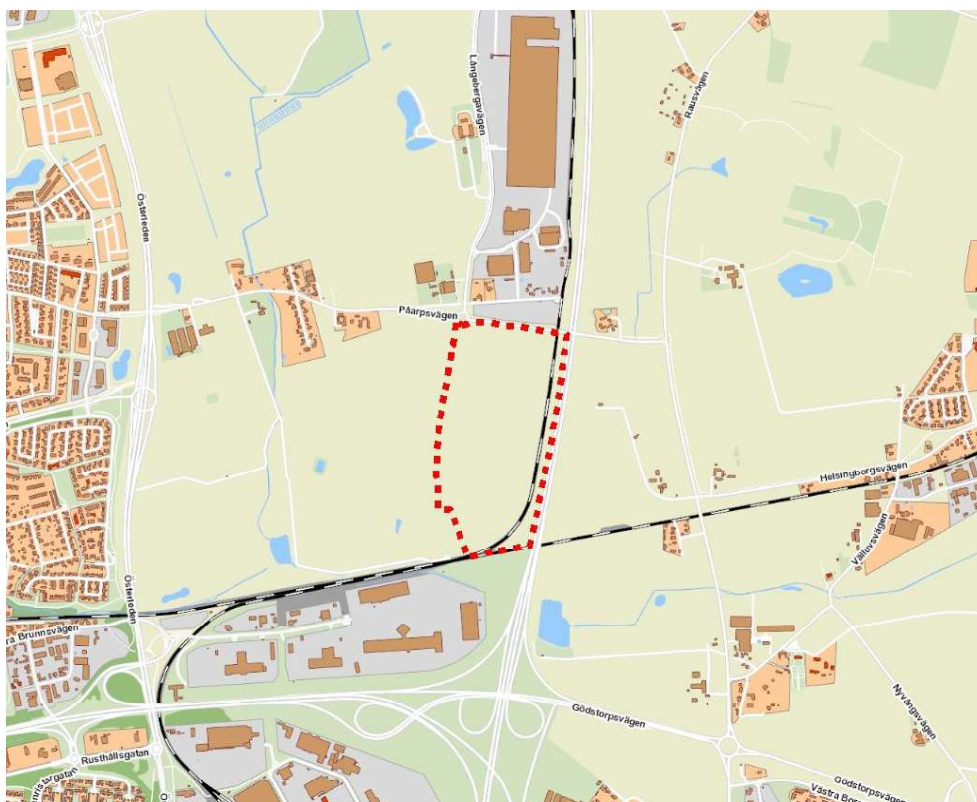




Detaljplan för del av fastigheten

Välluv 14:1 med flera, Långeberga industriområde i Östra Ramlösa

Helsingborgs stad

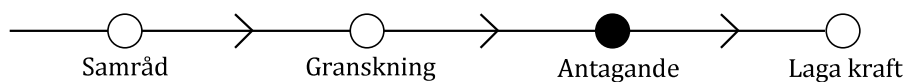


Planområdets läge.

Planbeskrivning

Upprättad den 5 mars 2018, redaktionellt ändrad den 12 april 2018

NORMALT PLANFÖRFARANDE



Detaljplanen redovisas i följande handlingar

- Denna planbeskrivning
- Detaljplanekarta med planbestämmelser och illustration
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande 1
- Granskningsutlåtande 2
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Planprogram
- Rapport från programsamråd

Utredningar till grund för förslaget (tillgängliga på Stadsbyggnadsförvaltningen)

- Geoteknisk undersökning, Hamnleden Välluv – grundvattenfrågor (Sweco)
- Dagvattenutredning, Lokalt omhändertagande av dagvatten/ytvatten inom detaljplanområdet (Sweco och NSVA)
- Arkeologisk undersökning, Östra Ramlösa framtida utbyggnadsområde (Riksantikvarieämbetet)
- Riskutredning Helsingborg stad – FÖP H+ (WUZ risk consultancy AB)
- Åtgärdsvalsstudie – E4/E6/E20 förbi Helsingborg (Trafikverket och Helsingborg stad)
- Flyghinderanalys gällande uppförande av fastigheter i Helsingborgs kommun – Välluv 14:1 (Luftfartsverket, 2017-07-31)

Medverkande

Medverkande i planarbetet är planarkitekt Gustav Johnsson, planarkitekt Jenni Wehrmann, biträdande planarkitekt Karin Kasimir, exploateringsingenjör Rasmus Lindberg och Stefan Lovén, ekolog Anna Helgeson samt projektledare Torgny Johansson.

Innehåll

1	PLANEN I KORTHET	3
	1.1 SYFTE.....	3
	1.2 SAMMANFATTNING.....	3
2	PLANFÖRSLAG	5
	2.1 OMRÅDETS DISPOSITION OCH GESTALTNING	5
	2.2 BEBYGGELSE	5
	2.3 GRÖNSTRUKTUR, ALLMÅNNA PLATSER OCH VATTEN	6
	2.4 TRAFIK.....	7
	2.5 TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	8
	2.6 FASTIGHETSINDELNING OCH ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	11
3	KONSEKVENSER	12
	3.1 BEDÖMNING AV MILJÖPAVERKAN	12
	3.2 SAMMANFATTNING AV MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	13
	3.3 BALANSERING	14
	3.4 PAVERKAN PÅ RIKSINTRESSEN	15
	3.5 MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET	15
	3.6 NATUR- OCH KULTURMILJÖ.....	17
	3.7 SOCIALA FÖRHÅLLANDEN	18
	3.8 PLANENS GENOMFÖRANDE.....	18
4	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	20
	4.1 BAKGRUND OCH ORGANISATION	20
	4.2 PLANOMRÅDET	20
	4.3 SERVICE	22
	4.4 RIKSINTRESSEN OCH FÖRORDNINGAR.....	22
	4.5 TIDIGARE KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN	23

1 Planen i korthet

Detaljplanen upprättas i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900). Lagstöd för planbestämmelserna, utifrån 4 kapitlet plan- och bygglagen, framgår under respektive avsnitt i bestämmelserutan.

1.1 Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten för en förlängning av Långebergavägen söderut, utveckling och reglering av naturområde, etablering av verksamhetsområde mellan motorvägen E4/E6/E20 och den föreslagna nya vägsträckningen samt att pröva omfattning och utformning av verksamhetsbebyggelse.

1.2 Sammanfattning

Detaljplanen upprättas för att pröva möjligheten för verksamhetsområde och att förlänga Långebergavägen söderut. Långebergavägens förlängning ska möjliggöra för koppling till trafikplats Helsingborg södra i en eventuell andra detaljplaneetapp enligt förslag i åtgärdsvalstudie som kommer att utredas separat (Trafikverket och Helsingborgs stad).

Detaljplanen har föregåtts av ett planprogram och möjliggör nya områden för verksamheter med god närhet till E4/E6/E20 i enlighet med ÖP 2010 och Stadsplan 2017. Detaljplanen föreslår även naturområde för strukturbildande grönstråk i öst-västlig riktning och reglering av järnvägsområde i nord-sydlig riktning för att möjliggöra alternativa transportsätt. Planförslaget bedöms enligt upprättad miljökonsekvensbeskrivning inte medverka till att några miljö kvalitetsnormer överskrids eller till negativ påverkan på riksintressen. Planförslaget bedöms medverka till uppfyllelse av Skånes miljömål samt miljömål för Helsingborgs stad jämfört med beskrivet nollalternativ. Balansering enligt kommunfullmäktiges beslut den 23 maj 2007 kommer att tillämpas inom planområdet genom utjämning.



Illustration över möjlig bebyggelse, grönstruktur och dagvattenfördröjning vid fullt utbyggt verksamhetsområde.

Förslag

Detaljplanen möjliggör:

- Verksamhetsområde om cirka 16 hektar (3,7 hektar för småindustri och kontor - icke störande verksamhet, 12,2 hektar för industri med 100 meter skyddsavstånd till bostäder),
- Förlängning av Långebergavägen söderut i syfte att möjliggöra en koppling mot trafikplats Helsingborg södra i en andra etapp,
- Naturområde om cirka 10 hektar,
- Järnvägsområde om lite mer än 1 hektar.

Konsekvenser

Stadsbyggnadsförvaltningen har utifrån planens omfattning, läge och innehåll bedömt att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas. Konsekvenser av föreslagen detaljplan beskrivs detaljerat i miljökonsekvensbeskrivningen (MKB). Sammanfattningsvis tas cirka 23 hektar åkermark (befintlig användning tas inte med i beräkningen) i anspråk men föreslagen markanvändning bedöms som lämplig i förhållande till läget intill befintligt järnvägsspår och närhet till motorvägen. Balansering av ekologiska värden enligt Helsingborgs stads riktlinjer kommer att utföras inom planområdet.

Planeringsförutsättningar

Planområdet ligger precis söder om befintligt industriområde på Långeberga och intill befintligt järnvägsspår för industri samt motorväg E4/E6/E20. Planområdets topografi sluttar från +50 meter i nordost till +34 meter mot sydväst. Nuvarande markanvändning är jordbruk förutom befintligt järnvägsspår, vegetationsridå mot motorvägen samt skogsdunge omgärdad av stengärdesgård. Marken ägs av Helsingborg stad. Närheten till motor- och järnväg ger påverkan av buller men eventuella bulleråtgärder möjliggörs. Området ansluts med gata i nord-sydlig riktning till cirkulationsplatsen vid Påarpsvägen. Detaljplanen kommer att generera trafik men lokaliseringen av verksamhetsområde med mycket god närhet till befintlig infrastruktur bedöms sammantaget som lämplig.

Planstatistik (avrundat till hela hektar)

Planområdets area:	29 hektar
Verksamhetsområde:	16 hektar
Största exploatering i byggnadsarea:	6 hektar
Naturmark:	10 hektar
Åkermark som tas i anspråk:	23 hektar (befintlig användning är inte medräknad)

2 Planförslag


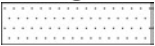
2.1 Områdets disposition och gestaltning

Huvudidén med planen är att möjliggöra ett nytt verksamhetsområde med koppling till järnväg (industrispår), bevara och skydda naturvärden, möjliggöra för rekreation samt dagvattenfördröjning. Verksamhetsområde föreslås i två kvarter som i mitten delas upp av ett naturområde med dagvattenfördröjning.

2.2 Bebyggelse

Inom planområdet ges möjlighet till industribebyggelse. Nya byggnader bör utföras långsiktigt hållbara, med miljöanpassade metoder, låg energiförbrukning och sunda material.

Största exploatering inom planområdet anges i procent per fastighet för den norra delen, kombinerad med placeringsbestämmelse. I den södra delen regleras inte exploateringstal utan nyttjande och behov av angörings-, lastings- och parkeringsytor styr hur stor del som får bebyggas. Det möjliggör en flexibilitet och effektivt utnyttjande av marken vid ändringar i verksamheten. Total möjlig byggnadsarea bedöms till cirka 60 000 kvadratmeter.

Planbestämmelser som reglerar bebyggelsen		PBL 4 kap
J ₁ K	Småindustri, icke störande verksamhet, kontor.	5 § 3
J ₂	Industri, 100 meter skyddsavstånd till bostad.	5 § 3
T ₁	Järnväg.	5 § 3
E	Tekniska anläggningar.	5 § 3
e ₁	Högsta utnyttjandegrad är angivet värde i % byggnadsarea per fastighet.	11 § 1
	Högsta totalhöjd är angivet värde i meter.	11 § 1
	Marken får inte förses med byggnad.	16 § 1
n ₁	Marken ska användas för plantering av träd och dike med tätskikt för dagvattenfördröjning. Markytan får inte hårdgöras undantaget trafikanslutning mot gata. Avstängningsmöjlighet ska finnas.	10 §
p ₁	Byggnad får byggas över egenskapsgräns.	16 § 1
p ₂	Avståndet mellan byggnader ska vara minst 12 meter och avståndet till fastighetsgräns ska vara minst 6 meter. Byggnader får inte sammanbyggas över användningsgräns.	16 § 1
f ₁	Fasad längre än 50 meter ska delas upp visuellt och utformas i segment med tydlig variation.	16 § 1
f ₂	Skyltning på fasad ska samordnas i grupper. Skyltpyloner, belysning eller liknande får inte överstiga totalhöjd. Takskyltning medges inte.	16 § 1
u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	6 §
a ₁	Bygglov får inte ges förrän av ansvarig huvudman godkänd dagvattenlösning utförts.	14 § 4

Verksamheter

Planförslaget möjliggör småindustri, icke störande verksamhet och kontor (J₁K) och industri, 100 meter skyddsavstånd till bostad (J₂). Utformningen regleras genom bestämmelserna som anges ovan, f₁ och f₂. Stora byggnadsvolymer ska delas upp för att visuellt minska den upplevda storleken. För att minska visuell påverkan ska skyltning göras i grupper och inga pyloner får vara över totalhöjd. Klimatanpassningsåtgärder regleras genom bestämmelserna n₁. Inom planområdet möjliggörs bullerskyddsåtgärder.

2.3 Grönstruktur, allmänna platser och vatten

I planprogram för Östra Ramlösa, som föregår denna detaljplan, anges ett grönstråk genom mitten av aktuellt planområde. Detta grönstråk regleras i aktuell detaljplan som natur. Inom yta föreslagen för natur finns en skogsdunge vilken omgärdas av en stengärdesgård som föreslås omfattas av bestämmelsen q-skydd₁ och en yta med fördröjning₁ i västra delen. I söder finns också en yta för natur med bestämmelsen fördröjning₂. Gata utgör allmän plats och ska innehålla en trädrad mot väster enligt principillustration på sidan 7 och svackdiket inom området för gata ska också uppfylla fördröjning.

Planbestämmelser som reglerar grönstruktur och allmän plats		PBL 4 kap
GATA	Gata.	5 § 2
NATUR	Naturområde.	5 § 2
+0,0	Markens höjd över nollplanet.	5 § 2
fördröjning ₁ och 2	Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av X kubikmeter. Med översvämningssytor X kubikmeter. Avstängningsmöjlighet ska finnas.	5 § 2
fördröjning ₃	Fördröjningsmagasin för dagvatten med tätskikt med en volym av X kubikmeter.	5 § 2
q-skydd ₁	Stengärdesgård ska bevaras. Marken ska användas för plantering av träd och dike med tätskikt för dagvattenfördröjning. Markytan får inte hårdgöras undantaget trafikanslutning mot gata. Avstängningsmöjlighet ska finnas.	8 §
n ₁		10 §

Grönområden och vatten

Tre områden föreslås regleras som natur, ett i mitten, ett i södra och ett i östra delen av detaljplanen. Dagvatten regleras genom bestämmelsen fördröjning_x för två ytor inom markanvändning för natur. Kring kvartersmarken regleras en ca 15 meter bred markzon för plantering av träd och dike för dagvattenfördröjning, vilken ska inrymma naturlika planteringar av träd och buskar (växtval anpassat för dike). Syftet är att skapa en visuell och upplevelsemässig buffertzona mellan verksamhetsområdet och det omgivande landskapet, i synnerhet mot planerad bostadsbebyggelse enligt planprogrammet för Östra Ramlösa. Planteringarna ska utföras på kvartersmark där även dike för dagvattenfördröjning ska anläggas. För utbyggnadsförslaget tillämpas balanseringsprincipen. Det innebär att de naturvärden, ekologiska (bland annat åkermark) och rekreativa värden som går förlorade vid planförslagets genomförande ska kompenseras och återskapas inom planområdet vilket i balanseringsprincipen benämns som steg tre, utjämning. Ytor för natur ska användas för balansering genom utjämning (steg tre i balanseringsprincipen enligt kommunfullmäktiges beslut den 23 maj 2007) och möjlighet finns att skapa nya biotoper/naturvärden exempelvis

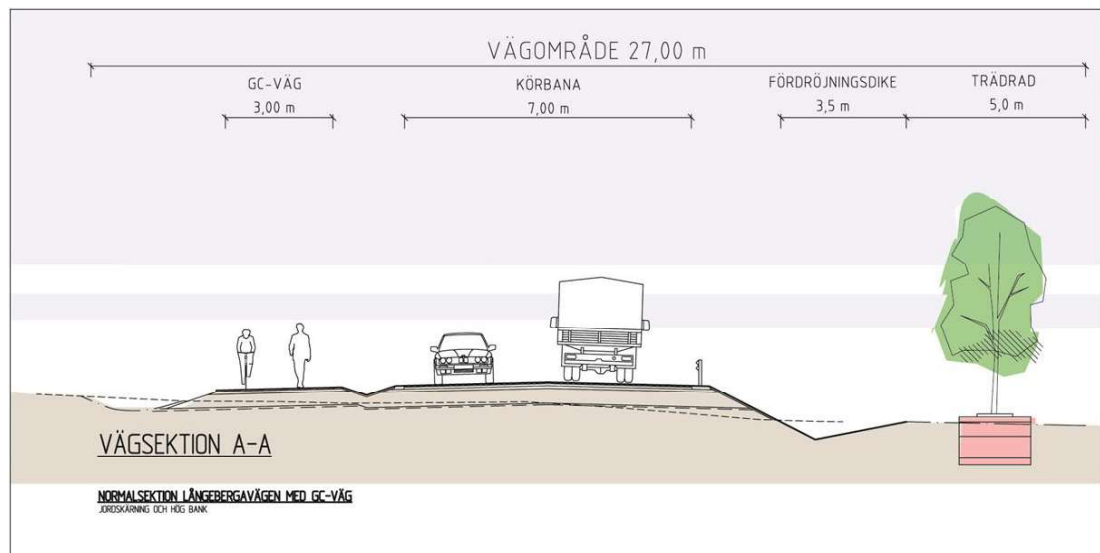
skogsbyn, strandäng, äng och naturlika planteringar. Dagvattenhanteringen som regleras inom planområdet är klimatanpassningsåtgärder.

Kulturhistoriskt värdefulla anläggningar

Skogsdungen i mitten av planområdet vilken omgärdas av en stengärdesgård föreslås omfattas av bestämmelsen q-skydd₁ för att möjliggöra bevarande av befintliga naturvärden och rekreation. Stengärdesgården omfattas även av biotopskydd.

Utformning av gator

Föreslagen gata ska utformas enligt principillustration nedan med gång- och cykelbana, öppna svackdiken samt träd längs vägens västra del. Illustrationen ses från norr det vill säga trädradens placering är i planområdets västra gräns mot jordbruksmark. Trädraden regleras genom bestämmelsen träd, gata ska utformas med träd. Beroende på trädart och framtida användning av intilliggande mark, placeras träden i lämpligt läge inom trädzonen. Svackdiket är en del i dagvattenfördröjning och rening och behöver ha en volym på 530 m³.



Principillustration för gatusektion från norr, ej skalenlig. Träden placeras på lämplig plats inom trädzonen

2.4 Trafik

Planområdet angörs via cirkulationsplatsen vid Påarpsvägen från en ny gata i nord-sydlig sträckning. Gatan avslutas i en vändplats. Långebergavägen kan i framtiden förlängas söderut med en planskild korsning under Skånebanan.

Planbestämmelser som reglerar trafikfrågor		PBL 4 kap
GATA	Gata.	5 § 2
+0,0	Föreskriven höjd över nollplanet.	5 § 2
träd	Gata ska utformas med träd, gc-väg samt dike med tätskikt och möjlighet för avstängning av dagvattenflöde.	5 § 2

Gång- och cykeltrafik

Gång - och cykeltrafik möjliggörs i yta för gata, se principillustration ovan.

Biltrafik

Långebergavägen förlängs från cirkulationsplatsen vid Påarpsvägen söderut mot Skånebanan. Gatan utformas likt befintliga Långebergavägen norr om Påarpsvägen med en bredd på cirka 27 meter med gång- och cykelbana, öppna diken för fördröjning av dagvattenflödet samt planterade träd längs vägens västra sida, se principillustration ovan. Vidare förlängning av Långebergavägen kräver fortsatt utredning i en andra etapp och kan passera planskilt under Skånebanan för att eventuellt ansluta mot trafikplats Helsingborg södra. Kommunikation inom kvartersmark kommer att ske på interna gator som utformas beroende på antal fastigheter samt typ av verksamhet inom kvartersmarken.

Det planerade verksamhetsområdet bedöms generera ca 3500 fordon per årsvardagsdygn, varav drygt 50 % av trafiken antas välja Långebergavägen norrut och resterande trafik antas välja Påarpsvägen österut. I framtiden kan exploateringar vid fastigheterna Långeberga 3:2, Vasatorp 1:1 samt stadsdelen Östra Ramlösa bli aktuella. Framtida vägkopplingar såsom förlängning av Påarpsvägen österut mot Österleden/Clausgatan samt vidare förlängning av Långebergavägen söderut mot trafikplats Helsingborg södra kan aktualiseras men kräver vidare utredning.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafikanslutningen till området i nuläget är begränsad med linje 7 genom Långeberga industriområde med närmaste hållplats på ca 300 meters avstånd från planområdet. Detaljplanens genomförande kan dock ge underlag till nya hållplatser i närheten.

Tågtrafik

Befintligt industrispår längs områdets östra del ingår i planområdet och regleras för järnvägstrafik för att eventuell framtida godstrafik på spåret ska vara möjlig. Det är möjligt att ansluta planområdet från spåret.

Parkering

Ytor för parkering och lastning/lossning ska möjliggöras inom respektive fastighet, detta regleras inte specifikt i detaljplanen utan ska kontrolleras i bygglovsskedet. Viktigt att uppmärksamma är att lastbilställplatser och nattparkering i lämplig omfattning tillgodoses på fastigheterna i enlighet med Trafikplan 2017. Detta bör motverka olovlig parkering av lastbilar med tomgångskörning, onödiga utsläpp och nedskräpning/oreglerad avfallshantering.

Bullerskyddsåtgärder

Bullerskyddsåtgärder regleras inte men möjliggörs i planförslaget.

2.5 Teknisk försörjning

Den tekniska försörjningen av området förläggs förslagsvis i yta för gata. Möjlighet för tekniska anläggningar, exempelvis elnätstationer, finns inom två ytor för E. Ett område för allmännyttiga underjordiska ledningar, u₁, regleras längs järnvägen i sydost för befintligt ledning. Ledningar kan även placeras i allmän platsmark, natur.

Planbestämmelser som reglerar den tekniska infrastrukturen		PBL 4 kap
E	Tekniska anläggningar	5 § 3
u ₁	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.	6 §
födröjning ₁ och 2	Födröjningsmagasin för dagvatten med en volym av X kubikmeter. Med översvämningsytor X kubikmeter. Avstängningsmöjlighet ska finnas.	5 § 2
födröjning ₃	Födröjningsmagasin för dagvatten med tätskikt med en volym av X kubikmeter.	5 § 2

Energiförsörjning och telekommunikation

Möjlighet finns att uppvärmning av området kan göras med gas vilket är ett energieffektivt alternativ. Anslutning till bredband kan göras via stadsnät.

Vatten och spillvatten

I samband med att området exploateras föreslås att planområdet ska tas in i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

För att säkra vattenförsörjningen i området ska en 250 mm vattenledning under järnvägen dras för att inför en större exploatering i området kunna maximera nyttan av ledningar i Trintegatan. Vidare läggs en stor ledning, som det går att få en bra omsättning från Trintegatan till rondellen i södra Långeberga och ansluts till befintlig 160 mm-ledning. Förslaget innebär att i första hand välja en lösning där den norra delen ansluts norrifrån till den nya tryckzonen, som anläggs för Långeberga industriområdet, och den södra delen försörjs söderifrån från Trintegatan. Den norra och södra delen ska avgränsas med en zonventil på ledningen mellan Trintegatan och Långeberga och att försörjningsledningarna ansluts tätt inpå varsin sida av zonventilen för att undvika stillastående vatten. På så sätt skapas möjlighet att ge ett bättre tryck till den högst belägna delen av området och det skapas en möjlighet att genom ventiler falla tillbaka på försörjning söderifrån om kapaciteten norrifrån visar sig vara otillräcklig.

Förslaget ger också möjlighet att i framtiden utöka tryckzonen söderut genom att anlägga en tryckstegringsstation vid Köpingegården. Det beror på verksamheterna som etablerar sig om man väljer bygga tryckstegringsstationen direkt, som iså fall kan ge högre säkerhet och kvalitet. Om det alternativet väljs blir övriga ledningsarbeten något enklare. Med förslaget skapas en redundant vattenförsörjning till nya och befintliga industriområden samt annan planerad utbyggnad i området. Brandvattenförsörjning ska tillgodoses inom området.

Spillvatten ansluts till befintlig 400-ledning i områdets södra del. Ledningen är hård belastad och det kan behövas åtgärder om det till kommer ett signifikant tillskott för att undvika ökade bräddvolymer nedströms i systemet.

Dagvattenhantering

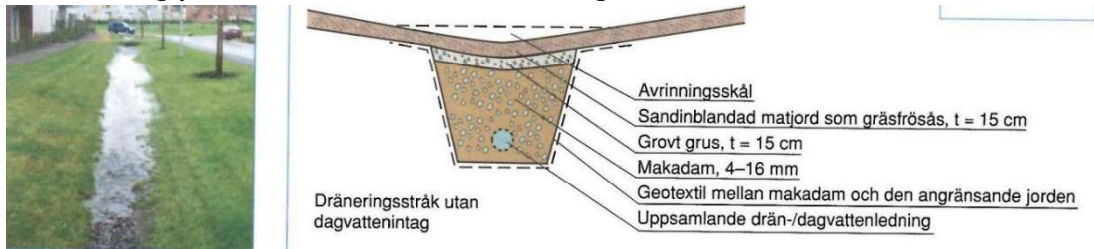
Avrinningen från området kommer att öka genom att åkermark ersätts av hårdgjorda ytor. Marken har ett naturligt fall från Påarpsvägen mot järnvägen i söder.

Flera anledningar ställer stora krav på en robust dagvattenhantering i planområdet. Flödet ska begränsas på grund av översvämningsrisker i Lusseäckens nedre del, erosionspåverkan på vissa sträckor (bland annat Ramlösaravinen), samt dikningsföretag som är dimensionerade för låg avrinning från åkermark. Dagvattnet ska renas för att förebygga att föroreningar transporteras till Lusseäcken. Mängden dagvatten som når Lusseäcken ska inte överskrida

dagens mängder.

Dagvatten leds från kvartersmark via diken till fördröjningsdammar inom naturmark och vidare till Lussebäcken. Fördröjning och rening av dagvatten sker i två steg. Diken längs kvartersmark utförs som ett svackdike som är gräsklätt och har underliggande makadam och dräneringsledning i botten. Dagvattnet renas genom filtrering och sedimentation i vegetation och makadam. Diket förses med tät botten för att hindra infiltration till grundvatten som säkerhetsåtgärd med tanke på vattenskyddsområdet.

Dammar och diken dimensioneras för 20-års regn. Genom säker höjdsättning och översvämningssytor ska området klara ett 100-årsregn.



Exempel på principlösning med svackdike, ej skalenlig

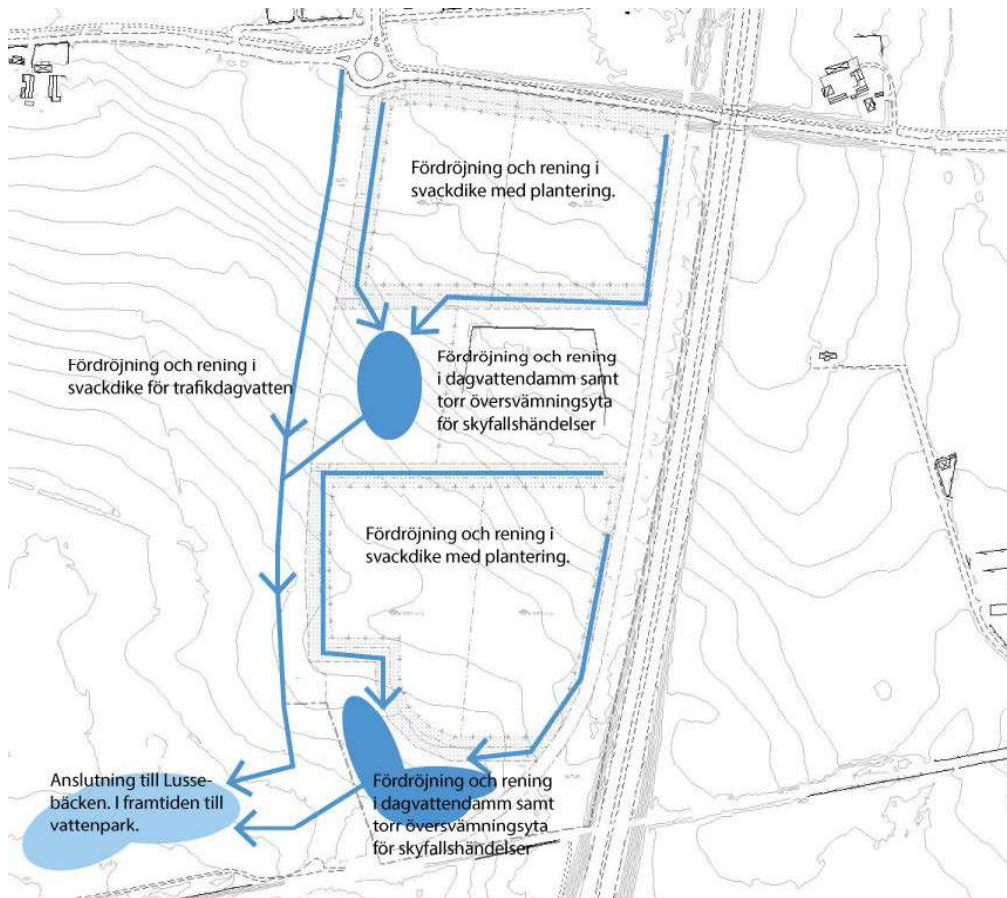
Dammar ska förses med oljeavskiljande funktion. Avstängningsanordning ska finnas vid diken och dammar för att förhindra förorenande utsläpp till Lussebäcken vid eventuell olycka.

Fördröjningsmagasinen och diken dimensioneras för 20-års regn. Genom säker höjdsättning och översvämningssytor ska området klara ett 100-års regn. Inom allmän platsmark regleras dagvattenhantering genom bestämmelsen fördröjning_x på yta för natur. Inom yta för gata ska dagvatten också fördröjas svackdiken placerat enligt principillustration på sidan 7.

Fördröjningsvolym fördröjning_x inkluderar både dammens volym och dikets volym. Om diket (n₂) fördröjer mer dagvatten blir behovet av dammvolym mindre och vice versa. Damarna ska förses med en permanent vattenvolym (vattenspegel) med lång uppehållstid för att ge bra rening.

Möjlighet för avstängning ska finnas för dike längs gata så att föroreningar vid eventuella olyckor kan stoppas och omhändertas och inte påverka vattenskyddsområde för Ramlösa Hälsobrunns grundvattentäkt eller Lussebäcken. Inom kvartersmark regleras dagvattenhantering genom bestämmelserna, n₁ som är klimatanpassningsåtgärder.

Dagvattenhanteringen bedöms sammantaget medverka till en reduktion av föroreningar. Med angivna regleringar i detaljplanen anser stadsbyggnadsförvaltningen att ingen risk för översvämning eller överskridande av MKN vatten föreligger.



Principskiss för dagvattenhantering, ej skalendig.

Dagvattensystemet som föreslås i detaljplanen utgår från stadens dagvattenprogram och baseras på dagvattenutredningar och översvämningssanalys som gjordes år 2012-2014 för Välluv 14:1 och det angränsande planprogramområdet Östra Ramlösa. När området Östra Ramlösa byggs ut och därmed även angränsande vattenpark, kan områdets dagvattensystem ansluta till den nya vattenparken innan det går vidare till Lussebäcken.

2.6 Fastighetsindelning och administrativa bestämmelser

Inom planområdet föreslås en tydlig indelning i kvartersmark och allmän platsmark.

Fastighetsindelning och administrativa bestämmelser		PBL 4 kap
J ₁ K	Småindustri, icke störande verksamhet, kontor.	5 § 3
J ₂	Industri, 100 meter skyddsavstånd till bostad.	5 § 3
T ₁	Järnväg.	5 § 3
E	Tekniska anläggningar.	5 § 3
u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	6 §
a ₁	Bygglov får inte ges förrän av ansvarig huvudman godkänd dagvattenlösning utförts.	14 § 1
g ₁	Markreservat för gemensamhetsanläggning för sammanhängande svackdike ska finnas.	18 § 1
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.		21 §

Fastighetsindelning

Ett genomförande av detaljplanen förutsätter avstyckning av områden för industriändamål och kontor (J₁K och J₂), område för järnväg (T₁) samt områden för tekniska anläggningar (E). Industrikvarteren kan sedan delas in i flera olika fastigheter. Möjligheten att nå de östra delarna av industrikvarteren behöver säkras med servitut eller gemensamhetsanläggning för tillfart från Långebergavägens förlängning i planområdets västra del.

Ett område för allmännyttiga underjordiska ledningar finns längs järnvägen i områdets sydöstra del som ska säkras med ledningsrätt.

Gemensamhetsanläggningar ska bildas för dagvattenanläggning för fastigheterna i det norra och för fastigheterna i det södra området. Gemensamhetsanläggningen ska omfatta svackdikedet som går runt området och där dagvattnet från kvartersmarken samlas, fördröjs och renas innan det leds vidare till dagvattenmagasinet på allmän platsmark.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Ändrad lovplikt

Ändrad lovplikt för bygglov regleras genom bestämmelsen a₁, bygglov får inte ges förrän av ansvarig huvudman godkänd dagvattenlösning utförts. Ansvarig huvudman är idag NSVA. Om inte dagvattenlösningen finns på plats innan bebyggelsen, finns risk för översvämning. Reglering genom ändrad lovplikt bedöms som lämplig eftersom stora hårdgjorda ytor möjliggörs vilket ökar belastningen på dagvattenhanteringen och tillflödet till Lussebäcken, som är recipient, behöver regleras.

3 Konsekvenser

3.1 Bedömning av miljöpåverkan

Stadsbyggnadsförvaltningen har bedömt att planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen eller 6 kap 11-18 §§ miljöbalken varför miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning genomförts. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att planen kan medföra betydande miljöpåverkan eftersom förslaget bland annat berör vattendrag, en vattentäkt och ekologiskt känsliga områden.

Följande frågor bedöms vara betydelsefulla och har belysts i miljökonsekvensbeskrivningen:

- Mark och vatten.
- Naturmiljö och ekologiska värden.
- Kulturmiljö.
- Landskapsbild.
- Hälsa och säkerhet.

Se vidare miljökonsekvensbeskrivningen samt under rubriken 3.2 Sammanfattning av miljökonsekvensbeskrivning.

Vid upprättande av MKB för detaljplan har kommunen skyldighet att samråda med bland annat länsstyrelsen. Länsstyrelsen har i mail den 7 september 2012 framfört att de anser att de

synpunkterna som framförts i samband med planprogrammet är tillräckligt stöd så att ytterligare samråd med kommunen innan samrådsskedet inte behövs.

3.2 Sammanfattning av miljökonsekvensbeskrivning

Föreliggande miljökonsekvensbeskrivning ska belysa de miljökonsekvenser som kan ge betydande miljöpåverkan vid genomförandet av detaljplanen för fastigheten Välluv 14:1 med flera samt föreslå åtgärder för att förebygga eller minimera eventuella negativa miljökonsekvenser. Syftet med planen är att pröva möjligheten att förlänga Långebergavägen söderut samt att möjliggöra etablering av verksamheter/industrier och naturområde öster om den föreslagna vägsträckan. Planläggningen innebär att ett cirka 29 ha stort område väster om motorvägen E4/E6/E20, söder om Påarpsvägen och norr om Skånebanan planläggs. Den planskilda korsningen under Skånebanan hanteras som ett eget projekt då utredningsarbete pågår.

Planområdet utgörs till största delen av ett öppet storskaligt jordbrukslandskap. Längs järnvägen finns ett sammanhängande vegetationsområde. I området finns en skogsdunge med natur och kulturvärden som bevaras. Planen innebär att förutsättningar skapas för att områdets grönstruktur sammankopplas med kommande grönstruktur inom Östra Ramlösa. Detta innebär förbättrade möjligheter till rekreation. Balansering av föreslagen planläggning görs bland annat genom nya naturlika fördröjningsmagasin med strandäng samt naturlika planteringar.

Dagens landskapsbild kommer att påverkas av storskaliga byggnadsvolymer, där utformningen ska bidra till en visuell uppdelning. En skyddsplantering mellan Långebergavägens förlängning och verksamhetsområdet ramar in verksamhetsområdet. Långebergavägen kommer att kantas av en trädrad vilket bidrar positivt till landskapsbild och kultur- och kulturvärden.

Föreslagna naturlika fördröjningsmagasin och svackdiken renar och fördröjer områdets dagvatten vilket bidrar till att skydda recipienten och stärka den biologiska mångfalden inom området. Planen ligger inom vattenskyddsområdet för Ramlösa Hälsobrunns grundvattentäkt som dock har ett gott naturligt skydd. Dagvattenhanteringen är utformad med hänsyn till vattentäkten.

Utbyggnadsalternativet är positivt från naturvårdssynpunkt genom att det tillför anlagda biotoper och säkerställer bevarandet av skogsdungen, stengärdesgården samt det mesta av befintlig vegetation längs motorväg och järnväg.

Utbyggnadsalternativet är negativt från kulturmiljövårdssynpunkt samt ur naturresursperspektiv genom att det öppna odlingslandskapet omvandlas till verksamhetsområde och högvärdig jordbruksmark tas i anspråk för verksamheter.

Planområdets närhet till befintlig infrastruktur (järnväg och motorväg) är positiv vilket innebär att området lämpar sig för logistik- och verksamhetsändamål.

Trafiken på Långebergavägen kommer att öka med ett stort inslag av tunga fordon. Det finns möjlighet att områdets trafikförsörjning i framtiden delvis kan ske via det industrispår som finns inom planområdet vilket är positivt då det förbättrar möjligheten till framtida miljöanpassade transporter. Skyddsföreskrifterna för Ramlösa Hälsobrunns vattentäkt medger inte genomfartstrafik av transporter med farligt gods.

Utbyggnadsalternativet är positivt från risksynpunkt då planen uppfyller riktlinjer för säkerhetsavstånd till infrastruktur samt att oskyddade trafikanter får ökad säkerhet och trygghet då Långebergavägens förlängning utformas med en gång- och cykelbana.

Utbyggnadsalternativet bidrar inte till störningar eftersom inga verksamheter tillåts som kräver mer än 100 meters skyddsavstånd till bostadsbebyggelse.

Planförslaget bedöms inte medverka till att några miljö kvalitetsnormer påverkas negativt eller

till negativ påverkan på riksintressen. Planförslaget medverkar i högre grad till uppfyllelse av Skånes och stadens miljömål än nollalternativet.

3.3 Balansering

Metod

I samband med planering och exploatering i Helsingborgs stad tillämpas principen om naturresursbalansering som utgår från att de fysiska förändringar som påverkar miljön och den som orsakar negativ påverkan ska kompensera för dess effekter. Vid tillämpning av balanseringsprincipen utvärderas föreslagna förändringars påverkan på befintliga rekreativa och ekologiska funktioner. Negativ påverkan ska i första hand undvikas eller minimeras, i andra hand utjämnas inom området eller ersättas på annan plats. Balanseringssteget undvika avgörs i tidigare skede lokaliseringssprövning innan detaljplanarbetet. Avsikten är att ekologiska och rekreativa värden uppmärksammas och inte ska minska på grund av exploatering. De värden som påverkas eller försvinner ska ersättas antingen med samma värden eller nya värden, inom eller utanför exploateringsområdet.

En värdering av planförslagets påverkan på rekreation, natur och ekologiska tjänster har gjorts med hjälp av Helsingborgs stads checklista, "Behovsbedömning av balanseringsåtgärder för rekreativa och ekologiska funktioner". Påverkan graderas som ingen, liten, måttlig och stor och resulterar i två värden; ett värde av påverkan på natur/ekologiska tjänster och ett värde på rekreation.

Ekologiska värden och tjänster

Skogsdungen i norra delen av planområdet utgör ett ekologiskt värde med uppvuxna ädellövträd. Biologisk mångfald finns i dungen. I södra delen finns yngre skogsplanteringar. En del av befintlig vegetation i södra delen av planområdet tas bort i samband med utbyggnaden av vägen, vilket bedöms medföra liten negativ påverkan. Skogsdungen i den centrala delen påverkas inte.

Största delen av planområdet består av odlingsmark, som ger ekosystemtjänsten livsmedelsproduktion. Odlingsmarken försvinner helt inom planområdet och kan inte ersättas med samma värde. Påverkan på jordbruksmark är negativt. Klimatutjämnning sker med skogen, vilket försämras när delar av skogsbeståndet försvinner. Vatteninfiltration är idag möjlig, vilket försämras i och med att stora ytor hårdgörs och infiltration ska undvikas i ett industriområde ovanpå grundvattentäkt. Sammanvägd bedöms påverkan för de ekologiska värden och ekosystemtjänstfunktionerna som måttligt negativ.

Rekreativa värden

Skogsdungen utgör en viss naturupplevelse, som dock är otillgänglig idag. Påverkan bedöms som måttligt positiv genom att dungen blir tillgänglig. Landskapsupplevelsen blir dock förändrad.

Föreslagna balanseringsåtgärder

- Iordningsställande av naturområdet med hjälp av lämpliga åtgärder för att skapa tillgänglighet till och inom området samt komplettering på naturmark av de planteringar som ger avskärmning från verksamheterna,
- Utveckling av skogsdungen med brynplanteringar,
- Ytorna kan bli betesmark.
- Dagvattenfördröjning ska utgöra ett positiv inslag i området reglerade för natur med bland annat strandängs- och fuktängsbiotoper.

3.4 Påverkan på riksintressen

Berörda riksintressen är väg E4/E6/E20 och järnväg Skånebanan. Berörda riksintressen bedöms inte påverkas negativt. Planförslaget påverkar inte framtida utbyggnadsmöjligheter som till exempel dubbelspår på Skånebanan. Riksintresse för högexploaterad kust ligger i närheten av planområdet men påverkas inte av aktuell detaljplan. Luftfartsverket har gjort en flyghinderanalys och föreslagna totalhöjder bedöms inte påverka flygtrafiken.

3.5 Miljö, hälsa och säkerhet

Luftkvalitet

De områden som har problem med miljökvalitetsnormerna finns i centrala staden och detaljplanen bidrar inte till att åtgärdsplanen motverkas. Planen ingår i stadens strävan att lokalisera transportintensiva verksamheter och omstrukturera trafiken så att mer känsliga centrala områden påverkas mindre.

Därför bidrar planen till bättre förutsättningar för att klara miljökvalitetsnormerna för luftkvalitet i Helsingborg. För att förbättra luften i centrala Helsingborg bör tung trafik inte ledas in genom centrum via Malmöleden, Järnvägsgatan, Drottninggatan. Enligt Översiktsplan 2010 för Helsingborgs stad ska planerade transport- och ytextensiva verksamheter koncentreras till områden med goda anslutningar till E4, E6/E20 och järnvägen. Syftet är bland annat att på så sätt förbättra luftkvaliteten i Helsingborg.

Verksamhetsområdet som planeras kommer att öka trafikarbetet för området lokalt men enligt ovanstående resonemang kommer detta att innebära minskade utsläpp i stadens centrala delar. Enligt planförslaget kommer den befintliga skogsdungen att bevaras och en trädrad planteras längs med den nya vägen. Dessa åtgärder i kombination med ett brett vägrum och en god luftcirkulation gör att en full utbyggnad enligt planförslaget bedöms ha en mycket liten inverkan på områdets luftkvalitet. Gällande miljökvalitetsnormer bedöms inte överskridas.

Vattenkvalitet

Lussebäcken, som är recipient för avrinningen från planområdet, har påväxt av kiselalger. Den ekologiska statusen i Lussebäcken för biologiska kvalitetsfaktorer är klassificerade som måttlig till hög. Risk att ekologisk status/potential och kemisk status inte uppnås till år 2021 föreligger. Risk att ekologisk status/potential och kemisk status inte uppnås till år 2027 föreligger.

Utbyggnaden av detaljplanen innebär att cirka 23 hektar jordbruksmark tas i anspråk. Då ytvatten från jordbruksmarken står för en betydande del av föroreningar i våra vatten i form av bland annat närsalter medför genomförandet av detaljplanen att den typen av belastning på vattendrag och kustvatten kommer att minska. Läckage av närsalter från åkermark kommer successivt att upphöra eftersom åkermarken istället tas i anspråk för kvartersmark, natur, och väg. De hårdgjorda ytor som kan byggas inom kvartersmarken kommer att minska områdets förmåga att fördröja och infiltrera ytvatten naturligt. Fördröjningen av dagvatten regleras därför (se avsnitt Dagvatten hantering under 2.5 Teknisk försörjning). Mängden dagvatten som avleds till Lussebäcken ska inte överskrida dagens mängder.

Dagvattenhanteringen bedöms sammantaget medverka till en reduktion av föroreningar. Med angivna regleringar i detaljplanen bedöms att miljökvalitetsnormen för vatten (MKN vatten) avseende Råån inte påverkas negativt av genomförande av planförslaget.

För vattentäkten gäller skyddsföreskrifter för att säkerställa dess skydd. Grundvattnet bedöms med utgångspunkt i de geologiska förhållanden och den reglerade dagvattenhanteringen inte påverkas negativt av planförslaget. Infiltration av dagvatten till grundvatten är generellt positivt för att bibehålla vattenbalansen. Men som en försiktighetsåtgärd för skydd av vattentäkten utformas svackdiken i området med tät botten. MKN för grundvattenakvifären bedöms inte påverkas.

Markföroreningar

Genomförd översiktlig geoteknisk undersökning påvisar inga föroreningar inom planområdet.

Markradon

Området har låg risk för markradon. Eventuella åtgärder på byggnader för att skydda mot markradon ska utföras.

Klimatanpassning

Åtgärder för att klara framtida klimatförändringar som exempelvis kraftiga skyfall har reglerats i detaljplanen genom dagvattenfördröjning med översvämningssytor dimensionerade för 100-års regn.

Trafikflöden

Planförslaget kommer att påverka trafikflöden och andelen tung trafik bedöms bli hög. Den tillkommande trafiken leds utanför bostadsområden. Det planerade verksamhetsområdet bedöms generera cirka 3500 fordon per årsvardagsdygn. Utöver det aktuella verksamhetsområdet så kommer framtida exploateringar i dess närhet bidra till en ökad trafikgenerering och framtida infrastrukturkopplingar kan förändra trafikfördelningen i vägnätet vilket kommer att utredas i framtida planeringsetapper.

Buller från vägar och järnvägar

Bebyggelsen inom planområdet påverkas av buller från bil- och järnvägstrafik. Ljudnivåer inomhus i bostäder, kontor med mera regleras genom Boverkets Byggregler (BBR), och följs upp i samband med tekniskt samråd i bygglovhanteringen. Planen möjliggör att bebyggelsen kan utformas så att kraven i BBR uppfylls.

Industribuller

Delar av planområdet, närmast befintlig bostadsbebyggelse, föreslås för icke störande verksamheter och andra delar föreslås för skyddsavstånd 100 meter till bostad. Sammantaget bedöms inte industribuller över gällande riktvärden uppstå. Om kommande verksamheter medför omfattande tung trafik inom verksamhetsområdet ska detta bedömas som industribuller. Detaljplanen möjliggör plats för bullerskydd om behov uppstår. Planen innehåller bestämmelser avseende industri med skyddsavstånd så att störningar inte ska uppkomma på närbelägna bostäder.

Risker

WUZ konsulter har upprättat en riskutredning: Helsingborg stad – FÖP H + - Strategi för bebyggelseplanering intill rekommenderade färdvägar för transport av farligt gods.

Den planerade bebyggelsen inom planområdet faller inom zon B (Mindre känslig) vilket bland annat innebär industri, bilservice och lager. Enligt utredningen bör ett bebyggelsefritt avstånd på 40 meter lämnas mellan väggkanten från E4/E6/E22 till zon B-bebyggelse.

Planförslaget bör med WUZ riskutredning som riktlinje utformats så att en 40 meter bebyggelsefri zon planläggs mellan vägkanten för E4/E6/E22 och den östra gränsen för verksamhetsbebyggelsen. Planen uppfyller dessa riktlinjer då avståndet mellan vägkant motorväg och ytterkant för den kvartersmark som ska innehålla småindustri och kontor samt industri är minst cirka 50 meter.

Långebergavägens förlängning kommer inte att erhålla status som rekommenderad led för farligt gods. Planförslaget medger endast industri med högst 100 meter skyddsavstånd till bostad samt icke störande verksamheter och kontor.

Enligt WUZ utredning behövs inget avstånd mellan Skånebanan och ett Zon B-område. Planens utrymme för det södra fördröjningsmagasinet innebär att det bildas en buffertzon på cirka 60 meter mellan Skånebanan och den del av verksamhetsområdet som får bebyggas.

3.6 Natur- och kulturmiljö

Hushållning med naturresurser

Detaljplanen innebär att högvärdig jordbruksmark, som är en viktig resurs, tas i anspråk för verksamheter. Det är negativt ur naturresursperspektiv. I Helsingborgs kommun är möjligheten att växa utan att ta i anspråk jordbruksmark begränsad framförallt för verksamhet med infrastrukturbehov. Avvägningen är gjord i Helsingborgs översiktsplan ÖP 2010 där det visas att det är ett lämpligt område logistik- och verksamhetsändamål med tanke på läget intill övergripande infrastruktur med väg och järnväg kopplade till regionens hamnar och Öresundsförbindelsen.

Jordbruksmark tas i anspråk för verksamhetsområde vilket är en irreversibel åtgärd som enligt kommunfullmäktiges beslut om tillämpning av balanseringsprincipen den 27 maj 2007 ska balanseras, läs mer under rubriken 3.3 Balansering.

Kulturmiljö

Aktuellt planområde föreslås för omvandling från odlingslandskap till bebyggd ytterområdesmiljö. Stengärdesgården som stäcker sig runt större delen av skogsdungen bevaras. Det är negativt från kulturmiljövårdssynpunkt att det öppna odlingslandskapet omvandlas till verksamhetsområde. Detaljplanen påverkar inte fornlämningar.

Landskapsbild

Föreslagen markanvändning och bebyggelse kommer att påverka landskapsbilden. Den planerade bebyggelsen kommer att vara väl exponerad mot alla väderstreck. Bebyggelsen kommer att upplevas som en barriär mellan motorvägen och planerad bostadsutbyggnad på Östra Ramlösa. Gestaltningen av området ska fungera väl med sin omgivning.

Planförslaget har utformas med hänsyn till läget och områdets topografi. I det norra området tillåts något mindre byggrätt och sammanhängande byggnader. Större byggnader möjliggörs i det södra området. Genom reglering att längre fasader ska uppdelas visuellt i segment med tydlig variation, strävar man efter anpassning till platsen.

Mellan kvarteren samt i anslutning till södra kvarteret planeras fördröjningsdammar för dagvatten.

Ut mot Långebergavägen föreslås en plantering med träd som inramning av verksamhetsområdet. Planteringen bedöms i viss mån skydda mot ljusstörningar från trafiken inom verksamhetsområdet.

Detaljplanen reglerar byggnadshöjd, byggnadsarea och fasadutformning. Fasader som är längre än 50 meter ska uppdelas och utformas i segment med tydlig variation.

Längs med Långebergavägen föreslås en trädrad väster om vägen. Valet av trädslag görs utifrån lämplighet avseende platsen och storleken. Planteringarna kring kvarteren bör utformas naturligt, med vegetation längs industrispåret och i dungen som förebild.

Balansering

Se rubrik 3.3.

3.7 Sociala förhållanden

Tillgänglighet

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

3.8 Planens genomförande

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Helsingborg stad äger marken inom planområdet. Från fastigheterna Östra Ramlösa 6:4, Välluv 14:1 och 4:2 avstyckas fastigheter för industriändamål respektive kontorsändamål och tekniska anläggningar.

De delar av fastigheterna Östra Ramlösa 6:4, Välluv 14:1 och Välluv 4:2 som planläggs som allmän platsmark natur respektive gata regleras till lämpliga fastigheter.

För tillfartsgator inom industrikvarteren bildas vid behov servitut eller gemensamhetsanläggning, så att alla fastigheter nås från Långebergavägens förlängning.

Gemensamhetsanläggningar bildas i de två områden för svackdiect som är en viktig del i dagvattenhanteringen, där alla fastighetsägare i verksamhetsområden ska ingå.

Efter avtal med fastighetsköpare i det norra området bildas servitut för serviceväg till järnvägsövergången.

Ledningsrätt bildas för befintlig underjordisk ledning.

Gemensamhetsanläggning med svackdike byggs ut inför försäljning av fastigheterna.

Avtal

Kommunen ansvarar för kostnader i samband med eventuell flytt av kabel tillhörande TeliaSonera Skanova Access AB norr om järnvägen inom yta reglerad för allmän platsmark.

Trafikverket och staden kan träffa avtal avseende nyttjanderätt av Trafikverkets befintliga serviceväg intill E4/E6/E20 inom stadens naturområde.

Dispenser och tillstånd

Fördröjning och rening av dagvatten hanteras i två steg, se stycke 2.5 - Dagvattenhantering. Ramlösa Hälsobrunns grundvattentäkt bedöms sammantaget inte påverkas negativt av planens genomförande. Skyddsföreskrifter för vattentäkten tillämpas. Alla nya miljöfarliga verksamheter ska anmälas till miljönämnden då särskilda försiktighetsmått kan komma att krävas. Verksamheter som inte kan bedrivas utan risk för vattentäkt kan komma att förbjudas.

Särskilda krav ställs på hantering av petroleumprodukter och andra kemiska produkter. Vidare får infiltrationsanläggningar för kommunalt dagvatten inte anläggas utan tillstånd och avloppsledningar ska vara täta och inspekteras regelbundet. Det är ingen infiltrationsanläggning planerat. Det är förbjudet att installera nya anläggningar för lagring av och utvinning av värmeenergi ur berg och grundvatten. Om det krävs tillstånd vid anläggandet av dagvattenanläggningen ansvarar kommunen som fastighetsägare för det.

Ekonomi

Detaljplanens genomförande medför ekonomiska konsekvenser. För staden betyder det både exploateringsintäkter och utgifter såsom investeringar vid utbyggnad av allmän plats och långsiktiga kostnader för drift och underhåll. Detaljplanen genererar intäkter för staden, via mark- och exploateringsenheten, genom tillkommande fastigheter och byggrätter för verksamheter. Genomförandet av detaljplanen medför inga ekonomiska konsekvenser för privata aktörer och fastighetsägare, undantaget förändring avseende arrende av mark som delvis upphör.

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

Genomförandekostnader för staden – inom planområdet	Ansvar*
Utbyggnad av infrastruktur	MEX
Utbyggnad av natur och dagvattenanläggning	MEX
Fastighetsbildning	MEX
Balansering av gröna värden	MEX och SBF
Driftkostnader för staden	
Drift och underhåll av tillkommande allmän platsmark	SBF
Kostnader för privata fastigheter	
Fastighetsreglering	Eventuella ägare

* SBF – stadsbyggnadsförvaltningen, MEX – mark- och exploateringsenheten.

Detaljplanen kräver kommunala investeringar för gata, fördröjningsdammar, balanseringsåtgärder och tillhörande serviceväg för skötsel.

Eventuell flytt av ledningar inom planområdet ska belasta exploateringen.

Dagvattenfördröjning ska utföras i enlighet med planbeskrivningen och belasta exploateringen.

Balanseringsåtgärder ska belasta exploateringen.

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

I samband med exploateringen föreslås att planområdet ska tas in i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

Övriga upplysningar

Diken, dammar och översvämningssytor på kvartersmark och allmän platsmark ska byggas ut innan verksamhetsområdets fastigheter säljs och bebyggs för att kunna säkerställa funktionalitet.

Fördröjningsmagasinet som ligger intill Skånebanan måste utföras så att vattenytan inte kan nå högre upp än 2,0 meter under rälsunderkant. Schakt mot järnväg får inte bedrivas innanför en linje som lutar 1:2 och går närmare spårmiten än 3,5 meter i nivå med räls.

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

Serviceväg för skötsel måste anläggas parallellt till Påarpsvägen för att kunna sköta naturområdet mellan spåret och E4/E6/E20.

4 Planeringsförutsättningar

4.1 Bakgrund och organisation

Bakgrund till planändringen

Ansökan om planändring har inkommit från mark- och exploateringsenheten i Helsingborgs stad den 14 november 2007. För planområdet har upprättats ett planprogram vilket godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 17 juni 2009. I ÖP 2010 anges markanvändning för verksamhetsändamål.

Beslut i ärendet

Beslut om uppdrag och godkännande av planprogram har gjorts i SBN. Syftet med uppdraget och planprogrammet är att pröva möjligheten att förlänga Långebergavägen söderut, via det befintliga gatunätet koppla mot trafikplats Ättekulla och möjliggöra etablering av verksamheter/industri öster om den föreslagna vägsträckan. Planprogrammet klargör förutsättningarna och ange riktlinjer för en sådan utbyggnad. Inför granskning av aktuell detaljplan har den sydvästra delen av planområdet (kopplingen till trafikplats Ättekulla) tagits bort eftersom utredningsarbete pågår. Helsingborgs stads intention är att Långebergavägen ska förlängas under Skånebanan och kopplas till trafikplats Helsingborg södra i framtiden. Planläggning av denna del görs i en andra etapp.

4.2 Planområdet

Planområdet ligger precis söder om det befintliga Långeberga industriområde i Östra Ramlösa och avgränsas av Påarpsvägen i norr, motorvägen i öster och Skånebanan i söder. Området omfattar del av fastigheterna Välluv 14:1, 4:2 och Östra Ramlösa 6:4. Planområdet omfattar cirka 28,8 hektar.

Marken inom området består till största del av storskalig jordbruksmark av brukningsklass 8-9. I områdets norra del finns en skogsdunge som omgärdas av en stengärdesgård. Intilliggande industriområden påverkar landskapsbilden som hårdgjord kontrast till det i övrigt mjuka och böljande landskapet. Planområdet sluttar markant från cirka +50 möh i dess nordöstra del vid Påarpsvägen ner mot cirka +34 möh i dess sydvästra del vid Skånebanan. Skånebanan i söder, väg E4/E6/E20 i öster samt till viss del Påarpsvägen i norr utgör fysiska barriärer i området.

Markägoförhållanden

Fastigheterna inom planområdet ägs av Helsingborg stad.

Markanvändning

Området används idag som åkermark, järnväg och skyddsplantering mot motorvägen.

Historik

Planområdet som ingår som en del av det större området Östra Ramlösa har formats av 1800-talets jordskiften och 1900-talets rationaliserade jordbruk. Området utgörs också idag till stora delar av storskaligt jordbrukslandskap. Rester av ett äldre småskaligare landskap finns kvar inom planområdets mellersta del längs Påarpsvägen. På äldre kartor visas hur bybildningar, stora ensamgårdar och äldre vägnät utgjorde styrande element i landskapet. Utbyggnaden av bland annat väg E4/E6/E20 och Långebergavägen har medfört att endast fragment återstår av det äldre vägnätet och strukturen i området är svårförståelig. Karaktäristiskt för landskapet inom planområdet är också ett stort antal trädridåer. De sammanfaller ofta med äldre ägo gränser, följer vattendragen och finns kring bebyggelsegrupper i området. Inom området finns idag inga kända fornlämningar.

Bebyggelse

Inga befintliga byggnader finns inom planområdet. Bostadsbebyggelsen i närområdet är huvudsakligen samlad kring handelsträdgårdar och lantbruk. Utmed Påarpsvägen finns två husgrupper öster om Lussebäcken. Norr om planområdet finns en handelsträdgård med tillhörande bostad samt ett fåtal enfamiljshus. Vidare norrut ligger Långeberga industriområde med bland annat Lennart Månsson International AB med gödsel framställning samt ICAs centrallager och ytterligare grossistföretag.

Grönområden

Inom planområdet finns en skogsdunge som omgärdas av en stengärdesgård som bildar en ö i åkerlandskapet.

Trafik

Planområdet gränsar till väg E4/E6/E20 i öster och Påarpsvägen i norr. Området är åkermark och närmsta väg för att komma dit är via Påarpsvägen och Långebergavägen. Korsningen mellan Påarpsvägen och Långebergavägen utgörs av en cirkulationsplats. Trafiken är biltrafik och delvis tung trafik till och från Långeberga industriområde. Trafiken ansluter via Fältarpsvägen och Österleden eller via trafikplats Vasatorp.

Mätning av trafikmängder har utförts för Fältarpsvägen, Långebergavägen norr om Påarpsvägen samt E4/E6/E20 norr om planområdet. Fältarpsvägen; mätår 2014, 8300 f/d, 16% tunga fordon, Långebergavägen; mätår 2016, 4900 f/d, 15% tunga fordon. E4/E6/E20; mätår 2013, 39500 f/d 18% tunga fordon.

Teknisk försörjning

Kända befintliga ledningar inom området ligger längs med en del av järnvägen. Området ligger idag inte inom verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

Arkeologi

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. En arkeologisk utredning har tagits fram i samband med planprogrammet för Östra Ramlösa. Utredningen omfattar även aktuellt planområde. I utredningen konstateras inte några fornlämningar som föranleder arkeologisk förundersökning inom det aktuella området.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts för Östra Ramlösa (Tekniskt PM, Geoteknik, Tyréns 2008-01-18). Grundläggningsförutsättningar inom aktuellt område bedöms generellt som goda. Generellt utgörs marken inom området av lermorän som vilar på den sedimentära berggrunden som består av lersten och sandsten. Från Påarpsvägen och söderut sluttar marken mot syd/sydväst mot bäcksystemet längs järnvägen där marken är som lägst inom planområdet. Inga markradonundersökningar har utförts inom området. Erfarenhetsmässigt klassas marken i Helsingborgsområdet som lågradonmark.

Grundvatten

Länsstyrelsen har med stöd av 7 kap 21 § miljöbalken den 5 februari 2004 beslutat om vattenskyddsområde för Ramlösa hälsobrunns vattentäkt i Ramlösa. Särskilda skyddsföreskrifter gäller inom det skyddsområde som i norr och öster avgränsas av Påarpsvägen respektive motorvägen. Föreskrifterna avser bland annat följande hantering och verksamhet; hantering av brandfarliga och kemiska produkter, avledning av spillvatten och dagvatten samt hantering av avfall, miljöfarlig verksamhet, väghållning samt transport av farligt gods. Planområdet omfattas i sin helhet av vattenskyddsområdet. Generellt för området gäller att grundvattenytan ligger högt (1,5-2 meter under markytan). Söder om planområdet, i släntfoten mellan järnvägen och Köpingegårdens industriområde, är marken mycket fuktig då området är utströmningsområde för grundvatten.

Ytvatten

Recipient för dagvattnet från planområdet är Lussebäcken.

Provtagning på bland annat bottenfauna i Lussebäcken visar en tydlig föroreningspåverkan. De övre delarna är påverkade av rensning och fragmentering, medan bäcken från Ramlösaparken och nedströms är tydligt påverkad av erosion. Bäcken har upprepade gånger drabbats av utsläpp med åtföljande fiskdöd. Dessa faktorer gör bäcken känslig för ytterligare påverkan som kan försämra statusen. Lussebäcken har trots detta många värdefulla lokaler, bland annat reproduktionslokaler för öring. Här finns potential och möjligheter för vattenvårdande åtgärder. En del åtgärder har också genomförts uppströms, bland annat våtmarker i Ekeberga och Vasatorp. 2017 anlades en ca 3 hektar stor våtmark i Lussebäckens östra gren strax söder om Påarp. Tvåstegsdiken har anlagts i de två grenar av bäcken som ligger norr om planområdet. Sådana åtgärder ger positiva effekter på bäcken.

Lussebäcken i sig räknas inte som en så kallad vattenförekomst enligt vattendirektivet men utgör Rååns största biflöde. Råån har måttlig ekologisk status. Näringsämnen, miljögifter och morfologiska förändringar/kontinuitet är de huvudsakliga typerna av påverkan. Ån uppnår inte god kemisk status. Miljökvalitetsnorm är god ekologisk status 2027 och god kemisk status. Enligt Vattenmyndigheten finns risk att ån inte når god ekologisk eller kemisk status 2021.

4.3 Service

Kommersiell service

Viss kommersiell service finns i närområdet.

4.4 Riksintressen och förordningar

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

Riksintresse för väg respektive järnväg

I anslutning till aktuell detaljplan finns riksintresse för både väg, E4/E6/E20, och järnväg, Skånebanan. Riksintresse för väg påverkas inte av aktuell detaljplan. Riksintresset för järnväg påverkas inte negativt. Möjlig framtida utbyggnad till dubbelspår förhindras inte av planförslaget. Riksintresset högexploaterad kust ligger i närheten av planområdet men påverkas inte av aktuell detaljplan.

Vattenskyddsområde

Området berörs av vattenskyddsområde för Ramlösa hälsobrunns grundvattentäkt. Vattentäkten bedöms inte påverkas negativt av aktuell detaljplan.

4.5 Tidigare kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

I Helsingborgs översiktsplan ÖP2010, antagen av kommunfullmäktige den 18 maj 2010 och aktualitetsförklarad den 26 februari 2014, redovisas planområdet som verksamhetsområde. Området finns även med i den nu aktuella Stadsplan 2017, antagen av kommunfullmäktige den 16 november 2017, vilket är en ändring av översiktsplanen som omfattar större delen av Helsingborgs tätort

Planprogram för Östra Ramlösa

Planområdet ligger precis intill gränsen för planprogram för Östra Ramlösa.

Detaljplaner

Största delen av planområdet är inte detaljplanelagt sedan tidigare. För den östra delen av planområdet som ligger närmast motorvägen gäller stadsplan för Långeberga industriområde (12037), som vann laga kraft den 6 december 1983. Planen redovisar parkmark samt järnvägsområde inom aktuellt planområde och har ingen genomförandetid.

Program till detaljplan

Planprogrammet syftar till att pröva möjligheten att förlänga Långebergavägen söderut för att i sin tur via det befintliga gatunätet skapa kopplingar till Ättekulla trafikplats. Planändringen syftar även till att möjliggöra etablering av verksamheter/industri öster om den föreslagna vägsträckan. Planprogrammet avser att klargöra förutsättningarna och ange riktlinjer för en sådan utbyggnad inför fortsatt detaljplanearbete. Området ligger i sin helhet inom skyddsområde för Ramlösa vattentäkt vilket kräver särskilda hänsyn kring bland annat dagvattenhantering. Planområdets areal är cirka 26 hektar. Huvuddelen av området är beläget norr om Skånebanan där marken föreslås för verksamhetsutbyggnad.

Långebergavägen föreslås förlängas från Påarpsvägen i norr och ansluta till Trintegatan inom Köpingegårdens industriområde i söder. Långebergavägen föreslås att passera Skånebanan planskilt vilket kommer att bli föremål för ytterligare utredningar kring bland annat vattenfrågor (denna del har utgått ur aktuell detaljplan kommer att drivas som ett separat projekt). Parallellt med motorvägen går idag industrispår från Skånebanan vilka kan bli aktuella att använda på längre sikt.

Ett genomförande av planen kommer att kräva att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas. En preliminär avgränsning av denna har gjorts i programmet. Avgränsningen grundar sig på att området kommer att förändra landskapsbilden, att markens användande ändras från jordbruk till verksamhets- och vägområde samt att relativt känslig natur- och

kulturmiljö kommer att påverkas. Avgränsningen föreslås därför behandla påverkan på mark och vatten, naturmiljö, kulturmiljö, landskapsbild samt hälsa- och säkerhet. Miljökonsekvensbeskrivning kommer att utarbetas parallellt med detaljplaneförslaget.

Parkeringsnorm

Nuvarande parkeringsnorm för i Helsingborgs stad, antagen av kommunfullmäktige den 20 september 2016, framgår nedan. Parkeringsnormen utgör ett lägsta behov vid exploatering. Det faktiska kravet på antal parkeringsplatser och utformning av dessa bestäms i samband med bygglov, i aktuell detaljplan ska hänsyn tas till bland annat ställplatser och nattparkering för lastbilstrafik till och från fastigheter inom planområdet. Enligt parkeringsnormen tillhör området zon 3.

Parkeringsnorm för cykel (verksamheter)

p-behov

Industri/lager **4,5**/1000 m² BTA

Kontor **18**/1000 m² BTA

Parkeringsnorm för bilar (verksamheter) (ej lastbilar)

p-norm för bilar = p-behov för sysselsatta + p-behov för besökare

Industri/lager **10**/1000 m² BTA

Kontor **14,5**/1000 m² BTA

Handel **26**/1000 m² BTA

Trafikplan

I Trafikplan 2017, antagen av stadsbyggnadsnämnden den 15 juni 2017, är en konkret handlingsplan hur Helsingborgs stad vill utveckla Helsingborgs trafiksystem. I Trafikplanen omsätts strategierna från Trafikprogrammet, som antogs 2014, till konkreta behov av åtgärder för att nå målen. Under rubriken godstrafik är fokusområdena som berör planförslagets innehåll hantera uppställda lastbilar och rusta upp stadens industrispår. Bland utredningsfrågorna finns förbättrad tillgänglighet från logistikområdena utmed väg E4/E6/E20 genom en utveckling av trafikplats Helsingborg Södra tillsammans med en förlängning av Långebergavägen.

Övrigt

PM Klimatanpassning, antagen av kommunfullmäktige den 25 april 2012.

Grönstrukturprogram för Helsingborg, antaget av kommunfullmäktige den 26 mars 2014.

Helsingborgs Livskvalitetsprogram, antaget av kommunfullmäktige den 26 januari 2016

Dagvattenprogram Helsingborgs stad, dagvattenpolicy NSVA, antagen av kommunfullmäktige 16 juni 2015.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Björn Bendsorp Redestam
Planchef



Gustav Johnsson
planarkitekt



Jenni Wehrmann
planarkitekt