



HELSINGBORG

DETALJPLAN FÖR DEL AV
FASTIGHETEN ÖDÅKRA 4:23
ÖDÅKRA, HELSINGBORGS STAD



Upprättad den 14 september 2011
Redaktionellt ändrad 24 november 2011

NORMALT PLANFÖRFARANDE

Antagen av kommunfullmäktige 22 februari 2012 § 31
Laga kraft 23 mars 2012
Genomförandetid t o m 23 mars 2012

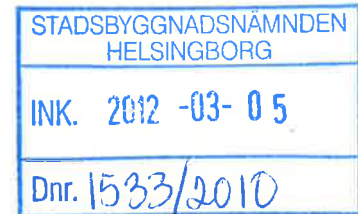
Dnr 1533/2010

17025



	HANDL.	SAM- RÅD	PLANSK- UTS	TEK- NISK	ÖVR.
SBD					
L-STOD					
STRAT					
DPL			X		
BLOV					
LM/GEO					
DRIFT					
STML					
RENH					
ADM					
SBN					
ORDF					
VORDF					

Utdrag ur protokoll fört vid sammanträde med Helsingborgs kommunfullmäktige 2012-02-22



42529

Kf § 31

Ks § 30

Detaljplan för fastigheten Ödåkra 4:23, Ödåkra, Helsingborgs stad, Dnr 00682/2011

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 15 december 2011, § 629 att överlämna förslag till detaljplan för rubricerad fastighet till kommunfullmäktige för antagande.

Detaljplanen upprättas för att möjliggöra en fortsatt utbyggnad i Ödåkra. Enligt planförslaget möjliggörs byggnation av mellan 70 - 80 nya bostäder varav huvudparten består av villor på s.k. fribyggartomter. Härutöver innehåller planförslaget en idrottshall i den västra delen av området närmast Toftavallen, samt en förskola norr om denna.

Under 2004 inkom en förfrågan om att bebygga Björka 16:1 och delar av Ödåkra 4:23 med bostäder samt att anlägga en golfbana väster om Björka. Stadsbyggnadskontoret bedömde utbyggnaden med bostäder samt anläggande av golfbana som möjligt och att detta kan prövas i detaljplan. Här finns goda kommunikationer med järnväg och stadsbussar, gång- och cykelväg med koppling till de äldre delarna av Ödåkra och centrala Helsingborg, samt gröns- och rekreationsområden. Ödåkra har en väl utbyggd offentlig och kommersiell service. Byggnadsnämnden informerades om förslaget i oktober 2004 och ett planprogram upprättades i mars 2005. Programsamråd genomfördes under mars och april 2005 och finns redovisat i rapport från programsamråd upprättad den 5 augusti 2005 och programmet godkändes i augusti 2005. Efter det att planprogrammet godkändes har programsamrådet delats upp i flera etapper. Föreliggande plan utgör en andra etapp med bostäder, förskola samt idrottshall. Hela planområdet ägs av Helsingborgs stad.

Kommunstyrelsens förslag

Kommunstyrelsen beslutade den 8 februari 2011 föreslå kommunfullmäktige godkännanden i ärendet aktuella detaljplanen.

Proposition

Efter ställd proposition finner ordföranden att kommunfullmäktige beslutar i enlighet med kommunstyrelsens förslag.

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplan för fastigheten Ödåkra 4:23, Ödåkra, Helsingborgs stad, upprättad den 14 september och redaktionellt ändrad den 24 november 2011.

Expedieras till
Länsstyrelsen
Stadsbyggnadsnämnden
Lantmäterimyndigheten
Berörda

Vid protokollet

Birger Nicander

Carin Wredström

Justerat 2012-03-01

Joakim Andersson

Liselott Lindskog

Att justeringen av protokollet tillkännagivits på kommunens anslagstavla
2012-03-02 intygar

Sofia Gullberg

Rätt utdraget; intygar



Kommunfullmäktige

Detaljplan för fastigheten Ödåkra 4:23, Ödåkra, Helsingborgs stad, Dnr 682/2011

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har fattat beslut den 15 december 2011, § 629 att överlämna förslag till detaljplan för rubricerad fastighet till kommunfullmäktige för antagande (bilaga 1).

Detaljplanen upprättas för att möjliggöra en fortsatt utbyggnad i Ödåkra. Enligt planförslaget möjliggörs byggnation av mellan 70 - 80 nya bostäder varav huvudparten består av villor på s.k. fribyggartomter. Härutöver innehåller planförslaget en idrottshall i den västra delen av området närmast Toftavallen, samt en förskola norr om denna.

Bakgrund

Under 2004 inkom en förfrågan om att bebygga Björka 16:1 och delar av Ödåkra 4:23 med bostäder samt att anlägga en golfbana väster om Björka.

Stadsbyggnadskontoret bedömde utbyggnaden med bostäder samt anläggande av golfbana som möjligt och att detta kan prövas i detaljplan. Här finns goda kommunikationer med järnväg och stadsbussar, gång- och cykelväg med koppling till de äldre delarna av Ödåkra och centrala Helsingborg, samt grön- och rekreationsområden. Ödåkra har en väl utbyggd offentlig och kommersiell service. Byggnadsnämnden informerades om förslaget i oktober 2004 och ett planprogram upprättades i mars 2005. Programsamråd genomfördes under mars och april 2005 och finns redovisat i rapport från programsamråd upprättad den 5 augusti 2005 och programmet godkändes i augusti 2005.

Efter det att planprogrammet godkändes har programsamrådet delats upp i flera etapper. Föreliggande plan utgör en andra etapp med bostäder, förskola samt idrottshall.

Markägare

Hela planområdet ägs av Helsingborgs stad.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

att anta detaljplan för fastigheten Ödåkra 4:23, Ödåkra, Helsingborgs stad, upprättad den 14 september och redaktionellt ändrad den 24 november 2011.

Helsingborg den 8 februari 2012
KOMMUNSTYRELSEN

Peter Danielsson
Ordförande

Palle Lundberg
Stadsdirektör

Bilagor

Protokollsutdrag med bilagor från stadsbyggnadsnämnden den 15 december 2011, § 629. *(Separat handling)*

Expedieras till

Länsstyrelsen
Stadsbyggnadsnämnden
Lantmäterimyndigheten
Berörda

OBS!

Protokollsutdrag med bilagor har tillställts kommunfullmäktiges ledamöter och ersättare i samband med kallelsen till kommunstyrelsens sammanträde den 8 februari 2012.

DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHETEN
Ödåkra 4:23
ÖDÅKRA, HELSINGBORGS STAD

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen redovisas på:

- denna planbeskrivning
- detaljplanekarta med planbestämmelser och illustrationer
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse
- utlåtande
- bilaga; VA-utredning för Ödåkra
- bilaga; geoteknisk undersökning
- planprogram och rapport från programsamråd

SYFTE

Detaljplanen upprättas för att möjliggöra en fortsatt utbyggnad i Ödåkra. Enligt planförslaget möjliggörs byggnation av mellan 70 och 80 nya bostäder varav huvudparten består av villor på s.k. fribyggartomter. Härutöver innehåller planförslaget en idrottshall i den västra delen av området, närmast Toftavallen, samt en förskola norr om denna.

BAKGRUND

Under 2004 inkom en förfrågan om att bebygga Björka 16:1 och delar av Ödåkra 4:23 med bostäder samt att anlägga en golfbana väster om Björka.

Stadsbyggnadskontoret bedömde en utbyggnad med bostäder samt anläggande av golfbana som möjligt och att detta kan prövas i detaljplan. Här finns goda kommunikationer med järnväg och stadsbussar, gång- och cykelvägar med koppling till de äldre delarna av Ödåkra och Helsingborg, samt grön- och rekreationsområden. Ödåkra har en väl utbyggd offentlig och kommersiell service. Byggnadsnämnden informerades om förslaget i oktober 2004 och ett planprogram upprättades i mars 2005. Programsamråd genomfördes under mars och april 2005 och finns redovisat i rapport från programsamråd upprättad den 5 augusti 2005 och programmet godkändes i augusti 2005.

Efter det att planprogrammet godkändes har programområdet delats upp i flera etapper. Föreliggande plan utgör en andra etapp med bostäder, förskola samt idrottshall.

Förslaget har föredragits stadsbyggnadsnämnden som information den 18 november 2010.



Översikt över planområdet.

Bedömning av miljöpåverkan

Stadsbyggnadsförvaltningen har bedömt att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen eller 6 kap 11-18 §§ miljöbalken varför miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behöver genomföras, se vidare under rubriken *Konsekvenser*. Länsstyrelsen i Skåne län har den 9 augusti 2011 (i yttrande över samrådsförslaget) meddelat att man delar denna uppfattning.

PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge och avgränsning

Planområdet är beläget mellan den äldre bebyggelsen i Ödåkra och det nyare bostadsområdet Björka, på befintligt åkermarksareal och inkluderande delar av Toftavallens idrottsanläggning.

Planområdet omfattar ca 12,5 ha.

Planområdets avgränsning framgår av plankartan.

I planområdet ingår del av fastigheten Ödåkra 4:23.

Markägare

Hela planområdet ägs av Helsingborgs stad.

Beskrivning av området

Planområdet består till största delen av öppen åkermark med vegetationsridåer. Området är relativt flackt och sluttar svagt från sydväst mot nordost från en höjd om cirka 29 meter över havet till en höjd om cirka 24 meter över havet. Området omges i väster av Toftavallens idrottsplats, med klubbstuga och bollplaner samt av bostadsbebyggelse. I norr gränsas området av bostadsbebyggelse samt i nordöstra hörnet av en handelsträdgård. Öster om planområdet ligger en ensidig allé, en gammal sockengräns, och parallellt med den löper en cykel- och gångväg. Öster om dessa ligger bostadsbebyggelse. Söderut ligger Gläntanskolan och nybyggda bostäder.



Åkermarken. Fotot är taget österut från befintlig cykel och gångväg (2011).

Bebyggelse

Planområdet är inte bebyggt. Söder om planområdet ligger Björka Församlingshem och Gläntanskolan.

Ödåkra, som omger planområdet väst/norr/öster ut, kännetecknas av att de äldsta delområdena finns kring järnvägen och spritfabriken, med en till största delen blandad villabebyggelse från första halvan av 1900-talet som ligger placerad i en osymmetrisk rutnätsstruktur. Övriga delområden har tillkommit från 1960-talet

och framåt, där 60-talsområdena har givits en blandad och varierad arkitektur med gator som bygger vidare på den befintliga strukturen. Från 1970-talet och framåt ges de olika delområdena en homogen arkitektur i en gatustruktur som bygger starkt på trafikseparering med ett övergripande vägnät och återvändsgator.

Björka är en del av Ödåkra som växte fram under 80- och 90-talet. Området ligger i den södra delen av samhället på en högre höjd än övriga delar av Ödåkra längs med Helsingborgsryggen. Björka har en mycket homogen radhusbebyggelse med inslag av flerfamiljshus och ett starkt trafikseparerat trafiksystem. Området saknar starka sammankopplande strukturer med de norra delarna av samhället och istället vänder sig Björka, främst i sin biltrafikstruktur, mot Marknadsvägen och Väla köpcentrum. Utbyggnaden av Björka 16:1, sydväst samt sydöst om planområdet, innebär till största delen villor på fribyggartomter. Närmast Gläntanskolan kommer ett par flerbostadshus att uppföras. Härutöver byggs gaturadhus i 2 – 2½ plan utmed huvudgatorna i området.

Grönområden

Planområdet utgörs till största delen av öppen åkermark samt två stora bollplaner. Inom och angränsande till planområdet finns vegetationsridåer och skogsdungar. I den södra delen finns en mörgelgrav.

Angränsande till planområdets västra delar ligger Toftavallen som är en idrottsplats för främst fotboll, och väster om denna ligger Toftaskogen, med rekreativ och naturvårdsvärden. I planområdets västra kant finns en uppvuxen vegetationsridå vilken följs av en gång- och cykelväg som kopplar det äldre Ödåkra och stationen, med Gläntanskolan och det nyare Björka.

Planområdet avgränsas i öster av en allé, tidigare sockengräns, längs med vilken det också går en gång och cykelväg. I norra delen av planområdet finns en damm för dagvattenfördröjning.



Planområdet. Fotot är taget norrut från befintlig cykel och gångväg, söder om området (2011).

Biltrafik

De stora tillfartsvägarna till Ödåkra är Allerumsvägen, Fleningevägen och Björkavägen. Dessa äldre vägar bildar ett naturligt system med inifrånmatning men medför också genomfartstrafik. Björkavägen har via Välarondellen anslutning till väg E4 västerut mot Helsingborg. Marknadsvägen utgör tillfartsgata för Väla centrum/ Väla norra och för Björka bostadsområde. Kanongatan sammanbinder Väla norra och Berga östra industriområden och har anslutning till väg 111.

Detaljplanen för Björka 16:1 bostäder etapp 1, är under utbyggnad, och innebär en ny förbindelse mellan Toftagatan i Ödåkra och Marknadsvägen vid Väla västra, med anslutning till Björka via Plutogatan. Plutogatan har övergått från att fungera som bussgata till att nu utgöra en lokalgata för blandtrafik, och hastighetsreglerande åtgärder kommer att anordnas i gatan.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägnätet i Ödåkra ligger till stora delar helt separerat från övrig trafik i gröna stråk. Mot Helsingborg finns en separat gång- och cykelväg via Väla centrum och Dalhem. I samband med anläggningen av Västra Länken har gång- och cykelnätet förbättras förbi Väla centrum in mot Helsingborg. Längs med Västkustbanans södra sida finns en gång- och cykelväg mot Helsingborg/Berga. En gång- och cykelväg i/parallellt med Kanongatan är under utbyggnad och kommer att kopplas till ny väg med cykelförbindelse i och med utbyggnaden av Björka 16:1 etapp 1. (etapp 1 av ovan nämnda planprogram).

Kollektivtrafik

Planområdet är väl kollektivtrafikförsörjt med närhet till tågstation och busstrafik. Tågstationen ligger i centrala Ödåkra inom ett avstånd på mellan 500 och 800

meter från planområdet. Tågtrafiken upprätthålls med Pågatåg och Öresundståg på sträckan Ängelholm-Helsingborg- Malmö. Stadsbusslinje 2 trafikerar sträckan Ödåkra/Väla - Knutpunkten – Ättekulla.

Service

I Ödåkra ligger en tågstation som trafikeras med Pågatåg såväl som regionaltrafik.

I samhället finns två grundskolor – Gläntanskolan och Svensgårdsskolan.

I nordöstra delen av samhället finns en mindre idrottsanläggning med tennisbanor, och mitt i Ödåkra ligger Toftavallen, med bollbanor och klubbstuga.

I Ödåkra finns även centrumverksamheter i form av bl.a. bibliotek, folktandvård, förskola, bageri, pizzeria, inredningsbutiker och som nämnts tidigare, en handels-trädgård.

Strax söder om Ödåkra ligger Väla köpmarknad, med bl.a. kläd-, mat- och möbelbutiker.

Historik

Invingningen av järnvägen år 1885 och den efterföljande etableringen av Spritfabriken lade grunden till Ödåkras expansion. Under 1960-talet började en större utbyggnad av framför allt villabebyggelse som inte hade anknytning till vare sig järnväg eller spritfabrik. 1977 stängde spritfabriken sin produktion. Det angränsande köpcentrumet söder om Ödåkra – Väla centrum, etablerades på 1970-talet och har utvecklats till ett av södra Sveriges största köpcentrum. Väla centrum är en stor arbetsplats i närområdet.

Arkeologi

Planområdet berörs inte av några kända fornlämningar. Påträffas fornlämningar i samband med markarbeten skall dessa, i enlighet med 2 kap 10 § lagen om kulturminnen m m, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Fornlämningar kan synas som härdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning, inkluderande aktuellt planområde, från 1982 konkluderar översiktligt att området upptas av främst åkermark och att marken är uppbyggd av moränlera, vilken ställvis är överlagrad av ett varierande mäktigt sandlager. Moränleran underlagras på ganska ringa djup av sedimentär Rät-Liasberggrund, vilken ställvis går i dagen.

Den normalt högsta grundvattenytan inom aktuellt område bedöms ligga 1-2 meter under markytan.

Undersökningen konkluderar vidare att de grundläggningstekniska förutsättningarna för villabebyggelse är mycket goda. Vidare att källarlösa hus kan grundläggas på valfritt sätt på frostfri nivå i naturlig mark eller på kontrollerad fyllning efter att matjord och förekommande okontrollerad fyllning har bortschaktats.

En kompletterande geoteknisk undersökning har gjorts under september 2011, för att verifiera tidigare utförd undersökning, och för att beskriva hållfasthetsegenskaperna med utgångspunkt från dagens regelverk.

De nya undersökningarna stämmer väl överens med den tidigare utförda undersökningen. Detta både vad gäller jordlagerföljder och utvärdering av jordlagrens hållfasthetsegenskaper.

Vad gäller grundvattennivåer har högre nivåer påträffats än vid den tidigare utförda undersökningen, men det kan eventuellt bero på att det förekommer mer sjunkvatten i samband med grundvattenavläsningen.

Grundläggningsförhållandena inom planerat område är generellt mycket goda då undergrunden under mulljord består av i huvudsak lermorän med medelhög till mycket hög odränerad skjuvhållfasthet.

Grundläggning av källarlösa villor rekommenderas att utföras i enlighet med tidigare upprättad handling (1982).

Grundläggning av byggnader med källare rekommenderas att utföras vattentäta.

Vid genomförande av planen skall grundläggning av byggnader ske i enlighet med geoteknisk utredning och rapport.

Se vidare i Geoteknisk Undersökning Ödåkra 4:23, 2011 09 16, samt Geoteknisk rapport Ödåkra 2:2, 1982 03 30.

Teknisk försörjning

Fjärrvärme

Huvuddelen av bebyggelsen i Ödåkra, Björka och Välaområdet försörjs med fjärrvärme. Huvudledningen kommer från Kanongatan och går via Mercuriusgatan och befintligt gång- och cykelstråk förbi Toftavallen upp till Palmgatan och Centralgatan. Fjärrvärmeledningen bedöms inte att påverkas av planförslaget.

El

Inom planområdet löper elledningar i mark i västra delen av planområdet, delvis under befintlig gång- och cykelväg och bedöms inte stå i konflikt med planförslaget.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Helsingborgs översiktsplan, ÖP 2010, antagen av kommunfullmäktige den 18 maj 2010, redovisas planområdet som utvecklingsområde för komplement i befintlig stadsbebyggelse – att utveckla till blandad stad.

Fördjupade översiktsplaner

Planområdet ingår i Fördjupning av översiktsplanen för Ödåkra samhälle, Helsingborgs stad, antagen av kommunfullmäktige den 16 juni 1998 och som aktualitetsförklarades i samband med antagandet av Översiktsplanen 18 maj 2010.

Riksintrussen

Västkustbanan, som går igenom Ödåkra samhälle och som till stor del ligger till grund för den utveckling som Ödåkra genomgått under 1900-talet, är ett riksintrasse. Västkustbanan ligger som närmast ca 400 meter ifrån bebyggelse inom planområdet, vilket innebär att planförslaget inte bedöms påverka detta riksintrasse.

Detaljplaner

Väster och norr om planområdet gäller en stadsplan från 1976, Ödåkra samhälle, Södra delen (1283K-10810). Öster om planområdet gäller en stadsplan, också den från 1976, Ödåkragården V (1283K-10721) (saknar genomförandetid).

Söder om planområdet gäller detaljplan för Björka 16:1, bostäder etapp 1 (1283K-16456) som vann laga kraft d. 31/1 2008 (genomförandetid till d. 31 januari 2018).

För Gläntanskolan söder om planområdet gäller stadsplan för Ödåkra samhälle, Björka bostadsområde etapp I (1283K-11426), inom vilken större delen av bostadsområdet Björka också är reglerad (ev. genomförandetid har gått ut).

I sydvästra hörnet av aktuellt planområde gäller del av stadsplan från 1955 (reviderad 1967) Ödåkra Samhälle Södra delen (1283K-9670) där aktuellt område

(den del som ingår i det nya planområdet) har ändamål idrottsanläggning (genomförandetid saknas).

Planprogram

Ett planprogram för del av Björka 16:1 m.fl, Björka Västra, Ödåkra, Helsingborg, godkändes av byggnadsnämnden den 16 augusti 2005. Programsamråd genomfördes under mars och april 2005 och finns redovisat i rapport från programsamråd upprättad den 5 augusti 2005.

Programmet upprättades för att studera hur området norr om Björka kan utvecklas, möjligheterna till nya kopplingar inom samhället, korthålsbana för golf norr om Marknadsvägen samt ny bostadsbebyggelse väster och norr om Björka. Till grund för programmet låg en ortsanalys för Ödåkra som upprättades under hösten 2003 och våren 2004 och som var utställd för synpunkter på Ödåkra Bibliotek under våren 2004.

Efter genomfört programsamråd avsågs det fortsatta arbetet delas upp i flera detaljplaner. Första etappen utgörs av den detaljplan som ligger söder om planområdet, Björka 16:1, bostäder etapp 1, som vann laga kraft den 31 januari 2008. Föreliggande detaljplan utgör etapp 2 av planprogrammet.



Övergripande struktur. Bearbetat bild ur planprogrammet för del av Björka 16:1 m.fl, Björka Västra, Ödåkra, Helsingborgs stad. Gula fält markerar föreslagna utbyggnadsområden för bostäder. Den östliga streckade länken i illustrationen är nu utbyggd, och den ursprungliga sträckningen av Björkavägen närmast Väla har tagits bort.

Ortsanalys

Planområdet omfattas av en Ortsanalys för Ödåkra som godkändes av Stadsbyggnadskontoret d. 20 april 2004. Denna belyste bl.a. brister i kopplingar i trafiknätet mellan det äldre Ödåkra och nyare bostadsområdet Björka.

PLANENS UTFORMNING

Dispositionen i stort

Planförslaget tar utgångspunkt i behovet av att koppla det äldre Ödåkra med det nyare Björka. Huvudgatan leder trafiken genom området samt till de institutioner som ligger utmed denna. Idrottshallen som kan kompletteras med lokaler för ex. bibliotek och föreningsliv ligger strategiskt i närheten av Gläntanskolan, bollbanor och klubbstuga, samt i anslutning till genomgående gång-och cykelbanor i området.

Övriga gator i området, med undantag för en återvändsgata, kopplas till angränsande befintliga gator för att möjliggöra silningstrafik och på så vis skapa ett lättillgängligt och väl integrerat bostadsområde.

Bebyggelsen

Bostäder

Bebyggelsen består av två huvudkategorier; friliggande villor och grupphusbebyggelse. Grupphusen kan utformas som kedjehus, radhus, parhus eller grupphus. Grupphusen kan även uppföras som fribyggarradhus (med variationer i färg, form och utförande). Vissa av grupphusen kan utföras i två plan plus möjlighet till takterrass och penthouse. Grupphusen ska vara placerade längs huvudgatan, samt i gata anslutande till Månskensgatan, nära tomtgräns för att skapa ett tydligt gatuum. Villorna föreslås som 1-2-planshus.

Inom kvartersmark för radhusbebyggelse finns möjlighet att uppföra sk. miljöhus där man gemensamt kan sköta sopsortering.

Bebyggelsen skall ges en god arkitektonisk utformning, samtidigt som en variation i form och material tillåts. Grupphusen och utformningen av allmänna platser och gator utgör viktiga element som håller samman området och skapar en god orienterbarhet.

Helsingborgs stad strävar mot en hållbar stadsplanering med beaktande av sociala, ekologiska och ekonomiska aspekter. Därför är planens intention att möjliggöra hållbara byggnader vilket i praktiken innebär att byggnader företrädesvis uppförs

energisnåla, med miljövänliga byggnadsmaterial samt med fokus på trygghet och välmående. Ny bebyggelse bör därmed planeras och utföras med miljöanpassade metoder och sunda material i former som medverkar till en lägre energiförbrukning, ex. passivhus.

Offentliga byggnader

På fastigheten närmast Toftavallen föreslås en Idrottshall, och här ges även möjlighet till viss centrumverksamhet, såsom bibliotek, samlingslokaler och liknande. Denna byggnad (eller byggnader) bör ha ett entréplan som är utformat på ett öppet och inbjudande vis.

På tomten norr om Idrottshallen ligger förskolan som samutnyttjar p-platserna vid Idrottshallen.

Miljönämndens riktlinjer för intern hantering av plan- och bygglovsremisser samt anmälningsärenden avseende lokalisering av barnomsorgs- och undervisningslokaler (antagen av miljönämnden den 21 augusti 2008) förespråkar en friyta (exklusive parkering) på minst 25 m² per barn.

Det finns även möjlighet för skolverksamheten att använda det intilliggande grönområdet för att möta skolbarnens behov av plats för lek och rekreation.

Grönområden och platser

Grönområden

Mitt i planområdet föreslås en stor och generös lekplats.

I södra delen av planområdet, och i anslutning till fotbollsplanerna, föreslås en stor parkanläggning som skall erbjuda stor variationsrikedom både avseende rekreativa värden som ekologiska sådana. Förutom att fungera som en robust och varierad mötes-/lek-/rekretionsplats ska denna park också kunna kompensera och balansera upp det ingrepp som exploateringen gör på befintligt odlingsareal.

I stället för ett på många vis värdefullt odlingslandskap får Ödåkraborna en allmänt tillgänglig park i vilken Björka och Ödåkra möts och integreras.

Huvudgatan ska kantas av vägträd genom hela området. Vägträden är ett viktigt landskapligt inslag dels för att de skapar ett tydligt och inbjudande gaturum och dels för att vägträd utgör en hastighetsdämpande åtgärd. Härutöver tydliggör vägplanteringen kopplingen, som det nya planområdet utgör, mellan Ödåkra och Björka.

Dagvattendammen i norra delen av planområdet ska utöver att fungera som ett tekniskt fördröjningsmagasin för dagvatten, också gestaltas och utformas så att den utgör ett rekreativt mervärde i området. Dagvattendammen kommer att kunna tillföra ett artrikt inslag av både växter och djur.



Dagvattendam. Bilden är tagen i Mariastaden, Helsingborg och är exempel på både rekreativa och biotopiska mervärden som kan tillskapas i förbindelse med fördröjning av dagvatten.

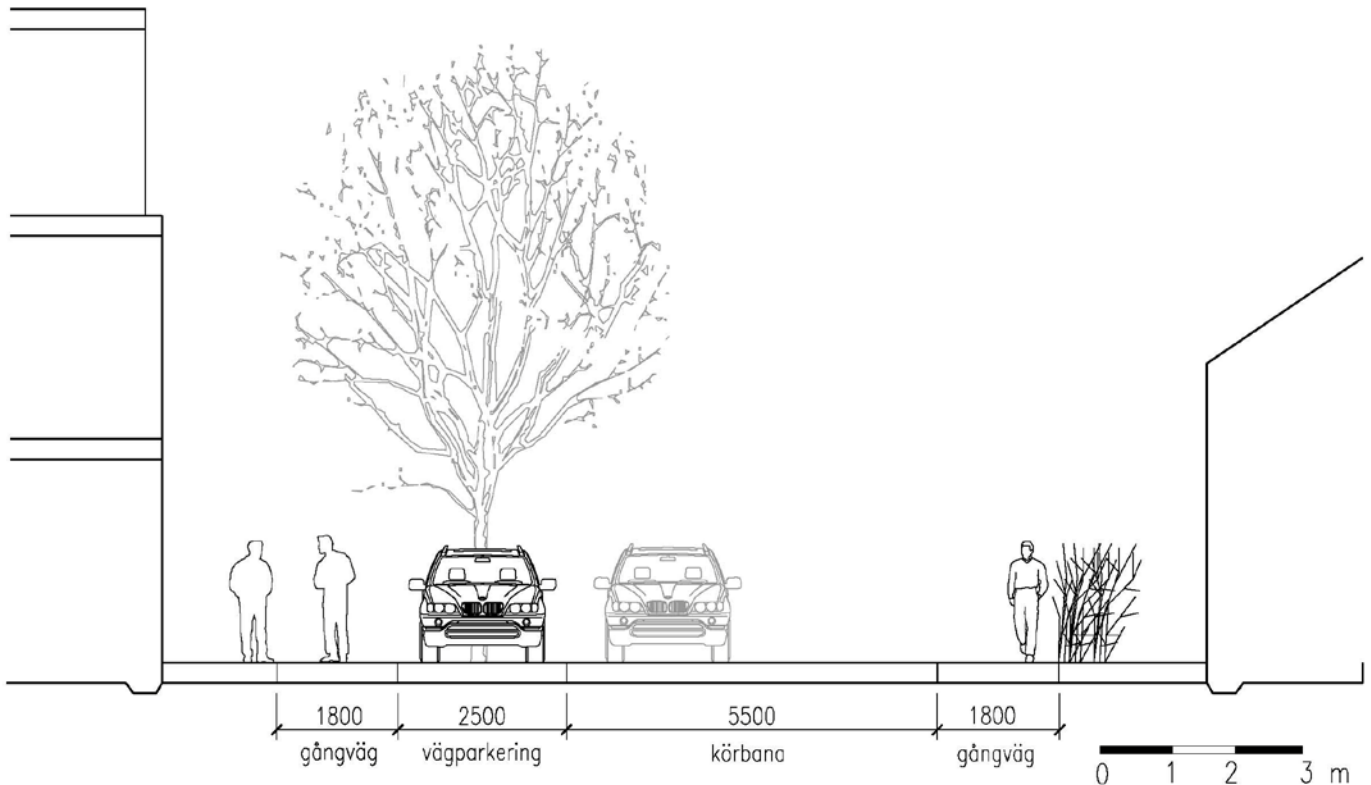


Dagvattendam. Bilden är tagen i Mariastaden, Helsingborg och är exempel på både rekreativa och biotopiska mervärden som kan tillskapas i förbindelse med fördröjning av dagvatten.

Trafik

Huvudgatan i området binder ihop Ödåkra och Björka via Venusgatan och Palmgatan/Vildvinsgatan samt Toftagatan.

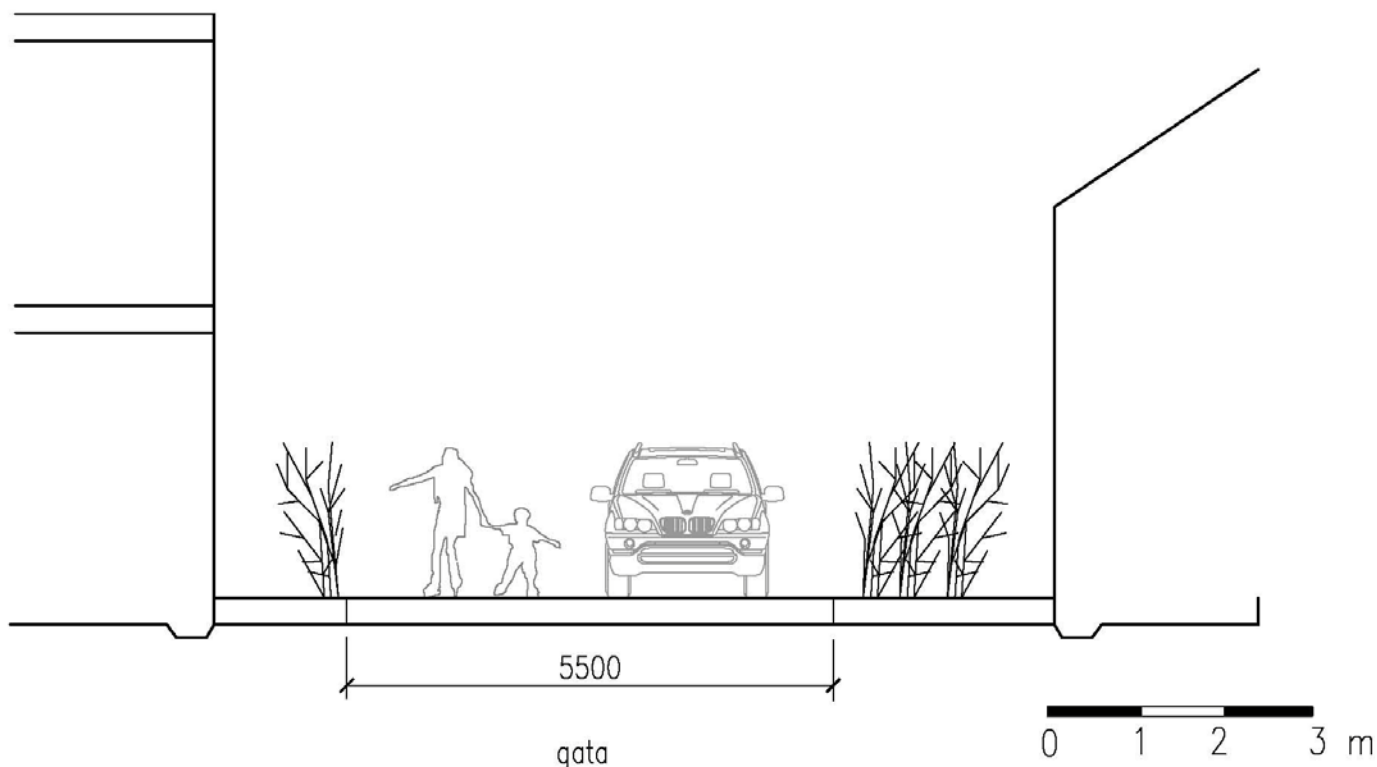
I princip alla gator i området är genomgående, och möjliggör blandad trafik; dvs. gående, cyklister och bilister samsas om utrymmet.
Huvudgatan accentueras genom bredd och gatuplantering, en hastighetsbegränsning till 30 km/tim föreslås här.



Övriga bostadsgator avses att utformas som gångfartsgator, vilket betyder att inga upphöjda trottoarkanter finns – alla trafikanter samsas om ytan och gatuparkering är möjlig. Gångfartsgatan ska (utöver att vara tillfart till bostäderna) även fungera som en social mötesplats i grannskapet, vilket ställer höga krav på uppmärksamhet och låga hastigheter. Detta underbyggs av gatornas utformning med knäck (var ca 50 meter) vilket bryter siktlinjen och tvingar ned hastigheten. I flera punkter inom planområdet ska hastighetsdämpande åtgärder utföras, där det krävs extra stor skärpning av uppmärksamhet pga. korsande trafikanter.



För att hastigheten skall hållas låg föreslås att siktlinjerna blir korta, cirka 30-50 meter. Det uppnås genom knyckar i gaturummet eller att gatan får slingra sig fram likt gatan på bilden från Löddeköpinge



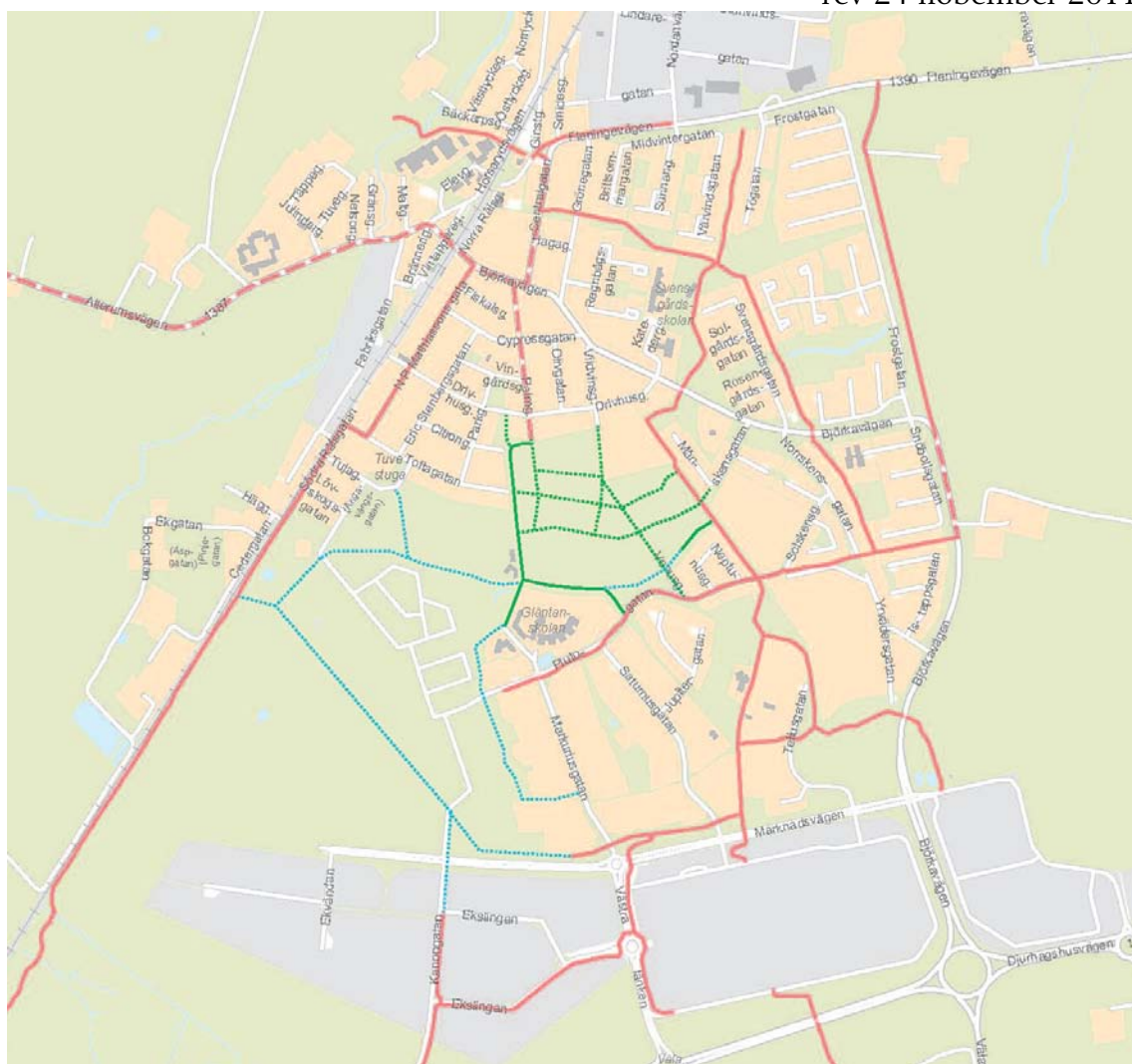
De gator som fungerar som bostadsgator ska (utöver att vara tillfart till bostäderna) även fungera som mötesplats vilket ställer höga krav på uppmärksamhet och låga hastigheter.

Parkering

Parkering inom planområdet kommer övervägande att anordnas inom kvartersmark. Härutöver finns anvisade gatuparkeringsplatser, samt möjlighet till viss parkering på gångfartsgatorna. Möjlighet till parkeringsyta föreslås i parkområdet i anslutning till Venusgatan. Tanken är att denna yta ska kunna utnyttjas vid publika evenemang på Toftavallen.

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet finns ett antal separata gång- och cykelvägar i förbindelse med allmänna parker, men för övrigt är det blandtrafik i alla gator, vilket betyder att cyklister, bilister och gående samsas om vägutrymmet.



Karta över cykelvägar (röda) i närområdet. Gröna vägar markerar nya (streckade) och befintliga vägar (för gång- och cykel- samt blandtrafik) inom och i angränsande till med aktuellt planförslag. Blå vägar markerar planerade cykelvägar i angränsande nybyggnadsområden.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger i anslutning till äldre delar av Ödåkra som i samband med intensiv nederbörd vid flertal tillfällen har drabbats av källaröversvämningar. Effekten på VA-systemet och möjligheten att minska problemen i det befintliga systemet i förbindelse med en utbyggnad, har därför studerats i en VA utredning som tagits fram av AqvaP konsulter i samarbete med NSVA. Sammanfattningsvis har man kommit fram till följande:

- För omhändertagande av spillvatten föreslås att huvuddelen av spillvattnet från det nya området leds till en ny spillvattenpumpstation i anslutning till den östra delen av Citrongatan. Den nya pumpstationen trycker avloppsvattnet söderut till självfallsledning i Marknadsvägen. Till den nya pumpstationen ansluts också spillvatten från området uppströms korsningen Drivhusgatan/Palmgatan, vilket innebär en betydande avlastning av det befintliga systemet ner till

Fleningetorps pumpstation. Detta innebär att även om delar av det nya planområdet leds till det befintliga ledningsnätet österut kommer det totalt sett att ske en minskning av flödet dit.

Den nya pumpstationen bör innebära att den befintliga Citrongatans bräddpumpstation kan tas bort. Spillvatten från de östra delarna av utbyggnadsområdet ansluts till befintlig spillvattenledning öster om området, där kapacitet finns. Avlastningen från de befintliga områdena är betydligt större än det flöde som ansluts i denna punkt. Förutom att en ny pumpstation etableras krävs att en ny tryckspilledning anläggs fram till marknadsvägen. Totalt innebär det en nyanläggning av ca 1000 m tryckledning.

- Dagvatten kan avledas från området via två befintliga ledningar.

I bägge fallen är delar av ledningarna redan hårt belastade. Dagvatten från den västra delen av avrinningsområdet ansluts till det befintliga utjämningsmagasinet norr om området. För att hantera dagvattenflödet från de befintliga områdena uppströms utan att överbelasta det befintliga dagvattennätet nedströms magasinet föreslås att magasinet utvidgas. Ett utbyggt dagvattenmagasin bedöms rymmas inom det område som avsatts i planförslaget. Eftersom dagvattennätet i det uppströms befintliga systemet har begränsad kapacitet kan utbyggnad av magasinet ske etappvis i takt med att kapaciteten i nätet ökas.

Dagvatten från den östra delen ansluts till befintligt ledningssystem öster om utbyggnadsområdet. För att tillräcklig kapacitet skall finnas i det mottagande dagvattensystemet krävs att en ledning läggs från utbyggnadsområdet till grönområdet nordöst om Månskensgatan.

För att minska risken för överbelastning och för att minska storleken på de åtgärder som behöver göras föreslås att inom alla fastigheter skall hälften av nederbördsmängden från ett tio minuters regn med fem års återkomsttid utjämnas. För en tomt på 700 m² och en avrinningskoefficient på 0,4 innebär det en utjämningsvolym på ca 2 m³ per tomt. Denna form av lokal utjämning kan eventuellt utföras så att infiltrationen av dagvatten till grundvatten kan öka.

- I anslutning till utbyggnadsområdet finns flera vattenledningar som är möjliga att göra inkoppling på. Kapaciteten i vattensystemet bedöms vara tillräcklig för den planerade utbyggnaden.

Brandvattenförsörjning

Avståndet mellan brandposterna ska vara maximalt 150 meter och avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil ska inte överstiga 75 meter. I fall där avsteg från VAV P83 och VAV P76 måste göras ska lösningen för brandvattenförsörjning tas fram i samråd med brandförsvaret. Planförslaget innebär inga hinder för detta.

El- och telenät

Tillkommande bebyggelse kommer att kunna kopplas till befintligt el- och telenät.

Uppvärmning

Bebyggelsen inom planområdet kan kopplas på befintligt fjärrvärmenät.

KONSEKVENSER

Bedömning av miljöpåverkan

Stadsbyggnadsförvaltningen har bedömt att planens genomförande inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 5 kap 18 § plan- och bygglagen respektive 6 kap 11-18 §§ miljöbalken. Bedömningen har gjorts utifrån planförslagets innehåll, typen av påverkan och områdets egenskaper i enlighet med 4 § förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB-fo), samt bilagorna 2 och 4 till samma förordning. Miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte genomföras.

Mark, luft och vatten

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljö kvalitetsnormer enligt svensk författningssamling (SFS 2010:477) avser halterna i utomhusluft av kvävedioxid (NO₂), svaveldioxid (SO₂), bly, partiklar (PM10), kolmonoxid (CO), bensen och ozon (O₃).

Enligt Helsingborgs översiktsplan, ÖP 2010, som är antagen av kommunfullmäktige den 18 maj 2010, föreligger ingen risk för överskridande av miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft i förbindelse med planförslaget.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Syftet med miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomster (ytvatten, grundvatten och skyddade områden) är att tillståndet i våra vatten inte ska försämrats och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljö kvalitet.

Aktuellt planområde ligger på grundvattenförekomsten Ängelholm-Ljungbyhed (SE 622920-131761), både kemisk och kvantitativ status bedöms vara goda både i dagsläget och fram till och med 2015.

Planområdet ligger inom ett avrinningsområde som mynnar ut i Hasslarpsån (SE 622366-131556) och vidare ut i Skälderviken. Den ekologiska statusen för Hasslarpsån bedöms vara dålig, med risk för att god ekologisk status inte heller uppnås till 2015. Kemisk status för Hasslarpsån är för närvarande god, men det finns risk för att god kemisk status inte uppnås 2015 (pga. övergödning, miljögifter, flödesförändringar etc.)

Planförslaget bedöms inte påverka varken grundvattenförekomsten eller statusen på vattnet i Hasslarpsån. Genom lokalt omhändertagande av dagvatten inom fastigheter fördröjs dagvattnet inom planområdet och bedöms därmed inte påverka Hasslarpsån negativt.

Härutöver föreslås en ny pumpstation samt en utvidgning/omgestaltning av befintligt dagvattenmagasin för att ta hand om spill- och dagvatten inom planområdet (se under avsnitt Teknisk försörjning samt bilaga VA utredning). Dessa åtgärder kommer förutom att ta hand om dag- och spillvatten inom planområdet, också att avhjälpa delar av befintliga bostadsområden som ligger i anslutning till området.

Hälsa och säkerhet

Vägtrafikbuller/Tågtrafikbuller/Trafikbuller

För nybyggnation av bostäder gäller riktvärden fastställda av riksdagen i samband med Infrastrukturpropositionen 1996/97:53. Riktvärden för trafikbuller vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur är:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Bedömning av bullerpåverkan från vägtrafik

En trafikutredning (Trivector 2006) har tagits fram för att bedöma konsekvenserna av utbyggnadsförslaget vad gäller trafikallsträng och fördelning av trafiken. Bedömda trafikflöden efter en utbyggnad enligt aktuellt detaljplaneförslag ligger till grund för en beräkning av vägtrafikbuller i området.

Tre punkter har valts ut för att beräkna vägtrafikbuller år 2020, se figur nedan. Gemensamt för dessa tre punkter är att:

- Gatubreddens är 5,5 meter
- Hastigheten är 30 km/h på huvudgatan och gångfart (cirka 10 km/h) på övriga bostadsgator
- Ingen tung trafik (med undantag från sopbilar etc) trafikerar området.

Beräkningar visar att ingen, eller mycket liten, bullerpåverkan från Björkavägen på det aktuella detaljplaneområdet. Denna (Björkavägen) kommer därför inte att ingå i beräkningarna.



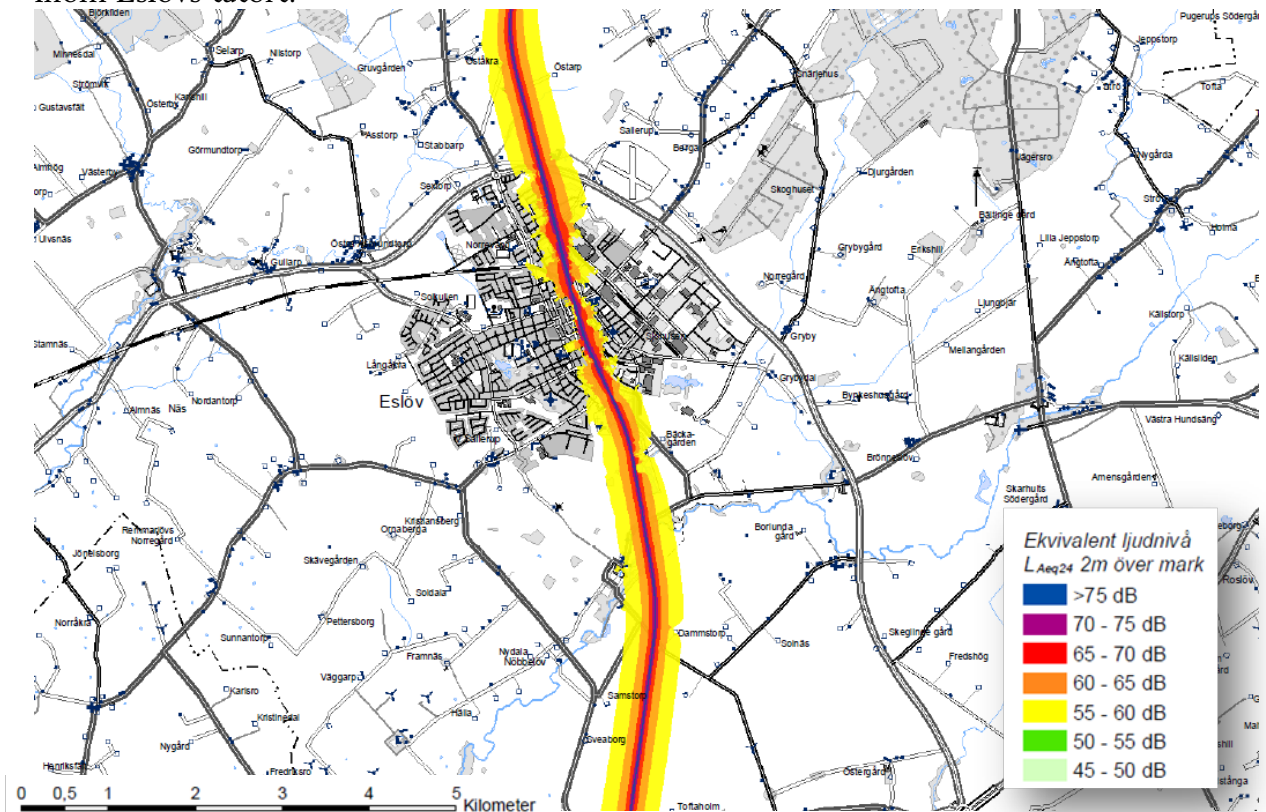
Illustration över Ödåkra med markering för punkter för bedömning av bullerpåverkan för tågtrafik (lila) och biltrafik (blått) inom aktuellt planområde.

Punkt A och B, se figur ovan, ligger under riktvärdet på 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Ljudnivåerna uppgick till 45 dBA (vid föreslagen förskola) respektive 48 dBA (söder om huvudgatan).

Bullernivåerna i punkt C, har i ett reviderat förslag beräknats till 55 dBA, och ligger därmed inom riktvärdet för trafikbuller.

Bullerpåverkan från tågtrafik

Jämförelse har gjorts med Trafikverkets bullerkartläggning, fas ett, som avsåg år 2007 för Södra Stambanan, vilken var den enda järnvägen i Skåne, som ingick i kartläggningen, då denna avgränsades till att gälla järnvägar med mer än 60 000 tåg per år. I figur nedan redovisar bullerförhållandena kring järnvägen utanför och inom Eslövs tätort:



Figur 3. Bullerkartläggning 2007, Banverket, område Malmö.

I frifält visar bullerkarteringen från år 2007 att bullernivåerna 350 meter från järnvägen ligger på 55 dBA Ekvivalent ljudnivå (2 meter över mark). Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur är 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad).

Figuren ovan visar att bebyggelsen fungerar som bullerskydd i samhällen varför bullernivåer inte når samma spridning som i frifält. Aktuellt planområde i Ödåkra vid Västkustbanan ligger som närmst på 370 m avstånd från järnvägen. Trafiken på Västkustbanan inte lika omfattande som på Södra stambanan. Vidare utgör befintlig bebyggelse mellan planområdet och järnvägen motsvarande bullerskudd som den i Eslöv.

Aktuellt planområde kommer inte att utsättas för bullervärden, försakade av

tågtrafik genom Ödåkra tätort, överstigande 55 dB(A). Detta baseras på ovan angivna resonemang.

Planförslaget bedöms inte innebära att riktvärden för trafikbuller vid bostäder, undervisningslokaler eller rekreationsytor överskrids.

Inga verksamheter ingår i planförslaget – och det bedöms inte föreligga några risker för människors hälsa eller för miljön.

Trafik

Förslaget innebär ett ökat underlag för kollektivtrafik. Planområdet ligger på ett avstånd inom 450 och 800 meter från stationen vilket bedöms som god tillgänglighet till station. Även busstrafiken får ett ökat underlag.

Tidigare utförd analys av Trivector (2006) inför programarbetet visar på att planförslaget i kombination med bostadsutbyggnad etapp 1 (detaljplan Björka 16:1) ger en ökad grad av silning i området. Analysen visar på att med rätt utformning, maximalt 30 km/h, och med att full silning genomförs, uppnås en situation med vad som kan bedömas som rimliga trafiknivåer, då trafiken fördelar sig jämnt.

Planförslaget innebär att befintliga gång- och cykelvägar bevaras och att nya kan anläggas. Förslaget bedöms vidare innebära att gång- och cykelvägarna både kommer att kännas och bli tryggare, särskilt under dygnets mörkare timmar, då förslaget innebär att vägarna till större del kommer att gå genom bebyggda och därmed befolkade områden än idag.

Natur- och kulturmiljö

Inga höga natur- eller kulturvärden bedöms finnas inom planområdet.

Planförslaget innebär att högklassig jordbruksmark kommer att bebyggas med bostäder. Eftersom planområdet ligger inom befintlig tätort samt nära pendeltågstation bedöms (ur samhällsbyggnads-perspektiv) värdet av bostäder på platsen högre än jordbruksmark. Delar av jordbruksmarken föreslås som parkmark och innebär som sådant ett stort rekreationsområde för alla boende i Ödåkra.

Balanseringsprincipen kommer att tillämpas och grönytor tillskapas. Förlorade ekologiska och biotopiska värden i och med exploatering av odlingsarealer ska kompenseras genom etablering av en allmänt tillgänglig park, samt genom de mervärden som kommer att ges till bostadsområdet vid nyetableringen av dagvat-tendammen.

Sociala konsekvenser

Planförslaget möjliggör byggnation av mellan 70 och 80 nya bostäder beroende på hur planen utnyttjas.

Idrottshall, förskola och lekplats utgör, genom deras placering utmed huvudgatan, naturliga mötesplaster i anslutning till det allmänna gaturummet. Detta medför att fler människor kommer att färdas genom området under större delen av dygnets timmar vilket i sin tur skapar goda förutsättningar för en trygg miljö.

Parkområdet utgör också en naturlig mötesplats för människor, och mervärde skapas i och med parkens rekreativa och gröna värden.

Fler människor i Ödåkra skapar ett bättre underlag för offentlig och kommersiell service.

Planförslaget med ny bebyggelse, gator, platser och parkmark innebär också en strukturell sammankoppling mellan Björka och de äldre delarna av Ödåkra.

SAMMANFATTNING

- Planförslaget innebär att mellan 70 och 80 nya bostäder samt en idrotts-hall och en förskola kan tillskapas i ett attraktivt samhälle som Ödåkra, med goda kommunikationer och väl utbyggd offentlig och kommersiell service.
- Ett nytt rekreativt parkområde tillskapas.
- Björka och de äldre delarna av Ödåkra kopplas till en tydligare enhet genom tillkommande bebyggelsestruktur.
- Hänsyn tas de natur- och rekreationsvärden som finns i området i form av äldre vegetationsridåer, mägergravar med mera.
- Tillkommande bebyggelse ger ett ökat underlag för såväl offentlig som kommersiell service.

MEDVERKANDE

Stina Hellman/biträdande planarkitekt, Lena Gottshalk/plantekniker,
Linda Bermin, Sandra Nilsson och Lars-Erik Lång/trafikstrateger

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Carl Welin
t.f. Planchef

Katarina Carlsson
Planarkitekt

DETALJPLAN FÖR DEL AV ÖDÅKRA 4:23 ÖDÅKRA, HELSINGBORGS STAD

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Planförslaget beräknas att kunna antas i slutet av 2011.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft, med undantag för en del av lokalgata som har en genomförandetid på 15 år.

Huvudmannaskap

Helsingborgs stad är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

Planavtal har upprättats med Mark- och exploateringsenheten, Helsingborgs Stad.

FASTIGHETSRÄTT

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs en ny fastighetsbildning av Ödåkra 4:23. Inom planområdet finns bestämmelsen g inom kvartersmark för grupphusbebyggelse. Här ska gemensamhetsanläggningar för parkering och ev. miljöhus bildas, samt möjlighet för passage till grupp/radhusbebyggelsen söderifrån.

En gemensamhetsanläggning ska också bildas för parkering till en eventuell förskola och idrottshallen, inom kvartersmark för idrottshallen.

EKONOMI

Planekonomi

Planens genomförande kräver större kommunala investeringar för allmänna vägar inklusive gatuparkering, vägplantering och hastighetsdämpande åtgärder, samt anläggande av lekplats och parkområde.

Härutöver krävs finansiering av balanseringsåtgärder inom området, genom gestaltning och utförande av bl.a. park (-er) och nyetablering av befintligt dagvattenmagasin.

Investeringar för allmänna VA-system samt ledningar värme, el och telefoni kommer att krävas. Dessa investeringar kommer att kunna hämtas tillbaka i förbindelse av anslutningsavgifter.

TEKNISKA FRÅGOR

Nya VA system inkl. nyetablering av ett större dagvattenmagasin, samt el- och fjärrvärmeledningar, ska etableras innan byggnationen av bostäder kan påbörjas.

Dagvattnet skall fördröjas lokalt och lösningar för detta gällande respektive fastighet ska godkännas av NSVA innan bygglov kan beviljas. I hanteringen av dagvattenfrågor ska Helsingborgs Stads policy för dagvattenhantering tillämpas.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Carl Welin
t.f. Planchef



Katarina Carlsson
Planarkitekt

DETALJPLAN FÖR
DEL AV FASTIGHETEN ÖDÅKRA 4:23
ÖDÅKRA, HELSINGBORGS STAD

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

DETALJPLANENS SYFTE OCH INNEHÅLL

Detaljplanen upprättas för att möjliggöra bostadsutbyggnad i Ödåkra. Samrådsförslaget innebar 70 – 80 bostäder (primärt fribyggare) samt en idrotts-hall och förskola.

Planförslaget innebär att inneboende kvalitéer i området skall tillvaratas och förstärkas, samtidigt som nya tillskapas. Förslaget innebär inte bara tillkommande bostäder utan också att området mellan Björka och de äldre delarna av Ödåkra skall utvecklas och vara ett "kitt" som binder de olika delarna samman.

Den nya bebyggelsen består till största delen av friliggande villor och bebyggelse-grupperna inrättas efter befintlig bebyggelsestruktur, vegetationsridåer, vägar samt gång- och cykelvägar.

Toftavallen utgör kärnan i ett centralt grönområde mitt i Ödåkra, norr om plan-området, varifrån gröna kilar löper ut till befintlig bebyggelse och delar upp tillkommande bebyggelse i mindre enheter. Tillkommande bebyggelse placeras på ett sådant sätt att grönområdets rumslighet förstärks och så att dess kopplingar ut till omgivande landskap och grönområden bibehålls.

Vidare bygger förslaget på en traditionell, samt för Ödåkra typisk småskalig och genomgående bebyggelse och gatustruktur. Detta innebär att tillkommande gator kopplas till flera olika gator både norr, väster och söder om Toftavallen och att trafiken silas genom området så att tillkommande bebyggelse, Björka och de äldre delarna av Ödåkra utvecklas till en starkare helhet.

RAPPORT FRÅN PROGRAMSAMRÅD

Ett program finns upprättat den 22 mars 2005, reviderat den 5 augusti 2005. Programsamråd har genomförts under april 2005. En rapport från programsam-rådet finns upprättad den 5 augusti 2005. Rapporten och programmet godkändes av byggnadsnämnden den 16 augusti 2005, § 210. Inkomna synpunkter i sam-band med programsamrådet berörde framförallt frågor kring:

- Dagvatten.
- Trafik.
- Intrång i och skydd av befintlig grönstruktur.
- Hälsa- och säkerhetsfrågor.
- Tillkommande bebyggelses utformning.

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Sakägare har beretts tillfälle till samråd efter personlig kallelse och berörda bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende samt sammanslutningar och övriga intressenter har inbjudits genom annons i lokaltidning den 10 juni 2011, att delta i ett gemensamt samrådsmöte den 21 juni 2011 i Gläntanskolan, Ödåkra.

Berörda förvaltningar och myndigheter har tillsänts planskissen för eventuella synpunkter. Länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten har avgivit yttrande enligt PBL 5 kap 20 §. Därutöver hade vid samrådets slut elva yttranden inkommit från berörda förvaltningar och myndigheter, samt tio skrivelser från allmänheten. Nedan redovisas inkomna yttranden och skrivelser. Stadsbyggnadskontorets kommentarer har markerats med kursiv text.

SAMRÅDSMÖTET

Vid samrådsmötet deltog 44 personer. Från stadens sida deltog förutom stadsbyggnadsförvaltningen även representanter från Kommunstyrelsens förvaltning och en förtroendevald.

Dessutom deltog en representant från NSVA och en VA-konsult.

Angelägna frågor som kom upp under mötet var sammanfattningsvis:

- Oro för att planförslaget kommer att konkurrera ut den befintliga handelsverksamheten i Ödåkra centrum (viktigt att värna om detta)
- Hastigheten på biltrafiken är allt för hög generellt i Ödåkra, det behövs hastighetsdämpande åtgärder även utanför planområdet.
- Höjden på föreslagen bebyggelse i östra delen av planförslagen anses vara för hög i förhållande till befintliga hus.

Sammanfattande kommentar:

- *I planförslaget finns planbestämmelsen centrumverksamhet med som komplement till idrottsverksamhet. Denna bestämmelse finns med för att möjliggöra ev. annan typ av verksamhet; så som samlings- och föreningslokaler, bibliotek, service, dock ej handel i aktuellt planförslag. Planbestämmelsen möjliggör därmed för viss biblioteksverksamhet, vilket i en framtid skulle kunna vara en utmärkt kombination med idrotts – och föreningsverksamhet i ett läge nära både skola och förskola.*
- *Inom planområdet finns redovisat hur det är tänkt att hastigheten på trafiken ska hållas nere genom att gatorna föreslås utformas för blandtrafik, bredden på gatusektionerna samt ett antal särskilda åtgärder i gatan för att sänka hastigheterna och skärpa uppmärksamheten på övriga trafikanter. Aktuellt planförslag kan inte reglera trafiksituationen utanför planområdet. Frågorna vidarebefordras till berörd avdelning inom Stadsbyggnadsförvaltningen, som sköter skyltning, vägarbeten etc.*
- *Höjden på husen i den sydöstra delen av planområdet kommer att ses över och ev. revideras i det kommande planarbetet.*

SAMRÅDSYTTRANDEN

Länsstyrelsen har i sitt yttrande inkommet den 9 aug 2011, framfört att man anser att planförslaget saknar redovisning av dess påverkan på riksintresset för järnväg samt dess påverkan på medborgarnas hälsa och säkerhet avseende buller m.m. vilket inte gör det möjligt att bedöma om Länsstyrelsen kan komma att ingripa enligt 12 kap 1 plan- och bygglagen. Följande synpunkter bör därför beaktas inför det fortsatta planarbetet.

Allmänt

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en utbyggnad av Ödåkra med ca 70-80 nya bostäder i form av friliggande respektive grupphus bebyggelse. Planen ska även möjliggöra för en förskola och idrottshall.

Planens överensstämmelse med översiktplan

Enligt kommunens översiktsplan, ÖP 2010, redovisas planområdet bland annat som ett område med potential för *utveckling av befintliga/nya stationsområden* samt som utvecklingsområde *för komplement i befintlig stadsbebyggelse - utveckla till blandad stad*. Länsstyrelsen bedömer att planförslaget är i linje med översiktsplanens intentioner.

Riksintresse

Planområdet ligger inte inom något område av riksintresse. Västkustbanan som är av riksintresse för järnväg ligger ca 350 meter från planområdets nordvästra gräns. Eftersom planhandlingarna saknar bullervärdena kan Länsstyrelsen inte bedöma om planförslaget berör riksintresset.

Hälsa och säkerhet

Buller

Planförslaget saknar redovisning av gällande riktlinjer för buller samt de faktiska bullernivåerna, särskilt de från spårtrafik.

Geoteknik m.m.

Planförslaget anger att bedömningen av markens lämplighet för bebyggelse är gjort utifrån en geoteknisk undersökning genomförd år 1982. Länsstyrelsen ställer sig tveksam till undersökningens aktualitet. Länsstyrelsen anser därför att markens lämplighet för bebyggelse bör ytterligare studeras och redovisas i det fortsatta planarbetet. Hänsyn ska tas till klimatförändringar i ett 100 års perspektiv med stigande grundvattennivåer, häftiga regn och risker för översvämningar.

Verksamheter

Ett växthus ligger strax nordost om planområdet. Störningar som kan uppstå från verksamheten samt åtgärder för att begränsa dessa störningar bör studeras och redovisas i de kommande planhandlingarna. Eventuella restriktioner som planförslaget kan innebära på den pågående verksamheten ska föregås av dialog med verksamhetsutövaren.

Övrigt

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att planförslaget genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Biotopskydd

I planhandlingarna framkommer det att det inom planområdet finns vegetationsridåer, alléer samt en märkegrav, vilka alla omfattas av biotopskyddet enligt 7 kap 11 § miljöbalken. Allén utmed planområdets södra gräns uppfattas dessutom som en viktig grönlänk mellan Duvestubbeskogen och Björkaskog. Det är positivt att dessa biotoper ligger inom område som enligt planförslaget anges som Park. Länsstyrelsen anser dock att de skyddade biotoperna bör ges ett större skydd genom att i planen införa utökad lovplikt för fällning av träd med återplanteringskrav.

Om de åtgärder som detaljplanen medför på något sätt skadar naturmiljön inom biotopskyddade områden krävs det dispens för detta. Dispens lämnas av Länsstyrelsen om det finns särskilda skäl, och dispensen kan vara förenad med krav på lämpliga kompensationsåtgärder. Genomförandet av en detaljplan i sig inte är ett särskilt skäl för dispens.

I övrigt hänvisas till länsstyrelsens Plan-PM om biotopskyddet.

Bebyggelsen

Av planhandlingarna framgår bland annat att planens intention är att möjliggöra hållbara byggnader vilket i praktiken innebär att byggnader företrädesvis uppförs energisnåla, med miljövänliga byggnadsmaterial. Ny bebyggelse bör därmed planeras och utföras med miljöanpassade metoder och sunda material i former som medverkar till en lägre energiförbrukning, exempelvis passivhus. Länsstyrelsen välkomnar kommunens intention att planera för s.k. passivhus men anser att den goda intentionen inte avspeglas i detaljplanekartan med planbestämmelse som är den juridiskt bindande handlingen. Andra avtalsformer, exempelvis exploateringsavtal, kopplade till genomförandebeskrivningen kan fungera som verktyg att säkerställa särskilda byggnadsformer enligt planbeskrivningen.

Redaktionellt

Planbestämmelserna saknar redovisning av markanvändning Parkmark enligt den markreglering som redovisas på plankartan.

Kommentar:

I ett reviderat planförslag kommer de gällande bullervärdena samt uppmätta bullernivåer att redovisas.

I det fortsatta planarbetet kommer en komplettering att göras till den geotekniska undersökningen. Denna innebär en uppdatering och nuläges- bedömning av den geotekniska undersökningen på bakgrund av de erfarenheter som gjort sedan undersökningen togs fram 1982. Kompletterande provborrningar kommer också att undersöka möjligheten för källare inom den föreslagna fastigheten för idrottsändamål.

Enligt planförslaget ligger ny bostadsbebyggelse på ett minsta avstånd av 50 meter från växthusen inom fastigheten med handelsträdgård. Miljöförvaltningen inom Helsingborgs stad har bedömt att risken för ljus- och bullerstörningar från växthusen är ytterst liten.

Planhandlingarna kommer att kompletteras med krav på marklov vid fällning eller annan förändring av biotopskyddad vegetation inom planområdet/inom parkmark. Helsingborgs stad kommer inom kort att ansluta sig till "Miljöprogram Syd". Miljömålen i detta program kommer att sätta ramarna för hållbar utformning och energiförbruk i nybyggnation och regleras i avtal mellan kommun och entreprenör/byggherre vid försäljning av kommunens tomter. I övrigt bedöms det inte finnas stöd i Plan- och bygglagen för reglering av miljövänligt byggande.

Redaktionellt: Plankartan kommer att kompletteras med bestämmelse och förklaring till PARK.

ÖVRIGA SAMRÅDSSYNPUNKTER

Följande har inget att erinra mot planförslaget:

Lantmäterikontoret	enligt yttrande	den 6 juli 2011
Skånetrafiken	enligt yttrande	den 16 juni 2011
Telia Sonera Skanova	enligt yttrande	den 17 juni 2011
Brandförsvaret	enligt yttrande	den 20 juni 2011
Polismyndigheten	enligt yttrande	den 11 juli 2011
Kulturförvaltningen	enligt yttrande	den 4 juli 2011

Öresundskraft har i sitt yttrande inkommet den 7 juli 2011, framfört att:

Nät-El:

De nya byggelserna kan anslutas till befintligt elnät.

Nät Fjärrvärme:

Området kan försörjas med fjärrvärme. Tomten längst upp i NV hamnar över distributionsledningen för fjärrvärme till Ödåkra. Fastighetsgränsen kan justeras alternativt får ledningen läggas om. Omläggningen betalar exploitören för.

Nät Opto:

Öresundskraft Bredband är intresserad och kan erbjuda Stadsnät i tänkta området men behöver uppgifter om markägare och tänkta byggare.

Kommentar:

Yttrandet noteras. Erforderliga justeringar kommer att göras.

Socialförvaltningen har i sitt yttrande inkommet den 27 juni 2011, framfört att man är positiv till utbyggnadsplanen som också innebär tillskapande av fler bostäder för staden totalt.

Kommentar:

Yttrandet noteras.

Trafikverket har i sitt yttrande inkommet den 28 juni 2011, framfört att detaljplanen bör kompletteras med gällande riktlinjer avseende buller. I övrigt har man från trafiksynpunkt inget att invända mot presenterat planförslag.

Kommentar:

I ett reviderat planförslag kommer gällande riktlinjer för bullervärden att redovisas.

Miljöförvaltningen har i sitt yttrande inkommet den 6 juli 2011, framfört att: Norr om planområdet bedrivs en växthusverksamhet, Sådan verksamhet kan medföra risk för ljus- och bullerstörningar. Risken för bullerstörningar från den aktuella verksamheten bedöms dock vara liten eftersom verksamhetens omfattning och antalet transporter till och från verksamheten är begränsad. Det södra växthuset är ett s.k. kallväxthus och har ingen belysning. Det norra växthuset har belysning. Avståndet från det norra växthuset till närmaste bostadshus inom planområdet ca 50 meter, Det finns risk för att ljusstörning kan uppstå från det norra växthuset, risken bedöms dock som liten.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Enligt Helsingborgs översiktsplan från 2010 ÖP 2010, föreligger ingen risk för överskridande av miljökvalitetsnormerna i närheten av planområdet. Miljöförvaltningen bedömer att planförslaget sannolikt inte kommer att ge upphov till överskridande av miljökvalitetsnormerna i gaturum i närheten av planområdet.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget på grundvattenförekomsten Ängelholm- Ljungbyhed. Grundvattnets kemiska och kvantitativa status bedöms vara goda både i dagsläget och fram till och med 2015. Den normalt högsta grundvattennivån inom området bedöms ligga 1-2 meter under markytan, enligt en geoteknisk undersökning som gjorts. Enligt planbeskrivningen bedöms planförslaget inte påverka grundvattenförekomsten.

Miljöförvaltningen anser att det närmare bör motiveras varför planförslaget inte bedöms påverka grundvattenförekomsten.

Dagvattenhantering

VA-utredningen har utrett översvämningsproblematiken och dagvattnet ur ett flödesperspektiv. Dagvatten för även med sig olika typer av föroreningar, även från bostadsområden. En hel del grönytor finns föreslagna i planen. Planområdet faller ner mot dagvattenmagasinet. Miljöförvaltningen undrar varför man inte utrett en öppen dagvattenlösning för området med svackdiken och liknande som i Maria Park. Som det nämns i planen under "Miljökvalitetsnormer för vatten", ska tillståndet i våra vatten inte försämrats och risk finns att Hasslarpsån inte uppnår god kemisk status 2015 bl.a, p.g.a. miljögifter. En öppen dagvattenhantering med svackdiken hade gett goda förutsättningar för rening av miljögifter, gett ett mer värde till grönytorerna och kunde även ge flödesutjämnande volym.

Spillvattenpumpstation

En ny pumpstation planeras i anslutning till den östra delen av Citrongatan. Miljöförvaltningen ser mycket positivt på att ett helhetsgrepp tas gällande VA-frågan i Ödåkra och att de lösningar som föreslås i detaljplanen görs utifrån detta. Lokaliseringen av den nya pumpstationen blir 20-30 meter till befintliga bostadsfastigheter utanför planområdet och ca 20 meter till närmaste bostadsfastighet inom planområdet. Enligt Boverkets allmänna råd 1995:5, "Bättre plats för arbete", bör ett 50 meters skyddsavstånd finnas till en pumpstation som betjänar mer än 25 personer. Skyddsavståndet syftar till att minska risken för luktstörningar i omgivningen. Det finns även viss risk för bullerstörningar från pumpstationen. Miljöförvaltningen anser att man bör överväga att lokalisera pumpstationen på ett längre avstånd från bostadsfastigheterna än vad som framgår av planbestämmelserna. Om en flytt av pumpstationen inte är möjlig bör det förtydligas vilka försiktighetsmått som kommer att vidtas för att minska risken för lukt- och bullerstörningar i omgivningen.

Förskoleverksamhet

Planförslaget möjliggör för etablering av förskoleverksamhet i den västra delen av området. Miljöförvaltningen anser att det är positivt att frågan om placering av en eventuell förskola tas upp i ett tidigt skede och att planbestämmelserna möjliggör en etablering av förskoleverksamhet.

I sammanhanget bör det dock beaktas att en eventuell förskola kommer att behöva en förskolegård vars yta normalt motsvarar minst 25 m² per inskrivet barn. Förskoleytan, betecknad SB i planbestämmelserna, uppskattas vara ca 1600 m². Om största tillåtna byggnadsarea om 450 m² nyttjas, bedöms gården vara anpassad för ca 45 barn.

Risken för bullerstörningar från förskoleverksamheten till närliggande bostäder och bullerstörningar från barnens utevistelse på förskolegården till närliggande bostäder bör också beaktas.

Kommentar:

Aktuellt detaljplaneförslag medger generellt inte möjlighet för källare (dock med undantag för Idrottshallen). Inget uttag kommer att göras från grundvattenförekomsten. Enskilda fastighetsägare skall lösa omhändertagande av dagvattnet inom fastigheten i samråd med NSVA inför bygglovskedet. På detta vis minimeras risken för infiltration av grundvattnet via förorenat dagvatten.

Inom Helsingborgs stad har man tagit fram riktlinjer för lokalt omhändertagande av dagvatten. I aktuellt planförslag har man valt att arbeta med en rad åtgärder för att omhänderta samt fördröja dagvattnet. Ett dagvattensystem som är helt öppet med svackdiken o.d. är relativt platskrävande. Inom aktuellt planområdet har bebyggelsen bl.a. planerats utifrån en önskan om att så mycket parkmark som möjligt skulle kunna hållas samman i en helhet. Det har bedömts att en öppen dagvattenhantering i detta fall hade tagit för mycket plats.

Pumpstationens placering anses som den mest lämpliga med beaktande av ledningars placering, upptagningsområdet samt kapaciteten på pumpen. Planhandlingarna kompletteras med bestämmelser för att minska störningar i form av buller och lukt från pumpstationen.

I ett reviderat planförslag kommer ytterligare en till två fastigheter att ha en planbestämmelse för skolverksamhet för att möjliggöra fler förskoleplatser.

Att ett bostadsområde innehåller en förskola med aktiva och lekande barn anses som ett livgivande tillskott för området. Att barnen både kan höras och ses är en helt naturlig och viktig del av samhället.

Skol- och fritidsförvaltningen har i sitt yttrande inkommet den 4 juli 2011, framfört att:

Skol- och fritidsförvaltningen ställer sig positiv till detaljplanen och de förslag på idrottshall och förskola som finns medtagna i planen. Förvaltningen ser stora synergi-effekter när idrottshall, skola och förskola placeras i nära anslutning till varandra. På så sätt kommer det att finnas möjligheter att optimera lokalanvändningen och skapa ett aktivt "bynav". Skol- och fritidsnämnden ser positivt på att även bibliotek kan samordnas inom ramen av planerade lokaliteter.

I dag används Norrlyckeskolans lokaliteter i en mycket begränsad omfattning då de inte i alla delar uppfyller kraven på ändamålsenliga lokaler. En ny sporthall kommer att ge möjlighet för dels en aktiv fritid men också att förstärka den hälsofrämjande profil som idag bedrivs inom ramen av de båda grundskolornas verksamhet.

I detaljplanen är det betydelsefullt att dimensionera förskolans byggnader till att omfatta verksamhet för 150 barn.

Kommentar:

Yttrandet noteras.

I ett reviderat planförslag kommer ytterligare en till två fastigheter att ha en planbestämmelse för skolverksamhet för att möjliggöra fler förskoleplatser.

INKOMNA SKRIVELSER

Ägaren till fastigheten Blackälven 2 anser enligt skrivelse inkommen den 20 juni 2011, att:

Vi motsäger oss det planförslag som ligger till grund för samrådsmötet den 21 juni gällande villatomterna. Vi är helt emot att marken byggs på utanför vårt hus och vill ha kvar utsikten obruten från vårt hus upp mot Toftavallen. Utsikten var en av anledningarna till att vi en gång valde att bosätta oss i denna husrad.

Kommentar:

Helsingborgs stad prioriterar att utveckla stationsnära samhällen, bl.a. för att uppmuntra och möjliggöra ett ökat kollektivtrafikanvändande. Planområdet finns utpekad i Översiktsplanen 2010 som ett utbyggnadsområde och i ett planprogram från 2005 är området beskrivet som ett bostadsområde.

För att Ödåkra ska kunna växa och ge plats till nya invånare krävs att obebyggd mark tas i anspråk.

Ägaren till fastigheten Blackälven 6 anser enligt skrivelse inkommen den 7 juli 2011, att:

Enligt detaljplaneförslaget föreslås att Månskensgatan skall öppnas för biltrafik till det planerade bostadsområdet.

Öppnas Månskensgatan för genomfartstrafik är risken att den blir en genväg/smitväg till och från Väla Centrum uppenbar. Vårt 70-talsområde har en trygg trafikmiljö med återvändsgator och obrutna gång- och cykelvägar, som barnen leker fritt på. Den trygga miljön försvinner med genomfartstrafik och detta kommer även att gälla för »nybyggarna».

Ert förslag gör att vi känner oss hårt drabbade, då vi hamnar mitt i "skottgluggen" om fordonstrafik ska tillåtas. Vi befärrar att vår fastighet kommer att sjunka i värde och bli svår att avyttra.

Låt Månskensgatan förbli en återvändsgata och den nya bostadsgatan bli en återvändsgata, för en trivsammare och säkrare miljö för samtliga, som bor i området.

Kommentar:

För att påverka omgivande miljöer minst möjligt kommer ett reviderat planförslag att innebära en passage för cykel- och gångtrafik mellan Månskensgatan och det nya bostadsområdet, vilken alltså inte kommer att vara öppen för biltrafik.

Ägaren till fastigheten Stupet 3 anser enligt skrivelse inkommen den 8 juli 2011, att:

Den första invändningen gäller byggnadshöjden.

Förslaget innehåller en högsta tillåten byggnadshöjd om 9,5 meter. Kringliggande bebyggelse har en högsta tillåten höjd om 6,5 meter, vilket i sig möjliggör tvååningsbyggnader. Enligt förslaget ges möjlighet att bygga tre plan, låt vara med takterrass och penthouse. Enligt min bedömning kommer så höga byggnader längs den föreslagna förlängningen av Månskensgatan att utgöra ett främmande

S 14 september 2011

inslag. Kringliggande bebyggelse är låg och det förefaller märkligt att bryta av från det kringliggande med avsevärt högre byggnader, vilka onekligen kommer att uppfattas som en hög mer eller mindre avskärmande mur mot "vår" sida. Det kan också ifrågasättas om det verkligen finns behov av att bygga på höjden i ett område med låg bebyggelse. Det kan också ifrågasättas varför man väljer att föreslå rad/kedje- /parhus-gruppbebyggelse längs förlängningen av Månskensgatan. Det förefaller mera naturligt om man trots allt anser sig behöva höga radhus i grupp att dessa hade förlagts längs den föreslagna Venusgatan i stället för s k gruppbo-städer där. Längs Månskensgatan passar utan tvekan fribebyggelse bättre och då med en högsta höjd om 6,5 meter, vilket räcker till två plan.

Den andra invändningen gäller Månskensgatans förlängning.

Jag kan inte förstå motivet med att bryta av befintlig gångväg längs allén med att låta Månskensgatan ansluta till den föreslagna Venusgatan. Ett sådant ingrepp innebär helt klart ett allvarligt hot mot gång och cykeltrafik på gångvägen. Området är barn rikt och det kan knappast förväntas minska, för att någorlunda riskfritt kunna släppa ut barn som ska till och från skolor och fritidsaktiviteter borde det enda rimliga vara att låta samtliga bostadsgator inom planområdet bli återvändsgator. På dessa gator har inga andra att göra mer än de som bor där och besökare till dessa. Varför genomfartstrafik ska möjliggöras från Månskensgatan är helt obegripligt. Förslaget innebär en mycket stor trafikfara. Något behov av genomfart har inte framkommit.

Kommentar:

I ett reviderat planförslag kommer höjden på husen i den östra delen av det nya bostadsområdet att sänkas. Planbestämmelserna idag tvingar inte till radhusbebyggelse, men möjliggör för detta. Tomterna kan också utnyttjas för fristående husbebyggelse. För att påverka omgivande miljöer minst möjligt kommer ett reviderat planförslag att innebära en passage för cykel- och gångtrafik mellan Månskensgatan och det nya bostadsområdet, vilken alltså inte kommer att vara öppen för biltrafik.

Ägaren till fastigheten Blackälven 4 anser enligt skrivelse inkommen den 8 juli 2011, att:

Månskensgatan är idag en återvändsgata, och används också mycket som en sådan med lugn trafik och lekande och cyklande barn. När man idag kommer norrifrån (från Blackälven eller Dalälven) finns möjlighet att direkt fortsätta söderut på gång och cykelbana mot bl.a. lekplatser och Snöbollsgatans dagis. En öppning för trafik skulle innebära att man här istället får en trevägskorsning.

Från den nya östra länken som är infarten till Ödåkra från Väla skulle Månskensgatan bli det mest naturliga alternativet för att ta sig vidare in i planområdet, vilket skulle leda till en hög trafikbelastning.

Om Månskensgatan skall öppnas måste hastighetsbegränsande åtgärder vidtas såväl inom som utanför planområdet. Säker passage söderut för gång och cykeltrafik krävs för den norrsydliga förlängningen av Månskensgatan in på gång och cykelbanenätet.

Väster om Blackälven går en tät ekallé. Ekarna skärmar av en stor del av himlen, och den rymdkänslan man får från trädgårdssidan kommer från låg höjd, under trädkronorna ut över planområdet. Det skulle vara mycket tråkigt att få även denna del avskärmad av hus. Som det ser ut idag är fastigheterna i Blackälven och Dalälven byggda för att begränsa insynen till varandra och varandras trädgårdar.

Samtliga hus är 1 ½ plans-villor, med gavelfönster åt enbart ett håll. Det här är ett insynsskydd som bör bevaras även med ny byggnation.

Vi tycker därför att det är önskvärt med restriktioner i byggnadsstorlek för att bibehålla det insynsskydd som finns och för att inte skärma av ytterligare. Att, som planen anger, tillåta en byggarea på 200 kvm med två fulla plan utan höjdbegränsning är inte välkommet. I åtminstone husraden närmst Blackälven skulle det vara mycket önskvärt med en reduktion till ett, eller ett och ett halvt plan för att begränsa störningarna i övergången från befintlig till ny byggnation.

Kommentar:

För att påverka omgivande miljöer minst möjligt kommer ett reviderat planförslag att innebära en passage för cykel- och gångtrafik mellan Månskensgatan och det nya bostadsområdet, vilken alltså inte kommer att vara öppen för biltrafik.

I ett reviderat planförslag kommer höjden på husen i den östra delen av det nya bostadsområdet att sänkas.

Ägaren till fastigheten Stupet 2 anser enligt skrivelse inkommen den 8 juli 2011 att:

Stupet 2 o dess grannar sidan om har byggt hus på deras tomter pga att de blivit lovade att det inte skulle byggas på detaljplan Ödåkra 4:23.

Vi har alla blivit lurade av helsingborgs stad.

Efter samrådsmötet har vi diskuterat och tycker det är fruktansvärt att ni väljer att lägga era högsta hus mitt framför de enda 5 hus som har sina hus utmed detaljplan Ödåkra 4:23. Vi protesterar mot bygghöjden!

Och åter igen är det fruktansvärt att vi blivit så lurade!

Kommentar:

I ett reviderat planförslag kommer höjden på husen i den östra delen av det nya bostadsområdet att sänkas.

I planprogrammet från 2005 som föregick den detaljplan som bl.a. omfattar fastigheten Stupet 2, finns aktuellt planområde utpekade som bostadsområde.

Ägaren till fastigheten Silverån 7 anser enligt skrivelse inkommen den 8 juli 2011, att:

1. Lämna större markutrymme för byggandet av Idrottshallen (som kräver större markyta)
2. Lämna utrymme för byggandet av en framtida utomhusbassäng (se nedan) alternativt ytterligare en bollplan (om Ödåkra Idrottsförening önskar detta)
3. Uppför bostadshus om högst två vånings plan (6 m), för att dessa på ett naturligt sätt ska ansluta till befintlig bebyggelse.

Synpunkter på Idrottshall

I Ödåkra finns idag ett uttalat behov av en idrottshall. En sådan bör dock inte ses som enbart en ersättning för nuvarande gymnastiksalarna på Norrlyckeområdet.

Inte heller bör den planeras för att tillgodose en utökad tennisverksamhet i Ödåkra. En ny idrottshall bör i stället dimensioneras för att med marginal klara gymnastik- och idrottsverksamheten för alla dem (barn, ungdomar, äldre och övriga vuxna) som under de kommande 25-30 åren förväntas finnas i Ödåkra med omnejd. Ödåkra är idag ett utpräglat villasamhälle med närmare 6 000 invånare,

varav många barnfamiljer. Även en del av barnen i kringorterna Fleninge och Kattarp går i skola i Ödåkra. Här finns flera daghem och två grundskolor, båda relativt nybyggda. Antalet barn och ungdomar som i framtiden kan komma att utnyttja en ny idrottshall blir därför mycket stort, kanske över 2 000. Till detta kommer alla tonåringar och vuxna som är i behov av idrott för att må bra fysiskt och socialt.

När en idrottshall planeras är det av största vikt att detta sker i samarbete med såväl befintliga skolor som de föreningar som finns i Ödåkraregionen, i första hand Ödåkra IF. Som underlag för den kommande processen vill jag dock lämna följande synpunkter, baserade på mina egna erfarenheter som 57-årig, tidigare aktiv idrottsman:

Användningsområden: Idrottshallen ska användas av såväl skolor och fritidsverksamhet som av föreningsliv och allmänhet. En ny hall bör givetvis tillgodose all den idrottsverksamhet som idag bedrivs i nuvarande gymnastiksal, men behovet är mycket större än så. De idrotter som ska kunna bedrivas i en ny idrottshall är:

- Gymnastik (såväl skol- och motions- som tävlingsverksamhet)
- Lagsporter som inomhusfotboll, handboll, basket, innebandy och volleyboll
- Friidrott (Löpnings samt hopp- och kastgrenar)
- Racketsporter som badminton, bordtennis och kanske även squash
- Dans
- Styrketräning och annan fysisk träning med redskap Brottning, boxning och andra kampsporter

De som bedriver de senare idrotterna transporterar sig idag från Ödåkra till andra delar av Helsingborg, vilket innebär kostnader och tidspill för invånarna samt negativ påverkan på miljön i form av transportrelaterade utsläpp. En ny idrottshall skulle kunna locka till sig både nya utövare samt sådana som idag utövar sin idrott på andra håll. Detta innebär positiva effekter på både folkhälsa, trivsel och miljö.

I hallen bör anordnas såväl träning och seriespel som olika tävlingsarrangemang (cuper och andra turneringar) med inbjudna lag och gäster. Byggnaden bör därför innehålla minst två hallar med mått för bollsporterna basket och volleyboll. Båda bör även vara utrustade för redskapsgymnastik. Hallarna bör kunna slås samman till en större arena (exempelvis för handbolls- och fotbollsspel) samt ha åskådarläktare, med gemensam kapacitet för åtminstone 200 personer. I minst en av hallarna bör det kunna anordnas brottning och kampsporter. Det bör även finnas en mindre lokal för enskild fysisk träning (redskap, löparband, tyngder, testcykel etc). En sådan lokal skulle med fördel kunna samordnas med någon sjukgymnast, som kan etablera sig i Ödåkra.

I anslutning till Idrottshallen är det önskvärt att mark reserveras för en kommande utomhus- bassäng, för att bland annat möjliggöra framtida simskoleverksamhet i Ödåkra.

Storlek: En hall med all denna verksamhet måste bli relativt stor och hög. Att sänka ned hallen någon våning ned i marken är därför lämpligt, om man klarar grundvattenförhållandena. Det markerade byggnadsområdet i detaljplanen tycks dock alldeles för litet. Utöver själva hallarna behövs även omklädningsrum, som bör vara minst fyra (två för vardera könet) samt dusch och gärna även bastu. Dessa rum bör även planeras så att de kan användas även för utomhusaktiviteter, som exempelvis den ovan föreslagna framtida utomhusbassängen. Lämpligt är även att det i anslutning till Idrottshallens reception finns plats för såväl servering som idrottsshop. Värdefullt vore det med en avskild samlingslokal för exempelvis föreningarna och deras ledare. Möjligen kan serveringslokalen användas för detta.

Kanske är det möjligt att i byggnaden även inhysa Ödåkras Fritidsgård, som idag inte har ändamålsenliga lokaler (Fritids nuvarande lokaler i Toftahuset skulle i stället kunna disponeras av Scouterna alternativt användas som dagislokal). Att i Idrottshallen även inrymma dagis eller biblioteksverksamhet är däremot av flera skäl inte lämpligt.

Placering: Att förlägga Idrottshallen i anslutning till Toftavallen ger ett läge som är på rimligt avstånd för eleverna på båda grundskolorna. Det ställer dock vissa krav på kommunikationerna.

Kommunikationer: Idrottshallen måste kunna nås med såväl tåg, buss, moped och bil (även färdtjänst) som med cykel, till fots eller per rullstol. De föreslagna gatusträckningarna verkar rätt genomtänkta. För besökande bilar och bussar (exempelvis med gästande lag och åskådare) måste det finnas tillräckligt antal parkeringsplatser, förmodligen krävs minst ett 20-tal platser. För skoleleverna från Svengårdsskolan är det viktigt att till- och frånfart kan ske på ett säkert sätt, vilket kan kräva en särskild gång- och cykelled mellan den skolan och Idrottshallen. Öppettider: en så här stor idrottshall bör ha omfattande öppettider, som vardagar mellan 7 och 22 samt lör- och helgdagar mellan 8 och 20. Vid speciella arrangemang bör man kunna ha öppet dygnet runt. Genom att dela in anläggningen i sektorer kan dessa tillämpa olika öppettider.

Säkerhet: En idrottshall med denna omfattning får en central betydelse för både skolorna, föreningarna och allmänheten. Om den skulle utsättas för inbrott eller skadegörelse är risken att mycket idrottsverksamhet måste ställas in. Med tanke på detta är det möjligt att Idrottshallen måste vara inhägnad samt försedd med både kameraövervakning och yttre larm (elstängsel). Skulle detta bli nödvändigt bör detta ske på ett någorlunda diskret och estetiskt tilltalande sätt, kanske med buskplantering runt hela anläggningen.

Allmänt om Ödåkra

En väl planerad och utnyttjad idrottshall kan ge många positiva effekter:

En förbättrad fysisk utveckling för barn och ungdomar samt ökat fysiskt välbefinnande även för vuxna och äldre

Fler ungdomar får en meningsfull fritid och därmed mindre utanförskap

Duktiga idrottare kan komma fram inom flera olika discipliner

Ungdomars förmåga att samarbeta stärks, både i idrotten och i vardagslivet

Vi får fler kompetenta och ansvarstagande ledare (förebilder) i Ödåkraregionen

Miljöpåverkan minskas genom färre bilresor från Ödåkra till arenor längre bort

En stärkt vikänsla för alla boende i Ödåkra

En idrottshall är dock inte det enda önskemålet i Ödåkra. Vi som bor och verkar i Ödåkra med omnejd avser att under det kommande året ta fram ett mer övergripande förslag till förbättringar av såväl utomhusidrott som annat som kan utveckla vår ort och våra invånare. En bättre integration mellan Björka och "gamla" Ödåkra är ett viktigt steg för att göra hela orten bättre fungerande och mer attraktiv. En ny idrottshall ska ses som ett första, men mycket viktigt, steg i den utvecklingen. Andra åtgärder avser utveckling av ortens kulturliv, serviceutbud och företagverksamhet i Ödåkra. Vår stadsdel har förutsättningar att bli riktigt attraktiv, men för detta krävs fler satsningar.

Kommentar:

Aktuell detaljplan möjliggör för en idrottshall om 20 x 40 meter, samt plats till andra funktioner som skulle kunna placeras i förbindelse med en idrottshall.

Toftavallen innebär som helhet ev. möjligheter för ytterligare byggnation och omdisponering av arealerna om det visar sig finnas behov för detta i en framtid.

I aktuellt planarbete finns inget uppdrag om att planera för ett utomhusbad. Ett sådant önskemål får riktas mot Idrotts- och fritidsnämnden.

Ägaren till fastigheten Skrattnåsen 2 anser enligt skrivelse inkommen den 11 juli 2011, att:

I beskrivningen av planområdets förutsättningar nämns "en fastighet med drivhus", en mer korrekt benämning är handelsträdgård. Vid utbyggnad måste hänsyn tas så att handelsträdgårdens verksamhet inte påverkas negativt. Speciellt måste möjligheten för transporter till och från fastigheten beaktas. På den nivå som den bedrivs idag bidrar den till att skapa variation, liv och rörelse i området.

Bebyggelse - bostäder

Villorna i planområdet föreslås som 1-2-planshus. Med tanke på att befintlig angränsande bebyggelse i väster och norr består av 1-planshus med max. 30 graders taklutning och att utbyggnadsområdet ligger högre anser vi att högst 1½ plan bör tillåtas. Om risken för översvämmade källare i befintlig bebyggelse kommer att elimineras med de föreslagna åtgärderna bör även de nya villorna kunna byggas med källare.

Bebyggelse - offentliga byggnader

I beskrivningen av planområdets förutsättningar har man utelämnat Ödåkra centrum vid Centralgatan med affär, restaurang, bibliotek, folktandvård och kiosk. I avsnittet om planens utformning nämns möjligheten att ha "viss centrumverksamhet" i anslutning till den planerade idrottshallen. Risken är stor att sådan verksamhet utarmar det befintliga centrumet och undergräver förutsättningarna för övriga verksamheter. I Ödåkra finns bara plats för ett centrum, vi måste värna om det som finns. Däremot är det en god tanke att koppla ihop idrottshallen med övrig idrotts- och fritidsverksamhet. Det finns många föreningar som skulle glädjas åt ändamålsenliga samlingslokaler om de kan disponeras till rimlig kostnad.

Trafik

I planförslaget föreslås att gatorna utformas för blandtrafik. För att få en säker trafikmiljö måste även åtgärder göras utanför planområdet. Som vi påpekade redan i våra synpunkter på planprogrammet så är Palmgatan och Drivhusgatan är redan nu stark trafikerade på morgnar och eftermiddagar. Barn på väg till och från skolan skall samsas med biltrafik. Vid en utbyggnad måste hänsyn tas för att hålla nere trafikmängderna och öka trafiksäkerheten även på dessa gator. Palmgatan saknar dessutom trottoarer. Att ha 30 km/h som högsta hastighet bör inte bara gälla för huvudgatorna i planområdet utan även för befintliga gator som ansluter till dessa. I planprogrammet finns även med en öppning av Tellusgatan och Yrvädersgatan för genomfartstrafik, detta ligger också utanför planområdet men påverkar trafikflödena avsevärt. Är det fortfarande tänkt att detta skall genomföras, i så fall när?

I den trafikanalys som gjordes 2005 och som ligger till grund för planförslaget antas utbyggnaden av Ikea generera en ökad trafikmängd med 60% därifrån. Däremot finns inte någon utbyggnad av Väla Centrum med i analysen. När utbyggnaden är klar kommer antalet butiker att ha ökat från 110 till närmare 200, ett rimligt antagande är att detta också genererar en betydligt större trafik. I trafikanalysen antas också den gamla sträckningen av Björkavägen fram till Marknadsvägen vara kvar som en genväg mot Helsingborg. Eftersom den inte finns

kvar blir det ytterligare lite krångligare att följa huvudstråket Björkavägen - Marknadsvägen och risken för smittrafik genom bostadsområdena ökar.

Analysen pekar på att åtgärder behövs både i de nya gatorna och i befintliga bostadsgator för att hålla nere smittrafiken. Behovet av detta blir ännu större med den ökade trafikmängden och den ändrade dragningen av Björkavägen. Analysen visar också att den tänkta förlängningen av Marknadsvägen till Allerumsvägen minskar genomfartstrafiken betydligt. Den måste snarast byggas.

Teknisk försörjning

Det är mycket positivt att åtgärder vidtas för att minska problemen med spill- och dagvatten vid häftiga regn. För dagvattnet finns i VA-utredningen för Ödåkra 4:23 alternativ för 10- respektive 100-årsregn men det framgår inte av planförslaget hur dagvattenledningar och magasin skall dimensioneras. Vi som bor utmed Drivhusgatan och har de lägst belägna tomterna i området blir de som drabbas värst om anläggningarna underdimensioneras. Dessutom har alla hus källarvåning.

Kommentar:

Planhandlingarna kommer att kompletteras med den mer korrekta benämningen "handelsträdgård" för aktuell fastighet. Planförslaget bedöms inte påverka handelsträdgården negativt. Ett skyddsavstånd på 50 meter mellan bostadshuset och närmsta växthus är inlagt i planförslaget för att minska ev. ljus- och bullerstörningar från växthusen.

Planbeskrivningen kommer att kompletteras med beskrivning av befintliga centrumverksamheter i Ödåkra.

Centrumverksamhet i aktuellt planförslag innebär möjlighet för samlingslokaler, viss service etc. Dock ej handel.

Aktuellt detaljplaneförslag kan inte reglera trafiksituationen utanför planområdet.

Frågor och yttranden som rör hastigheter och utformning av gator i närområdet kommer att vidarebefordras till berörd Trafikenhet inom Stadsbyggnadsförvaltningen.

I ett reviderat planförslag kommer höjden på husen i den östra delen av det nya bostadsområdet att sänkas. Gruppheusbebyggelsen samt idrotthall ges möjligheter till högre byggnadshöjder. Behovet av eller intresset för källare är litet vid nybyggnation idag, och därför anses det inte finnas något behov för att ha med källare som en möjlighet vid utformandet av planbestämmelserna i aktuell detaljplan.

Däremot kan det finnas behov av källare i förbindelse med Idrottshallen – förutsättningarna för detta kommer att undersökas vid en kompletterande geoteknisk utredning. En ev. källare här måste utformas som tät konstruktion.

Ödåkra Idrottsförening anser enligt skrivelse inkommen den 8 juli 2011, att:

Föreningen ser det som ytterst viktigt för vår framtida föreningsverksamhet att få till stånd ett sådant möte. Där vi får lyfta fram föreningens synpunkter, önskemål, och få svar på de frågor som berör föreningen kring denna detaljplan.

I grunden ser föreningen positivt på expansionen i Ödåkra med nya bostäder kring den befintliga idrottsplatsen Toftavallen. Vi tror att denna bostadsutbyggnad, tillsammans med redan påbörjade projekt kommer att ge vår förening ett tillskott av fotbolls, och gymnastiksugna barn och ungdomar.

Men vi ser även en fara i att föreningen inte har några ytor att växa på i framtiden.

Här under följer några av de punkter föreningen vill lyfta upp vid ett kommande möte mellan representanter från Ödåkra Idrottsförening och uppdraget kring nämnd detaljplan.

Idrottshallen för fotbollsverksamhet

- Golvyta med möjlighet till fotbollspel enl. regler för 5 a side-spel med tillhörande mål
- Fri golvyta för avbytare, ledare, publik och utrustning (även en säkerhetsaspekt)
- Möjlighet att arrangera fotbollsturnering enl. sanktionerade tävlingsregler för 5 a side
- Omklädningsrum som är av antalet för flera lag samtidigt vid t.ex. en turnering (även som komplettering till redan befintliga på Toftavallen, där det är behov av fler)
- Materialrum för fotbollsutrustning vid träning
- Möjlighet till cafe/kioskverksamhet vid t.ex. turnering, avslutningar
- Läktare för publik vid turnering, men även för föräldrar vid träningar
- Möjlighet till speakerutrustning, högtalare, musikanläggning vid t.ex. turnering, avslutningar
- Samlingslokal (lagsamlingar, föreningsmöte i olika slag m.m)
- Gymlokal (komplement till ordinarie träningsform)
- Parkeringsmöjligheter vid idrottshallen (vid lämning/hämtning, turnering)

Idrottshallen för gymnastikverksamhet

- Golvyta med möjlighet till redskap, trupp och motionsgymnastik
- Fri golvyta för avbytare, ledare, publik och utrustning (även en säkerhetsaspekt)
- Möjlighet att arrangera gymnastiktävling
- Omklädningsrum som är av antalet för flera grupper samtidigt vid t.ex. en tävling
- Materialrum för gymnastikutrustning vid träning
- Möjlighet till cafe/kioskverksamhet vid t.ex. tävling, avslutningar
- Läktare för publik vid tävling, men även för föräldrar vid träningar
- Möjlighet till speakerutrustning, högtalare, musikanläggning vid t.ex. träning, tävling, avslutningar
- Samlingslokal (gruppsamlingar, föreningsmöte i olika slag m.m)
- Gymlokal (komplement till ordinarie träningsform)
- Parkeringsmöjligheter vid idrottshallen (vid lämning/hämtning, tävling)

Här under följer några av de frågor föreningen vill få besvarade.

- Val av golv i hallen
- Föreningens möjligheter att expandera på området kring Toftavallen, när det planeras för bostäder ända in på befintlig idrottsplats, i beaktning på vad texten säger i det kommunala dokumentet "Idrottspolitiskt program för Helsingborgs stad"

Kommentar:

Aktuell detaljplan möjliggör för en idrottshall om 20 x 40 meter, samt plats till andra funktioner som skulle kunna placeras i förbindelse med en idrottshall.

Toftavallen innebär som helhet ev. möjligheter för ytterligare byggnation och omdisponering av arealerna om det visar sig finnas behov för detta i en framtid.

Inredning och utrustning i en idrottshall är frågor som varken kan eller bör regleras i en detaljplan. Den typen av frågor och önskemål får diskuteras i en projekterings- och byggfas.

Ödåkra Regionens Framtid anser enligt skrivelse inkommen den 12 juli 2011, att: I beskrivningen av planområdets förutsättningar har man helt missat att Ödåkra har ett centrum med bibliotek, folktandvård, affär, restaurang, och kiosk.

Dessutom benämns Jakobssons handelsträdgård som "en fastighet med drivhus". Detta är en rörelse som måste kunna fortsätta sin verksamhet i området utan att påverkas negativt av utbyggnaden.

Bostadshusen i det nya området får inte bli för höga och dominerande i förhållande till de som redan finns.

Det föreslås att man skulle kunna ha exempelvis bibliotek vid den nya idrottshallen. Som tidigare nämnts finns det ett fungerande centrum i Ödåkra. Om man skulle flytta biblioteket finns det en stor risk att det påverkar övriga verksamheters möjlighet att existera i centrum. Vi måste vara rädda om det centrum som redan finns.

Det är välkommet med en ny idrottshall i Ödåkra och placeringen intill Toftavallen är utmärkt. Varför inte bygga den med ett källarplan för att ta tillvara tomtmarken lite bättre och kunna hålla ner höjden? Vid projekteringen av denna är det viktigt att ha tillräcklig framsynthet för att få en byggnad som går att anpassa och bygga till för framtida behov. Därför skall man se till att det finns tillräckligt med fria ytor omkring idrottshallen, så att en framtida utbyggnad är möjlig.

Den nya idrottshallen bör bli navet för stora delar av Ödåkras idrotts- och fritidsverksamheter. Det finns idag en brist på bra samlingslokaler för föreningsverksamhet och sammankomster. Vi ser fram emot att det byggs sådana i anslutning till idrottshallen och att de kan disponeras av föreningarna till en rimlig kostnad.

Trafik

I den trafikanalys som gjordes 2005 antas att åtgärder även måste göras utanför planområdet för att förhindra onödig genomfartstrafik. Vi delar helt den uppfattningen, bland annat så är Palmgatan och Drivhusgatan redan stark trafikerade, speciellt på morgnar och eftermiddagar. Björkavägens gamla stäckning upp mot Marknadsvägen är nu borttagen och det blir lite krångligare väg mot Berga än vad som var fallet när trafikanalysen gjordes. Detta ökar också risken för onödig genomfartstrafik genom området.

En hastighetsbegränsning till 30 km/h bör inte bara gälla utbyggnadsområdet utan även befintliga angränsande områden.

Väla Centrum byggs ut avsevärt, det kommer att vara nästan en fördubbling av antalet butiker när utbyggnaden är klar. Detta scenario finns så vitt vi kan se inte med i den gjorda trafikanalysen. Det medför att de redan höga trafikflödena som analysen prognostiserar blir ännu högre. En förutsättning för att få rimliga trafikflöden i och kring Ödåkra är att den tänkta förlängningen av Marknadsvägen till Allerumsvägen blir av och påbörjas snarast möjligt. Analysen visar att den skulle minska genomfartstrafiken betydligt.

I planprogrammet finns en öppning av Tellusgatan och Yrvädersgatan för genomfartstrafik som kommer att påverka trafikflödena en hel del.

I vilket skede kommer ovan nämnda åtgärder att utföras? De ingår inte i något speciellt planområde men är mycket viktiga för helheten.

Teknisk försörjning

Ödåkra har vid ett flertal tillfällen varit hårt drabbat av häftiga regn och därpå följande översvämningar. Därför tycker vi det är mycket positivt att åtgärder sätts in för att minska problemen med spill- och dagvatten. Det är viktigt att utjämn-

ningsmagasinet och ledningarna får tillräcklig kapacitet så att även de lägst belägna fastigheterna utmed Drivhusgatan skyddas. De äldre husen är nästan undantagslöst byggda med källare och stigande dagvattennivåer får stora konsekvenser eftersom många under åren har inrett sina källare.

Kommentar:

Planbeskrivningen kommer att kompletteras med uppgifter om Ödåkras centrum och den service som finns där. I planförslaget finns planbestämmelsen centrum med som komplement till idrottsverksamhet. Denna bestämmelse finns med för att möjliggöra ev. annan typ av verksamhet; så som samlings- och föreningslokaler, bibliotek, service. Planbestämmelsen möjliggör därmed för viss biblioteksverksamhet, vilket i en framtid skulle kunna vara en utmärkt kombination med idrotts – och föreningsverksamhet i ett läge nära både skola och förskola.

Planbeskrivningen kommer även att kompletteras med den mer korrekta benämningen "handelsträdgård" för aktuell fastighet. Planförslaget bedöms inte påverka handelsträdgården negativt, planförslaget innebär ett avstånd på minst 50 meter mellan de nya bostäderna i förslaget och växthusen i handelsträdgården.

I ett reviderat planförslag kommer höjden på husen i den östra delen av det nya bostadsområdet att sänkas. Behovet av eller intresset för källare är litet vid nybyggnation idag, och därför anses det inte finnas något behov för att ha med källare som en möjlighet vid utformandet av planbestämmelserna i aktuell detaljplan.

Förutsättningarna för att etablera källare i förbindelse med Idrottshallen kommer att undersökas vid en kompletterande geoteknisk utredning.

Hastighetsbegränsningar och trafiksäkerhetshöjande åtgärder regleras i kommunens trafikstadgar. Trafiksituationen utanför planområdet kan inte regleras inom ramen för aktuell detaljplan, men synpunkter och frågor rörande trafiken i Ödåkra vidarebehandling till berörd trafikenhet inom stadsbyggnadsförvaltningen.

Den utredning av vatten- och avloppsfrågor som tagits fram i förbindelse med planarbetet redogör för de dimensioner som kommer att krävas, både på dagvattenmagasinet i norra delen av planområdet och på ledningar i och angränsande till planområdet. NSVA (Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp) bedömer föreslagna åtgärder som tillräckliga för en framtida utveckling av Ödåkra.

SAMMANFATTNING

Under samrådsskedet har framförda synpunkter främst behandlat:

- Idrottshallen och förskolan; storlek och kapacitet på dessa
- Centrumverksamheter; viktigt att värna om den befintliga centrumverksamheten i Ödåkra.
- Månskensgatan; viktigt för de boende utmed Månskensgatan att denna fortsatt fungerar som återvändsgata.
- Höjderna på husen i östra delen av planområdet
- Trafiken generellt i närområdet
- Buller
- Geoteknik
- VA lösningar (dimensionering samt öppen dagvattenlösning)

Kommentar:

- *Plankartan kommer att kompletteras med dubbla planbestämmelser (bostads- och skoländamål) för ytterligare ett par fastigheter för att möjliggöra för fler förskoleplatser inom planområdet.*
Aktuell detaljplan möjliggör för en idrottshall om 20 x 40 meter, samt plats till andra funktioner som skulle kunna placeras i förbindelse med en idrottshall. Toftavallen innebär som helhet ev. möjligheter för ytterligare byggnation och omdisponering av arealerna om det visar sig finnas behov för detta i en framtid.
- *I planförslaget finns planbestämmelsen centrum med som komplement till idrottsverksamhet. Denna bestämmelse möjliggör för annan typ av verksamhet; så som samlings- och föreningslokaler, bibliotek, service – dock ej handel. Planbestämmelsen möjliggör därmed även för viss biblioteksverksamhet, vilket i en framtid skulle kunna vara en utmärkt kombination med idrotts – och föreningsverksamhet i ett läge nära både skola och förskola. Med fler invånare till Ödåkra kommer underlaget för handel- och service i Ödåkra att bli betydligt bättre och efterfrågan på ytterligare utbud kommer förmodligen att öka. Därför bedöms planförslaget inte att utgöra något hot mot befintlig centrumverksamhet i Ödåkra utan snarare gynna denna.*
- *Ett reviderat planförslag kommer att innebära en passage för cykel- och gångtrafik mellan Månskensgatan och det nya bostadsområdet, vilken alltså inte kommer att vara öppen för biltrafik.*
- *I ett reviderat planförslag kommer höjden på husen i den östra delen av det nya bostadsområdet att sänkas. I resten av planområdet tillåts en högre byggnadshöjd eftersom denna ligger förhållandevis frikopplad från befintlig bebyggelse och bättre tål avvikelser i byggnadsutformning – och höjd.*
- *Hastighetsbegränsningar och trafiksäkerhetshöjande åtgärder regleras i kommunens trafikstadgar. Trafiksituationen utanför planområdet kan inte regleras inom ramen för aktuell detaljplan, men synpunkter och frågor rörande trafiken i Ödåkra vidarebefordras till berörd trafikenhet inom stadsbyggnadsförvaltningen.*
- *I ett reviderat planförslag kommer gällande bullervärden samt beräknade bullernivåer att redovisas.*
- *I det fortsatta planarbetet kommer en komplettering att göras till den geotekniska undersökningen. Denna kommer dels att innebära ytterligare provtagningar avseende tryck och grundvattennivåer, dels en sammanställning och*

värdering av den geotekniska undersökningen med utgångspunkt i dagens förutsättningar och mätmetoder. De kompletterande provborrningarna kommer härutöver att undersöka möjligheten för källare inom den föreslagna fastigheten för idrottsändamål.

- *I den VA-utredning som tagits fram i förbindelse med planarbetet har redovisats för beräknade behov av dimensioneringar både avseende ledningar och dagvattenmagasin.*

ÄNDRINGAR INFÖR REMISS OCH UTSTÄLLNING

Följande ändringar har gjorts med anledning av framförda synpunkter under samrådsskedet.

- På plankartan har husen i den östliga delen av planområdet fått begränsade bestämmelser avseende byggnadshöjd (6,5 meter). Förbindelsen mellan Månskensgatan och det nya bostadsområdet har gjorts om från bilgata till gång- och cykelförbindelse. De två östliga gatorna i planområdet förbinds genom en gata som går på tvärs av området. Fastigheten i det nordvästra hörnet får en dubbel planbestämmelse för att möjliggöra för ytterligare förskoleplatser, detta gäller även för en annan fastighet utmed huvudgatan, mitt i planområdet. Vägsektionerna har reviderats för att möjliggöra bredare trottoarer, vilket även har breddat vägarna i plankartan på vissa ställen. Plankartan har kompletterats med ytterligare en fastighet för friliggande hus.
- Planbestämmelser har kompletterats med krav om marklov vid fällning eller annan förändring av biotopskyddade träd och vegetation. Planbestämmelserna har också kompletterats med bestämmelsen PARK.
- Illustrationsplanen har reviderats i enlighet med förändringar i plankartan.
- Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter om buller samt uppgifter från en kompletterande geoteknisk utredning.
- Genomförandebeskrivningen har kompletterats med uppgifter om markägarens kostnadsansvar vid ev. nya dragningar av kablar för fjärrvärme.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Björn Bendsorp-Redestam
Planchef

Katarina Carlsson
Planarkitekt

DETALJPLAN FÖR
DEL AV FASTIGHETEN ÖDÅKRA 4:23
ÖDÅKRA, HELSINGBORGS STAD

UTLÅTANDE

DETALJPLANENS SYFTE OCH INNEHÅLL

Detaljplanen upprättas för att möjliggöra bostadsutbyggnad i Ödåkra. Utställningsförslaget innebär 70 – 80 bostäder (primärt fribyggare) samt en idrottshall och förskola.

Planförslaget innebär att inneboende kvalitéer i området skall tillvaratas och förstärkas, samtidigt som nya tillskapas. Förslaget innebär inte bara tillkommande bostäder utan också att området mellan Björka och de äldre delarna av Ödåkra skall utvecklas och vara ett "kitt" som binder de olika delarna samman.

Den nya bebyggelsen består till största delen av friliggande villor och bebyggelsegrupperna inrättas efter befintlig bebyggelsestruktur, vegetationsridåer, vägar samt gång- och cykelvägar.

Toftavallen utgör kärnan i ett centralt grönområde mitt i Ödåkra, norr om planområdet, varifrån gröna kilar löper ut till befintlig bebyggelse och delar upp tillkommande bebyggelse i mindre enheter. Tillkommande bebyggelse placeras på ett sådant sätt att grönområdets rumslighet förstärks och så att dess kopplingar ut till omgivande landskap och grönområden bibehålls.

Vidare bygger förslaget på en traditionell, samt för Ödåkra typisk småskalig och genomgående bebyggelse och gatustruktur. Detta innebär att tillkommande gator kopplas till flera olika gator både norr, väster och söder om Toftavallen och att trafiken silas genom området så att tillkommande bebyggelse, Björka och de äldre delarna av Ödåkra utvecklas till en starkare helhet.

REMISS OCH UTSTÄLLNING

Planförslaget har, efter stadsbyggnadsnämndens beslut den 14 september 2011, remitterats till Lantmäterimyndigheten, Barn- och utbildningsnämnden, Idrotts- och fritidsnämnden, Kommunstyrelsen i egenskap av markägare, Kulturnämnden, Miljönämnden, Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp (NSVA), Räddningsnämnden, Socialnämnden, Styrelsen för Kärnfastigheter, Utvecklingsnämnden, Vård- och omsorgsnämnden, Öresunds-kraft AB

Samtliga har inkommit med yttrande.

Förslaget har varit utställt på stadsbyggnadsförvaltningen fr.o.m. den 3 oktober 2011 t.o.m. den 28 oktober 2011. Förslaget har, innan utställningen påbörjats, tillsänts Länsstyrelsen, vilka den 4 november 2011, meddelat att förslaget inte strider mot de intressen man har att bevaka enligt 12 kap 1 § PBL.

Kända sakägare och hyresgästorganisationen har i brev underrättats om utställningen. Kungörelse om att utställning äger rum har varit infört i ortstidningen den 30 september 2011. Vid utställningens slut hade 4 skrivelser inkommit från allmänheten.

INKOMNA YTTRANDEN

Följande har inget att erinra mot planförslaget:

Lantmäterimyndigheten enligt yttrande den 28 oktober 2011

Idrotts- och fritidsnämnden enligt yttrande den 28 oktober 2011

Barn- och utbildningsnämnden enligt yttrande den 28 oktober 2011

Utvecklingsnämnden enligt yttrande den 2 november 2011

Vård- och omsorgsnämnden enligt yttrande den 3 november 2011

Kulturnämnden enligt yttrande den 7 november 2011

Socialnämnden enligt yttrande den 7 november 2011

Öresundskraft har i sitt yttrande inkommet den 24 oktober, påpekat att tomten i det nordvästra hörnet ser ut att hamna över distributionsledningen för fjärrvärme till Ödåkra.

Kommentar: Yttrandet noteras, justering av tomten kommer att göras inför antagande av detaljplanen.

Styrelsen för Kärnfastigheter har i sitt yttrande inkommet den 25 oktober 2011, framfört att man förutsätter att fastigheten för idrottshallen innebär möjlighet att uppföra en byggnad om totalt 1500 kvm för att inrymma idrottshall samt tillhörande faciliteter som angivits i lokaliseringsutredning från d. 15 dec. 2009.

Härutöver framför man att beteckningen SB bör innebära "förskola/skola eller bostäder".

Till sist noteras att den föreslagna parkeringen inom fastigheten för idrottshallen inte har kapacitet för att tillgodose det parkeringsbehov som Toftavallen genererar.

Kommentar: Yttrandet noteras. Parkeringsbehovet vid större publikgenererande tävlingar eller andra tillställningar kommer att tillgodogöras genom att samliga p-platser i närområdet kan nyttjas (befintliga p-platser på Toftavallen, vid Gläntanskolan och församlingshemmet, samt en i planförslaget möjlig parkeringsplats inom parkmark i södra delen av området). På så vis sprids trafiken ut på fler gator och i ett större område.

Fastigheten för idrottshallen medger en byggnadsarea på ca 1700 kvm.

Beteckningen SB kommer att justeras i planbestämmelserna inför antagande.

NSVA (Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp) har i sitt yttrande inkommet den 28 oktober, framfört att man önskar en komplettering av texten i planbeskrivningen ang. teknisk försörjning i planförslaget. Härtill önskar man en exemplifiering av fördröjningskravet i planbestämmelserna. Det påpekas också att vissa delar av grupphusbebyggelsen kan få problem med att fördröja dagvatten inom fastigheten på grund av att byggnaderna ligger nära gatan. Därför är det viktigt att man i detaljprojekteringskedet undersöker möjligheter för placering av fördröjningsmagasin utanför tomtmark (i gata).

Kommentar: Krav på lokalt omhändertagande av dagvatten kommer att tydliggöras och specificeras i förbindelse med försäljning av tomterna. Härutöver tydliggörs formuleringen i planbestämmelserna så att en avstämning med NSVA krävs innan ett bygglov kan beviljas.

Kommunstyrelsen har i sitt yttrande inkommet den 28 oktober 2011, framfört att man anser att den föreslagna gatan väster om handelsträdgården (Ödåkra 2:87) innebär en onödig investering i nuläget och att en sådan investering kan vänta till en ev. framtida exploatering av denna del av Ödåkra.

Vidare framför man att tomten i planområdets nordvästra del bör anpassas för att undgå flytt av befintliga fjärrvärmeledningar.

Man framför också att gatan/gatorna i den östra delen av planområdet bör justeras för att undgå tomter med svåra mått och former.

Till sist framför kommunstyrelsen att en högsta byggnadsarea per fastighet bör vara minst 150 kvm.

Kommentar: Yttrandet noteras och redaktionella ändringar/justeringar av planförslaget kommer att göras inför antagande. Stadsbyggnadsförvaltningen hävdar att gatunätet i planförslaget är viktigt i sin helhet, eftersom alla delar medverkar till en silning av trafiken samt kopplar samman det nya området med det befintliga Ödåkra och Björka. Den del av lokalgatan som ligger väster om handelsträdgården får i en justerad antagandehandling en genomförandetid på 15 år, i stället för de 5 år som gäller för planen i övrigt. Den nordvästra tomten justeras för att undgå flytt av fjärrvärmeledningar och lokalgatan i den östliga delen justeras. I de reviderade planhandlingarna är minsta tomstorlek för fribyggare 600 kvm, och med en utnyttjandegrad på 25 % av tomstorleken ger det en byggnadsarea på 150 kvm.

Miljönämnden har i sitt yttrande inkommet den 2 november 2011, ställt sig positiva till planförslaget som helhet, men påpekar att en öppen eller delvis öppen dagvattenhantering hade varit positiv och genomförbar.

Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen har i samråd med NSVA kommit fram till den i planen föreslagna dagvattenlösningen.

Brandförsvaret har i sitt yttrande inkommet den 10 november 2011, framfört att man anser att en text om brandvattenförsörjning ska finnas med som en planbestämmelse på plankartan.

Kommentar: Yttrandet noteras, brandförsvarets synpunkter rörande brandvattenförsörjning kommer att beaktas i ett bygglovs- och genomförandeskede.

INKOMNA SKRIVELSER

Ägaren till fastigheten Blackälven 2 har i skrivelse inkommen den 10 oktober 2011, framfört att man motsätter sig planförslaget då man inte vill att marken utanför deras fastighet ska bebyggas, eftersom man vill ha kvar utsikten mot Toftavallen.

Kommentar: Helsingborgs stad prioriterar att utveckla stationsnära samhällen, bl.a. för att uppmuntra och möjliggöra ett ökat kollektivtrafikanvändande. Planområdet finns utpekade i Översiktsplanen 2010 som ett utbyggnadsområde och i ett planprogram från 2005 är området beskrivet som ett bostadsområde.

För att Ödåkra ska kunna växa och ge plats till nya invånare krävs att obebyggd mark tas i anspråk.

Ägaren till fastigheten Blackälven 4 har i en skrivelse inkommen den 28 oktober 2011, framfört att man anser att byggnadshöjden på husen närmast befintlig bebyggelse öster om planområdet bör sänkas för att möjliggöra hus i två plan, alternativt att tomterna tas bort helt och ersätts av parkmark.

Anledningen till detta är att man vill värna om insynsskydd och ljusinfall till sin fastighet.

Kommentar: Inför antagande av planen har en revidering gjorts med hänsyn till byggnadshöjderna. Byggnadshöjden är nu begränsad till 4,5 meter för de friliggande husen.

Ägaren till fastigheten Skratmåsen 2 har i en skrivelse inkommen den 28 oktober 2011, framfört att man anser att planen inte bör innehålla planbestämmelsen centrum i förbindelse med en idrottshall. Vidare menar man att trafikstrukturen inom området har försämrats i utställningsförslaget i och med att kopplingen för biltrafik har tagits bort mellan Månskensgatan och det nya bostadsområdet.

Härtill framförs frågan om hur tidigare föreslagna trafikåtgärder utanför planområdet ska säkerställas.

*Kommentar: Planbestämmelsen centrumverksamhet i aktuellt planförslag innebär **möjlighet** för samlingslokaler, bibliotek, viss service etc. (dock ej handel) i kombination med idrottsverksamhet. Stadsbyggnadsförvaltningen vidhåller att det finns potentiella synergieffekter i denna kombination av verksamheter som är viktiga för den fortsatta utvecklingen av Ödåkra och Björka. Aktuellt detaljplaneförslag kan inte reglera trafiksituationen utanför planområdet. Frågor och yttranden som rör hastigheter och utformning av gator i närområdet har vidarebefordrats till berörd Trafikenhet inom Stadsbyggnadsförvaltningen som kontinuerligt arbetar med dessa frågor.*

Föreningen **Ödåkra Regionens Framtid** har i en skrivelse inkommen den 31 oktober 2011, framfört att man motsätter sig att centrumverksamhet tillåts i anslutning till idrottshallen.

Vidare framför man att det bör finnas möjlighet för en framtida tillbyggnad av idrottshallen, samt att hallen bör bli tillräckligt stor för att kunna rymma läktarplatser.

Härtill framför man också att trafiksituationen utanför planområdet bör åtgärdas och att detta är stadsbyggnadsförvaltningens ansvar, men att det saknas en plan eller redovisning för hur dessa åtgärder kommer att vidtas.

*Kommentar: Planbestämmelsen centrumverksamhet i aktuellt planförslag innebär **möjlighet** för samlingslokaler, bibliotek, viss service etc. (dock ej handel) i kombination med idrottsverksamhet. Stadsbyggnadsförvaltningen vidhåller att det finns potentiella synergieffekter i denna kombination av verksamheter som kan vara viktiga för den fortsatta utvecklingen av Ödåkra och Björka. Aktuell detaljplan möjliggör för en idrottshall om 20 x 40 meter, samt plats till andra funktioner som skulle kunna placeras i förbindelse med en idrottshall. Ev. läktarplatser beror på hur idrottshallen kommer att gestaltas. Toftavallen innebär som helhet ev. möjligheter för ytterligare byggnation och omdisponering av arealerna om det visar sig finnas behov för detta i en framtid. Aktuell detaljplan kan inte reglera trafiksituationen utanför planområdet. Frågor och yttranden som rör hastigheter och utformning av gator i närområdet har vidarebefordrats till berörd Trafikenhet inom Stadsbyggnadsförvaltningen som kontinuerligt arbetar med dessa frågor.*

SAMMANFATTNING

Under utställningsskedet har framförda synpunkter främst behandlat:

- Planbestämmelsen centrum i anslutning till idrottshallen. *Bestämmelsen finns kvar i planförslaget inför antagande eftersom Stadsbyggnadsförvaltningen anser att denna bestämmelse medger en viktig möjlighet till synergieffekter i området som kan vara värdefulla i en kommande utveckling.*
- Höjden på byggnaderna närmast befintliga bostäder i den östliga delen av planområdet. *I ett redaktionellt justerat planförslag begränsas byggnadshöjden på fribyggarhusen till 4,5 meter.*
- Utformning av lokalgata i den östliga delen av planområdet. *Planförslaget har justerats en aning för att undvika svåra mått och former på tomterna. Kopplingen till Månskensgatan är fortsatt endast för gång- och cykeltrafik.*
- Lokalgatan väster om handelsträdgården. *En genomförandetid på 15 år (jmf. 5 år för resten av detaljplanen) föreslås för denna del av lokalgatan i en reviderad planhandling inför antagande.*
- Åtgärder behövs för att förbättra trafiksituationen utanför planområdet. *Detta är inte en fråga som kan regleras inom ramen för aktuell detaljplan, men synpunkterna har vidarebefordrats till berörd trafikavdelning inom stadsbyggnadsförvaltningen där man kontinuerligt arbetar med olika förbättringsåtgärder inom trafiken.*

REDAKTIONELLA ÄNDRINGAR / REVIDERINGAR

Följande redaktionella ändringar/revideringar har gjorts med anledning av framförda synpunkter under utställningsskedet.

- På plankartan har lokalgatan i den östliga delen av planområdet justerats. Tomten i det nordvästra hörnet har justerats. Beteckningen lokalgata gäller för samtliga gator inom planområdet.
- Planbestämmelserna har kompletterats med en administrativ bestämmelse, så att en genomförandetid på 15 år gäller för del av lokalgatan väster om fastigheten Ödåkra 2:87. Byggnadshöjden för friliggande hus är sänkt till 4.5 meter. Utnyttjandegraden på fribyggartomter är fortsatt 25% av tomtstorleken, men minsta tomtstorlek är 600 kvm. Formuleringen gällande fördröjning av dagvatten har justerats.
- Illustrationsplanen har ändrats i enlighet med plankartan. Härutöver har placering av vägträd i/ i kant av lokalgatan justerats för att ge bättre växtbetingelser.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en kort text om utemiljön vid förskolan, samt en komplettering av texten ang. teknisk försörjning i planförslaget.
- Genomförandebeskrivningen har kompletterats med uppgifter om olika genomförandetid, samt en tydligare formulering av bestämmelser kring lösningar av dagvattenhanteringen.

KVARSTÅENDE ERINRINGAR

Kvarstående erinringar från samrådsskedet finns beträffande

- planbestämmelsen centrumverksamhet i plankartan
- behov av trafikåtgärder utanför planområdet
- byggnadsarean på idrottshallen (borde vara större)
- byggnation generellt på området, bl.a. för att denna skymmer utsikten för vissa fastighetsägare.

Kvarstående erinringar från utställningsskedet finns beträffande

- planbestämmelsen centrumverksamhet i plankartan
- en borttagen koppling för biltrafik mellan Månskensgatan och det nya bostadsområdet
- behov av trafikåtgärder utanför planområdet
- byggnation generellt på området, bl.a. för att denna skymmer utsikten för vissa fastighetsägare.

Av dem som framfört erinringarna, vilka kvarstår, är ägaren till fastigheterna Skrattnåsen 2, Blackälven 2 och Stupet 2 sakägare i enlighet med fastighetsförteckningen.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Carl Welin
t.f. Planchef

Katarina Carlsson
Planarkitekt