



Detaljplan för fastigheterna

Katslösa 17:4 och 9:5, Rydebäck

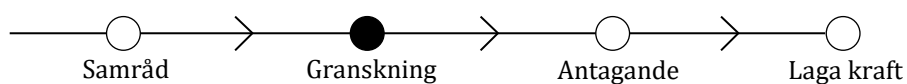
Helsingborgs stad



Planbeskrivning

Upprättad den 23 maj 2025

STANDARDFÖRFARANDE



Detaljplanen redovisas i följande handlingar

- Denna planbeskrivning
- Detaljplanekarta med planbestämmelser och illustrationer
- Illustrationskarta
- Preliminärt granskningsutlåtande

Utredningar till grund för förslaget (tillgängliga på Stadsbyggnadsförvaltningen)

- Trafikutredning Katslösa Rydebäck, upprättad 2022-09-12 av Ramboll. Reviderad 2024-06-04
- Bullerutredning, upprättad 2022-07-12 av Ramboll
- VA-utredning, upprättad 2022-09-05 av Ramboll. Reviderad 2025-05-16
- Förutsättningar för livsmedel i Rydebäck. upprättad 2021-11-19 av Tam Retail
- Trädinventering Katslösa 17:4 och 9:5, upprättad 2022-01-17 av GM Trädvård
- Markmiljö, historisk inventering, upprättad av Ensucon 2024-06-18

Kontaktuppgifter

Planhandläggare Sarah Svensson 042-10 48 82

Planhandläggare Malin Bergman 042-10 71 01

Medverkande

Planhandlingarna har tagits fram av Tengbom genom planarkitekt Anders Nilsson. Från stadsbyggnadsförvaltningen har samhällsplanerare Sarah Svensson och planarkitekt Malin Bergman medverkat i planarbetet.

Innehåll

1	PLANEN I KORTHET	3
1.1	SYFTE.....	3
1.2	SAMMANFATTNING.....	3
2	PLANFÖRSLAG	7
2.1	OMRÅDETS DISPOSITION OCH GESTALTNING	7
2.2	BEBYGGELSE	8
2.3	GRÖNSTRUKTUR	13
2.4	TRAFIK.....	14
2.5	TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	18
3	KONSEKVENSER	21
3.1	BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	21
3.2	PÅVERKAN PÅ RIKSINTRESSEN	22
3.3	MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET	22
3.4	NATUR- OCH KULTURMILJÖ.....	28
3.5	SOCIALA FÖRHÅLLANDEN	29
3.6	PLANENS GENOMFÖRANDE.....	31
4	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	34
4.1	BAKGRUND OCH ORGANISATION	34
4.2	PLANOMRÅDET	34
4.3	SERVICE	43
4.4	KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN	43
4.5	RIKSINTRESSEN OCH FÖRORDNINGAR.....	45

1 Planen i korthet

Detaljplanen upprättas i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900), enligt beslut om uppdrag i stadsbyggnadsnämnden 10:e december 2020. Lagstödet för planbestämmelserna, utifrån 4 kapitlet plan- och bygglagen, framgår under respektive avsnitt i bestämmelserutan.

1.1 Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten för verksamheter med möjlighet till inslag av handel, besöksanläggning och centrumfunktioner samt att pröva omfattning och utformning av sådan bebyggelse. Detaljplanen syftar även till att reglera att livsmedelsbutik inte är möjlig att etablera inom planområdet. Därutöver är planens syfte att möjliggöra för allmän gata inom området, dagvattenhantering samt en ny transformatorstation.

1.2 Sammanfattning

Huvudidén med planförslaget är att skapa ett aktivt, tryggt och grönt verksamhetsområde. Planförslaget innebär att tillfälligt bygglov för byggvaruhandel kan bli permanent samt att området tillförs nya funktioner som stärker och kompletterar det redan etablerade handelsutbudet inom området.

Därutöver föreslås att gående och cyklister får bättre förutsättningar att röra sig till och inom planområdet. Genom dessa åtgärder kan området framöver bli en naturlig målpunkt för både besökare, kunder och boende i Rydebäck.

För fastigheten Katslösa 17:4 tillkommer i den norra delen tre mindre byggrätter i ett plan med centrumfunktioner. För dessa byggrätter regleras att livsmedelsbutik ej får etableras. Möjliga etableringar inom nya byggnader är bland annat utökad verksamhet för befintlig delikatessbutik och en möjlig drive in restaurang. Öster om nuvarande byggvaruhandel möjliggörs för friskvårdscenter med till exempel gym, sjukgymnastik och padelhall med 6 banor. Inom fastighetens södra del och inom fastigheten Katslösa 9:5 i nordost möjliggörs för mindre besöksintensiva verksamheter i ett och ett halvt plan med tillhörande kontor.

Nuvarande bostad inom Katslösa 17:4 utmed Landskronavägen i väster samt bostad inom Katslösa 9:5 avregleras för bostadsändamål.

Genom planområdet föreslås en ny kommunal gata. Gatan är tänkt att ansluta till Landskronavägen i sydväst och nordost. Gatan kommer trafikförsörja samtliga verksamheter inom planområdet och kan på sikt ansluta till de i översiktsplanen utpekade verksamhetsområdena öster om aktuellt planområde. Nuvarande infart till växtvaruhus och byggvaruhandel från Landskronavägen i norr är på sikt tänkt att ersättas av den nya gatan.

Dagvattenhantering inom och i anslutning till planområdet är tänkt att ske i huvudsak via nya ledningar i ny kommunal gata. Till ledningen ansluts Katslösa 17:4 och Katslösa 9:5. Dagvatten från Katslösa 17:4 föreslås dels fördröjas inom ny parkmark i planområdets södra del, dels fortsatt avledas via befintlig ledning till utloppet i planområdets nordvästra del. I samband med den nya dagvattenlösningen kommer befintligt dikningsföretag i området att avvecklas och planområdet upptas i NSVAs (Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp) verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten från Landskronavägen kommer fortsatt att avledas via befintliga diken.

Parkering för bilar och cyklar föreslås på nuvarande parkeringsytor och på ytor i nära anslutning till entréer för nya byggnader.

Bedömning av miljöpåverkan

Planens genomförande innebär att befintlig markanvändning bekräftas i plan, men även att en vidareutveckling av redan ianspråktagen mark möjliggörs genom nya byggrätter och en bredare användning.

Planens genomförande innebär hårdgörande av en mindre del jordbruksmark som redan är planlagd för eventuellt behov av utökning av parkeringsytor, men som inte har exploaterats än. Påverkan bedöms som liten sett till ytans storlek (cirka 4 000 kvadratmeter) och karaktär.

Områdets historiska användning indikerar att markföroreningar kan förekomma. Detaljplanens bestämmelser reglerar att startbesked för ny byggnation inte får ges innan marken har provtagits och eventuella föroreningar är avhjälpna.

Förekomsten av ekosystemtjänster inom planområdet kan kopplas till den mindre ytan jordbruksmark, samt befintliga trädplanteringar på parkeringsytorna. En trädinventering har genomförts vilken visar på ett antal bevarandevärda träd inom området samt trädrader som omfattas av biotopskydd. Länsstyrelsen har i juni 2023 och mars 2025 beslutat att lämna dispens för avverkning av berörda träd. I övrigt bedöms flertalet träd kunna stå kvar och/eller ersättas med nyplantering. Sammantaget bedöms området fullt genomfört få en högre andel vegetation och grönytor jämfört med idag.

Översvämningssituationen vid fullt genomfört förslag har bedömts i vatten- och avloppsutredning med förslag på hantering av såväl dagvatten som skyfall för att undvika negativa konsekvenser i form av översvämning samt negativ påverkan på Heabäcken och Rydebäcken.

Fornfynd har tidigare påträffats i anslutning till planområdet. I samråd med Länsstyrelsen bedöms dessa inte påverkas av planens genomförande. I övrigt finns inga utpekade kulturvärden.

Landskapsbilden kommer att påverkas genom mer bebyggelse inom planområdet jämfört med nuläget. Siktlinjer ut mot landskapet möjliggörs längs föreslagen kommunal gata och säkerställs på plankartan genom bebyggelsefria stråk inom kvartersmark.

Samttaget kan konsekvenserna av planens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planeringsförutsättningar

Planområdet är beläget öster och söder om Landskronavägen vid motorvägsanslutningen till Rydebäck (Trafikplats 27 längs väg E6). Inom planområdet finns idag i huvudsak volymhandel inom byggvaror och växter, lager, handel och kontor. Det finns även gym, två bostäder (småhus) och jordbruksmark. Närområdet präglas av jordbruksmark, småskalig och gles bostadsbebyggelse med tillhörande mindre verksamheter samt storskaliga infarts- och genomfartsvägar. Inom fastigheterna Katslösa 17:4 och Katslösa 9:5 består bebyggelsen främst av storskaliga och enkla byggnadsvolymer anpassade för byggvaror, växtförsäljning och gym. Inom båda fastigheterna finns vissa mindre byggnader som nyttjas för bostäder, kontor och försäljning. Överlag präglas området av tidigare jordbruksverksamhet och plantskola som under senaste decennierna byggts till och anpassats för dagens funktioner. Detta har gett området en generellt brokig karaktär och får idag betraktas som ett mindre handelsområde snarare än *odlingsmark med möjlighet till växtförsäljning* vilket nuvarande detaljplan anger.

Marken består huvudsakligen av asfalterade parkerings- och uppställningsytor. Vegetation inom området består av trädplanteringar i rader vid infarter och parkeringar samt en mer

sammanhängande vegetationsridå i den östra delen av Katslösa 9:5. Delar av trädvegetationen bedöms som värdefull och vissa trädrader omfattas av biotopskydd.

Trafiken till området ansluts huvudsakligen från Landskronavägens norra del. Dels via infarten till parkeringar inom Katslösa 17:4, dels genom infartsväg till Katslösa 9:5. Området kan nås med cykel på separat cykelväg från Rydebäck station och Rydebäck i väster. Längs planområdet saknas i övrigt separata cykelvägar. Längs den västra delen, längs Landskronavägen, planeras på sikt för ett regionalt cykelstråk. Rydebäck station ligger cirka 400 meter från planområdet.



Funktioner inom och i anslutning till planområdet.

Planstatistik

Planområdets area:	58 264 m ² , cirka 5,8 hektar
Exploateringsgrad:	0,4 (Cirka 40% byggnadsarea av planområdet (inkl. gatumark)) 0,5 (Cirka 50% byggnadsarea av kvartersmark)
Gatumark:	Cirka 8450 m ²
Parkmark:	Cirka 1700 m ²

2 Planförslag

2.1 Områdets disposition och gestaltning

Huvudidén med detaljplanen är att utveckla området till ett blandat handels- och verksamhetsområde genom att möjliggöra ny bebyggelse och bredda markanvändningen från odling och växtvaruhus till att även omfatta handel och centrumverksamhet, vilket är verksamheter som finns inom området idag med tillfälliga bygglov. Samtidigt reglerar planen att livsmedelsbutik ej får etableras inom området. Planarbetet omfattar de två privatägda fastigheterna Katslösa 17:4 och Katslösa 9:5, som föreslås utvecklas till ett sammanhängande område för verksamheter, handel och service. Området som helhet präglas idag av de två huvudfunktionerna byggvaruhus och trädgårdshandel med tillhörande parkerings- och uppställningsytor. Inom dessa öppna ytor är förtätningen av området tänkt att ske med såväl större som mindre byggnadsvolymer för verksamheter, service och besöksanläggning (friskvårdscenter).



Vy över planområdet (röd streckad linje) från söder med framtida verksamhetskvarter i öster mot väg E6 och framtida bostadskvarter norr om planområdet.

Parkering inom området bedöms rymmas med god marginal även fortsättningsvis.

Från Landskronavägen i planområdets nordöstra del till Landskronavägens sydvästra del föreslås en ny kommunal gata. Gatan är tänkt som den nya matargatan till fastigheterna Katslösa 17:4 i väster och Katslösa 9:5 i öster. På sikt kan den nya gatan ingå som en del av ett sammanhängande gatunät för såväl nya verksamhetskvarter öster om planområdet som nya bostadskvarter norr om området.

Centralt genom området, i främst öst-västlig riktning inom kvartersmark, föreslås ytor anpassade för gående och till viss del för cykeltrafik. Detta för att stärka förutsättningarna att röra sig till och inom området som gående och cyklist. I övrigt ansluts området med separat gång- och

cykelväg i den nordvästra delen med cykelbanor till Rydebäck i väster och Rydebäck station i norr.

I planområdets södra del föreslås en parkyta med fördröjning av dagvatten från Katslösa 17:4. Grönytan föreslås utformas som en mindre parkmiljö som tillför området grönska och stärker förutsättningar för biologisk mångfald i området. Den nya gatan i området föreslås med breda grönzoner för dagvattenhantering och plantering.

Grönstrukturen är tänkt att stärkas generellt inom området, främst genom nya trädplanteringar på kvartersmark och trädtrader längs ny gata.

2.2 Bebyggelse

Generellt

Inom planområdets västra del finns idag större och enkelt uppförda byggnadsvolymer för handelsträdgård och byggvaruhus, lager mot Landskronavägen samt en mindre enplansbyggnad med matförsäljning/restaurang. En före detta villa i ett plan nyttjas idag som kontor. Mot Landskronavägen finns även en äldre villa som idag hyrs ut som privatbostad. I den östra delen av området finns en äldre lantgård med bostadsbyggnad och ekonomibyggnader. Ekonomibyggnaderna har under åren byggts om och innehåller idag gymverksamhet.

Planförslaget innebär att befintliga byggnader, med undantag för bostäder, bekräftas i planen och att byggnaden för byggvaruhuset kan få permanent bygglov i enlighet med detaljplanen. Därutöver föreslås nya byggrätter för verksamheter med möjlighet till sällanköpshandel, centrumverksamheter såsom restaurang och kontor samt friskvårdscenter och padelhall. Livsmedelsbutik och liknande närbutiker ska inte vara möjligt att etablera inom planområdet.

Bebyggelsen föreslås med totalhöjder på 6,5; 8,0; 9,0; 9,5 respektive 12,0 meter. Den volymmässigt dominerande byggnaden inom planområdet utgörs av föreslaget friskvårdscentra i den östra delen. Det kommer att utformas med relativt slutna volymer med platt tak och en höjd på cirka 12 meter för en volym och cirka 9,5 meter för en volym. Mot Landskronavägen i norr föreslås lägre byggnader med höjder på maximalt 6,5 meter för exempelvis restaurangverksamhet. I den södra delen av området samt den östra delen föreslås verksamhetsbyggnader med inriktning mot enklare produktion och lager med tillhörande kontorsytor. Bebyggelsen föreslås med totalhöjder på 9 meter vilket fördelas på 1,5 våningsplan. För att motverka två fullt utnyttjade våningsplan och därmed en för hög BTA (bruttoarea) regleras att det övre planet endast får uppföras som entresolplan. Preliminärt innebär det för byggnaderna att bottenvåningen anpassas för produktion och lager och entresolplanet för kontor.



Volymstudie som visar ett exempel på förslaget intention om ett område med en kombination av småskalig bebyggelse för olika former av service och mer storskaliga byggnader som byggvaruhus, produktion och lager. Bilden visar en vy från norra delen av området, söderut. I förgrunden en centrumverksamhet (Fiskbutik) och i bakgrunden byggvaruhus (Byggmax). Överlag föreslås området bli mer gång- och cykelanpassat jämfört med idag. Befintliga träd föreslås bevaras eller ersättas för att bidra till ett grönt område.

Generellt föreslås relativt enkelt utformade byggnadsvolymer inom området. Intentionen är att byggnaderna trots sin funktion för verksamheter och sällanköpshandel ska ges en medveten och omsorgsfull utformning. De större byggnadsvolymer är medvetet placerade för att skapa tydliga gränser mot det öppna åkerlandskapet liksom befintliga gårdsmiljöer med bostäder, ekonomibyggnader och planterade gränzoner.

Området är idag starkt präglad av biltrafik och bilparkering. Intentionen är att skapa bättre förutsättningar för gående och cyklister att röra sig i området. Utöver arbeten med markmiljön kommer även ny bebyggelse i vissa delar av området att bidra till en mer småskalig karaktär i området. Dels genom nya funktioner som restaurangverksamhet och andra mindre serviceinrättningar, dels genom fler entréer och intentionen om omsorgsfullt utformade bottenvåningar på större byggnadsvolymer som exempelvis friskvårdsanläggning och padelhall.

Gestaltungsintention

Bebyggelsen utgörs idag av växthusbyggnader, industriella byggnader i ljus plåt och mindre byggnader i ljust tegel. Intentionen med den nya bebyggelsen är att den ska ha en sammanhållen färgskala och omtanke i byggnadsdetaljer. Nya byggnader bör utföras långsiktigt hållbara, med miljöanpassade metoder, låg energiförbrukning, sunda material och återbruk. Det finns en ambition att arbeta med taklandskapet genom takterrasser, gröna tak och solceller. Utformningen av taklandskapet avseende solceller, skyltar, takvinklar och material behöver ägnas särskild omsorg i gestaltningen eftersom dessa delar av byggnaderna påverkar landskapsbilden i området.

Idag är knappt 20 procent att planområdet bebyggt. Fullt utnyttjade byggrätter enligt föreslagen detaljplan innebär att drygt 40 procent kommer att vara bebyggt.



Volymstudie/fotomontage från Landskronavägen i söder. Trädplanterade gränzoner ramar in området och bidrar till ett naturligt möte med omkringliggande landskap i de mest exponerade lägena i söder och öster. Större byggnadsvolymer anas bakom trädraderna och upplevs främst när man rör sig nära eller inom planområdet.

Planbestämmelser som reglerar bebyggelsen

PBL 4 kap

Z ₁	Verksamheter med möjlighet till inslag av handel. Ej livsmedelsbutik	5 §
C ₁	Centrum. Ej livsmedelshandel, delikatessbutik får finnas	5 §
R ₁	Besöksanläggning. Ej idrottshall, hotell eller vandrarhem	5 §
E	Teknisk anläggning	5 §
b ₁	Maximalt en våning samt entresolplan tillåts	16 §
e ₁	Största byggnadsarea är 50 % av egenskapsområdet	11 §
e ₂	Största byggnadsarea är 85 % av egenskapsområdet	11 §
e ₃	Största byggnadsarea är 10 % av egenskapsområdet	11 §
+	Marken får inte förses med byggnad	11 §
+	Marken får endast förses med skärmtak	11 §
h ₁	Högsta totalhöjd är 6,5 meter	11 §
h ₂	Högsta totalhöjd är 8,0 meter	11 §
h ₃	Högsta totalhöjd är 9,0 meter	11 §
h ₄	Högsta totalhöjd är 9,5 meter	11 §
h ₅	Högsta totalhöjd är 12,0 meter	11 §
h ₆	Högsta totalhöjd på byggnad är 6,5 meter. Högsta totalhöjd på skyltar är 13,0 meter	11 §
h ₇	Högsta totalhöjd på byggnad är 9,0 meter. Högsta totalhöjd på skyltar är 21,0 meter	11 §
	Fasader på ny bebyggelse ska utföras i grön, grå, brun eller beige kulör	16 §
	Startbesked får inte ges för ny bebyggelse förrän eventuella markföroreningar är avhjälpta.	14 §

Verksamheter och handel

Inom största delen av planområdet medges *Verksamhet med möjlighet till inslag av handel. Ej Livsmedelsbutik* (Z_1). Närmast Landskronavägen i norr och i anslutning till samlade parkeringsytor finns mer besöksintensiv verksamhet med fortsatt verksamhet för växtvaruhus och bygghandel. I områdets södra del och på Katslösa 9:5 planeras för mindre besöksintensiv verksamhet och kontor i ett och ett halvt alternativt två plan.

Centrumverksamhet

Inom planområdet på Katslösa 17:4 medges tre byggrätter med även centrumverksamheter ($C_1 Z_1$) i anslutning till planerat entrétorg och gång- och cykelprioriterat stråk i öst-västlig riktning. På två av byggrätterna finns befintlig tegelbebyggelse som med fördel kan byggas till eller ersättas. På byggrätten vid Blomsterlandets entré och entrétorget planeras för en möjlig utökning av befintlig restaurangverksamhet. Byggrätten söder om denna i den ursprungliga bostaden planeras för kontor. Utformning som regleras är byggrätternas totalhöjd (h_x). Vid huvudinfarten till området finns möjlighet för drive-in restaurang. Därutöver finns en befintlig fisk- och delikatessbutik inom planområdet. Ett viktigt syfte med planbestämmelsen C_1 är att motverka handel i form av ny livsmedelsbutik eller närbutik. Detta för att undvika konkurrens gentemot befintlig och planerad centrumhandel med livsmedel i Rydebäck centrum. Befintlig verksamhet med livsmedelshandel (Fisk- och delikatessbutik) är däremot tänkt att vara kvar.

Besöksanläggning

Planförslaget medger på Katslösa 17:4 en byggrätt för besöksanläggning ($R_1 Z_1$). Avsikten är att anlägga ett friskvårdscenter med gym, sjukgymnastik och racketanläggning. Huvudentré placeras i anslutning till infartsgatan på kvartersmark och områdets inre huvudstråk. Utformningen regleras med totalhöjd 12 meter.

Handel inom området

Planområdets huvudanvändning är Z_1 – *Verksamheter med möjlighet till inslag av handel. Ej livsmedelsbutik*. Med denna bestämmelse avses endast handel som är kopplad till verksamheter inom området, samt den typ av utrymmeskrävande handel som finns i området idag som växtförsäljning och byggvaror. Den idag gällande planen har L_1 – *Odling, växtvaruhus med försäljning av varor med växtanknytning* som huvudbestämmelse. Den nu aktuella planen föreslår en bestämmelse där *Odling* ersätts av *Verksamheter* som stämmer bättre överens med hur området utvecklats sedan den tidigare detaljplanen togs fram. I övrigt kommer viss handel vara möjlig kopplad till bestämmelsen C_1 – *Centrum. Ej livsmedelshandel, delikatessbutik får finnas inom några mindre byggrätter på Katslösa 17:4*. Här avses handel främst omfatta café/restaurangförsäljning och serviceinriktade butiker i mindre skala. Liksom för centrumverksamhet, som beskrivs i föregående avsnitt, är ett viktigt syfte med planbestämmelsen att motverka handel i form av livsmedelsbutik eller närbutik.

Reglering av bebyggelsen

Förutom användningsbestämmelserna, finns även egenskapsbestämmelser som styr hur ny bebyggelse ska uppföras. I delar av området får ingen ny bebyggelse uppföras, *Marken får inte förSES med byggnad* (prickmark). Syftet är att hålla fritt kring områdets kanter för att möjliggöra ökad trafiksäkerhet, grönska och tillträde till alla sidor av den egna fastigheten. Vidare begränsas en del av området till att endast skärmtak får uppföras, *Marken får endast förSES med skärmtak* (korsmark). Syftet är att begränsa typen av bebyggelse och endast tillåtna öppna byggnader som skärmtak. Skärmtaken kan ge skydd för parkerade cyklar, kundvagnar och uteserveringar. Mängden begränsas med bestämmelsen e_3 , *Största byggnadsarea är 10 % av egenskapsområdet*.

Höjden på bebyggelsen begränsas med olika totalhöjder anpassade till respektive område och tänkt användning, h_x , *Högsta totalhöjd är x,x meter*. Inom två områden (h_6 och h_7) finns tillägg att skyltar får uppföras till en högre höjd än byggnader, *Högsta totalhöjd på byggnad är x,x meter. Högsta totalhöjd på skyltar är x,x meter*. Syftet är att möjliggöra ändringar på befintliga skyltar inom de områdena.



Till vänster i bakgrunden pylonskylten inom området med h_7 (Bygghuset/Skånska byggvaror) och till höger i förgrunden skylten inom området med h_6 (Blomsterlandet).

För att säkerställa en utformning av ny bebyggelse som passar in i landskapsbilden, införs bestämmelsen *Fasader på ny bebyggelse ska utföras i grön, grå, brun eller beige kulör*. Färgerna ska vara naturlika och exempel på vad som menas visas nedan. Maximal kulörthet enligt NCS är 20 och minsta svarthet är 40.



Exempel på kulörer. Grön: NCS S 6020-G30Y, grå: NCS S 4005-R80B, brun: NCS S 8005-Y80R, beige NCS S 4005-Y.

Byggnaderna får i huvudsak bara uppföras i en våning, men entresolplan tillåts: b_1 , *Maximalt en våning samt entresolplan tillåts*. Med entresol menas en våning som upptar maximalt 50 % av byggnadsarean. Syftet med att begränsa antalet våningar är att ge byggnaderna en gestaltning med en sammanhållen volym som inte är uppdelad i olika våningar.

För verksamheter får maximalt 50 % av egenskapsområdet bebyggas, vilket regleras med (e_1). För besöksanläggning och centrum får maximalt 85% av egenskapsområdet bebyggas, vilket regleras med (e_2). Syftet är att göra tillräckligt med mark kring byggnaderna tillgänglig för

dagvattenhantering, växtlighet, parkering med mera. Marken förutsätts höjdsättas så att denna lutar ut från byggnaderna.

I övrigt ska bebyggelsen ges en god färg, form och materialverkan. Utbyggnadsförslagets intentioner avseende gestaltning, så som det redovisas i planbeskrivningen, kommer att följas upp i samband med bygglovgivning inom området. Genom bebyggelsens läge och utformning ges goda möjligheter att placera anläggningar för elproduktion på byggnaderna. Nya byggnadsverk bör designas för demontering och för återbruk av material. I de fall det kan komma att bli aktuellt med rivning inom området bör det ställas krav på materialinventering och återbruksinventering.

2.3 Grönstruktur

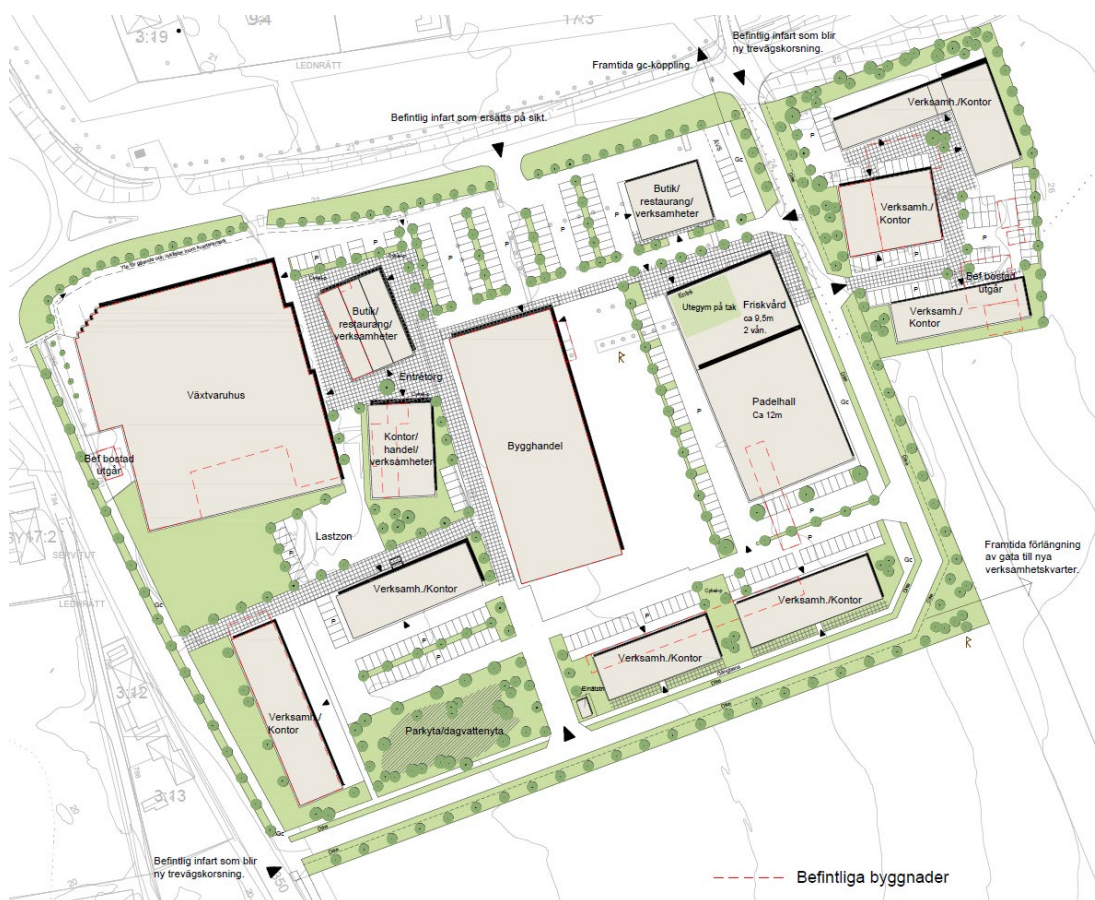
Planbestämmelser som reglerar grönstruktur		PBL 4 kap
PARK	Park	5 §
dagvatten ₁	Marken ska användas för fördröjning av dagvatten.	5 §
plantering ₁	Träd ska finnas	10 §
	Uppdelning av parkeringsytor ska ske genom trädplantering.	
	Kvartersmark ska planteras med minst ett (1) träd per tio (10) parkeringsplatser. Träd ska planteras i grupper om minst fem (5) träd per grupp.	
	Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.	15 §

Generellt

Området utgörs idag nästan helt av hårdgjorda asfaltsytor som ramas in av planterade träd-
der, av vilka en del bedöms värda att bevara. Det finns en ambition att utveckla stråk och platser
med gröna kvaliteter och nya trädplanteringar inom kvartersmarken för att bevara och för-
stärka områdets gröna karaktär. För att säkerställa det finns bestämmelsen för *Markens anord-
nande och vegetation* som lyder: *Uppdelning av parkeringsytor ska ske genom trädplantering.
Kvartersmark ska planteras med minst ett (1) träd per tio (10) parkeringsplatser. Träd ska plante-
ras i grupper om minst fem (5) träd per grupp.* Idag finns ett stort antal träd inom området där en
del kommer att bevaras och en del kommer att behöva ersättas. Inom planområdet finns biotop-
skyddade alléer. Detaljplanen medger en flexibel utbyggnad och det är i dagsläget inte helt be-
stämt när och exakt hur delar av området kommer att utvecklas. Därav sker ingen detaljerad re-
glering av vegetation inom planområdet. I takt med utbyggnaden av området görs anpassningar
för hantering av dagvatten inom området. Det skapar förutsättningar för gröna stråk och plante-
ringsytor längs gator samt på kvartersmark. För beskrivning av grönstruktur idag samt biotop-
skyddade trädplanteringar se avsnitt 3 – *Konsekvenser* och 4 – *Planeringsförutsättningar*.

Platser

Utbyggnadsförslaget lägger vikt vid ökad tillgänglighet i området för alla. Det föreslås platsbild-
ningar i anslutning till huvudsakliga gång- och cykelstråk och verksamhetsentréer. I anslutning
till områdets kommunala gata och friskvårdscentrat etableras en mindre platsbildning vid bygg-
nadens huvudentré. I anslutning till utökad centrumfunktion med restaurang och Blomsterlan-
dets huvudentré föreslås ett litet entrétorg etableras. Söder om Blomsterlandet finns ett gångs-
tråk in i området och i anslutning till detta en grönyta för dagvattenhantering i bra solläge samt
en möjlighet för grön parkyta i den ursprungliga villaträdgården. Avsedda ytor regleras som
korsmark, det vill säga att ytorna inte får bebyggas med annat än skärmtak.



Karta som visar ytor för gång och vistelse med grå rutor samt grönstruktur i grönt.

Tillgänglighet

Planområdet ska utformas så att det blir tillgängligt även för personer med särskilda behov. Utbyggnadsförslaget med bland annat restaurang och friskvårdscenter och därtill anslutande platser skapar förutsättningar för att tillföra en miljö som är enkelt framkomlig och lätt att orientera sig inom.

Utformning av ny gata

Områdets nya kommunala gata utformas med trädrader längs gatans ena sida som förlängning av befintliga trädrader. Breda grönzoner om cirka 6-8 meter ena sidan och 2 meter på andra möjliggör för trädplantering längs ena sida och svackdiken längs gatans båda sidor. Den nya gatan och dess utformning med grönremsor och trädplanteringar kommer att utgöra en viktig del av områdets samlade grönstruktur och hur området integreras med omkringliggande landskap. Se även sektioner under avsnitt 2.4 Trafik.

2.4 Trafik

Generellt

En trafikutredning har tagits fram för att beskriva trafikförutsättningar och lösningar för samtliga trafikslag, trafikalstring för biltrafik samt parkeringsbehov för utbyggnaden (*Trafikutredning Katslösa Rydebäck*, Ramboll 2022-09-12. Reviderad 2024-06-04).

Områdets strategiska läge längs Landskronavägen, närheten till väg E6 och goda bilparkeringsmöjligheter ger förutsättningar för hög tillgänglighet till området med bil. Tillkommande trafik

till området efter full utbyggnad bedöms högt räknat till cirka 950 fordon per dygn. Idag alstrar området cirka 1000 fordon/dygn. Kapacitetsberäkningar har genomförts för att bedöma kapacitet för korsningar mot Landskronavägen samt tillfarter till cirkulationsplatsen som gränsar till planområdet i nordväst. Beräkningarna visar på fortsatt god framkomlighet längs såväl Landskronavägen som för samtliga tillfarter till cirkulationsplatsen.

Planbestämmelser som reglerar trafikfrågor		PBL 4 kap
GATA ₁	Lokalgata	5 §
gc-väg ₁	Gång- och cykelväg	5 §
—○—○—○—○—○—○—	Utfartsförbud	5 §



Föreslagen trafikstruktur inom och i anslutning till planområdet. Röd linje visar ny gata. Streckad röd linje visar ytor prioriterade för gående och cyklister. Röda prickar visar befintliga och potentiellt nya entrélägen till byggnader samt parkeringsytor för cykel. Orange streckad linje visar möjlig framtida gång- och cykelstråk utanför planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Separat cykelbana finns idag västerut mot Rydebäck längs Ytterövägen och norrut till Rydebäck station längs Landskronavägens västra sida. På längre sikt planeras för ett regionalt cykelstråk längs Landskronavägen i nord-sydlig riktning. När detta kommer att ske samt vägsträckningens utformning är idag inte helt känt. Planförslaget ger förutsättningar för cykelstråket genom att tillräcklig bredd finns i vägsektionen längs planområdets västra gräns mot Landskronavägen. Under överskådlig tid fram till att bostadsområden utvecklas norr om planområdet föreslås

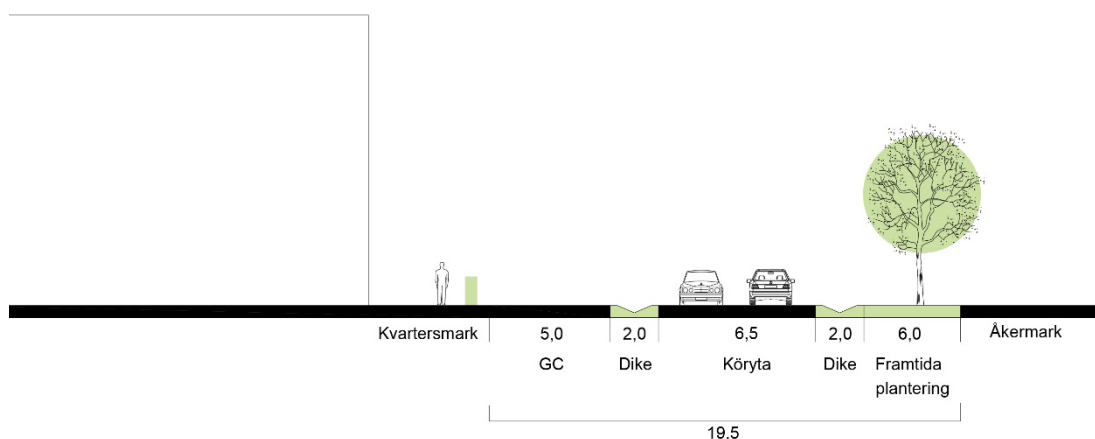
cykeltrafik till planområdet fungera som idag med anslutning i den nordvästra delen. Gång- och cykeltrafik från Ytterövägen löses på kvartersmark inom planområdet. Även om separat gång- och cykelväg saknas genom planområdet i öst-västlig riktning är intentionen att gående och cyklister ska kunna röra sig i ett tryggt och gent stråk genom området. Längs den nya kommunala gatan föreslås separat gång- och cykelbana i nord-sydlig riktning. Bedömningen är att det idag inte finns behov av östvästlig sträckning för gång- och cykelbana längs den nya gatan i söder. Om och när ett regionalt cykelstråk anläggs längs Landskronavägen kan det bli aktuellt att utreda en öst-västlig koppling. I det fallet kan en ny cykelbana anläggas söder om planområdesgränsen.

Ny kommunal gata

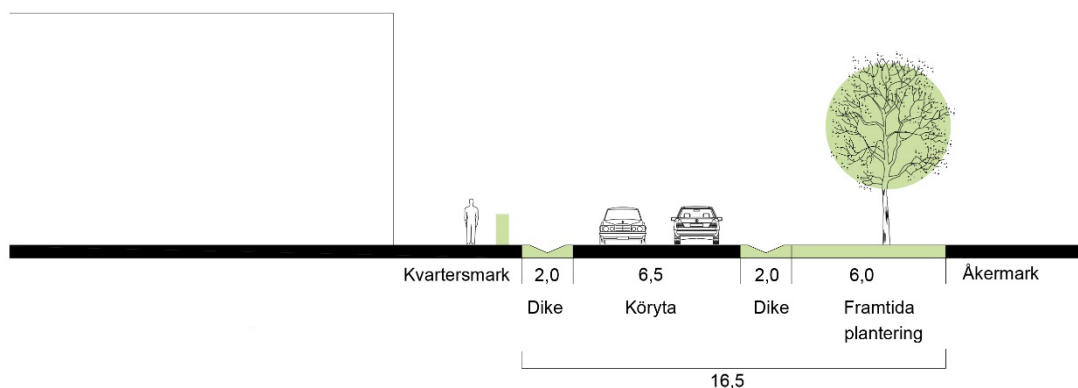
Planförslaget innebär att en ny kommunal gata möjliggörs i området, med anslutning via befintliga trevägskorsningar mot Landskronavägen i den nordöstra respektive sydvästra delen av planområdet. Genom utfartsförbud längs huvuddelen av övriga sträckor längs Landskronavägen styrs områdets trafik mot dessa anslutningspunkter. Befintliga anslutningar kommer vara kvar tills den nya gatan är genomförd. Gång- och cykelväg och trädplanteringar längs gatan regleras på plankartan. I övrigt sker trafik i planområdet inom kvartersmark.

Den föreslagna gatan är tänkt att trafikförsörja Katslösa 17:4 och Katslösa 9:5. I planområdets sydöstra del, där gatan svänger, kommer det att vara möjligt att på sikt ansluta nya verksamhetskvarter i öster. Även den planerade korsningen vid befintlig infart mot Landskronavägen i nordöst kan på sikt anslutas till planerade bostadskvarter norr om Landskronavägen.

Gatan är tänkt att utformas med ett körfält i vardera riktningen, gångytor och separat cykelfält i nord-sydlig riktning samt gröna sidoremsor för trädplantering och svackdiken för dagvattenhantering. Gatan är tänkt att genomgå en etappvis utbyggnad. I ett första skede anläggs en enkel asfalterad köryta med längsgående diken för att i ett senare skede kunna byggas ut med sin slutliga standard med grönremsor och planteringar.



Ny kommunal gata. Principsektion i nord-sydlig riktning. Vy norrut.



Ny kommunal gata. Principsektion i öst-västlig riktning. Vy österut.

Parkering och varutransporter

Framtida parkeringsbehov har beräknats utifrån den uppskattade BTA (bruttoarea/våningsyta för verksamheter, centrumfunktioner och besöksanläggning) som detaljplanen möjliggör. Utifrån stadens Mobilitetsnorm, antagen av kommunfullmäktige i juni 2022, har framtida parkeringsbehov bedömts till cirka 265 bilplatser och 120 cykelparkeringsplatser. Detta baserat på att planområdet är beläget i zon 4. Bedömningen är att förutsättningarna inom planområdet finns för att möjliggöra tillräckligt antal parkeringsplatser med god marginal. Till exempel kan cirka 300 framtida parkeringsplatser disponeras enligt utbyggnadsskissen, se nedan.



Föreslagen parkeringslösning inom planområdet. Parkeringsbehovet bedöms till cirka 265 platser för bil. Skissen ovan visar möjlig placering av cirka 300 platser (rödmarkerat). Cykelparkering (orange cirklar) sker i anslutning till entréer. Kapaciteten för cykelparkering bedöms som mycket god inom planområdet.

2.5 Teknisk försörjning

Energiförsörjning och telekommunikation

Fastigheterna Katslösa 17:4 och Katslösa 9:5 är idag anslutna till el-, tele- och fibernäten i området. Som en följd av planerad utbyggnad bedöms energiförbrukningen inom området öka och kapaciteten behöva förstärkas.

Planbestämmelser som reglerar den tekniska infrastrukturen		PBL 4 kap
E	Tekniska anläggningar	5 §
PARK	Park	5 §
dagvatten ₁	Marken ska användas för fördröjning och rening av dagvatten	5 §

Vatten och spillvatten

En utredning har tagits fram för att redovisa förutsättningar och lösningar avseende vatten samt spill- och dagvatten (*VA-utredning Katslösa 17:4 m.fl. Rydebäck, Ramboll 2022-09-05. Reviderad 2025-05-16*).

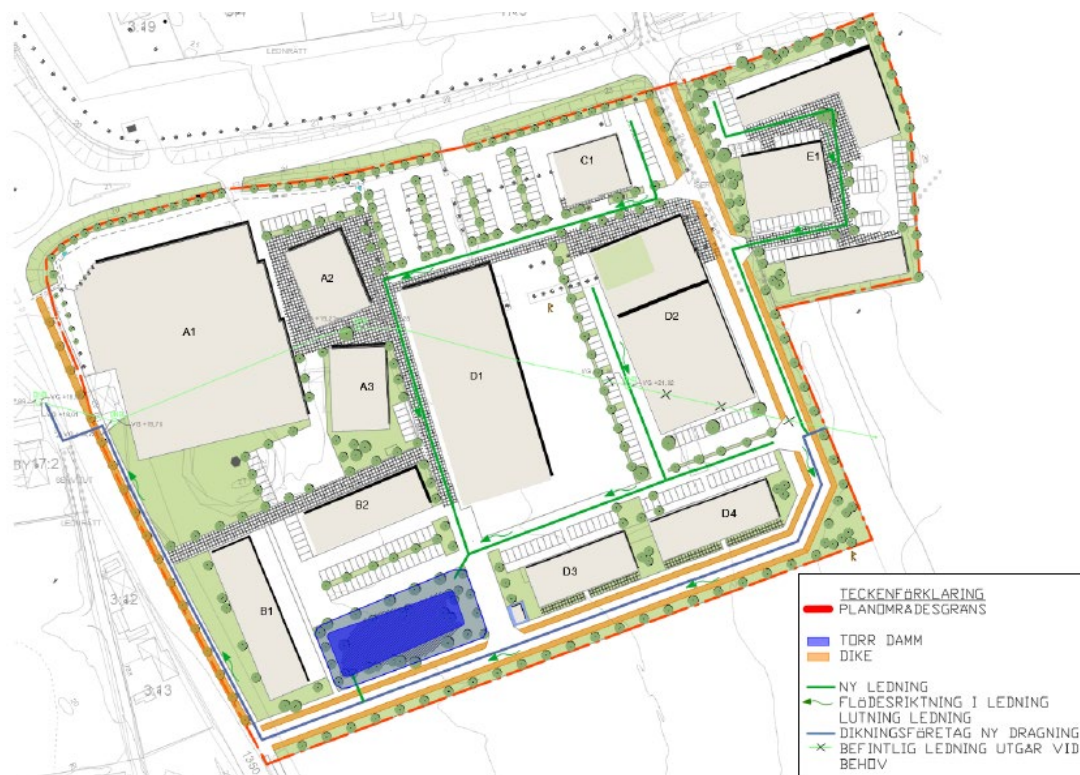
Området är idag anslutet till kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten med fungerande system inom fastigheterna Katslösa 17:4 och Katslösa 9:5. I utredningen redovisas en systemlösning vid full utbyggnad av området med utgångspunkt i den preliminärt illustrerade dispositionen av byggnader och markytor. När området kommer att vara fullt utbyggt är idag inte känt. Sannolikt kommer utbyggnaden ske efterhand i en kommande tioårsperiod.

Brandvattenförsörjningen är tänkt att utformas i samråd med både Räddningstjänsten och NSVA. Brandvattenförsörjning kan komma att hanteras med vatten direkt från brandpost alternativt löses brandvattenförsörjningen via intern tank. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt tillämpliga delar i Svenskt Vattens publikation *Distribution av dricksvatten P114* (som har ersatt VAV76 och VAV P83). Lägsta flöde ska vara 20 l/s om möjligt. Avståndet mellan brandposterna ska vara maximalt 150 meter och avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil ska inte överstiga 75 meter.

Dagvatten

En utredning har tagits fram för att redovisa förutsättningar och lösningar avseende dagvatten och även skyfallshantering (*VA-utredning Katslösa 17:4 m.fl. Rydebäck, Ramboll 2022-09-05. Reviderad 2025-05-16*).

Planbestämmelser som reglerar dagvattenhanteringen		PBL 4 kap
dagvatten ₁	Marken ska användas för fördröjning och rening av dagvatten	5 §
b ₂	Minst 13 % av marken ska vara genomsläpplig.	16 §
	Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.	10 §
		15 §



Föreslagen dagvattenlösning med teckenförklaring. Befintlig dikningsföretagsledning ersätts av ny dagvattenledning längs ny gata. Dagvatten från Katslösa 17:4 fördröjs i nytt parkområde i söder. Utlopp från området sker i nordväst där ledning föreslås korsa Landskronavägen.

Förslag på dagvattenlösning

Planområdet avvattnas idag via ett befintligt dikningsföretag. Dikningsföretaget är i en process att avvecklas och Helsingborgs stad kommer i samband med att detaljplanens får laga kraft gå in som ledningsägare för berörd delsträcka. I samband med det utökas verksamhetsområdet för dagvatten att omfatta planområdet. Då dikningsföretagsledningen inom blivande kvartersmark till följd av ny detaljplan ligger på kvartersmark kommer ledningen ersättas av en ny ledning som ska ligga på allmän platsmark. Den nya dagvattenledningen läggs under planerad gata i områdets östra och södra del. I områdets sydvästra hörn viker ledningen av norrut och läggs då under reserverad allmän plats/yta för gång- och cykelväg. För att ledningen ska kunna anslutas, bibehålla sin kapacitet samt få tillräcklig marktäckning byggs ledningen även om under Landskronavägen, som är Trafikverkets väg. Detta planeras att genomföras genom upplåtelse/ledningsrätt samt korsningsavtal med Trafikverket.

Föreslagen princip för dagvattenhanteringen är att dagvatten från ytor på kvartersmark för Katslösa 17:4, som kan avledas till planområdets gemensamma fördröjningsanläggning, leds dit i nytt ledningssystem. Fördröjningsanläggningen blir en damm som kommer att ligga på allmän platsmark och ägas av staden. Dammen utformas som en torrdamm som placeras i planområdets sydvästra del och dammen beräknas kunna fördröja cirka 1040 m³. Utloppet flödesregleras och ansluts till Helsingborgs stads nya ledning. Fördröjning av dagvatten från allmän platsmark föreslås att ske i svackdiken längs med gång- och cykelbanan samt bilvägen och dimensioneras för att fördröja cirka 330m³. Dikena kommer behöva utföras trappade för att kunna fördröja erforderliga volymer.

Det framtida dagvattensystemet dimensioneras utifrån ett 10- och 30-årsregn för fylld ledning respektive trycklinje i marknivå, med klimatfaktor 1,25. Planområdets befintliga bebyggelse som avses bevaras och befintlig topografi skapar styrande förutsättningar för hur ett framtida VA-system kan utformas. Enligt överenskommelse med NSVA ska därför dagvatten från de ytor som kan ledas med självfall till en för planområdet gemensam fördröjningsanläggning fördröjas. Avvattnings av befintlig bebyggelse, som inte kan ske med självfall till fördröjningsanläggningen, bevaras i sitt nuvarande skick och fördröjs ej ytterligare. Fördröjning av dagvatten från den nya gatan och gång- och cykelvägen sker i diken på allmän platsmark.

Fastighet Katslösa 9:5, som omfattar en mindre del av planområdet i nordost, ansluts till den omlagda D900 mm ledningen med möjlighet till bräddning till dagvattenmagasinet på allmän platsmark/parkmark i sydväst. D900 mm ledningen avser den ledning som ersätter den tidigare dikningsföretagsledningen genom planområdet. Tre alternativ för dagvattenhanteringen har studerats och redovisas i VA-utredningen. Det alternativ som valts som mest lämpligt är det som beskrivs ovan, det vill säga att fastigheten ansluts till den omlagda D900 ledningen i gatan. Övriga alternativ, som bedömts som möjliga men inte lika lämpliga, är dels att ansluta fastigheten till en separat ledning till D900-ledningen med utlopp i fördröjningsytan i sydväst, dels att ansluta till ledning inom Katslösa 17:4.

Begränsande utflöde ut från planområdet baseras på ett beräknat flöde utifrån dikningsföretags akt från 1997 för de ytor som avses att exploateras. Det begränsande utflödet från området är beräknat till 9,2 l/s, ha för dammens avrinningsområde inom kvartersmark och 1,5 l/s, ha för allmän platsmark. Total fördröjningsvolym i samband med ny- och ombyggnation av planområdet är för ett 30-årsregn med klimatfaktor 1,25 cirka 1310 m³, vilket kommer att rymmas inom den föreslagna parkytan med dagvattenanläggning.

Avfallshantering

Avfallshantering och källsortering ska hanteras enligt Nordvästra Skånes Renhållnings (NSR) rekommendationer. Angöringsmöjligheterna inom området från ny kommunal gata samt inom kvartersmark är goda. Miljöhus eller underjordisk avfallshantering är möjliga lösningar inom hela planområdet. Avfallsutrymmen ska placeras så att backning inte förekommer, för att säkerställa att hämtning kan ske säkert och utan några risker för människor inom området. Parkering tillgodoses på platser som gör att vägen för renhållningsfordonen inte blockeras.

Återvinningsstation finns idag i områdets nordöstra del inom Katslösa 17:4. Stationen är planerad att finnas kvar i samma läge. Inom planområdet och fastigheten Katslösa 17:4 finns ett flertal möjliga lägen för återvinningsstation om behov av flytt skulle uppstå.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader (5 år) från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Generella bestämmelser som gäller inom hela planområdet:

Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft

PBL 4 kap

21 §

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser inom planområdet.

3 Konsekvenser

3.1 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. Konsekvenserna av planförslaget utreds och beskrivs i denna konsekvensbeskrivning.

Planens genomförande innebär delvis att befintlig markanvändning bekräftas i plan, men även att en vidareutveckling av redan ianspråktagen mark möjliggörs genom nya byggrätter och en bredare användning.

Planens genomförande innebär hårdgörande av en mindre del jordbruksmark som redan är planlagd för eventuellt behov av utökning av parkeringsytor, men som inte har exploaterats än. På marken föreslås kvartersmark för verksamheter samt ny kommunal gata. Påverkan bedöms som liten sett till ytans storlek (cirka 4 000 kvadratmeter) och karaktär. Det är i enlighet med undersökningen om betydande miljöpåverkan som har gjorts i planprocessen. Planområdet ingår som en del av ett större verksamhetsområde öster om planområdet som är utpekad i översiktsplanen, ÖP2021. Som helhet bedöms den planerade utbyggnaden (inom planområdet och framtida områden i öster) utgöra ett väsentligt samhällsintresse då marken tillgodoser stadens efterfrågade behov av verksamhetsmark, som det uttrycks i översiktsplanen. Platsen anses lämplig då den till skillnad från många andra delar av staden ligger i direkt anslutning till motorväg, trafikplats, Rydebäck station samt med gång- och cykelavstånd till Rydebäck. Detta planförslag innebär att en framtida trafikkoppling möjliggörs för det större området framöver samtidigt som en förtätning med goda trafikanslutningar kan ske inom det redan ianspråktaga planområdet. Som ett led i utvecklingen av området bedöms det lämpligt att nyttja de berörda 4 000 kvadratmeter jordbruksmark för gatumark och verksamhetsytor.

Förekomsten av ekosystemtjänster inom planområdet kan kopplas till den mindre ytan jordbruksmark som idag nyttjas för odling, samt befintliga trädplanteringar på parkeringsytorna. En trädinventering har genomförts vilken visar på ett antal bevarandevärda träd inom området. Flertalet träd bedöms kunna stå kvar och övriga träd kommer att ersättas med nyplantering. Sammantaget bedöms området fullt genomfört få en högre andel vegetation och grönytor jämfört med idag.

Recipient för planområdet är Heabäcken och Rydebäcken. Bäckarna har bitvis högt värde för havsvandrande öring och andra sötvattenlevande organismer. Översvämningssituationen vid fullt genomfört förslag har bedömts i en vatten- och avloppsutredning med förslag på hantering av såväl dagvatten som skyfall för att undvika negativa konsekvenser i form av översvämning samt påverkan på Heabäcken och Rydebäcken. Dessa vattendrag omfattas inte av MKN (miljökvalitetsnormer) och har därav ingen statusklassning. Trots att bäckarna saknar miljökvalitetsnormer bedöms det som viktigt att beakta vattendragen samt att det nedströms finns en vattenförekomst (Öresund) som omfattas av miljökvalitetsnormer.

Fornfynd har tidigare påträffats i anslutning till planområdet. I samråd med Länsstyrelsen bedöms dessa inte påverkas av planens genomförande. I övrigt finns inga utpekade kulturvärden.

Landskapsbilden kommer att påverkas genom mer bebyggelse inom planområdet jämfört med nuläget. Siktlinjer ut mot landskapet säkerställs i plankarta genom bebyggelsefria stråk.

Byggnadsvolymernas höjd regleras på plankartan för att säkerställa en bebyggelseskala i likhet med befintliga byggnader och ekonomibyggnader i det omkringliggande landskapet.

Sammantaget kan konsekvenserna av planens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

3.2 Påverkan på riksintressen

Området ligger inom riksintresse för kustzonen, totalförsvaret och kommunikationer för luftfart. Planens genomförande bedöms inte påverka något riksintresse negativt.

Riksintresse för kustzonen

Riksintresset för högexploaterad kustzon enligt 4 kap miljöbalken har en undantagsbestämmelse som säger att utvecklingen av det lokala näringslivet, som är aktuellt för denna detaljplan, är undantagen från bestämmelserna gällande kustzonen. Undantagsbestämmelser i 1§, sista stycken miljöbalken lyder "Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller lokala näringslivet eller för utförandet av anläggningar som behövs för totalförsvaret". Den här detaljplanen är en utveckling av det lokala näringslivet och undantagsbestämmelsen kan användas.

Riksintresse för totalförsvaret

Planområdet ligger inom riksintresse för totalförsvaret men eftersom planförslagets bebyggelse med god marginal understiger 45 meter bedöms planens genomförande inte påverka riksintresset.

Riksintresse kommunikationer för luftfart

Planområdet ligger inom riksintresse för luftfart genom att ingå i det MSA-område som omfattar Ängelholms flygplats men då planförslagets bebyggelse med god marginal understiger 20 m bedöms riksintresset inte påverkas.

Riksintresse för väg

Planområdet är beläget cirka 300 meter från väg E20/E6 och Rydebäcks trafikplats. Den trafik som alstras av utbyggnaden inom planområdet bedöms som mycket marginell vad gäller påverkan på trafikflöden på väg E20/E6 och trafikplatsen. Riksintresset bedöms inte påverkas negativt.

3.3 Miljö, hälsa och säkerhet

Luftkvalitet

Förslagets påverkan på luftkvaliteten genom ökad biltrafik (från 1000 fordon/dygn till cirka 1950 fordon/dygn) bedöms som marginell med hänsyn till planområdets begränsade storlek och det öppna läget i landskapet.

Markföroreningar

Marken planeras för mindre känslig markanvändning (MKM) som verksamheter, service och sällanköpshandel. Ny användning, som inte finns inom området idag, är besöksanläggning/friskvårdscenter (R₁). Området har en historik som jordbruksmark, plantskola och verksamhets/handelsområde.

Utifrån den information som har samlats in i den historiska kartläggningen av området rekommenderas att det genomförs en översiktlig jordprovtagning inför byggnation med ny

centrumverksamhet (*Markmiljö, historisk inventering*. Ensucon 2024-06-18) Detta då det finns ett antal olika föroreningskällor som kan ha förorenat jorden och grundvatten i marken. Dessa föroreningar behöver hanteras inför en entreprenad. Vid jordprovtagningen rekommenderas undersökning av föroreningar i asfalt för att bekräfta eller utesluta förekomsten av tjärasfalt inom området, föroreningar i grundvattnet som kan ha spridits från närliggande verksamheter, samt föroreningar i jord för att kartlägga föroreningar från fyllnadsmassorna och pesticider, eller andra utsläppskällor.

På plankartan regleras att startbesked inte får ges för nybyggnation förrän eventuella markföroreningar är avhjälpna.

Markradon

En tidigare sammanställning av inmätta radonvärden framtagna av Länsstyrelsen i Skåne 2002 tyder på att planområdet utgör ett lågriskområde för radon. Ytterligare mätningar i samband med planarbetet har därmed inte gjorts. Inga särskilda åtgärder på byggnader regleras i planhandlingarna.

Elektromagnetisk strålning

Inom området för tekniska anläggningar möjliggörs en transformatorstation. Kring transformatorstationer uppstår elektromagnetisk strålning. Utrymmen där människor befinner sig varaktigt, exempelvis bostäder eller arbetsplatser, får inte placeras närmare än 5 meter från stationen. För att säkerställa tillräckligt avstånd, finns mark som inte får förses med byggnad (prickmark) inom 5 meter från användningsområdet för tekniska anläggningar.

Vattenkvalitet

Recipient för planområdet är Heabäcken och Rydebäcken. Dessa vattendrag omfattas inte av MKN (miljökvalitetsnormer) och har därav ingen statusklassning. Det finns däremot en nedströms vattenförekomst, benämnd *N m Öresunds kustvatten* i VISS (Vatteninformationssystem Sverige), som omfattas av MKN.

Med föreslagna dagvattenåtgärder för planerad exploatering bedöms inte MKN för *N m Öresunds kustvatten* påverkas negativt. Samtliga studerade föroreningar minskar i koncentration och mängd. Recipienten har idag problem med näringsämnen. Efter exploatering med föreslagna åtgärder kommer mängden fosfor minska med uppskattningsvis 21 % och mängden kväve med cirka 14 %.

Erosion

Enligt den information som finns att hämta från Sveriges geologiska undersöknings (SGU) kartportal som ras, skred och erosion (2021-10-29) föreligger ingen risk för översvämning från hav och vattendrag och området betraktas inte som ett aktsamhetsområde för skred.

Översvämningsrisk

En utredning har tagits fram för att redovisa förutsättningar och lösningar avseende skyfallshantering med anledning av den ökade exploateringen inom området (*VA-utredning Katslösa 17:4 m.fl. Rydebäck*, Ramboll 2022-09-05. Reviderad 2025-05-16). Området består idag i huvudsak av bebyggelse och asfalterade öppna ytor. Den generella bedömningen utifrån utredningen är att avrinningssituationen kommer att förbättras genom planförslaget då fler genomsläppliga ytor tillkommer. Detta avser såväl skyfall som dagvatten.

I utredningen har en lågpunktskartering och studie av rinnvägar genomförts i programmet SCALGO Live, se bild nedan.



Lågpunktskartering, rinnvägar och inflödespunkter till området. Gula ovaler visar de större lågpunkterna i området. Bild: Ramboll.

Föreslagen princip för skyfallshantering utgår ifrån att de befintliga rinnvägarna in till planområdet leds runt planerad bebyggelse och vidare mot befintliga vägdiken samt via föreslagen damm. Dammen bräddar mot befintligt grönstråk i sydvästra hörnet av området, och bräddar sedan vidare till befintlig lågpunkt i nordväst som avses bevaras i dess nuvarande utformning. Det är viktigt att höjdsättningen av marken där den kommer att bebyggas eller byggs om fungerar så att ytavrinning sker så likt befintlig situation som möjligt och att rinnvägar in mot planområdet hanteras så att de inte orsakar ökad marköversvämning. Höjdsättningen måste också fungera för ledningsläggning med tillräcklig lutning och tillräcklig marktäckning.



Schematisk översiktsbild av skyfallsprincipen för området. Röda inringningar representerar inkommande rinnvägar till planområdet, och blåa pilar markerar rinnriktning för skyfallsstråk. Höjdsättning av nya områden ska ske så att marken lutar mot de föreslagna skyfallsstråken. Bild: Ramboll.

Trafikflöden

Framtida trafikflöden har beräknats utifrån den BTA (bruttoarea) som planen medger och de potentiella verksamheter som förväntas etablera sig inom området (verksamheter med kontor, friskvårdscenter, restaurang, byggvaruhandel och växtvaruhus). Trafiktillskottet bedöms till cirka 950 fordon/dygn, vilket är en fördubbling av antalet trafikrörelser jämfört med nuläge. Genom ny genomfartsgata och nya anslutningar till Landskronavägen bedöms den ökade trafikmängden inte utgöra ett problem för trafiksituationen i området och omkringliggande vägnät. En utredning har gjorts för kringliggande korsningar, inklusive cirkulationsplats, och den visar att belastningsgraden hamnar som högst på 0,49. Enligt VGU (Vägar och gators utformning) är värden under 0,6 är god standard.

Buller från vägar och järnvägar

En bullerutredning har tagits fram för att bedöma bullerpåverkan från omkringliggande vägar och järnväg (*Bullerutredning dp Katslösa 17:4*, Ramboll, 2022-07-12)

I utredningen har två scenarion studerats; *Nollalternativ år 2040* och *Planläge år 2040 med tillkommande trafik*.



Resultat från utredningen - Nollalternativ 2040. Ekvivalent ljudnivå 2 m över mark. Ljudnivåer redovisas inklusive reflexer (ej frifältsvärde).

Befintliga bostadsbyggnader i närheten av planområdet visar höga beräknade ekvivalenta ljudnivåer från omliggande vägtrafik (Landskronavägen) samt från järnvägstrafiken. Högsta beräknade ekvivalenta ljudnivåer är mellan 62 och 67 dB(A) närmast södra Landskronavägen. Utmed Landskronavägen mot öster beräknas ekvivalenta ljudnivåer vid fasad på bostadshuset norr om vägen mellan 59 och 63 dB(A).

Även beräknade maximala ljudnivåer från vägtrafik är höga vid södra Landskronavägen med ljudnivåer upp till 85 dB(A). Vid järnvägstrafik uppstår maximala ljudnivåer upp till 79 dB(A) på västsidan närmast järnvägen.



Resultat från utredningen - Planförslag 2040. Ekvivalent ljudnivå 2 m över mark. Ljudnivåer redovisas inklusive reflexer (ej frifältsvärde).

Med utbyggnad av planområdet förväntas ökad trafik, framför allt på östra och södra Landskronavägen samt på lokalgata.

Effekten av den ökade trafiken förväntas ge marginellt förhöjda ekvivalenta ljudnivåer med cirka 1 dB(A) högre ljudnivåer vid två fastigheter, från 63 till 64 dB(A) respektive från 57 till 58 dB(A). Se figur 6 nedan.

Maximala ljudnivåer från vägtrafik beräknas över lag att bli oförändrade jämfört med nollalternativet.

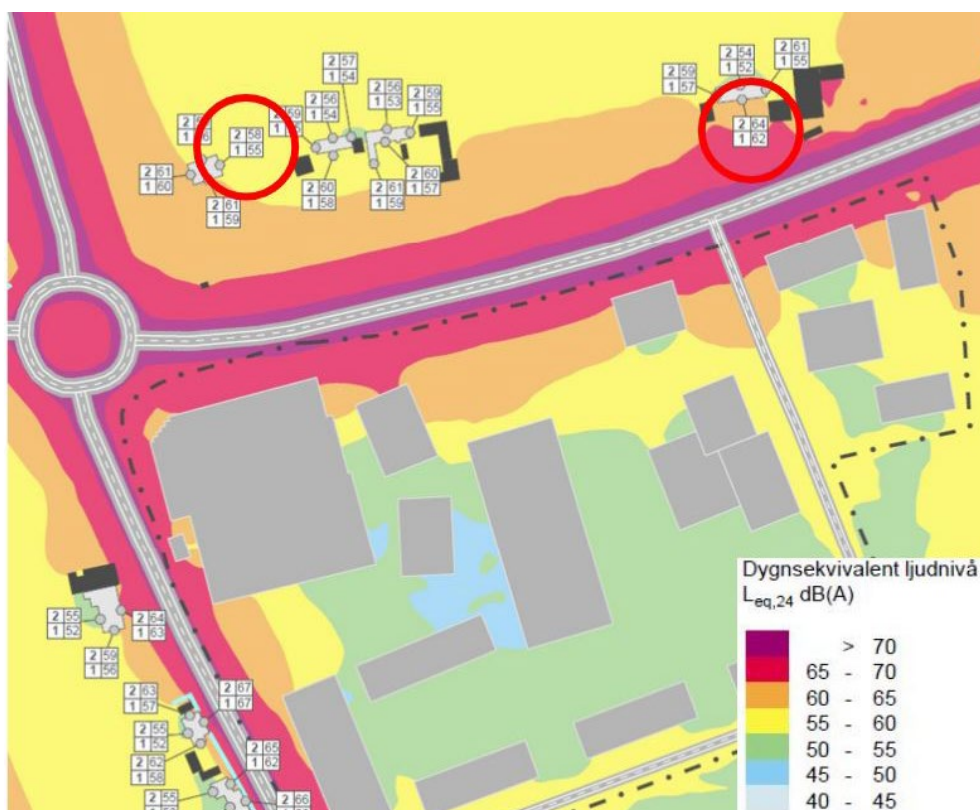
Slutsats

För prognosåret 2040 utan utbyggnad enligt planförslaget förväntas höga ekvivalenta ljudnivåer från Landskronavägen samt Västkustbanan. Ekvivalenta ljudnivåer vid fasad vid de närliggande bostadshusen beräknas till mellan 58 och 67 dB(A) vid fasad närmast vägarna. Något lägre ljudnivåer förväntas vid fasad mot järnvägen. Maximala ljudnivåer från väg beräknas till mellan 66 och 85 dB(A) vid närmaste fasad. Maximala ljudnivåer från järnväg beräknas mellan 73 och 79 dB(A) vid fasad närmast järnvägen.

Med utbyggnad av planområdet enligt förslaget, förväntas ökad trafikering på befintliga vägar med cirka 950 tillkommande fordon per dygn. Inom planområdet förväntas inte några problem

med ökad bullerpåverkan i samband med utbyggnad då det inte planeras någon bullerkänslig bebyggelse där. Ekvivalenta ljudnivåer vid de närliggande bostadshusen beräknas ökas marginellt med 1 dB(A) vid två fastigheter norr om östra Landskronavägen. Trafikökning som alstras av planförslaget bedöms ge 3-5% fler fordon på Landskronavägen och marginellt ökade ljudnivåer (cirka 0.1-0.2 dB högre ljudnivåer). Bedömningen är att det inte ger upphov till någon ökad störning av buller då ökningen är liten samt att det dominerade ljudbidraget kommer från den övriga trafiken på vägarna och järnvägen.

Maximala ljudnivåer från vägtrafik beräknas bli oförändrade då trafikökningen som planförslaget innebär ger marginell ökning av maxnivåerna. Maximala ljudnivåer från järnvägstrafik förblir oförändrade då järnvägstrafiken inte påverkas av utbyggnaden av planområdet. Ljudnivåer inomhus i bostäder, kontor med mera regleras genom Boverkets byggregler (BBR), och följs upp i samband med tekniskt samråd i bygglovhanteringen.



*Beräknade ekvivalenta ljudnivåer med tillkommande trafik enligt utbyggnadsförslaget. Fasader med högre ljudnivåer (cirka 1 decibel) jämfört med nollalternativet är rödmarkerade.
Bild: Ramboll.*

Buller från verksamheter

Inom användningsområdet *Verksamheter* kan enligt Boverkets definition verksamheter med begränsad omgivningspåverkan lokaliseras. Det innebär att verksamheter som i begränsad utsträckning avger lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar kan lokaliseras här. I detaljplanen föreslagna användning Z₁ reglerar en fortsatt utveckling av området som verksamhetsområde med begränsad omgivningspåverkan, vilket inte bedöms innebära några ytterligare störningar avseende buller jämfört med dagens situation.

Risker

E6/E20 är primär transportled för farligt gods. Då planområdet som närmast ligger drygt 200 meter från leden bedöms ingen närmare riskanalys behöva genomföras.

3.4 Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Ekosystemtjänster inom planområdet kan kopplas till den mindre ytan jordbruksmark i sydöst samt befintliga trädplanteringar på parkeringsytorna och längs infartsvägen i nordöst. En trädinventering har genomförts vilken visar på ett större antal bevarandevärda träd inom området (*Trädinventering Katslösa 17:4 och 9:5, GM Trädvård, 2022-01-17*).

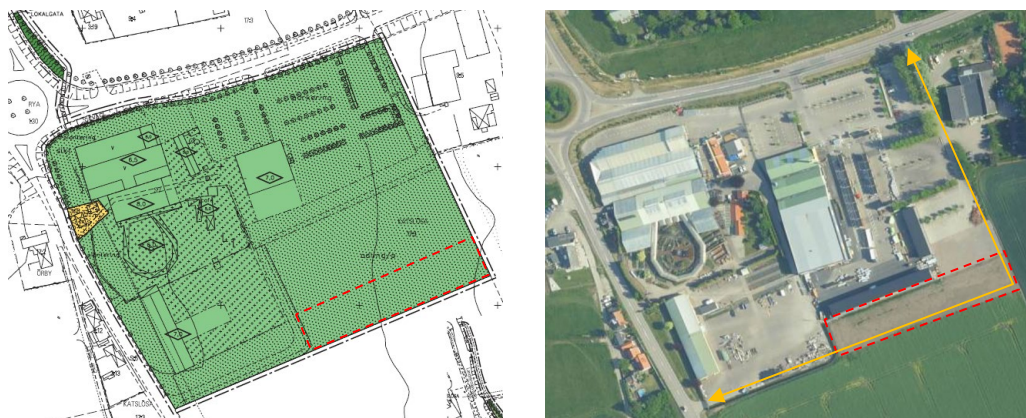
Det inventerade trädbeståndet består av sammanlagt 181 träd. Flertalet träd bedöms kunna stå kvar och övriga träd kommer att ersättas med nyplantering. Sammantaget bedöms området, fullt genomfört, få en högre andel vegetation och grönytor. Därmed kan förbättrade förutsättningar för biologisk mångfald uppnås jämfört med idag. Längs den sydvästra gränsen till Kat-slösa 9:5 finns 13 sälgar som omfattas av biotopskydd. Dispens för att avverka och ersätta dessa träd har beslutats av Länsstyrelsen 2023-06-20 (Dnr 5190-2023). Längs infartsvägen i norr, inom Kat-slösa 17:4, finns 14 alléträd (Pilar) som omfattas av biotopskydd. Dispens för att avverka och ersätta dessa träd har beslutats av Länsstyrelsen 2025-03-17 (Dnr 25693-2024).

Hushållning med naturresurser

Planens genomförande innebär att cirka 4 000 kvadratmeter jordbruksmark tas i anspråk för gatumark och kvartermark för verksamheter. Ytan nyttjas idag för odling men är detaljplanelagd sedan tidigare och avsedd för parkering, vilket än så länge inte genomförts. Då ytan är detaljplanelagd sedan tidigare ingår den i det område som är utpekade i översiktsplanen som framtida mark för verksamheter. I översiktsplanen anges att framtida bebyggelse prioriteras högre än bevarandet av jordbruksmarken på grund av det stationsnära läget. Sammantaget är bedömningen att den redan detaljplanelagda ytan, det stationsnära läget samt möjligheten att vidareutveckla en redan ianspråktagen plats gör marken lämplig för den föreslagna användningen. Då också med tanke på att befintlig verksamhets/handelsområde får en mer ändamålsenlig struktur med ny lokalgata och en förbättring av dagvatten- och skyfallshantering i området.



Röd yta visar cirka 4000 kvadratmeter jordbruksmark som tas i anspråk. Planområdet ingår i ett större område som är utpekade som verksamhetsområde i översiktsplanen (röd streckad linje).



Röda streckade linjer visar den aktuella ytan på befintlig detaljplan i vänster och med nuvarande markanvändning på bilden till höger. Ytan är tänkt att möjliggöra viss utvidgning av befintligt område och framförallt möjliggöra för ny gata och dagvatten/skyfallshantering (gul linje).

Landskapsbild

Från E6/E20 finns utsikt mot Öresund. Planens genomförande bedöms enbart ha en marginell påverkan på utsikten. Runt Katslösa 9:5 finns stora uppvuxna träd som redan idag skymmer delar av siktlinjer för förare som befinner sig precis söder om Trafikplats Rydebäck. Även Trafikplats Rydebäck skymmer utsikten mot planområdet. De byggrätter som inte skymms av de befintliga träderna och trafikplatsen tillåts på plankartan vara något högre än befintlig bebyggelse men påverkan bedöms vara begränsad. Se även fotomontage i avsnitt 2.2 *Bebyggelse*. Främst upplevs kulturlandskapet från motorvägen och omkringliggande vägar. Den tillkommande bebyggelsen bedöms inte förändra nuvarande landskapsbild på ett negativt sätt. Snarare förväntas planerade trädplanteringar i områdets kanter bidra till att området upplevs som mer integrerat i åkerlandskapet jämfört med idag.

3.5 Sociala förhållanden

Tillgänglighet

Kraven på tillgänglighet beaktas inom ramen för detaljplanen. Allmänna platser inom planområdet kommer att utformas så att området är tillgängligt för alla. Bebyggelsen ska följa Boverkets byggregler, där tillgänglighet är ett tydligt krav.

Konsekvenser för barn

Området utgörs idag av verksamheter och sällanköpshandel med tillhörande parkeringsytor. Området är idag inte anpassat för barn att röra sig till eller inom på egen hand. Genom föreslagna utveckling av området är intentionen att området ska göras mer gång- och cykelanpassat vilket skulle göra det enklare för barn och unga att röra sig inom området.

Befolkning och service

En utredning har tagits fram för att översiktligt bedöma förutsättningarna för etablering av livsmedelshandel i Rydebäck (*Förutsättningar för livsmedel i Rydebäck*, TAM, 2021-11-19). Syftet med utredningen har varit att ge en översiktlig och samlad bild av förutsättningar och framtidsprognos kring var och när ytterligare livsmedelsetableringar kan bli aktuellt i Rydebäck. Detta

med anledning av att det aktuella planområdet har ett strategiskt läge och på sikt kan vara lämpligt för denna typ av handel.

Utredningen konstaterar att en större livsmedelsbutik (cirka 3 000 m²) på längre sikt med fördel kan etableras i Rydebäck för att minska behovet av längre resor för livsmedelsinköp för de boende i Rydebäck. Idag sker cirka 70 % av Rydebäcksbornas inköp inom andra delar av Helsingborg. Befintlig livsmedelsbutik i Rydebäck fyller främst funktionen som närbutik och för komplementköp. Samtidigt konstaterar utredningen att denna typ av större etablering först är aktuell när kundunderlaget i Rydebäck ökat till knappt 8 000 personer, det kan vara aktuellt först om cirka 10 år. Att etablera en storleks- och innehållsmässigt likvärdig livsmedelsbutik som den befintliga inne i Rydebäck bedöms som olämpligt med tanke på konkurrens och utslagningseffekter.

Ett av syftena med planen är att genom planbestämmelser reglera för att motverka att livsmedelshandel etableras inom planområdet.

3.6 Planens genomförande

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Planområdet utgörs av fastigheterna Katslösa 17:4 och Katslösa 9:5. Infartsväg till Katslösa 9:5 från Landskronavägen sker via servitut (väg) på Katslösa 17:4.

Mark planlagd som allmän plats, gatu- och naturmark med kommunalt huvudmannaskap, ska genom fastighetsreglering överföras till stadens fastighet Rya 1:30 från fastigheten Katslösa 17:4 (skrafferad orange yta på kartan nedan).

Befintligt servitut med ändamål väg, 1283K-12101.2, som blir beläget inom allmän plats gata upphävs genom förrättning och fastighetsreglering (lila yta på kartan nedan).

Markområde för teknisk anläggning avstyckas och överläts till staden (blå yta på kartan nedan).



Röda streckade linjer visar befintliga fastighetsgränser. Svart streckad linje och planområdesgränser visar ny fastighetsgräns för Katslösa 17:4 och Katslösa 9:5. Orange skrafferad yta visar by allmän platsmark som överförs från Katslösa 17:4 till stadens fastighet Rya 1:30. Blå yta visar yta som avstyckas från Katslösa 17:4 för teknisk anläggning och överläts till staden. Lila yta visar befintligt vägservitut som upphör.

Avtal

Exploateringsavtal kommer att tecknas i samband med antagandet av detaljplanen. Avtalet reglerar fördelning av ansvar och kostnader mellan berörda parter samt reglerar iordningställandet av allmän platsmark, överföring av allmän plats till kommunal fastighet och övriga åtaganden kopplade till detaljplanen.

Dispenser och tillstånd

Upphävande av biotopskydd

Längs den sydvästra gränsen till Katslösa 9:5 finns 13 sälgar som omfattas av biotopskydd. Dispens för att avverka och ersätta dessa träd har beslutats av Länsstyrelsen 2023-06-20 (Dnr 5190-2023).

Längs infartsvägen i norr, inom Katslösa 17:4, finns 14 alléträd (Pilar) som omfattas av biotopskydd. Dispens för att avverka och ersätta dessa träd har beslutats av Länsstyrelsen 2025-03-17 (Dnr 25693-2024).

I beslutet anges att berörda träd ska återplanteras om de avverkas, villkoren för återplanteringen samt att återplanteringen ska ske inom detaljplanens genomförandetid.

Ekonomi

Detaljplanens genomförande medför ekonomiska konsekvenser. För staden kommer det att betyda intäkter i form av plan- och bygglovavgifter samt exploateringsbidrag. Utgifter kommer att innebära investeringar vid utbyggnad av ny gata och långsiktiga kostnader för drift och underhåll av gatumark.

I tabellen nedan framgår vilka utgifter som detaljplanens genomförande ger upphov till. Ytterligare oförutsedda utgifter kan tillkomma.

Genomförandekostnader för staden – inom planområdet	Ansvar*
Utbyggnad av gatumark.	MEX
Anläggande av parkmark med dagvattenfördröjning	MEX och NSVA
Anläggande av VA-ledningar	NSVA
Överföring mark till Rya 1:30 för allmän plats samt e-område från Katslösa 17:4	MEX
Genomförandekostnader för staden – utanför planområdet	Ansvar*
Förlängning av gång- och cykelbana utanför planområdet.	SBF
Driftskostnader för staden	Ansvar*
Drift och underhåll av lokalgata samt parkyta med dagvattenfördröjning.	SBF
Underhåll av ytor längs Landskronavägen i nord-sydlig riktning.	
Kostnader för privata fastigheter	Ansvar
Iordningställande av allmän platsmark	Ägarna till fastigheterna Katslösa
Eventuellt tillkommande utredningar	17:4 och
Utbyggnad av kvartersmark	Katslösa 9:5

* SBF – stadsbyggnadsförvaltningen, MEX – mark- och exploateringsenheten, NSVA – Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp.

Detaljplanen kräver kommunala investeringar för utbyggnad samt drift och underhåll av ny kommunal gata genom området samt parkmark med dagvattenfördröjning. Därutöver kommer staden ta över mark längs Landskronavägen inför en eventuell utbyggnad på längre sikt av regionalt cykelstråk. Denna mark kommer att behöva underhållas efter övertagandet av marken.

Dikningsföretag

Katslösa dikningsföretag år 1997 ska upphävas i samband med genomförandet av detaljplanen. Det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten ska utökas och omfatta planområdet och området nedströms. Överenskommelser med samtliga delägare i dikningsföretaget har träffats om upphävande och ansökan om upphävande är inskickat till mark- och miljödomstolen för beslut.

Tekniska utredningar

Under planarbetets gång har tekniska utredningar för trafik, markföroreningar samt vatten, spillvatten- och dagvatten tagits fram.

Befintliga bostäder inom planområdet

Inom planområdet föreslås inga nya bostäder. Mot Landskronavägen i väster (inom Katslösa 17:4) och i den östra delen (Katslösa 9:5) finns två äldre enbostadshus. Bostadshusen ingår som delar av de berörda fastigheterna. Inriktningen för planområdet samt angränsande område i öster är en utveckling till verksamhetsområde. Gällande byggrätt för bostadshuset i väster föreslås utgå genom att markens användning ändras från bostad till verksamhet. För bostadshuset i öster (inom Katslösa 9:5) finns ingen gällande detaljplan. Bostaden kommer att ligga på mark som föreslås för verksamheter. I praktiken innebär detta att inga bygglov eller andra förändringar kan medges för bostadsändamål och på sikt kommer bostadshusen att ersättas av verksamheter. Detta genom att byggnaderna rivs eller byggs om i enlighet med den här detaljplanen. Under överskådlig framtid kommer dock byggnaderna fortsatt att nyttjas för bostad med hänsyn till nuvarande hyresgäst.

Bostadshuset inom Katslösa 17:4 har idag en hyresgäst (1 person). Hyresgästen hålls löpande informerad om planarbetet och att boende inom området på sikt inte är möjligt.

Övriga upplysningar

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

4 Planeringsförutsättningar

4.1 Bakgrund och organisation

Bakgrund till planändringen

Ansökan har inkommit från fastighetsägarna till Katslösa 17:4 och Katslösa 9:5 om att komplettera befintlig bebyggelsen genom att bygga på befintliga parkeringsplatser och hårdgjorda ytor inom fastigheterna. Planförslaget har sedan tagit utgångspunkt i de av fastighetsägarna framtagna skisser för området som innebär en utveckling av verksamheter, handel och service inom området. Under detaljplanearbetets gång har en ny kommunal gata tillkommit som del av planförslaget samt parkmark för dagvattenhantering.

Beslut i ärendet

Stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om planuppdrag i december 2020.

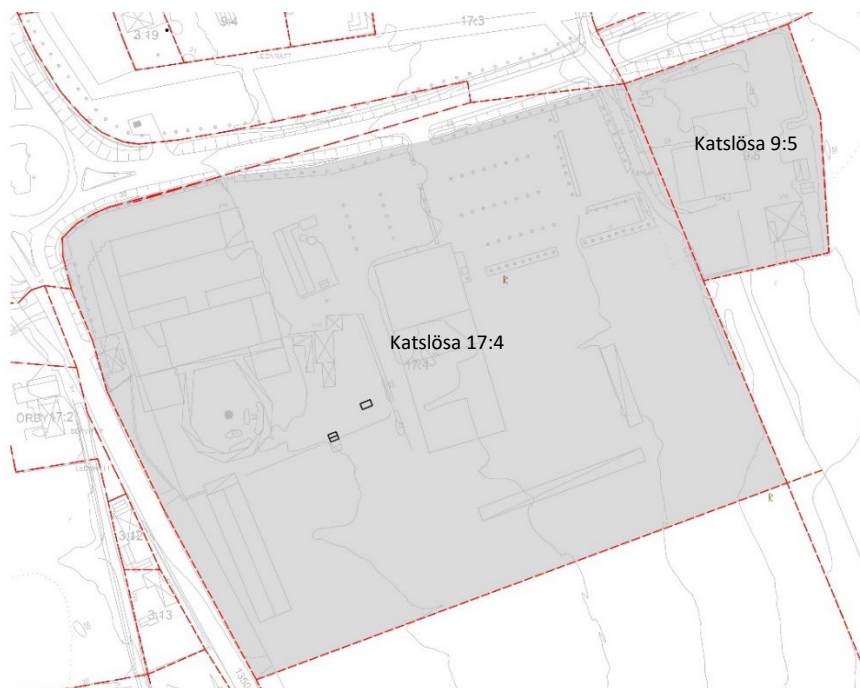
Beslut om samråd fattades av stadsbyggnadsnämnden den 20 oktober 2022.

4.2 Planområdet

Planområdet ligger i östra Rydebäck, längs Landskronavägen i närheten av avfarten vid E6. Området omfattar fastigheterna Katslösa 17:4 och Katslösa 9:5. Planområdet omfattar cirka 58 250 m² (5,8 hektar).

Markägoförhållanden

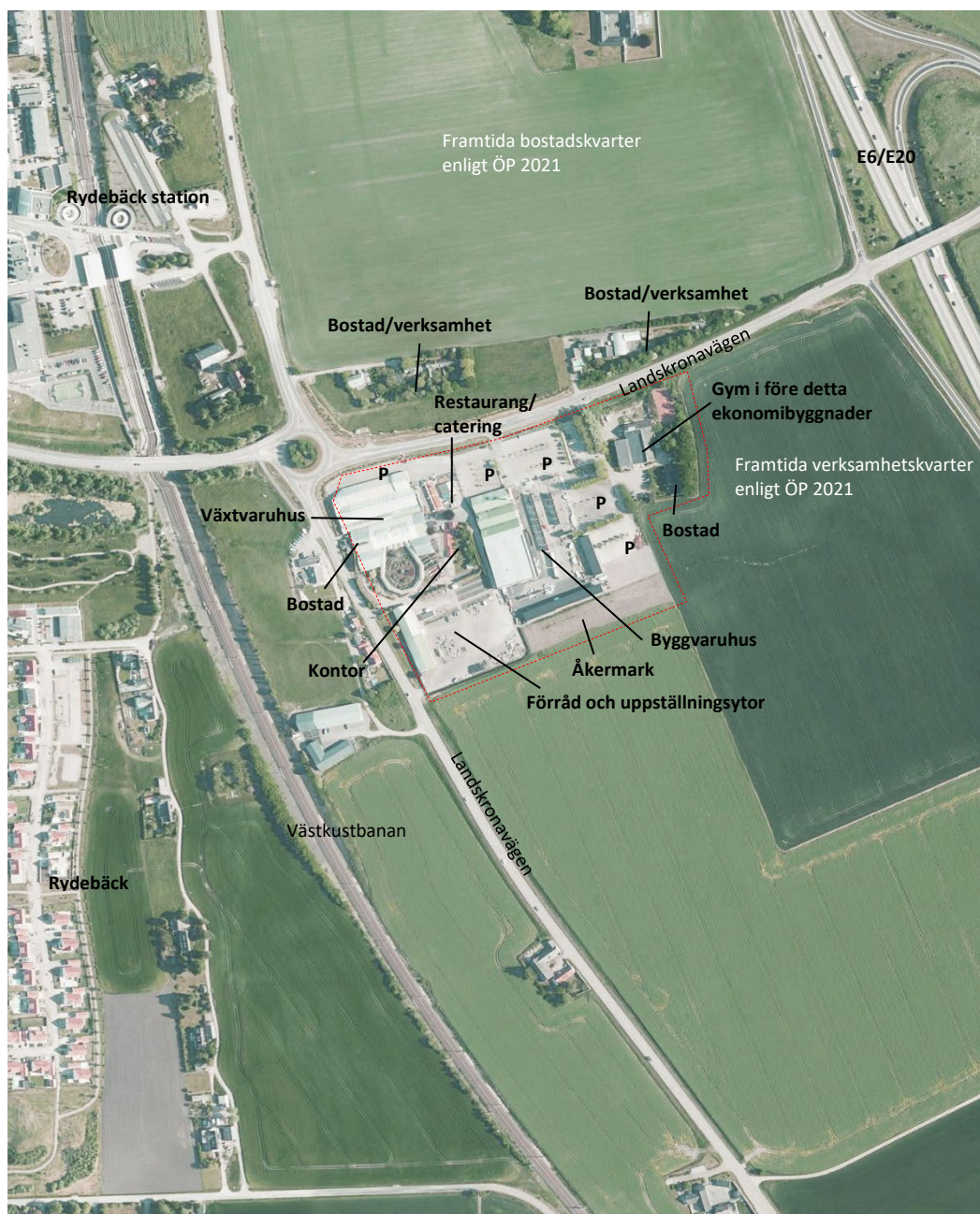
Planområdet består av fastigheterna Katslösa 17:4 och Katslösa 9:5. Båda är privatägda.



Markägoförhållanden. Röda linjer visar fastighetsgränser och grå yta visar planområdet.

Markanvändning

Området används idag som ett mindre handels- och serviceområde med handelsträdgård, byggvaruhus samt några mindre verksamheter och service. Inom Katslösa 9:5 finns idag ett gym som en del av utbyggda ekonomibyggnader till den tidigare lantgården. I planområdets västra del, inom Katslösa 17:4 finns en villa som hyrs ut till en anställd till verksamheten på fastigheten. Fastighetsägaren till Katslösa 17:4 har en löpande dialog med hyresgästen för att informera om områdets utveckling och vilka konsekvenser det innebär för bostaden och hyresgästen. Avsikten är att bostaden ska kunna hyras ut enligt samma förutsättningar som idag under överskådlig tid framåt, men genom den nya detaljplanen begränsas möjligheten att göra ändringar på byggnaderna.



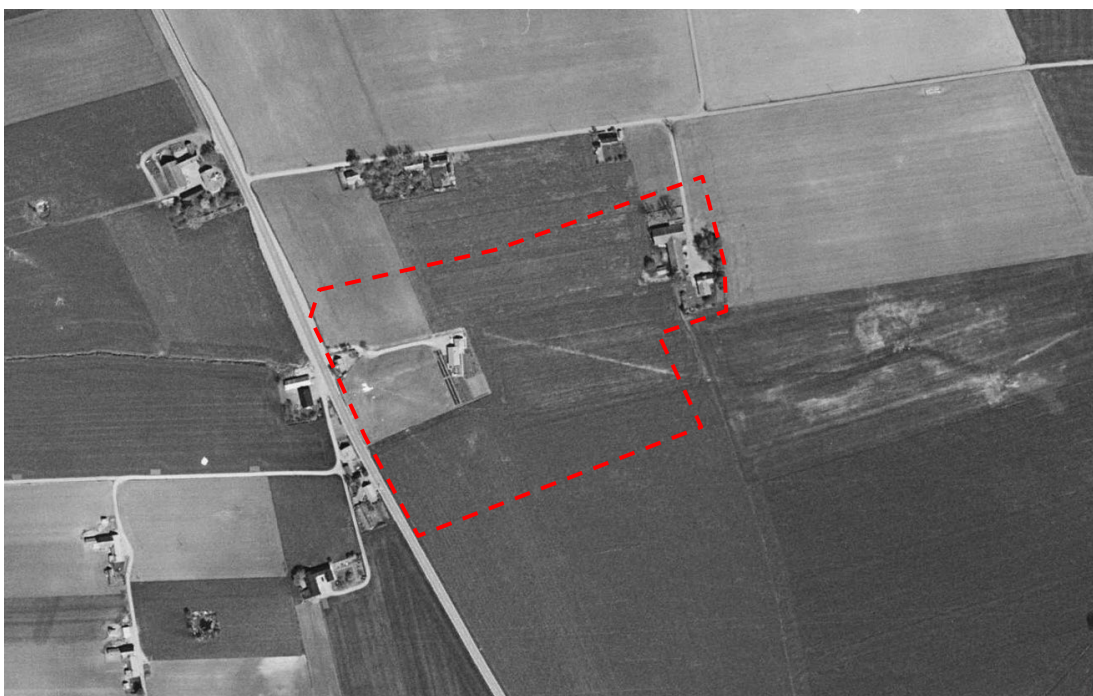
Befintlig markanvändning och funktioner inom och i anslutning planområdet.

Historik

Området har under lång tid nyttjats som åkermark. Den äldsta bebyggelsen inom området är de befintliga villabyggnaderna och de byggnader som idag utgörs av Blomsterlandet. Villabyggnaderna har tidigare legat som enskilda gårdar i landskapet. På 70-talet påbörjades utveckling till mer växtodling i växthus i anslutning till villabyggnaden längs Landskronavägen. Därefter har utvecklingen av området fortsatt med utveckling mot handel i form av byggvaror och på senare år kompletterat med mer småskaliga verksamheter som kontor, gym och café/restaurang.



Planområdet idag.



Planområdet på ortofoto från 1950-talet. Bildkälla: Lantmäteriet

Bebyggelse

Befintliga byggnader inom planområdet är i huvudsak uppförda som växtvaruhus, verksamhetslokaler samt villa- och gårdsbebyggelse. Bebyggelsen inom området är över lag brokig där varje byggnad har utformats rationellt utifrån sin funktion. Mer småskalig bebyggelse finns främst i form av den tidigare gårds- och villabebyggelsen.



Flygbild från nordväst med Landskronavägen och växtvaruhuset i förgrunden.



Från öster längs Landskronavägen.



Enkelt utformade byggnadsvolymer och asfalterade parkerings- och uppställningsytor är karaktistiskt för stora delar av planområdet idag.

Gröna miljöer

Huvuddelen av ytorna inom Katslösa 17:4 utgörs idag av asfalterade parkering- och uppställningsytor. Sammanhängande och större gröna markytor saknas. Vegetationen består främst av ett större antal träd som planterats på parkeringsytor och längs den norra gränsen mot Landskronavägen. Längs infartsvägen mellan Katslösa 17:4 och Katslösa 9:5 finns ett antal större pilträd i alléformation. Inom Katslösa 9:5 är marken huvudsakligen genomsläpplig med endast vissa delar hårdgjorda. Fastigheten ramar in i norr, öster och söder av sly och vegetation längs fastighetsgränserna.

Längs den sydvästra gränsen till Katslösa 9:5 finns 13 sälgar som omfattas av biotopskydd. Dispens för att avverka och ersätta dessa träd har beslutats av Länsstyrelsen 2023-06-20 (Dnr 5190-2023). Längs infartsvägen i norr, inom Katslösa 17:4, finns 14 alléträd (Pilar) som omfattas av biotopskydd. Dispens för att avverka och ersätta dessa träd har beslutats av Länsstyrelsen 2025-03-17 (Dnr 25693-2024). I beslutet anges att berörda träd ska återplanteras om de avverkas, villkoren för återplanteringen samt att återplanteringen ska ske inom detaljplanens genomförandetid. I övrigt är Länsstyrelsens bedömning i samband med dispensansökan att inga ytterligare träd inom planområdet omfattas av biotopskydd.



Trädinventering för Katslösa 17:4.



Trädinventering för Katslösa 9:5.

13 säljar markerade med grön rektangel omfattas av biotopskydd. Dispens har beviljats för avverkning och återplantering.



Trädallé längs infartsvägen i planområdets nordöstra del mellan Katslösa 17:4 och Katslösa 9:5

Trafik

Planområdet är beläget cirka 300 meter från väg E6/E20 och den huvudsakliga infarten till Rydebäck från motorvägen längs Landskronavägen. Planområdet gränsar i norr och väster mot Landskronavägen. Trafikverket är väghållare på dessa sträckor. Hastigheten är 70 respektive 50 km/h på sträckorna. Västerut från planområdet leder Ytterövägen vidare mot Rydebäck.

Fastigheten Katslösa 17:4 står för den huvudsakliga trafiken i området då trädgårdshandel och byggvaruhus finns inom fastigheten. Fastigheten nås i första hand vid infart från norr längs Landskronavägen men även från öster via mindre väg som också denna ansluts till Landskronavägen i norr. Därutöver finns två infarter i väster som främst används för varutransporter och för enstaka fordonsrörelser till bostadshus mot Landskronavägen. Fastigheten Katslösa 9:5 ansluts via väg med anslutning till Landskronavägen i norr.

Bilparkering sker på mark inom båda fastigheterna. Främst inom Katslösa 17:4 finns en betydande överkapacitet av bilparkeringsplatser på ett flertal större asfalterade ytor. Cykelparkering finns inom området. Området nås med cykel från Ytterövägen i väster.

Rydebäcks station ligger knappt 400 meter nordväst om området vilket skapar goda förbindelser med kollektivtrafik till och från området. Från stationen avgår även regionbuss 218 mot Landskrona och Helsingborg samt linje 219 mot Helsingborg. Busshållplats för busslinje 218 är belägen längs med Landskronavägen i nord-sydlig riktning. Under högtrafik avgår bussen ungefär var 30:e minut, övrig tid trafikeras linjen ungefär en gång i timmen. Buss 219 avgår från hållplatsen på väster sida om tågstationen var 20:e minut under högtrafik och ungefär var 30:e minut övriga tider.

Påverkan från omgivningen

Påverkan på området utgörs av trafikbuller i och med den direkta närheten till såväl motorväg som större genomfartsvägar samt infartsläget till Rydebäck.

Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till omkringliggande nät för el, tele, fiber, vatten och spillvatten. Planområdet ingår inte idag i verksamhetsområde för dagvatten men kommer att göra detta framöver.

Dikningsföretaget Katslösa nr 9

En del av Katslösa dikningsföretag 1997 ligger inom planområdet. Dikningsföretaget tillkom 1962, men omprövades år 1997 i samband med utbyggnaden av Västkustbanan i ny sträckning. Dikningsföretaget startar enligt 1997 års akt vid motorvägen där vägavvattning från en sträcka av vägen ansluts och sträcker sig till Västkustbanan. Omprövningen innebar en utökning av 1962-års företag. Dikningsföretaget avses att avvecklas och överenskommelser med samtliga delägare i dikningsföretaget har träffats om upphävande. Ansökan om upphävande är inskickat till mark- och miljödomstolen för beslut. Avvecklingen avses vara klar innan detaljplanens antagande.

Katslösa dikningsföretag år 1997 ska upphävas i samband med genomförandet av detaljplanen. Det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten ska utökas och omfatta planområdet och området nedströms. Överenskommelser med samtliga delägare i dikningsföretaget har träffats om upphävande och ansökan om upphävande är inskickat till mark- och miljödomstolen för beslut.



Katslösa dikningsföretag år 1997 med svart linje och den berörda sträckan inom planområdet i röd linje. Utsnitt från dikningsföretagets akt 1997.

Arkeologi

Inom planområdet finns ett område som har pekats ut som ungefärligt läge för en möjlig utplöjd och överodlad hög (L1989:8367). Riksantikvarieämbetet bedömer att det är troligt att

Landsantikvarien (98/67) antagit att här legat ett utplöjt gravfält, där flera förhistoriska fynd gjorts. Det enda kända fyndet som är registrerat i Fornsök är en kvinnofigur som dateras till bronsåldern och idag återfinns på Helsingborgs museum. Dialog har förts med Länsstyrelsen under planprocessens gång angående fornlämningen och bedömningen är att den inte utgör ett hinder för planens genomförande samt inte kräver någon vidare utredning. Planområdet betraktas som redan ianspråktagen mark och att frågan är undersökt sedan tidigare.

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

Geotekniska förhållanden

Enligns SGU:s jordartskarta består planområdet av morängrovler i den nordöstra delen och moränfinler i den sydvästra delen. Marken i nära anslutning till planområdet domineras av finkorniga sediment som lerig morän, glacial finler, gytta och svämsediment. Anläggning av bebyggelse och eventuell höjning eller sänkning av marknivåerna i området ska ske på sådant sätt att grundvattnet inte påverkas.

Markmiljö

I nedanstående tabell sammanställs information om vilka föroreningar som primärt misstänks finnas inom undersökningsområdet utifrån dess markanvändning och historik. Eftersom de topografiska förhållandena visar på en lutning från öst till väst, finns en risk att de potentiella föroreningar som uppkommit från den grafiska industrin har vandrat till fastighet Katslösa 17:4. Därmed finns det misstankar om att spridning kan ha skett via grundvattnet av bly och PAH.

Föroreningskälla	Misstänkta föroreningar
Diffusa utsläpp inom tätorter	Metaller, PAH
Utsläpp från motordrivna fordon etc.	Metaller, PAH, alifater, aromater
Tjärasfalt	PAH16
Närliggande verksamheter	Bly, PAH
Jordbruksmark, plantskola	Pesticider
Äldre fyllnadsmassor	Metaller, PAH, oljeprodukter, PCB

Tabell med misstänkta föroreningar inom undersökningsområdet.

Det finns misstanke om att tjärasfalt finns på undersökningsområdet. Detta då parkeringsytorna är belagda innan 1973, det vill säga under en period som det användes tjärasfalt. Diffusa utsläpp från trafik via luft och avrinning kan förekomma. Dock kan förhöjda metallhalter förekomma naturligt i berg, jord och vatten, vilket gör att halter påvisas även om ingen mänsklig påverkan har skett. Diffusa föroreningar från atmosfäriskt nedfall, exempelvis bly och PAH, kan också förekomma. Potentiellt förekommer ställvis föroreningar i fyllnadsmassan (metaller, PAH:er, oljeprodukter, alifater och aromater). Det finns även en risk att äldre byggnader eller delar av byggnader har rivits på fastigheten, vilket potentiellt kan medföra PCB-föroreningar.

I fastighetshistoriken beskrivs det att växthuset endast använts som växtvaruhus, men det finns misstanke att det även kan använts som plantskola för att odla växter. Både för odling av växter och i vissa fall vid försäljning av växter används bekämpningsmedel (pesticider) för att eliminera skadedjur. De föroreningar som kan uppkomma i mark till följd av detta är både klorerade och icke-klorerade samt PAH:er (antracen, naftalen och benso(a)pyren).

4.3 Service

Offentlig och kommersiell service

Service med vårdcentral, bibliotek, matbutik och apotek med mera finns vid Frösögatan, cirka 800 meter väster om planområdet. Den närmsta handeln och kommersiella servicen finns vid Rydebäcks station, cirka 250 meter nordväst om planområdet.

Skola och förskola

Närmaste skola är Rydebäcksskolan vid Rydebäck station med hela grundskolan, årskurs F-9. Förskola finns längs Klostervägen, cirka 500 meter väster om planområdet.

Återvinningsstation

Inom Katslösa 17:4 i planområdets nordöstra del finns en allmän återvinningsstation. Denna är tänkt att finnas kvar i nuvarande läge och med samma funktion och storlek.

4.4 Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

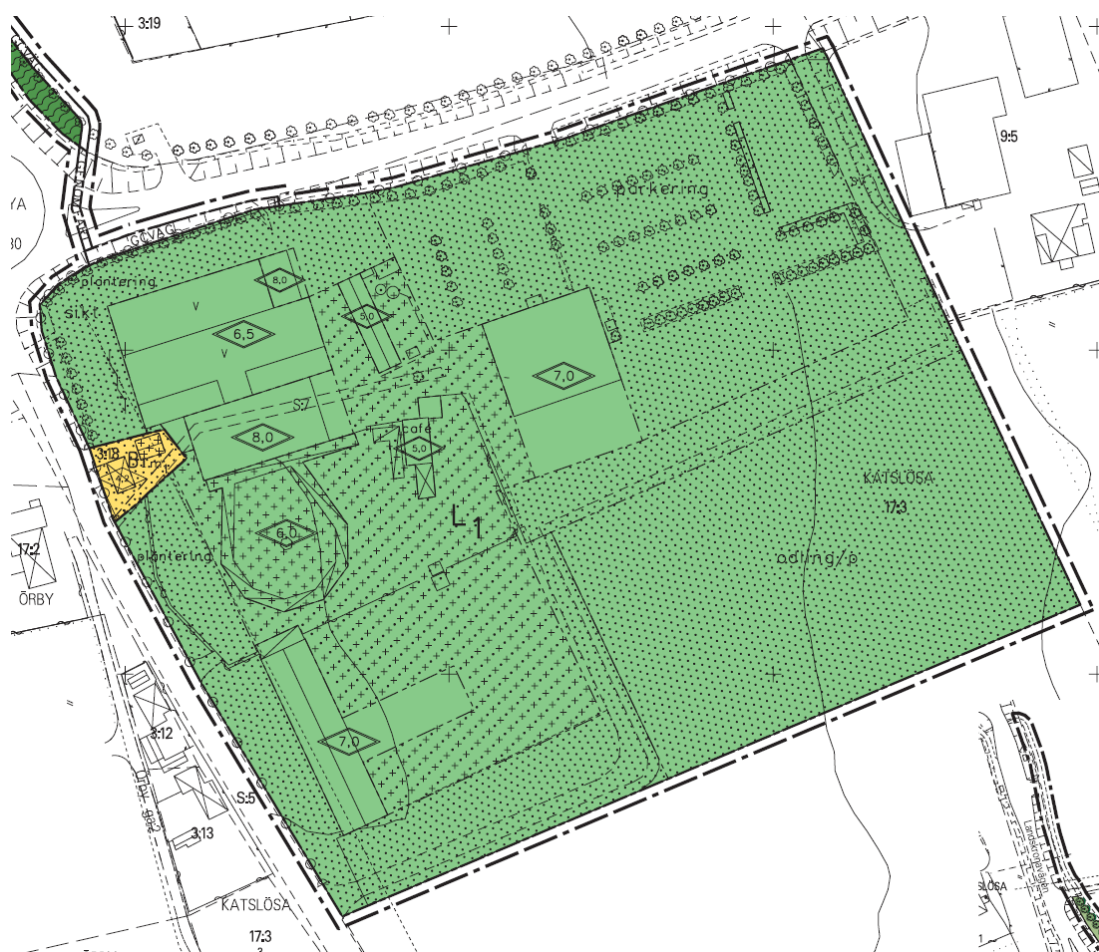
Det aktuella området omfattas av översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 14 december 2021 (ÖP 2021). I översiktsplanen anges området som *Östra Rydebäck - Nytt utbyggnadsområde för verksamheter* med följande beskrivning:

Området utgör en entré till orten, vilket ställer krav på gestaltning. Arbetet med sammanhängande bostadsbebyggelse och verksamheter vid Östra Rydebäck ska föregås av ett planprogram eller annan typ av plan som lägger fast en huvudstruktur. Bullerutredning krävs för att säkra goda ljudkvaliteter och minska störningar på befintlig bebyggelse. Hänsyn ska tas till hur området norr om Landskronavägen angörs för att minimera negativa störningar. Mark ska reserveras för fyra spår på Västkustbanan. Risker från transportled för farligt gods på E4/E6/E20 ska beaktas. Påverkan på omgivande landskap ska studeras i kommande planarbete. Dagvattenhantering ska ske inom området och med hänsyn till vattenkvaliteten i Heabäcken. Utbyggnad i området bör ha ambitionen att förbättra lågvattenflödet i Heabäcken. Heabäcken har en rik havsöringförekomst. Prio 2-område. Områdets östra del bör byggas ut i slutet av planprocessen.

Planförslaget bedöms vara förenligt med intentionerna i ÖP 2021 då utbyggnaden stärker ortens entré på ett positivt sätt och möjliggör service och handel i nära anslutning till Rydebäck station och inom gång- och cykelavstånd för boende i Rydebäck. I planarbetet säkerställs att ingen negativ påverkan sker på omgivande landskap, att en god ljudmiljö upprätthålls och att vattenkvaliteten i Heabäcken inte påverkas negativt.

Detaljplaner

För fastigheten Katslösa 17:4 gäller detaljplan för Katslösa 17:3 m.fl. Petab (dp 15966). Planen anger odling, växtvaruhus med försäljning av varor med trädgårdsanknytning för det aktuella området. Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut.



Utsnitt ur gällande detaljplan för fastigheten Katslösa 17:4 (dp 15966).

Fastigheten Katslösa 9:5 är inte detaljplanlagd.

Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare plan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Parkeringsnorm

Nuvarande Mobilitetsnorm, antagen av kommunfullmäktige i juni 2022, omfattar parkeringsnorm för cykel och bil avseende bostäder och olika verksamheter inom fyra olika zoner. Det aktuella planområdet ligger inom zon 4. Mobilitetsnormen utgör ett lägsta behov vid exploatering. Ett par undantag från normen finns redovisade i förslaget utifrån områdets lokala förutsättningar. Detta avser trädgårdshandeln och byggvaruhandeln som bedöms ha en lägre efterfrågan på parkering än vad normen föreslår eftersom besöksstätheten per BTA är låg för dessa verksamheter. Det faktiska kravet på antal parkeringsplatser och utformning av dessa bestäms i samband med bygglov.

Området bedöms ligga kollektivtrafiknära med cirka 250 meter till tågstation och regionbushållplats.

Klimat- och energiplan

Helsingborgs klimat- och energiplan för år 2025–2030, antagen av Kommunfullmäktige 17 december 2024, visar vad som krävs för att staden ska bli klimatneutral till år 2030. Med klimat- och energiplanen står kommunfullmäktige i Helsingborgs stad bakom det övergripande målet

att Helsingborg ska vara klimatneutralt år 2030. Det betyder att Helsingborgs geografiska område ska ha noll nettoutsläpp av växthusgaser i atmosfären senast år 2030. För att klara det ska utsläppen från till exempel trafik, industrier, produktion av fjärrvärme, jordbruk och arbetsmaskiner minska med 85 procent jämfört med år 1990.

Övrigt

Handlingsplan för klimatanpassning, antagen av stadsbyggnadsnämnden den 12 december 2024.

Grönstrukturprogram för Helsingborg, antaget av kommunfullmäktige 26 mars 2014. Planens genomförande har ingen påverkan på den grönstruktur som är föreslagen för Rydebäck.

Dagvattenplan för Helsingborgs stad, antagen av kommunfullmäktige den 17 oktober 2023. I dagvattenplanen redovisas att åtgärder i närområdet inte ska påverka Heabäcken negativt.

4.5 Riksintressen och förordningar

Inom och i anslutning till planområdet finns områden eller funktioner med ett värde som är intressant ur ett nationellt perspektiv. Dessa utgör riksintressen och bevakas av Länsstyrelsen.

Riksintresse för kustzonen

Planområdet omfattas av riksintresse för högexploaterad kust.

Riksintresse för väg

Planområdet är beläget cirka 300 meter från väg E20/E6 och Rydebäcks trafikplats.

Riksintresse för totalförsvaret

Planområdet ligger inom riksintresse för totalförsvaret.

Riksintresse kommunikationer för luftfart

Planområdet ligger inom riksintresse för luftfart genom att ingå i det MSA-område som omfattar Ängelholms flygplats.

Vattenskyddsområde

Området berörs inte av vattenskyddsområde.

Natura 2000 – särskilt skyddade områden

Området berörs inte av Natura 2000.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Carl Welin
planchef

Anders Nilsson
planarkitekt