

Detaljplan för fastigheterna

Katslösa 17:4 och 9:5

Helsingborgs stad

Preliminärt granskningsutlåtande

Detaljplanens 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.

Samråd

Detaljplanen har varit på samråd under tiden 9 november – 9 december 2022 samt remitterats till berörda myndigheter, kommunala nämnder med flera. Kända sakägare har fått inbjudan till samrådet. Samrådet annonserades även i Helsingborgs dagblad den 12 november 2022. Stadsbyggnadsnämnden beslutade om samråd den 20 oktober 2022.

Länsstyrelsen och lantmäteriet har under samrådet yttrat sig över detaljplanen. Utöver dessa har 17 remissinstanser yttrat sig och två skrivelser har kommit från allmänheten.

Det preliminära granskningsutlåtandet kommer att kompletteras och färdigställas efter granskningen.

Yttranden

Utan synpunkter på samrådsförslaget

Följande har inget att invända mot planförslaget:

Arbetsmarknadsnämnden, 30 november 2022

Fastighetsnämnden, 22 december 2022

Kommunstyrelsen (i egenskap av markägare), 8 december 2022

Nordion Energi (Weum Gas AB och Swedegas AB), 18 november 2022

Polismyndigheten, 10 november 2022

Skanova, 10 november 2022

Öresundskraft, 9 december 2022

Myndigheter och statliga verk

Länsstyrelsen, 16 december 2022

Länsstyrelsen framför under samrådet följande.

Riksintresse Högexploaterad kust 4 kap. 1 § och 4 § MB - sträckningen kustområdena och skärgårdarna från Brofjorden till Simpevarp

Planområdet ligger inom riksintresse för högexploaterad kust. Länsstyrelsen kan inte utläsa motiv och kriterier för kommunens bedömning om att planförslaget utgör tätortsutveckling i den betydelse som avses i 4 kap. 1 § andra stycket MB. Länsstyrelsen påminner att för att tillämpa undantagsregeln enligt 4 kap. 1 § andra stycket MB är det inte tillräckligt att hänvisa till att orten utgör tätort enligt SCB:s definition för tätort. Andra aspekter som också behöver beaktas är till exempel om orten uppfyller kraven på grundläggande samhällsfunktioner.

Om kommunen inte kan visa att undantagsregeln kan tillämpas behöver kommunen visa att föreslagen utbyggnad inte riskerar att påtagligt skada de samlade natur- och kulturvärdena inom kustlandskapet. I en sådan redovisning behöver bedömningar även göras i ett större sammanhang och utgå från de värden som finns inom kustzonen och på vad som är en lämplig utveckling inom kustzonen i sin helhet, samt beakta kumulativa effekter. Länsstyrelsen påminner om att det är de samlade värdena som utgör riksintresset.

Länsstyrelsen bedömer att planhandlingarna inte redovisar motiv för att tillämpa undantagsregeln varför kommunen bör redogöra för om hur planförslaget påverkar värdena inom riksintresset utifrån synpunkterna ovan samt om denna påverkan kan innebära påtaglig skada eller inte.

Risk för översvämning

Dagvatten föreslås fördröjas på kvartersmark via en torrdamm inom kvartersmark i planområdets västra gräns. Vidare föreslås via nedsänkta grönytor och diken underbyggda med till exempel makadam. Länsstyrelsen konstaterar att fördröjningslösningar inte är redovisade och säkerställda på plankartan. Länsstyrelsen bedömer att det inte är möjligt i det här fallet att säkerställa fördröjningsbehovet genom planbestämmelser enligt 4 kap 14§ pkt 1 eftersom planområdet delvis omfattar befintlig bebyggelse. En del av dagvattenlösningen föreslås också ske genom enskilt ansvar på privat mark utanför planområdet. Dagvattenhanteringen bygger sammanfattningsvis på enskilda lösningar som dessutom sannolikt kräver omprövning av ett dikningsföretag. Dagvattenhanteringen behöver i det här fallet därför ske och redovisas på plankartan inom allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Då dagvattenutredningen bygger på beräkningar som innebär "reducerad" area behöver reglering ske på plankartan så att dessa förhållanden motsvaras. För att säkerställa att kommunen kan följa upp att andelen hårdgjord yta inte kommer att överstiga vad som anges på plankartan är det lämpligt med en reglering enligt PBL 9 kap 12§. Om dagvattenhanteringen inte säkerställs kan länsstyrelsen med hänsyn till risk för översvämning komma att överpröva planen enligt 11 kap PBL.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Förutsättningarna för att MKN vatten ska kunna följas bygger på att de dagvattenåtgärder som redovisas i planbeskrivningen genomförs. Således krävs att Länsstyrelsens synpunkter avseende risk för översvämning beaktas. Om planen inte kan säkerställa att vattenförekomster inte påverkas negativt kan Länsstyrelsen med hänsyn till miljökvalitetsnormerna för vatten komma att överpröva planen enligt 11 kap PBL.

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

Kommunen gör bedömningen att det inte behövs någon utredning vad gäller förorenad mark. Aktuella fastigheter har däremot tidigare rymt bland annat en plantskola, vilket är utpekat av Naturvårdsverket som en förorenande verksamhet där risk för föroreningar förekommer. Det finns också en före detta gårdsmiljö som kommer vara en del av den nya planen. I kommande handlingar behöver kommunen förtydliga varför de anser att en markundersökning inte behövs, exempelvis med hjälp av en historisk inventering av planområdet och med tillhörande motivering. Kommunen behöver även resonera kring om schaktning av yttlig jord ska göras inför anläggande av nya byggnader och hantering av jorden ifall den visar sig vara förorenad.

Hälsa och säkerhet – risker – elektromagnetiska fält/ transformatorstationer

Planförslaget möjliggör en transformatorstation på kvartersmark mot den södra gatan. Handlingarna bör kompletteras avseende anläggningens elektromagnetiska fält. Detta särskilt med tanke på att planförslaget ger byggrätt för verksamhet direkt intill byggrätt för transformatorstationen. Behov av att eventuellt säkerställa ett byggnadsfritt avstånd till elanläggning avseende elektromagnetiskt fält ska ske med begränsning av byggrätten på plankartan.

Länsstyrelsens rådgivning**Undersökning av betydande miljöpåverkan**

Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen kommunens bedömning att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken.

Brukningsvärd jordbruksmark

Av planhandlingarna framgår att jordbruksmark kommer att hårdgöras i planförslaget. Det framgår inte av planhandlingarna om marken brukas som jordbruksmark idag mer än att den innehåller ekosystemtjänster. Länsstyrelsen anser att handlingarna inte tillräckligt motiverar behovet av att ta jordbruksmark i anspråk relaterat till hushållningsbestämmelserna i miljöbalken. Länsstyrelsen menar att kommunen på ett tydligare sätt behöver visa på att den föreslagna markanvändningen tillgodoser ett väsentligt samhällsintresse samt att detta intresse inte kan tillgodoses på annan plats utan att jordbruksmark tas i anspråk.

Information om biotopskydd

Länsstyrelsen anser att kommunen bör göra en bedömning om inanspråktagandet av mark kan komma att påverka biotopskyddade områden. Länsstyrelsen vill informera om att det formellt sett inte finns något hinder mot att anta en detaljplan som berör biotopskyddade miljöer. Kommunen bör dock vara uppmärksam på att de delar i detaljplanen som berör intrång i biotopskyddade miljöer ej kan genomföras om Länsstyrelsen inte beviljat dispens.

Information om vattenverksamhet**Omprövning**

Av planhandlingarna framgår att området omfattas av två dikningsföretag. Det är lämpligt att ompröva dikningsföretag om fler delägare tillkommer och när vattenförhållandena ändras i området. Om åtgärder krävs genom förändrad lednings- eller dikessträcka bör samråd hållas med

Länsstyrelsens vattenenhet samt även med dikningsföretaget. Vid uppdateringar eller omfördelningar av kostnadsfördelningslängden görs en ansökan direkt till mark- och miljödomstolen.

Avveckling

Planerar kommunen för omhändertagande av dagvatten i området kan dikningsföretaget komma att bli obehövligt. Då kan man ansöka om avveckling av dikningsföretaget och ledningarna kan upptas i det kommunala vatten- och avloppsnätet. Bestämmelser rörande omprövning och avveckling av dikningsföretag finns i 7 kap 17 § Lag med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet. En ansökan görs direkt till miljödomstolen. För dessa åtgärder krävs inget samråd med Länsstyrelsen. Eftersom en del av befintlig ledning inom dikningsföretaget är belägen på mark som föreslås bebyggas behöver omprövning ske innan planen kan antas.

Information om fornlämningar

Länsstyrelsen har ingen erinran angående fornlämningar. Tillstånd enligt kulturmiljölagen behövs inte men skulle det påträffas fornlämningar under arbetets gång måste Länsstyrelsen kontaktas.

Råd och planteknik

Befintliga bostäder

Planhandlingarna nämner att befintliga bostäder finns inom planområdet idag men att användningen kommer att utgå i aktuell plan. Länsstyrelsen efterfrågar ett förtydligande i kommande handlingar om det finns boende i området idag, vem som har rådighet över bostäderna och ifall det finns en tidsgräns för utflyttning som kommunicerats till de boende.

Kommentar:

Riksintresse Högexploaterad kust 4 kap. 1 § och 4 § MB - sträckningen kustområdena och skärgårdarna från Brofjorden till Simpevarp

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att föreslagen utveckling inom planområdet omfattas av undantagen i Miljöbalken 4 kap 1 § genom att det är en utveckling av befintlig tätort och det lokala näringslivet. Området är idag bebyggt och består till största delen av hårdgjorda ytor för parkering och uppställningsytor. Området kommer att förtätas inom befintlig bebyggelsestruktur och bedöms därför inte medföra någon ytterligare påverkan i området jämfört med dagens situation. Området ingår också i ett större utbyggnadsområde utpekad i översiktsplanen som verksamhetsområde.

Redovisningen av denna fråga har kompletterats i planbeskrivningen i avsnittet om riksintressen.

Risk för översvämning

Efter samrådet har NSVA beslutat att utöka verksamhetsområdet för dagvatten så att det också omfattar planområdet. Detta har gett nya förutsättningar för hantering av dagvatten inom och utanför området. Dagvattenutredningen tillhörande planförslaget har reviderats med ny lösning för dagvatten- och skyfallshantering. De nya förutsättningarna för dagvattenhantering säkerställs genom bestämmelser på plankartan för allmän plats och markens genomsläpplighet samt ändrad marklovsplikt för kvartersmark. Denna nya förutsättning har även föranlett omprövning av befintliga dikningsföretag med sikte på att avveckla berörda sträckor. Detta redovisas i planbeskrivningen i de avsnitt som berör dagvattenhantering.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Dagvattenhantering för att uppnå miljökvalitetsnormer för vatten i Öresund säkerställs genom det lösningsförslag för dagvatten som ingår i reviderad dagvattenutredning. Erforderliga ytor för dagvattenhantering och rening säkerställs genom planbestämmelser på plankartan.

Hälsa och säkerhet – markföroreningar

En historisk inventering har genomförts och visar att verksamhet som kunnat orsaka markföroreningar funnits inom Katslösa 9:5. Det kan även finnas tjärasfalt inom planområdet. Ytterligare undersökningar och eventuell sanering kommer att behövas innan startbesked kan beviljas. En planbestämmelse om sanering av mark har införts.

Hälsa och säkerhet – risker – elektromagnetiska fält/ transformatorstationer

Ett minsta avstånd på fem (5) meter till byggnader med varaktig vistelse ska hållas kring transformatorstationer enligt ÖKAB. Plankartan har uppdaterats med bestämmelse att marken inte får bebyggas (prickmark) som säkerställer det måttet.

Länsstyrelsens rådgivningUndersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit del av länsstyrelsens bedömning.

Brukningsvärd jordbruksmark

Marken som tas i anspråk brukas som jordbruksmark. Genom en utveckling av befintligt område, kan detta begränsade ianspråktagande göras, i stället för att ta mer mark i anspråk på en annan plats. Planbeskrivningen har kompletterats med en utökad beskrivning av motiven till att jordbruksmark tas i anspråk.

Information om biotopskydd

Dispens har beviljats av Länsstyrelsen den 2023-06-20 och 2025-03-17 för biotopskyddade områden som kommer att tas i anspråk.

Information om vattenverksamhetOmprövning och avveckling

Arbetet med omprövning och avveckling av dikningsföretaget pågår och drivs av Helsingborgs stad i samverkan med markägaren för Katslösa 17:4 samt i dialog med fastighetsägare som berörs av avvecklingen.

Information om fornlämningar

Information om fornlämningar har lagts till i planbeskrivning.

Råd och planteknikBefintliga bostäder

Situationen kring boende (en person i en hyresrätt) i området har förtydligats i planbeskrivningen.

Lantmäteriet, 7 december 2022

Lantmäteriet framför under samrådet att:

Angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisning respektive övriga detaljer i grundkartan saknas.

Lantmäteriet vill upplysa om att det kan finnas en viss problematik med att reglera våningshöjd i detaljplan. Systemet för mätning och beräkning av våningsantal har gett upphov till stora bekymmer i såväl kommuner, länsstyrelser och domstolar, vilket avspeglas i den omfattande och motsägelsefulla rättspraxis som finns inom området, se Boverkets rapport 2014:4.

Angivelse om koordinatsystem i plan respektive höjd saknas.

På sida 38 i planbeskrivningen under rubriken detaljplaner kan följande mening förslagsvis läggas till: "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".

Genomförandetiden har angetts som en administrativ bestämmelse. Lantmäteriet vill upplysa om att genomförandetid inte längre är en planbestämmelse enligt uppdateringen av Boverkets Planbestämmelsekatalog (publicerad 2020-10-01). Vidare finns inte längre administrativa bestämmelser i Boverkets föreskrifter.

Genomförandetiden har angetts i månader. Detta bör mer lämpligen anges i antalet år (plan- och bygglagen refererar till antalet år).

På sida 27 i stycket fastighetsrättsliga konsekvenser anges följande: "Marken kommer att överföras till kommunal fastighet och vägservitutet till förmån för Katslösa 9:5 ersätts av den kommunala gatan". Vidare anges i bildtexten: "Lila yta visar befintligt vägservitut som upphör". Lantmäteriet vill här upplysa om att servitutet för väg inte upphör automatisk i och med planens genomförande utan för att servitutet ska upphävas krävs en förrättning genom en fastighetsreglering.

Lantmäteriet vill upplysa om att detaljplanen medger att Katslösa 17:4 och 9:5 får avstyckas i fler fastigheter.

I listan med planbestämmelser i plankartan anges största byggnadsarea som e100 medan det i plankartan enbart anges till exempel e50. Dessa bör skrivas på samma sätt, det vill säga med eller utan en 1:a.

Lantmäteriet vill upplysa om att det går en ledningsrätt för tele vid planområdets västra sida. Ledningsrätten är delvis belägen inom byggnaden (Blomsterlandets lokaler). Lantmäteriet vill upplysa om att det bör vara lättare att upphäva en ledningsrätt (mot ledningsägarens vilja) som ligger på kvartersmark utan rätt, det vill säga där u-område saknas. Å andra sidan är det inte lämpligt att lägga ett u-område i en byggnad eftersom det då kan bli lättare att lägga nya ledningsrätter där i framtiden, vilket inte är lämpligt. Där ledningsrätten sträcker sig över prickmarken och gatumarken är det inga konstigheter.

Kommentar:

Planhandlingarna har kompletterats med grundkarta inför granskningen enligt rutin. På grundkartan framgår angivelse om aktualitetsdatum för fastighetsredovisning samt övriga detaljer.

Plankartan har kompletterats med angivelse om koordinatsystem i plan respektive höjd (SWEREF 99 13 30, RH2000).

*Reglering med våningsbestämmelse **b**₁ är förankrad med praxis inom handläggningen av bygglov i Helsingborgs stad och kommer inte att medföra problem. I den aktuella planen har det ansetts motiverat då våningsantalet anger entrésolplan som reglering för att undvika att byggnadsvolymer utförs med mer än ett fullt våningsplan.*

Planbeskrivningen justeras enligt lantmäteriets förslag på sida 38.

Rubriken "administrativ bestämmelse" ändras till "genomförandetid". Att genomförandetiden anges i månader i stället för år är en följd av Lantmäteriets nationella informationsspecifikation för detaljplan och begränsningar i programvaran som har anpassats efter denna.

Planbeskrivningen justeras enligt lantmäteriets skrivelse om att servitut upphör efter genomförd förrättning.

Eventuell avstyckning anses inte vara något problem så som e-bestämmelsen är formulerad utifrån egenskapsyta.

*Plankartan justeras avseende e-bestämmelserna. Det ska vara **e1 50** i plankartan.*

Avseende ledningsrätten har stadsbyggnadsförvaltningen valt att inte planlägga denna som u-område eftersom det, som lantmäteriet skriver, inte är lämpligt under befintlig byggnad.

Region Skåne, 9 december 2022

Region Skåne framför under samrådet att utveckling av centrumverksamheter i stationsnära läge bidrar till att stärka stationens attraktivitet, och att planförslaget därmed ligger i linje med Regionplan för Skåne 2022–2040 som betonar betydelsen av att utveckla kollektivtrafiknoder till attraktiva mötesplatser med service. Region Skåne ser vidare positivt på att planförslaget förbättrar kopplingar för gång och cykel till kollektivtrafiken.

Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit del av Region Skånes yttrande.

Trafikverket, 2 december 2022

Trafikverket framför under samrådet följande.

Statlig väg som berörs av planförslaget är väg 1350 (Landskronavägen) väster om planområdet, väg 1360 (Landskronavägen) norr om planområdet samt E6/E20 öster om planområdet. Vägarna 1360 och 1350 är utpekade som omledningsvägar vid behov av omledning för väg E6/E20. Byggnadsfritt avstånd (från vägområdesgräns) för vägarna 1350 och 1360 är 12 meter och inom detta område ska inga byggnader eller andra fasta föremål som kan inverka menligt på trafiksäkerheten placeras. Avståndet för tillkommande byggnader måste justeras utifrån avståndet 12 meter från vägområdesgräns. Vägområdet utgörs av körbana, dike och slänt. För att trafiksäkerheten inte ska äventyras får det inte förekomma några fysiska hinder i form av fasta oeftergivliga föremål inom vägens säkerhetszon, som i detta fall är 7 meter från väggkant. Säkerhetszonen behöver säkerställas i plankartan.

I trafikutredningen redovisas belastningsgraden för anslutningarna till området. Trafikverket anser att även en bedömning av cirkulationsplatsens belastning ska redovisas.

Trafikverket framför vidare att samordning med Trafikverkets vägavvattningssystem för Landskronavägen inte är möjlig, då dagvattenhantering inte får anordnas så att vatten släpps ut i vägdike till väg 1350 respektive 1360. Trafikverkets vägdiken ska endast hantera vatten från Trafikverkets vägar. Trafikverket menar att det behöver finnas en markerad yta för torrdammens placering i plankartan för att säkerställa att dammen inte placeras för nära statlig väg. En dagvattendamm ska placeras utanför det byggnadsfria avståndet.

Vidare skriver Trafikverket att gång- och cykelvägen Helsingborg-Glumslöv finns utpekad i Cykelvägsplan för Skåne, och att Trafikverket nyligen har startat upp en åtgärdsvalsstudie för cykelvägen, där representanter för kommunen deltar. Utredningen ska bland annat undersöka vilken sträckning som är möjlig. Trafikverket lyfter att det är positivt att det lämnats utrymme i plankartan för en gång- och cykelväg, även om det inte är säkert att det är där gång- och cykelbanan kommer att byggas. En gång- och cykelväg längs statlig väg kräver vägplan och i framtandet av en sådan kan det komma att behövas detaljplaneändringar. Trafikverket uppmärksammar att det är otydligt vad kommunen menar då hänvisningar görs till kommande gång- och cykelväg i den norra delen av planområdet. Om det är en kommunal cykelväg som avses måste den placeras utanför den statliga vägens vägområde. Om kommunens avsikt är att den ska vara statlig ska den hanteras i Region Skånes cykelvägsplan.

Slutligen framför Trafikverket att det i plankartan saknas utfartsförbud mot väg 1360. Trafikverket godkänner inte att nya anslutningar anläggs till väg 1360 och kräver därför att plankartan förses med utfartsförbud utmed vägen, med undantag för befintliga anslutningar/de anslutningar som ska finnas.

Kommentar:

Byggrätterna för tillkommande bebyggelse har justerats genom att justera området som inte får förses med byggnad (prickmark) med syftet att säkerställa ett 12 meter byggnadsfritt område från vägkant.

Det är inte möjligt att med planbestämmelser begränsa uppförandet av fasta föremål inom sju (7) meter från vägkant. Det som går att göra har gjorts med hjälp av prickmark enligt föregående stycke.

Trafikutredningen har kompletterats med en bedömning av belastningen på cirkulationsplatsen. Planbeskrivningen har kompletterats med denna information.

Dagvattenutredning samt planbeskrivning har kompletterats med uppdaterad lösning för den samlade dagvattenlösningen inom planområdet. I denna lösning redovisas att ingen ytterligare belastning kommer att ske på Trafikverkets väggavvattningssystem.

Planhandlingarna har justerats så att gång- och cykelväg i den norra delen utgått ur handlingarna. Om och när en gång- och cykelväg blir aktuellt kommer detta att utredas separat.

Stadsbyggnadsförvaltningen vill meddela att det saknas lagstöd för att införa utfartsförbud sammanfallande med plangräns. Utfartsförbud mot väg 1360 ej nödvändigt då denna fråga styrs av Trafikverket. Om behovet av nya utfarter för fastighetsägare skulle uppstå i framtiden är detta en fråga som Trafikverket kan avgöra utan stöd i detaljplan, det vill säga neka till ny utfart. I dagsläget eller inom överskådlig tid finns inte behov av nya utfarter.

Nämnder, förvaltningar och kommunala bolag

Idrotts- och fritidsnämnden, 17 november 2022

Idrotts- och fritidsnämnden framför under samrådet att man är positiv till planförslaget att skapa ett verksamhetsområde i Rydebäck med inslag av handel, besöksanläggning och centrumfunktioner. Nämnden vill framhålla vikten av att anslutning till området för gående och cyklister kan ske på ett tryggt sätt.

Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit del av idrotts- och fritidsnämndens yttrande. Anslutning till området kommer även fortsatt att ske via separat gång- och cykelväg längs Ytterövägen med passage in i planområdet över Landskronavägen (söder om cirkulationsplatsen).

Kulturnämnden, 21 december 2022

Kulturnämnden framför under samrådet att det utöver ett fornfynd som hittats, den så kallade Katslösakvinnan från bronsåldern, inte finns några utpekade kulturvärden inom planområdet. Däremot har planområdet ett läge som gör att siktlinjer och vyer mot Öresund är väldigt viktiga att beakta. Det ligger i anslutning till ett öppet odlingslandskap, om än inramat av trafikled i öst och Rydebäcks samhälle i väst.

Mot bakgrund av att området redan är taget i anspråk och en ändring i plan delvis är en bekräftelse på existerande verksamhet anser kulturnämnden att det är rimligt med fortsatt förtätning och utveckling inom planområdet, men betonar att utsikten mot sundet är oerhört viktig att värna. Man diskuterar byggnadshöjder i underlaget, och anger att det ska finnas fria stråk vilket är positivt. Kulturnämnden vill vidare tillägga att även volymens utbredning är väsentlig för upplevelsen av ett öppet landskap och utsikten, och förespråkar att man arbetar med så småskaliga volymer som möjligt för att undvika en monoton upplevelse som blockerar vyn.

Befintlig bebyggelse är brokig, den består av växthusbebyggelse, industriella byggnader i ljus plåt och mindre byggnader i ljust tegel utan någon genomtänkt helhet i gestaltningen. Intentionen i planen är att bebyggelsen ska få en sammanhållen färgskala och omtanke i byggnadsdetaljer. Vidare finns intentionen att nya byggnader bör utföras långsiktigt hållbara, med miljöanpassade metoder, låg energiförbrukning, sunda material och återbruk. Det anges också att det finns en ambition att arbeta med taklandskapet för att skapa takterrasser, gröna tak och solceller.

Kulturnämnden lyfter att det är positivt att det finns intentioner och ambitioner för en god gestaltning, även för enklare byggnader, men att det är viktigt att det följs upp i bygglovsskedet för att säkerställa att området inte förfulas. Den sammanhållna färgskalan bör ligga i kulörer som smälter in i landskapet för att minimera påverkan på landskapsbilden.

Kulturnämnden framför vidare att det är önskvärt att man än tydligare uttryckte hur de tillkommande volymerna ska kunna bidra till egen elproduktion, genom exempelvis solceller. Detta är inte direkt en kulturmiljöfråga, men indirekt är risken stor att värdefulla landskap och kulturhistoriskt värdefulla byggnader kan komma att förvanskas och få en försämrad historisk läsbarhet genom att det ökade behovet av förnyelsebar energi kan medföra installationer där de har en större negativ påverkan än i den här typen av miljöer.

Slutligen menar kulturnämnden att det är positivt att man i planförslaget för ett resonemang kring konkurrenssituationen i Rydebäck, samt att det är viktigt att man fortsätter att beakta den aspekten för att undvika en överetablering som kan utarma befintligt centrum i Rydebäck.

Kommentar: Planförslagets påverkan på omgivningen och gestaltningsmässiga anpassning till omgivningen har beskrivits mer utförligt i planbeskrivningen. Detaljplanen har även kompletterats med att reglera färgsättning av ny bebyggelse. Detaljplanen reglerar inte vissa övriga gestaltningsaspekter, som exempelvis fasadmaterial och takvinklar. All ny bebyggelse ska uppfylla kraven på god färg, form och materialverkan enligt kraven i Plan- och bygglagen. Utbyggnadsförslagets intentioner avseende gestaltning, så som det redovisas i planbeskrivningen, kommer att följas upp i samband med bygglovgivning inom området.

Krav på uppförande av elproduktion går inte att ställa i detaljplaner, men önskningar och intentioner kommer att framföras i planbeskrivningen.

Miljönämnden, 16 december 2022

Miljönämnden framför under samrådet att planförslaget bedöms bidra till att höja kvaliteten på flera plan inom aktuellt område. Området har ett strategiskt stationsnära läge och föreslagna verksamheter utgör ett bra komplement till befintlig service i närområdet som idag utgörs av vårdcentral, bibliotek, apotek och matbutik. Föreslagna gång- och cykelstråk till och genom planområdet, samt anslutningar till stationsläget i norr och cykelbanor till Rydebäck i väster, gör att tillgängligheten till platsen ökar. Miljönämnden ser positivt på att det avsätts ytor och planeras för åtgärder som sammantaget kommer stärka blå- och grönstrukturen inom området, och i förlängningen bidra till ekosystemtjänster som idag saknas inom planområdet.

Sammantaget stödjer miljönämnden syftet med detaljplanen men vill uppmärksamma stadsbyggnadsnämnden på nedanstående.

Dagvattenhantering

Miljönämnden framför att föreslagen princip för dagvattenhantering på allmän platsmark är bra och väsentlig för att livet i recipienten Rydebäcken och Heabäcken inte ska påverkas negativt. Principen säger att dagvatten ska ledas ytligt till diken längs med gatan för fördröjning och rening vilket går i linje med VA-utredningens rekommendationer om lokal dagvattenhantering med svackdiken/nedsänkta växtbäddar. Rydebäcken och Heabäcken omfattas inte av MKN (miljökvalitetsnormer) för vatten. Däremot berörs Norra mellersta Öresunds kustvatten som ligger nedströms planområdet. Kustvattnet omfattas av MKN och enligt miljöbedömning av planförslaget bedöms kustvattnet inte påverkas negativt av exploatering och föreslagna dagvattenåtgärder. Miljönämnden instämmer med den bedömningen. Utsläppen blir ca 33–55 % mindre än vad det är idag, vilket i sig innebär att det fortfarande sker utsläpp och därför tillika får en negativ påverkan på Heabäcken och Rydebäcken.

Miljönämnden noterar i planbeskrivningen på sidan 13, sista stycket formuleringen "Gatan är tänkt att utformas med dubbla körfält, trottoar, separat cykelfält i nord-sydlig riktning samt gröna sidoremsor för trädplantering och eventuellt dagvattenhantering.". Meningen syftar på nyanlagda gator och för att säkra en god dagvattenhantering i linje med VA-utredningen och dagvattenplanen bör ordvalet "eventuellt" strykas. Vidare går det att se en inritad vägkant i bilden på sidan 13 som visar utformning av gatustruktur. En vägkant hindrar dagvattnet från gatan att ta sig till svackdiket och därför förordar miljönämnden att bilden ritas om och att vägkanten tas bort.

På sidan 16 i planbeskrivningen beskrivs en muntlig överenskommelse med markägare om underjordiskt kassettmagasin på Katslösa 9:5. Miljönämnden påpekar fördelarna med en skriftlig överenskommelse. Om det avtalade underjordiska kassettmagasinet inte kan genomföras får planområdet cirka 100 liter extra vattenkapacitet att hantera.

Angående skyfallshantering på sidan 21, sista stycket i planbeskrivningen, beskrivs principen för skyfallshantering och att den förutsätter att ny bebyggelse höjdsätts och placeras för att styra vatten bort från byggnaderna. Det konstateras dock inte att detta kommer genomföras. Miljönämnden förordar en omformulering för att tydliggöra huruvida principen avses efterföljas.

Markföroreningar

Mindre känslig markanvändning förkortas MKM. I planbeskrivningen på sidan 20 står det att tidigare verksamheter inte bedöms ha orsakat några markföroreningar som gör marken olämplig för de i detaljplanen föreslagna användningsområdena, och en markundersökning bedöms därmed inte som nödvändig. Det är möjligt att eventuella markföroreningar från tidigare verksamheter inte innebär någon risk vid framtida markanvändning, men miljönämnden förordar att man inför markarbeten inom detaljplaneområdet gör en markundersökning som utformas med hänseende på tidigare verksamheter på platsen. Kunskapen om föroreningssituationen krävs för en miljöriktig hantering av överskottsmassor och för att säkerställa att eventuella föroreningar inte innebär oacceptabla risker för människors hälsa och miljön. För kännedom finns det ett identifierat MIFO-objekt inom Katslösa 9:5 som bedöms som potentiellt förorenat. Där har tidigare bedrivits tryckeriverksamhet. Det har inte gjorts några inventeringar avseende tryckeriverksamheten på platsen och inte heller några markundersökningar. I en äldre inspektionsrapport redogörs det för att kemikalier har förvarats i en bod utan invallning och att det påtalades att det fanns risk för att eventuellt läckage.

Hållbar markanvändning

Ekosystemtjänster inom planområdet kan kopplas till den cirka 4000 kvadratmeter stora ytan jordbruksmark i sydöst samt befintliga trädplanteringar. Planens genomförande innebär att jordbruksmark av klass 10 + hårdgörs och omvandlas till kvartersmark för verksamheter samt ny kommunal gata. Ytan är detaljplanlagd sedan tidigare och avsedd för odling och parkering, inte enbart parkering som det står i planbeskrivningen på sidan 5. Vidare står det i planbeskrivningen att påverkan bedöms som liten sett till ytans storlek och karaktär. Gällande detaljplan saknar en enligt miljöbalken 3 kap. 4 § beskrivning av huruvida exploatering av jordbruksmark sker för att tillgodose ett så kallat väsentligt samhällsintresse och om detta behov inte kan tillgodoses på annan plats. Miljönämnden förordar att nytt förslag på detaljplan inkluderar en sådan beskrivning, likväl en beskrivning av hur förlust av ekosystemtjänster från jordbruksmark avses kompenseras inom området för den aktuella detaljplanen.

Cirkulära materialval

Miljönämnden ser positivt på att planbeskrivningen lyfter in återbruk som en aspekt för hur byggnader ska utföras långsiktigt hållbart. Förvaltningen förordar att planbeskrivningen även lyfter in att nya verksamheter ska designas för demontering och för återbruk av material. På så vis byggs cirkularitet in redan från start. I planbeskrivningen står det att befintlig tegelbebyggelse på fastighet Katslösa 17:4 kan byggas till eller ersättas, vidare står att de två bostäderna med tiden kan komma att rivas eller byggas om. Planbeskrivningen bör av den anledningen lyfta att i de fall det kan komma att bli aktuellt med rivning inom detaljplanen ska det ställas krav på materialinventering och återbruksinventering.

Kommentar:

Dagvattenhantering

Efter att detaljplanen varit på samråd har en uppdaterad version av dagvattenutredningen tagits fram. Denna uppdatering har gjorts med utgångspunkt i att planområdet kommer att ingå i NSVAs verksamhetsområde för dagvatten, vilket lett till en ny helhetslösning för dagvatten- och skyfalls- hantering. En väsentlig skillnad i den nya lösningen är att en allmän parkyta med syfte att fördröja och rena vatten har tillskapats i planområdets sydvästra del. Detta innebär att tidigare lösning för

fastigheten Katslösa 9:5 med kassetter inte är aktuellt. Fastigheten kommer att kunna anslutas till nya ledningar i den föreslagna och nya gatan i planområdets östra och södra delar.

*Den nya lösningen medför också delvis nya och förbättrade förutsättningar för rening av dagvat-
ten. Sammantaget bedöms vattenkvaliteten förbättras ut från området jämfört med dagens påver-
kan på Rydebäcken och Heabäcken.*

*Planbeskrivningen har förtydligats med att höjdsättning ska göras på ett sätt som leder vattnet till
utpekade rinnvägar.*

*Planbeskrivningen har justerats med en omritad bild för gatusektion utan vägkant. Ordet "eventu-
ell" har tagit bort.*

Markföroreningar

*En historisk inventering har genomförts och visar att verksamhet som kunnat orsaka markförore-
ningar funnits inom Katslösa 9:5. Det kan även finnas tjärasfalt inom planområdet. Ytterligare
undersökningar och eventuell sanering kommer att behövas innan startbesked kan beviljas. En
planbestämmelse om sanering av mark har införts.*

Hållbar markanvändning

*Marken som tas i anspråk brukas som jordbruksmark. Bedömningen är att genom en utveckling av
befintligt område, kan detta begränsade ianspråktagande göras, i stället för att ta mer mark i an-
språk på en annan plats. Samtidigt ingår planområdet i ett större område som är utpekad i över-
siktsplanen för framtida verksamhetsytor.*

Cirkulära materialval

*Planbeskrivningen kompletteras med att stadsbyggnadsförvaltningen förespråkar att nya verk-
samheter designas för demontering och för återbruk av material, och att i de fall det kan komma
att bli aktuellt med rivning inom området bör det ställas krav på materialinventering och åter-
bruksinventering. Det kan dock inte ställas ytterligare krav eller regleras i plankarta på grund av
att tekniska särkrav inte får ställas.*

Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR), 9 december 2022

NSR framför under samrådet att det i planbeskrivningen står att hämtning ska ske utifrån NSR:s
rekommendationer, och vill förtydliga att det inte är NSR:s rekommendationer utan stadens
renhållningsordning som är antagen av kommunfullmäktige.

NSR efterfrågar att det beskrivs i planbeskrivningen att avfallsutrymmet inte ska placeras så att
backning förekommer, för att säkerställa att hämtning kan ske säkert och utan några risker för
människor inom området. Vidare uppmärksammar NSR att det är viktigt att säkerställa att par-
keringsbehovet tillgodoses för att inte riskera att blockera vägen för renhållningsfordonen.

NSR informerar vidare om att från och med den 1 januari 2024 ska kommunen hämta förpack-
ningar fastighetsnära, därför är det viktigt att säkerställa att det kommer finnas plats för detta
inom området. NSR önskar även att den återvinningsstation som finns idag inom planområdet
kan finnas kvar.

NSR informerar vidare om att Naturvårdsverket har en redovisning ute på remiss gällande av-
fallsströmmar. I denna lyfts kommunalt avfall från detaljhandel och beroende på utfallet kan de-
taljhandeln behöva ta hand om sitt avfall själva, vilket kan medföra fler avfallstransporter inom
området.

Slutligen vill NSR uppmana till att uppmärksamma frågor som rör hantering av överskottsmassor (och vilka massor som ska användas vid ett eventuellt underskott på massor) redan i detaljplansskedet. Man kan med fördel reflektera över massbalanserna inom området och börja planera för eventuell lagring, sortering, behandling och återanvändning av massor. Detta gäller både massor som är förorenade i olika grad samt för området rena massor.

Till yttrandet bifogas en bilaga som syftar till att underlätta arbetet med att säkerställa det viktigaste i gällande renhållningsordning för Helsingborgs stad.

Kommentar: Planbeskrivningen har justerats enligt NSRs förslag avseende skrivning om renhållningsordning samt utrymme för backning samt parkering.

Befintlig återvinningsstation avses finnas kvar inom fastigheten. Möjlighet till en flexibel placering utifrån behov som uppstår finns inom stora delar av planområdet.

Informationen om Naturvårdsverkets remiss har skickats vidare till exploatören.

Frågan om massbalansering tas upp med fastighetsägaren under planprocessen. Provtagningar görs senare under processen som underlag inför hantering av massor. Masshanteringen kommer slutligen att lösas under projektering av mark och i samband med bygglov- och byggprocess.

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit del av bilagan om att underlätta arbete enligt renhållningsordningen och vidarebefordrat denna till fastighetsägaren.

Räddningstjänsten Skåne Nordväst (RSNV), 14 november 2022

Räddningstjänsten framför under samrådet att brandvattenförsörjning behöver anordnas i området enligt följande kriterier:

Systemet ska baseras på att bränder ska släckas med vatten direkt från brandpost (konventionellt system). Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt tillämpbara delar i Svenskt Vattens publikation Distribution av dricksvatten P114. Lägsta flöde ska vara 20 l/s. Avståndet mellan brandposterna ska vara maximalt 150 meter och avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil ska inte överstiga 75 meter. Detta ska framgå i planbeskrivningen. Om avsteg ska göras från P114 ska lösningen förankras hos Räddningstjänsten Skåne Nordväst.

Räddningstjänsten framför vidare som information inför byggprocessen att om utrymning ska ske med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning får inte avståndet mellan fönsters underkant/balkongräcke och marken överstiga 11 meter. Uppställningsytan ska vara minst 3 meter lång och 2,5 meter bred, placerad 1–1,5 meter ut från ytterkanten av de balkonger eller fönster som ska kunna nås med stegen. Uppställningsytan bör vara hårdgjord (asfalt, grus, gräsarmering), men gräsmatta kan accepteras om det bedöms att denna har tillräcklig bärighet för att klara stegen samt vikten från två personer (totalt minst 250 kg).

Avsteg från ovanstående utformning ska ske i samråd med räddningstjänsten.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med en text om brandvattenförsörjning och en redogörelse för de krav som ställs.

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit del av samt vidarebefordrat räddningstjänstens information inför byggprocessen till fastighetsägaren inför kommande steg.

Socialnämnden, 28 november 2022

Socialnämnden framför under samrådet att detaljplanen inte har någon negativ inverkan för nämndens målgrupper. Planförslaget bedöms ha en positiv inverkan för barn och unga via padelhall (fritidsaktiviteter), förbättrade förutsättningar för gående och cyklister att röra sig i området, enklare lektyta för barn samt möjligheten att förflytta sig till och från planområdet med utbyggnad av befintlig infrastruktur (ny kommunal gata).

Slutligen ser socialnämnden positivt på att detaljplanen beaktar kravet på tillgänglighet utifrån barnperspektivet, och rekommenderar att, i framtida detaljplaner gällande framtida bebyggelse i anslutning till planområdet, genomföra en gedigen barnkonsekvensanalys med utgångspunkt i Lag (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter och angränsande lagstiftning.

Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit del av och instämmer i socialnämndens yttrande.

Ledningsägare**Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp (NSVA), 9 december 2022**

NSVA framför följande under samrådet:

S. 15 I figuren är det otydligt om befintliga serviser ska utnyttjas för tillkommande byggnader och var de föreslagna pumpstationerna ska pumpa spillvattnet.

S.15: Tillskottsvatten syftar till ovidkommande vatten i spillvattenledningar. För tydlighetens skull är det bättre att byta ut mot text ”en ökning av flödet till Heabäcken”.

S.16. Räcker det med en muntlig överenskommelse med markägaren om att lösningen är godtagbar?

S. 21: En ökning av genomsläppliga ytor har begränsad effekt på avrinningssituationen vid skyfall. Däremot innebär ökningen av fördröjningsvolymerna en förbättring vilket även beskrivs på s. 36 i VA-utredningen.

S.22: Vad innebär föreslagen skyfallslösning för fastigheten Örby 17:2? Planbeskrivningen nämner att området inte ingår i verksamhetsområde för dagvatten. Det vore bra att tillägga att planen är att inte uppta området i verksamhetsområde för dagvatten. VA-utredningen tar inte hänsyn till brandvattenförsörjning. Till granskning behöver planbeskrivningen uppdateras med hur brandvattenförsörjningen är tänkt att lösas. Är tanken att det ska lösas genom konventionell försörjning behöver kapaciteten i dricksvattennätet undersökas för detta.

Kommentar: Efter samrådet har NSVA beslutat att utöka verksamhetsområdet för dagvatten så att det också omfattar planområdet. Detta har föranlett en uppdatering av dagvattenutredning för området med omarbetat förslag för helhetslösning avseende dagvatten och skyfall. Utredningsarbetet och lösningen har tagits fram i kontinuerlig dialog och samverkan mellan VA-konsulter, NSVA och Stadsbyggnadsförvaltningen.

Som en följd av att området är tänkt att ingå i verksamhetsområdet pågår omprövning mot en avveckling av dikningsföretag inom och i anslutning till planområdet. I denna process ingår NSVA och Stadsbyggnadsförvaltningen. Status i ärendet är att Mark- och exploateringsavdelningen under april 2025 skickat in ansökan om avveckling av berört dikningsföretag.

Frågan om brandvattenförsörjning är tänkt som en konventionell lösning. Kapacitet för detta finns och redovisas i planbeskrivning och dagvattenutredning.

Organisationer och föreningar

Postnord Sverige AB, 24 november 2022

Postnord framför att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området. Vidare framför Postnord att posten ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brev-bärare, och att utdelningen behöver standardiseras för att det ska kunna genomföras i praktiken. Vid nybyggnation av verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. En placering som inte är godkänd, leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit del av Postnords yttrande och vidarebefordrat informationen till exploatören.

Sakägare, boende med flera

Yttrande 332-2020-320, 5 december 2022

Fastighetsägaren framför under samrådet att trafikbullret redan idag är mycket högt och besvärande, och att man vid ett flertal tillfällen har påtalat detta för Trafikverket (som är väghållare för Landskronavägen), som hänvisar vidare till miljöförvaltningen.

Fastighetsägaren framför vidare att trafiken till och från nuvarande handelsområde påverkar tillgängligheten till bostaden vid in- och utfarten, särskilt i rusningstid.

Fastighetsägaren är mycket bekymrad över den nuvarande situationen avseende trafikbuller och tillgänglighet. Den oroas över hur mycket buller kommer att öka och tillgängligheten försämrats till följd av den nya detaljplanen.

Kommentar: I den bullerutredning som har tagits fram för detaljplanen jämförs två scenarion, ett nollalternativ för år 2040 utan tillkommande trafik från planområdet, samt ett scenario för år 2040 med tillkommande trafik från planområdet enligt planförslaget 2040. Ekvivalenta ljudnivåer (medelljudnivån över dygnet) vid de närliggande bostadshusen beräknas öka marginellt med cirka 1 dB(A) i utbyggnadsalternativet med tillkommande trafik jämfört med nollalternativet. De maximala ljudnivåerna beräknas hamna på samma nivåer i båda scenarion.

Utredningen visar att den trafikökning som alstras av planförslaget bedöms ge 3–5% fler fordon på Landskronavägen och marginellt ökade ljudnivåer (cirka 0,1–0,2 dB(A) högre ljudnivåer). Bedömningen är att det inte ger upphov till någon ökad störning av buller då ökningen är liten och nivåerna håller sig under gällande riktvärden.

I den trafikutredning som har tagits fram för detaljplanen har kapacitetsberäkningar av korsningar som berörs av detaljplanen genomförts. Trafikverkets uppräkningsstal som har använts i beräkningarna tar en viss höjd och kan när de adderas till beräkningarna för tillkommande trafik ses som en dubbelräkning eller ett "worst case scenario".

Belastningsgraden för aktuell korsning där fastighetens in- och utfart är belägen beräknas till ett värde på 0,35 som högst. Enligt trafikkrav i Vägar och gators utformning (VGU) ska belastningen

ligga under 0,6 vilket gör att korsningen väntas klara belastningen både i och med detaljplanens genomförande och väntad trafikökning till år 2040. Därmed kan inga generella kapacitetsproblem för korsningen identifieras, dock kan det upplevas som en kapacitetsbrist vid maximala trafikflöden.

Yttrande 332-2020-370, 9 december 2022

En invånare redogör i en nio sidor lång skrivelse för de konsekvenser för främst miljön, klimatet och mänskligheten som ett genomförande av detaljplanen skulle innebära. Yttrandet har sammanfattats nedan men finns tillgängligt att ta del av i sin helhet i stadsbyggnadsförvaltningens diarium.

Invånaren menar bland annat att hårdgörning av cirka 4 000 m² högklassig jordbruksmark inom planområdet skulle innebära försämrade förutsättningar för ekosystemtjänster såsom fotosyntes, koldioxidinlagring, livsmedelsförsörjning, samt eventuell energiproduktion med mera, vilket i sig skulle generera földeffekter.

I yttrandet hänvisar invånaren till miljöbalken 3 kap 4 §, som säger att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Invånaren skriver att samhällsintresset att ge mat till mänskligheten och att hålla den pågående klimatförändringen och temperaturstegringen under +1,5 grader är större än att Helsingborgs stad anser sig ha rätt att bygga högklassig åkermark.

Vidare ifrågasätter invånaren att anläggning och drift av den allmänna gata som föreslås i detaljplanen ska bekostas med skattemedel, och menar att gatan inte fyller någon funktion då det redan idag finns interna vägar inom detaljplaneområdet som fastighetsägaren har ansvarat för, och kan ansvara för även fortsättningsvis.

I yttrandet föreslås vidare att om en exploatör vill exploatera Katslösa 17:4 för byggnation, där det idag finns en värdefull naturresurs, så bör denna flyttas först så att den kan återanvändas på en ny plats. Vidare föreslås att anläggningen görs klimatpositiv och att fastighetsägaren förbinds till att användandet av fastigheten blir fossilfritt avseende exempelvis transporter, materialförbrukning och energianvändning.

Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen har gjort den sammanvägda bedömningen att föreslagna markanvändning är lämplig att pröva för att tillgodose både allmänna och enskilda intressen. Marken i fråga pekas i ÖP 2021, som anger stadens inriktning för den långsiktiga utvecklingen av mark och vatten, ut som nytt utbyggnadsområde för verksamheter. Även i föregående översiktsplan, ÖP 2010 anges att jordbruksmarken runt Rydebäck är klassad till nivå 10 (av 10), men att framtida bebyggelse prioriteras högre än bevarandet av jordbruksmarken på grund av det stationsnära läget.

Den allmänna gata som föreslås är av vikt för att kunna trafikförsörja även det framtida utbyggnadsområde öster om fastigheten som pekas ut i ÖP 2021, eftersom det inte är lämpligt att anlägga fler utfarter mot Landskronavägen längs den aktuella sträckan. Eftersom gatan på sikt kommer att försörja ett större område med flera fastighetsägare bedöms det som rimligt att staden tar detta ansvar, liksom i andra områden med liknande förutsättningar.

Avseende flytt av matjord samt kravställning på klimatpositiv anläggning och fossilfri drift saknas det lagstöd för att reglera denna typ av åtgärder i detaljplan.

Sammanfattning

Synpunkter som lämnats under samrådet har främst handlat om:

Dagvattenhantering och risk för översvämning

Länsstyrelsen, Trafikverket, miljönämnden och NSVA har framfört synpunkter gällande möjligheten att klara hantering av dagvatten och skyfall inom planområdet. De uttrycker även att det är viktigt att inte påverka kringliggande anläggningar och områden. Det handlar även om att uppnå miljö kvalitetsnormerna i de mottagande vattendragen (recipienterna) från planområdet.

Den uppdaterade dagvattenutredningen (som baseras på att planområdet kommer att ingå i verksamhetsområde för dagvatten) visar på en ny helhetslösning som tillgodoser krav och synpunkter som framkommit under samrådet. De nya förutsättningarna för dagvattenhantering säkerställs genom bestämmelser på plankartan för allmän plats och markens genomsläpplighet samt ändrad marklovsplikt för kvartersmark. Dagvattenhantering för att uppnå miljö kvalitetsnormer för vatten säkerställs genom bestämmelser på plankartan för allmän plats och kvartersmark.

Markföroreningar och masshantering

Länsstyrelsen och Miljönämnden har framfört att de önskar grundligare undersökning och tydligare beskrivning av risken för markföroreningar inom planområdet. En historisk inventering har genomförts och visar att det kan förekomma föroreningar. Ytterligare undersökningar bedöms behövas. En bestämmelse om undersökning och sanering av eventuella markföroreningar innan startbesked kan ges har införts för att säkerställa att markföroreningar hanteras.

NSR har framfört att masshantering bör planeras i takt med att detaljplanen tas fram. Frågan om massbalansering tas upp med fastighetsägaren under planprocessen. Provtagningar på massorna görs som underlag för hanteringen.

Ianspråktagande av jordbruksmark

Från flera håll har det efterlyst tydligare motivering till varför de cirka 4 000 m² jordbruksmark ska kunna tas i anspråk för annat ändamål. Det är Länsstyrelsen, Miljöförvaltningen och Ytt-rande 332-2020-370 som framfört det i sina yttranden.

Motiv för den föreslagna markanvändningen är att genom en utveckling av befintligt område, kan detta begränsade ianspråktagande göras, i stället för att ta mer mark i anspråk på en annan plats. Området är i översiktsplanen (ÖP2021) utpekad som ett område för verksamhetsområde, bland annat med tanke på områdets strategiska läge i anslutning till såväl Rydebäck station som väg E6.

Skyddsavstånd med hänsyn till risk (väg, transformatorstation)

Minsta avstånd mellan väggkant och ny bebyggelse på tolv (12) meter har säkerställts.

Ett minsta avstånd på fem (5) meter ska hållas kring transformatorstationer. Plankartan uppdateras med bestämmelser som säkerställer det måttet.

Ändringar efter samrådet

Följande ändringar har gjorts efter samrådet.

Plankarta och bestämmelser har kompletterats med följande:

- Ny allmän yta (PARK) har tillkommit.
- Bestämmelse för Centrum (C₁) har justerats till "*Centrum. Ej livsmedelshandel, delikatessbutik får finnas*".
- Bestämmelse för verksamheter (Z₁) har justerats till *Verksamhet med möjlighet till inslag av handel. Ej Livsmedelsbutik (Z1)*.
- Ny egenskapsbestämmelse (dagvatten₁) på allmän plats för att fördröja och rena dagvatten.
- Ytan för ny allmän gata har breddats för att tillgodose krav på dagvattenhantering och trädplantering.
- Byggrätter har justerats i den norra delen för att tillgodose byggnadsfritt avstånd på 12 meter mot allmän väg.
- Bestämmelse om att marken endast får förses med skärmtak inom vissa delar av området har införts (korsmark).
- Bestämmelser om höjd på byggnadsverk har kompletterats för att tillåta befintliga skyltar (h₆ och h₇).
- Läge och yta för transformatorstation samt bebyggelsefritt område kring den har ökat för att tillgodose avstånd till bebyggelse och hälsoaspekten kring elektromagnetiska fält.
- Krav på plantering av träd vid parkering har införts.
- Utformningsbestämmelse om fasadkulörer på ny bebyggelse har införts.
- Krav har införts att minst 13 % av marken ska vara genomsläpplig.
- Planbestämmelsen om exploateringsgrad (e₁) har kompletterats med indexsiffra.
- Ny bestämmelse om exploateringsgrad (10 %) har införts (e₃).
- Villkor har införts för att startbesked får ges först när eventuella markföroreningar är avhjälpta.
- Bestämmelse om marklov för åtgärder som minskar markens genomsläpplighet har tillkommit.
- Genomförandetid har omformulerats i enlighet med gällande föreskrifter.

Planbeskrivningen har kompletterats med följande:

- Kommentar om påverkan på riksintresse högexploaterad kust har förtydligats med att föreslagen utbyggnad bedöms som en utveckling av det lokala näringslivet.
- Avsnitt om översvämning (dagvatten och skyfall), påverkan på miljö kvalitetsnormer samt omprövning av dikningsföretag har reviderats med utgångspunkt i ny dagvattenutredning samt helhetslösning för planområdet.
- Avsnitt om markföroreningar har justerats med tydligare redovisning av markföroreningssituationen inom området. Detta med utgångspunkt i framtagna historisk inventering av markmiljö.
- Avsnitt om ianspråktagande av jordbruksmark och motiven för detta har förtydligats.
- Avsnitt om biotopskydd har uppdaterats med utgångspunkt i beviljad dispensansökan avseende biotopskyddade träd inom planområdet.
- Förtydligande har gjorts kring hanteringen av befintlig bostad (inklusive hyresgäst) i planområdets västra del.
- Redaktionella ändringar har gjorts utifrån Lantmäteriets yttrande.

- I trafikavsnittet har komplettering gjorts avseende belastning på cirkulationsplatsen. Detta med utgångspunkt i uppdaterad trafikutredning där denna fråga utretts.
- Utöver ändringar på plankartan har planbeskrivningen kompletterats med text om byggnadsfritt avstånd och ytor där fasta föremål ej får förekomma.
- Trafikavsnittet har justerats med ny skrivning avseende planering för gång- och cykel inom och i anslutning till området.
- Avsnitt om Bebyggelse/Gestaltningssintention har kompletterats med tydligare beskrivning av påverkan och förhållning till kulturmiljö, landskapet samt intentionen kring materialval, färgskala och hållbara lösningar såsom cirkulära materialval och solceller.
- Avsnittet Teknisk försörjning/Avfallshantering har kompletterats utifrån NSR kommentarer.
- Avsnittet Teknisk försörjning/Brandvattenförsörjning har kompletterats med skrivning om kapacitet för brandvattenförsörjning. Detta med utgångspunkt i uppdaterad VA-utredning.

Illustrationsplanen har kompletterats med följande:

- Justerad byggnadsplacering i den norra delen med hänsyn till byggnadsfritt avstånd på 12 meter.
- I den sydvästra delen har illustrerad byggnad ersatts av allmän yta (PARK) för dagvattenhantering.
- Gatubredd samt illustrerade träd har justerats längs den nya södra gatusträckningen.
- Transformatorstationens placering och utbredning har justerats.
- Parkeringsytor har justerats inom planområdets nordöstra del (Katslösa 9:5)
- Illustrerade ytor inom kvartersmark för gående- och cyklister har justerats för att visa på koppling mellan befintlig anslutning i nordväst till ny gata i öster.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Carl Welin
planchef

Anders Nilsson
planarkitekt