ihop utbyggnad av infrastruktur med andra pågående projekt i närområdet.

Skapa sammanhängande strukturer både inom området och mellan området och dess omland.

Skapa förutsättningar för hållbara personresor.

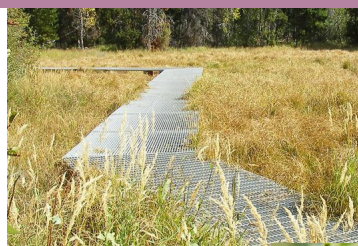


Hållbarhet genom blågrön struktur

Ta hand om och nyttja befintliga blågröna strukturer och funktioner så som diken, trädrader och f.d. torvmossar. Hanteringen av tillkommande flöden av dagvatten kan göras tröga och stärka recipienten samtidigt som man binder kol genom att "väcka" mossen.

Djur, natur, miljö och arbetstillfällen ska samexistera. Den blågröna strukturen bidrar med identitet till platsen.

Biologisk mångfald ska fungera som utgångspunkt i planering och anläggande av gröna strukturer.



Strategier

Hållbarhet genom innovation

Många tillkommande arbetstillfällen skapar nya möjligheter att etablera service i området, vilket gynnar såväl befintliga verksamhetsområden (Långeberga) som Påarp. Ambitionen är att det ska inrymmas en förskola, gärna i samarbete med djurparken och i samklang med naturen.

Med utgångspunkt i översiktsplanen från 2021 så är läget viktigt för gång- och cykelrörelser mellan Påarp och stora målpunkter i form av arbetsplatser (Långeberga) väster om E4/E6, samt mer rekreativa värden norr om planområdet. Här finns en befintlig gång- och cykelbro över E4/E6. Rätt utfört genererar etableringen en utväxling på befintlig infrastruktur och här uppstår en stor mängd rörelser av människor, huvudsakligen mellan målpunkterna hem, arbete och rekreation. Att tillföra funktioner som underlättar vardagen och göra dem mycket tillgängliga med cykel uppmuntrar till ett hållbart resande.

- **Skapa rekreativa och gena cykelstråk och koppla dem till befintliga strukturer och möjliggör framtida kollektivtrafik.**
- **Tillför funktioner som exempelvis förskola och lunchrestaurang på strategiska platser utifrån idén om ökade flöden och att det hållbara valet för transport underlättas.**

Ambitionen är att skapa ett logistikområde i framkant. Logistikerna är global och lokal, snabbfotad och dynamisk. I syfte att både leda och följa utvecklingen är det i högsta grad önskvärt med en etablering av testbädd tillsammans med akademien. Innovation skapar en unik identitet med stolta anställda och möjligheter för verksamheter att utvecklas. Samarbete kan ske med Logistics service management-programmet på Lunds universitet.

- **Etablera testbädd och innovationshub för utveckling och entreprenörskap inom logistik.**

Större etableringar har potential att skapa gemensamma lösningar med höga ambitionsnivåer angående hållbarhet och energiförsörjning.

- **Potentialen i logistikfastigheters stora och platta tak ska tas tillvara. Här kan Sveriges största solcellspark på tak byggas. Solpaneler kompletteras med batterier för lagring av solenergi.**
- **Byggnader ska klimatberäknas för att mäta och minska utsläppen. Material och konstruktioner med lägre klimatpåverkan premieras.**
- **Byggnation ska ske med effektiva system**

och installationer för att säkerställa byggnader med låg energiförbrukning

- **SLP har signerat Helsingborgsdeklarationen för att tillsammans med andra aktörer accelerera den gröna omställningen av logistikkedjan i Helsingborg. Genom samverkan ska vi sträva efter nya innovativa lösningar för att möta framtidens behov.**
- **Stort fokus ska ligga på att möta hyresgästens behov. SLP har möjlighet att anpassa fastigheter i dialog med hyresgäster i syfte att maximera nyttan och tillsammans minska miljö- och klimatpåverkan.**
- **Installera laddstationer för personbilar och elcyklar.**
- **Undersök möjligheterna till laddinfrastruktur för tunga fordon för framtida hyresgäster samt för en publik/semipublik laddhubb i syfte att stärka en hållbar logistikkedja i hela kommunen.**

Hållbarhet genom resurseffektivitet

När mark tas i anspråk bör det göras så resurseffektivt som möjligt. Etableringen skapar 1000-tals arbetstillfällen. Det är allt från instegsjobb till högkvalificerade logistikarbeten och är därför viktig som resurs ur ett större socialt perspektiv.

- **Det kommer ställas krav i upphandlingar av bygg- och anläggningsleverantörer att de ska anställa lärlingar, möjliggöra för praktikanter och så vidare i samarbete med kommunens arbetsmarknadsförvaltning respektive Arbetsförmedling.**
- **Fastighetsförvaltande bolag i området ska samarbeta med kommunens arbetsmarknadsförvaltning i syfte att erbjuda sommarjobb och praktik och liknande arbetsmarknadsrelaterade insatser.**

Vid ianspråktagande av jordbruksmark är det viktigt att det genererar så stor samhällsnytta som möjligt. Med en hög exploateringsgrad kan platsen nyttjas resurseffektivt, så att inte ytterligare jordbruksmark behöver tas i anspråk,

- **Arbeta med en hög exploateringsgrad och tydliga gränser mellan exploaterat och oexploaterat.**
- **Arbeta med ambitionen att göra en flexibel detaljplan för att möta framtida etableringars föränderliga behov.**

Den som färdas på Rausvägen österifrån och närmar sig planområdet kommer fram till Ekeberga gård. Detta område präglas idag av en småskalighet där byggnader och grönska ligger relativt nära vägen. Här finns också en majoritet av befintliga bostäder och verksamheter. Detta område lämpar sig för en något mer småskalig bebyggelse.

- **Lokalisera bebyggelse i mindre skala i öst mot Rausvägen och Ekeberga gård.**

Längs E6/E4 finns befintliga större strukturer väster om E6/E4. ICA-lagret är relativt högt. Läget är ett skyltläge för företag och staden som helhet där det finns möjlighet för såväl företagsetableringar som stadens företags-, entreprenörs- och hållbarhetsprofil att synas. Att styra större etableringar längs E6/E4 har potential att skapa en något bullerskyddad miljö för befintliga bostäder och verksamheter.

- **Styr större etableringar längs E6/E4. Den södra delen av planområdet bör möjliggöra höjdlager.**

I samband med nybyggnation av större etableringar finns potential att bygga resurseffektivt.

- **Det ska investeras i värmeväxlare som tar tillvara överskottsvärme från kyl- och fryslager.**

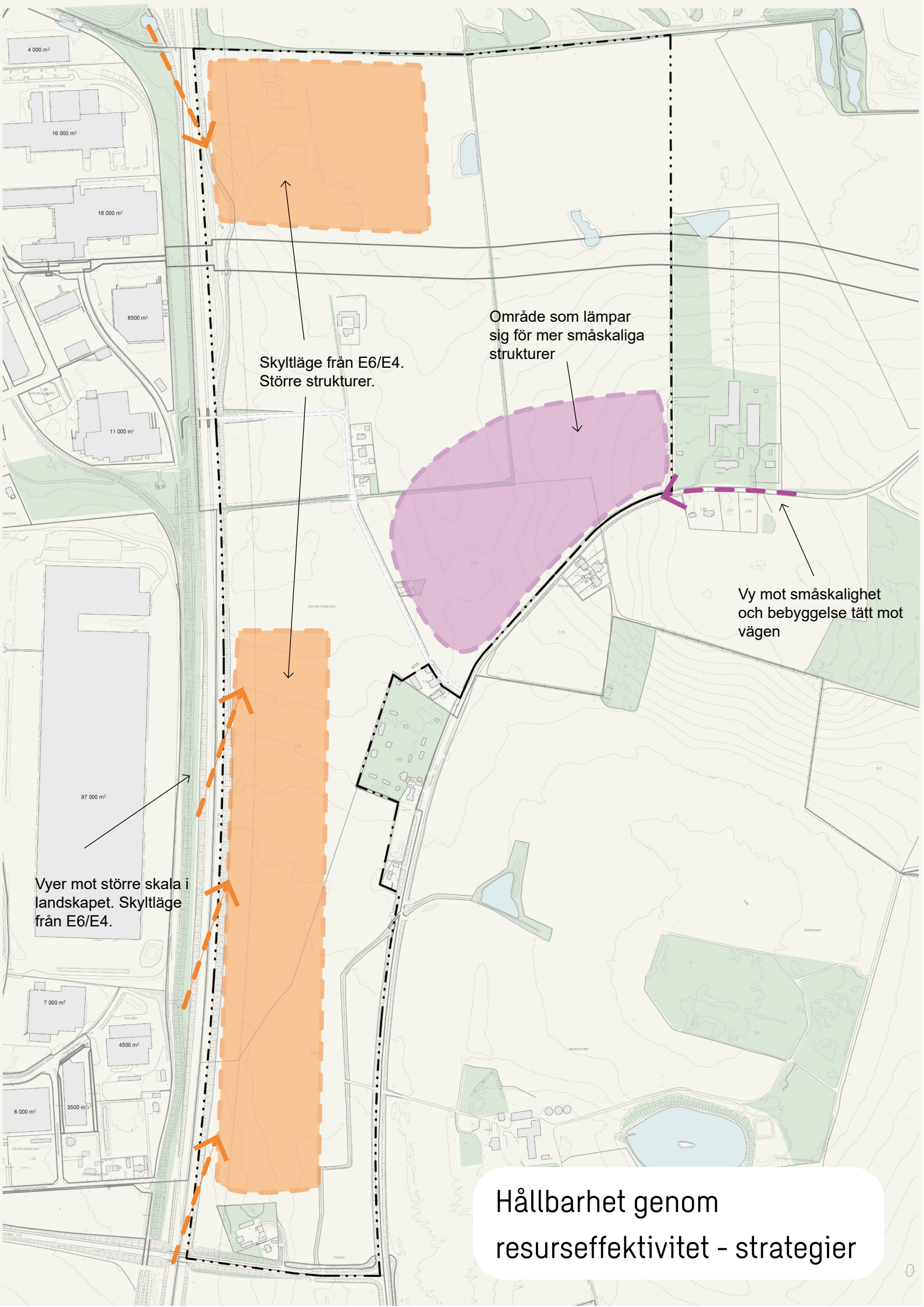
- **Miljöcertifiera enligt Miljöbyggnad Silver eller motsvarande certifieringsmodell.**
- **SLP ska utreda möjligheten att NollCO₂-certifiera nyproduktion inom området.**
- **I konstruktionsfasen ska fokus ligga på optimerad energianvändning i byggnaderna.**
- **Byggnader inom planområdet ska använda 100% förnybar el.**

Helsingborgsregionen utsågs till bästa logistikläge 2022 av Intelligent Logistik. Att nyttja befintlig infrastruktur och att använda det redan byggda är ett i grunden hållbart förhållningssätt. En logistiketablering är beroende av fungerande infrastruktur i flera olika skalor - lokal, regional, nationell och internationell. Norra Ekeberga har mycket gynnsamma förutsättningar ur alla dessa perspektiv, med bland annat en direkt koppling till E4 och E6, och möjlig framtida koppling till spårburen trafik. Läget är både hållbart och klimatsmart då det finns starka regionala näringslivssamarbeten med 11 kommuner inom Familjen Helsingborg och region Skåne och spetsutbildning inom bl a förpacknings- och returlogistik vid Campus Helsingborg som stärker läget. Helsingborg har landets näst största containerhamn. Hamnen planerar en miljardinvestering i en hamnflytt, en satsning som kommer att fördubbla containerkapaciteten på sikt.

- **Undersök möjligheten att arbeta in spårburen trafik inom planområdet.**



Kartan visar Norra Ekebergas förutsättningar ur ett regionalt, nationellt och internationellt perspektiv, med kopplingar mot både E4 och E6, och närhet till internationella hamnar.



Skyltläge från E6/E4.
Större strukturer.

Område som lämpar
sig för mer småskaliga
strukturer

Vy mot småskalighet
och bebyggelse tätt mot
vägen

Vyer mot större skala i
landskapet. Skyltläge
från E6/E4.

Hållbarhet genom
resurseffektivitet - strategier

Hållbarhet genom blågrön struktur

Området är relativt flackt, men det finns en höjdrygg i höjd med djurparkens norra delar och Ekeberga gård. En framtida yttlig dagvattenhantering kan med fördel dra nytta av områdets naturliga förutsättningar gällande höjder.

- **Dagvatten leds ytledes med trög avrinning norrut respektive söderut sett från höjdryggen.**

Området är ett utpräglat jordbrukslandskap med dess högproducerande och monokulturella miljöer. Inom området finns även trädrader som utgör tydliga riktningar och uppdelningar i landskapet. Trädraderna är skyddade eftersom de är viktiga för den biologiska mångfalden samt utgör kulturhistoriskt viktiga strukturer. Att stärka trädraderna genom att förlänga dem och knyta samman isolerade trädrader och gröna värden har potential att stärka såväl biologiska som rekreationella värden. Grönytor ska maximeras i syfte att uppnå så positiv effekt som möjligt på biologisk mångfald och ekosystem. Djur, natur, miljö och företagande i samexistens, den blågröna strukturen bidrar med rekreativa värden och identitet till platsen.

Jordbruksmarkens kapacitet för högproducerande matproduktion kan även fortsatt till viss del nyttjas inom området genom exempelvis stadsnära odling. Att nyttja jordbruksmarken mer småskaligt kan ge positiva effekter ur ett socialt och biologiskt perspektiv. Detta kan också leda till att området befolkas, vilket är trygghetskapande.

- **Knyt ihop grönområden inom och utanför planområdet genom att etablera fler och sammanhängande trädrader.**
- **Plantera växter och träd av olika arter i syfte att få pollinering hela säsongen. Arbeta även in bi- och humlehotell på ett sådant sätt att de är till nytta för vildbin och andra pollinatörer.**
- **Nyttja det centrala området för eventuell framtida infrastrukturkoppling för stadsnära odling tills vidare.**
- **Grönområden, dagvattenstråk och respektavstånd inom området anläggs som blomsterängar/vildängar.**

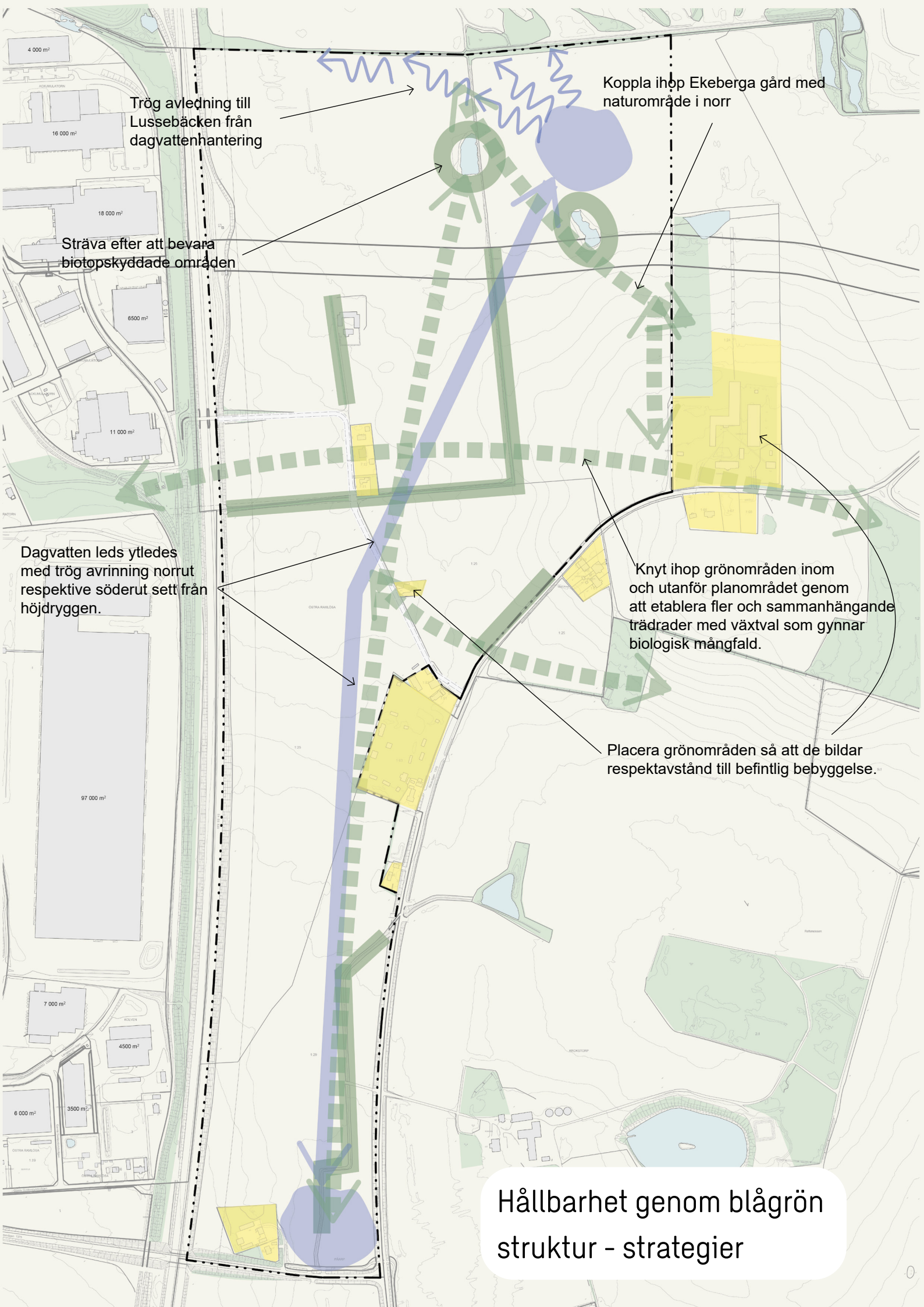
En allvarlig utmaning för Lussebäcken är de låga vattenflödena under sommaren. En vanlig dagvattenhantering strävar efter att ha så stort tömningsflöde som möjligt, vilket ofta är negativt för recipienten. Att kombinera en dagvattendamm med en efterföljande våtmark av kärr- eller mossekaraktär skulle kunna ge ett välbehövligt

vattenmagasin under perioder av torka. På så sätt skapas ett långtidsverkande flödestillskott till recipienten. Konceptet kräver två dammar med olika funktion. En traditionell dagvattendamm följd av en mosseliknade våtmark. Dagvattendammen minskar skadan och våtmarken skapar mervärden. Denna typ av dagvattenhantering skulle göra att verksamhetsområdet bidrar med positiva värden för recipienten. Ett recipientpositivt verksamhetsområde.

- **Utforma dagvattenhanteringen så att den fungerar som vattenmagasin under perioder av torka.**

Inom planområdet finns flera befintliga bostadsfastigheter. I direkt anslutning till planområdet finns pågående verksamhet i form av Helsingborgs djur- och lekpark. I direkt anslutning till planområdet finns även kulturmiljöer såsom Ekeberga gård. Dessa värden är viktiga att ta hänsyn till då de ska fungera ihop med tillkommande bebyggelse. Trädgårdar i odlingslandskapet utgör också viktiga platser för biologisk mångfald, och fungerar ur detta perspektiv bäst om de utgör sammanhängande strukturer.

- **Styr grönområden till att utgöra respektavstånd mellan befintliga bostäder/ verksamheter och tillkommande bebyggelse.**



Trög avledning till Lussebäcken från dagvattenhantering

Sträva efter att bevara biotopskyddade områden

Koppla ihop Ekeberga gård med naturområde i norr

Dagvatten leds yttleds med trög avrinning norrut respektive söderut sett från höjdryggen.

Knyt ihop grönområden inom och utanför planområdet genom att etablera fler och sammanhängande trädrader med växtval som gynnar biologisk mångfald.

Placera grönområden så att de bildar respektavstånd till befintlig bebyggelse.

Hållbarhet genom blågrön struktur - strategier

Strukturförslag

Strukturförslaget tar utgångspunkt i strategierna, översiktsplanen och från de genomförda och pågående ÅVS:erna inom planområdet och dess närområde.

Bebyggelseområden

Den centrala noden norr om Rausvägen möter Påarps villabebyggelse med småskalighet och ett gårdslignande formspråk. Här ryms befintlig bostadsbebyggelse, kulturmiljön Ekeberga gård från 1800-talet och de mer småskaliga nya etableringarna. Den nya småskaliga verksamhetsdelen blir kopplingen mellan Påarp, Helsingborgs centrum och rekreativområden norr om planområdet. Det kan vara logistikverksamheter, men även vardagliga målpunkter för människor boende i närområdet och för det stora antalet tillkommande personer som kommer att vistas här då de arbetar inom området. En plats för möten och samnyttjande med testbädd, innovationshub, förskola, veterinär, co-working, lunchrestauranger och andra mindre verksamheter.

Småskaligheten skapar kontexten och en grön buffert ger ett respektavstånd till de befintliga bostäderna och kulturmiljön kring Ekeberga gård. Där förutsättningarna finns anläggs vildängar på dessa buffertzoner, vilket gynnar den biologiska mångfalden.

Ytorna i väster och intill motorvägen fungerar väl för de mer storskaliga verksamheterna. Här finns goda skyltlägen för tillkommande verksamheter, framför allt i den södra och den norra delen. Tillkommande byggnadsvolymer skyddar befintliga bostäder och verksamheter mot trafikbullret från motorvägen. De högre volymerna, så kallade höglager, kan placeras i den södra delen. Vyerna från E6/E4 bryts av med gröna stråk och befintliga och tillkommande trädtrader.

Angöring, stråk och kommunikationer

Verksamhetstrafiken kommer att angöra området från Rausvägen via Påarpsvägen och Malmöleden/södra infarten. Vägar vid befintliga bostäder inom planområdet kan med utgångspunkt i det förslag som illustreras hållas relativt fria från tyngre trafik som alstras av logistiketableringen.

Cykel- och gångvägar inom planområdet förläggs till de blågröna stråk som etableras. Cykelvägarna knyter ihop Påarp med natur- och rekreativområden i norr mot Tostarp, Vasatorps gård och Bruces skog. I öst-västlig riktning knyts Ekeberga gård ihop med Långeberga och vidare mot Helsingborgs centrum. Föreslagen cykel- och gångtrafik inom planområdet separeras från tyngre trafik.

En befintlig gång- och cykelbro som sammanbinder Långeberga med Norra Ekeberga ligger centralt i området. Vägen är inte gen och känns otrygg på Långebergasidan.

Området saknar kollektivtrafik idag. Tåglinje från Helsingborg passerar söder om området och närmaste tågstation finns i Påarp. Närmaste busshållplats ligger väster om E6/E20, intill ICA:s lager i Långeberga. Centralt i området reserveras ett område (skrafferat i illustrationen) som skulle kunna möjliggöra en framtida bro för kollektivtrafik och cykelpendling Påarp-N Ekeberga-Helsingborg C. Reservatet ska även kunna hantera en eventuell framtida trafikavfart.

Området är en del av ett större område som kan komma att påverkas av exempelvis etablering av ett nytt sjukhus. Norra Ekeberga ingår i den pågående ÅVS:en för östra Helsingborg. Om reservatet inte behövs för trafikinfrastruktur så kan ytorna användas för stadsnära odling, bebyggelse, dagvattenhantering eller annan infrastruktur som stödjer en fungerande logistiketablering.

Direkt öster om E6/E4 illustreras möjligheten att anlägga spårburen godstrafik med förgreningar in



mot de mer storskaliga logistiketableringarna inom planområdet.

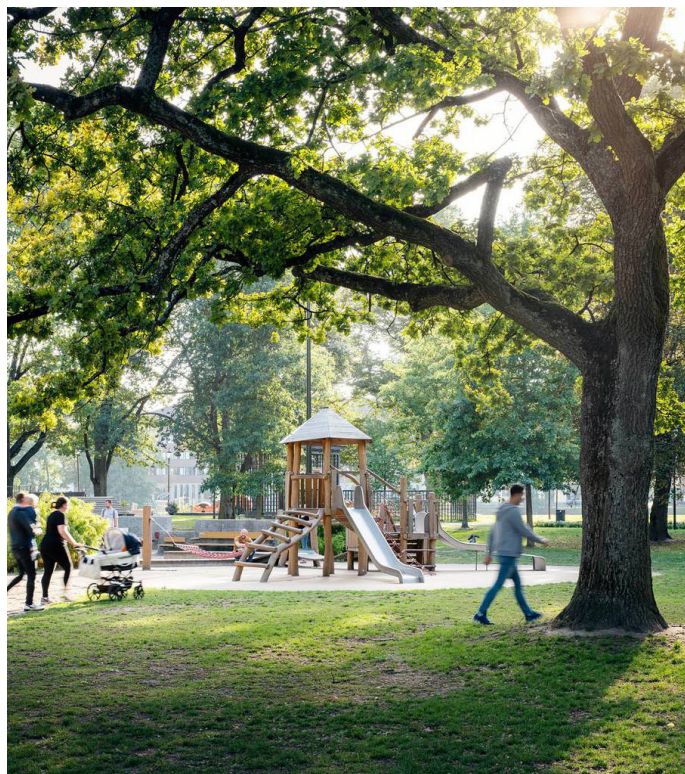
Grönstruktur

Befintliga trädrader bevaras med undantag för mindre relativt nyplanterade pilträd i nord-sydlig riktning. Befintliga trädrader förlängs hela vägen fram till Ekeberga gård, och norrut till Vasatorps golfbana. Nya kan planteras för att bryta siktlinjer och volymer, samt skapa riktningar inom området. Omkring de befintliga bostäderna planteras träd och skapas blågröna stråk. I samband med dagvattenstråken planteras sammanhängande grönstrukturer med träd och buskar, som i de norra delarna även fungerar som buffertzoner till Ekeberga gård. Nya träd- och växtetableringar väljs med utgångspunkt i vad som är fördelaktigt ur ett biologiskt mångfaldsperspektiv, där bland annat förutsättningarna för vildbin och pollinering över hela säsongen ska vara en faktor. I de norra delarna bildas en större sammanhängande grönyta som syftar till att kunna fördröja dagvatten. Även här ska växtvalen baseras på vad som är mest fördelaktigt ur ett biologiskt mångfaldsperspektiv. I gränsen mot golfbanan finns en äldre mosse som med fördel skulle kunna utredas vidare om den går att återuppväcka. Detta skulle kunna bidra till att binda koldioxid.

Grönskande ytor omsluter de befintliga bostäderna och Ekeberga gård i syfte att skapa ett respektavstånd med en grön buffertzona.

Dagvattenhantering

Befintliga mark- och höjdförhållanden nyttjas för att på ett naturligt sätt hantera dagvattnet inom området. Från en höjdrygg centralt i området kan dagvatten ledas norrut respektive söderut via yttlig trög dagvattenhantering. I de norra delarna kan dagvatten ledas till en större dagvattendamm som samtidigt kan nyttjas för att hålla recipienten Lussebäcken fuktig. Detta skulle kunna generera en recipientpositiv logistiketablering i de norra delarna. I de södra delarna av planområdet etableras dammar för dagvattenhantering. Dagvattenhanteringen ska separeras från recipienter på ett kontrollerat sätt med lösningar som medför så begränsad miljöpåverkan som möjligt. Ytor för trög dagvattenhantering förläggas på ett sådant sätt att ytan de upptar kan fungera som buffertzona mellan befintlig bebyggelse och tillkommande bebyggelse.





Aterskapad mosse som hålls fuktig av dagvatten

Ytor för dagvattenhantering

Cykelvägar i grönska

Utredningsområde för eventuella infrastruktursatsningar.

Ytor för dagvattenhantering

Sammanhängande grönskastrukturer med cykelvägar

Industrispår med möjliga anslutningar till verksamheter.

Småskaliga strukturer i anslutning till Ekeberga gård t.ex. förskola

Relativt småskalig verksamhet i anslutning till befintliga bostäder

Ytor för dagvattenhantering

Ytor cirka:
 - Planområde 950 000 m²
 - Fastigheter/kvartersmark 500 000 m²
 - Dagvattenhantering 40 000 m²

Infarter och trafik till logistikfunktioner styrs bort från bostäder

Storskaliga byggnader placeras ut mot väg E6/E4

Ytor för dagvattenhantering

Förenklad illustrationsskiss

100m

Fortsatt arbete

I framtagandet av detaljplanen kvarstår flera frågor att utreda. Det är bland annat frågor kopplade till andra utbyggnadsområden i närheten som spelar roll för hur anslutningar kan samordnas för att få största nytta av de infrastruktursatsningar som görs.

I kommunens översiktsplan för området beskrivs att det behövs ett reservat för en eventuell framtida trafikplats mellan Vasatorp och Helsingborg Södra. Utformning för detta tar inte plats i den förenklade illustrationsskissen kopplad till ansökan om planbesked. Däremot beskrivs mark i den förenklade illustrationsskissen som "utredningsområde för eventuella infrastruktursatsningar". Om dessa satsningar sker någon annanstans eller tar mindre mark i anspråk bör även denna mark kunna användas till funktioner kopplade till logistiketableringen.

För närvarande pågår en ny ÅVS för östra Helsingborg, som bl.a. inkluderar ett nytt sjukhus och aktuellt område i Norra Ekeberga. Resultatet av denna ÅVS kan komma att påverka angöringen av det planerade logistikområdet.

Områdets exakta utformning, gestaltning samt dess olika funktioner och tekniska lösningar behöver utredas djupare under detaljplaneprocessen.

