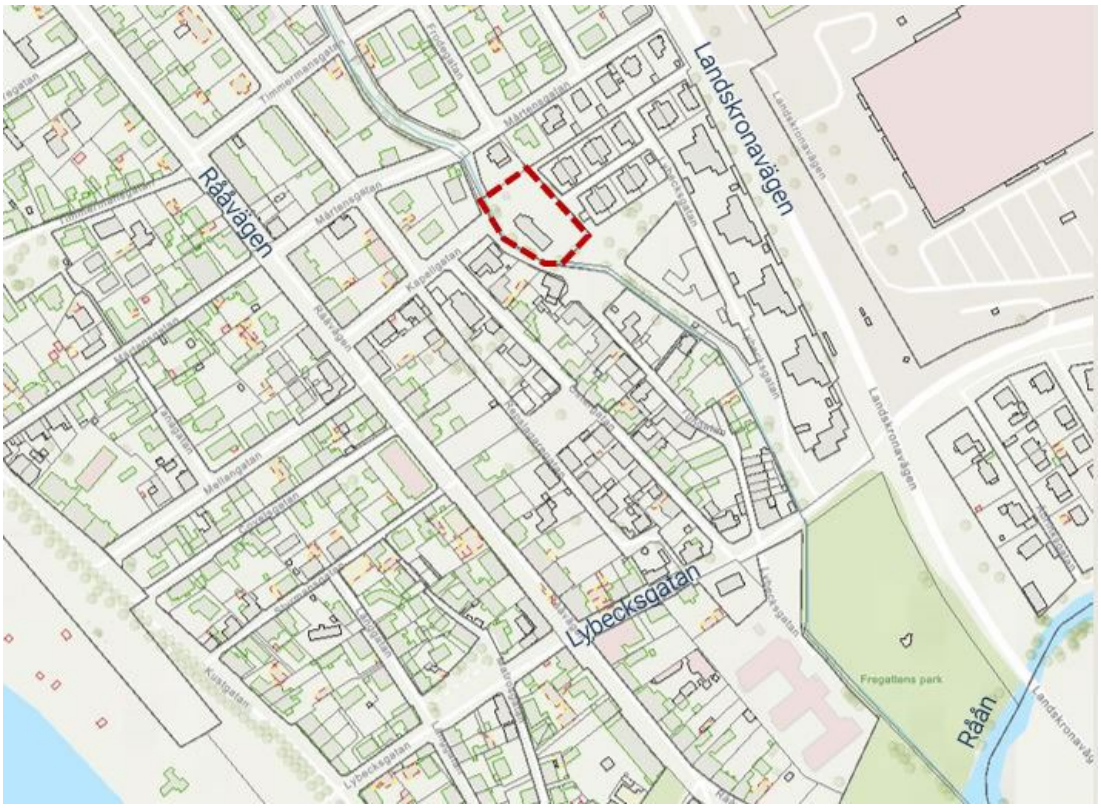
HELSINGBORG

Detaljplan för fastigheten

Stenen 10, Råå

Helsingborgs stad



Planområdets läge

Planbeskrivning

Upprättad den 30 september 2025 Redaktionellt ändrad 20 november 2025

STANDARDFÖRFARANDE

Antagen av stadsbyggnadsnämnden: 11 december 2025 § 317
Laga kraft: 14 januari 2026
Genomförandetid till och med: 14 januari 2031

1283K-P2026/2

HELSINGBORG
Stadsbyggnadsförvaltningen
Detaljplanering

LAGAKRAFTBEVIS

Detaljplan för fastigheten Stenen 10, Råå, Helsingborgs stad

Stadsbyggnadsnämnden i Helsingborgs stad antog den 11 december 2025 § 317, detaljplan för fastigheten Stenen 10, Råå, Helsingborgs stad.

Länsstyrelsen har, den 19 december 2025, med stöd av 11 kap 10 § plan- och bygglagen (SFS 2010:900), beslutat att inte överpröva stadsbyggnadsnämndens beslut.

Enligt stadsbyggnadsförvaltningens diarium har inget överklagande av stadsbyggnadsnämndens beslut inkommit inom besvärstiden.

Detaljplanen har därför **vunnit laga kraft den 14 januari 2026.**

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Carl Welin
Planchef

Kopia till:
Lantmäterimyndigheten i Helsingborg
Mark- och exploateringsenheten
Länsstyrelsen, samhällsbyggnadsenheten

§ 317 **Dnr 00819/2020**

Detaljplan för fastigheten Stenen 10, Råå, Helsingborgs stad

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra småhusbebyggelse samt att pröva omfattning, utformning och placering av en sådan bebyggelse. Planen syftar också till att skapa allmän platsmark för parkändamål för att öka allmänhetens tillgänglighet till Lussebäcken samt stärka rekreativa och biologiska värden i anslutning till bäcken.

Till följd av förtätningen behöver en ökad mängd vatten hanteras inom planområdet. Inom parkmarken behöver därför fördröjningsytor skapas för att dagvatten från planområdet ska hinna renas innan det kan släppas vidare ut i den känsliga recipienten Lussebäcken. För att kunna ta hand om de ökade vattenmängderna regleras därför hur stor del av fastighetsarean inom kvartersmarken som ska vara genomsläpplig för vatteninfiltration.

Inom planområdet finns mindre områden med kvarvarande markföroreningar. Dessa ytor ska saneras ytterligare till den saneringsnivå att marken bedöms som lämplig för avsedda användningar i detaljplanen. Att saneringen genomförs säkerställs genom planbestämmelse med krav på sanering innan startbesked kan ges. Planområdet är sedan tidigare bebyggt men inte detaljplanelagt.

Marken inom planområdet är undantagen från generellt strandskydd genom Länsstyrelsens beslut 1996. Området omfattas av riksintresse för kustzonen och för kulturmiljövård men riksintressena bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

Stadsbyggnadsförvaltningen har bedömt att planens genomförande inte kan antas medföra be-tydande miljöpåverkan enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen eller 6 kap 11 § miljöbalken. Planförslaget ligger i linje med Stadsplan 2017.

Ordförandens förslag

Ordförandens förslag till stadsbyggnadsnämnden är

att anta detaljplanen för Stenen 10, Råå, upprättad den 30 september 2025, redaktionellt ändrad den 20 november 2025.

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplanen för Stenen 10, Råå, upprättad den 30 september 2025, redaktionellt ändrad den 20 november 2025.

Beslutet ska skickas till

Länsstyrelsen
Lantmäteriet
Detaljplanering
Sökanden

Detaljplanen redovisas i följande handlingar

- Denna planbeskrivning
- Detaljplanekarta med planbestämmelser och illustrationsplan
- Granskningsutlåtande

Utredningar till grund för förslaget (tillgängliga på Stadsbyggnadsförvaltningen)

- Huvudstudie f.d. Midolprodukter på Råå, Golder Associates AB, 2011-12-20
- Efterbehandlingsrapport f.d. Midolprodukter i Råå, Tyréns, 2014-11-28
- Tekniskt PM Kvarstående risker, f.d. Midolprodukter Stenen 10 och Råå 4:157, Helsingborg, Golder Associates, 2014-12-10
- PM Restföroreningar efter efterbehandling av Stenen 10 och angränsande fastigheter i Helsingborgs stad, Tyréns 2015-02-20
- PM Lussebäcken modellering, Envidan, 2020-07-03
- Grundvattenutredning Råå Stenen 10, Ramboll 2022-07-01
- Lussebäcken vattenkvalitet, Eurofins, 2023-04-04
- PM miljö, Föroreningssituation åbrinken inom och söder om fastigheten Stenen 10 (f.d. Midolprodukter), Stadsbyggnadsförvaltningen Stadsmiljö, Projektenheten, 2023-06-29
- VA-utredning för Stenen 10, Helsingborgs stad, Ramboll, 2025-06-18

Medverkande

Medverkande i planarbetet är planarkitekt Jenny Elsmén (ansvarig handläggare), planarkitekt André Persson (biträdande handläggare) och exploateringsingenjör Johanna Berntsson (beställarrepresentant Mark- och exploateringsenheten).

Innehåll

1 PLANEN I KORTHET 5

1.1 SYFTE 5
1.2 SAMMANFATTNING 5
Förslag 5
Konsekvenser 6
Planeringsförutsättningar 6

2 PLANFÖRSLAG 8

2.1 OMRÅDETS DISPOSITION OCH GESTALTNING 8
2.2 BEBYGGELSE 8
2.3 GRÖNSTRUKTUR OCH ALLMÄNNA PLATSER 13
Park 13
Kulturhistoriskt värdefulla anläggningar 14
2.4 TRAFIK 15
Parkering 18
2.5 TEKNISK FÖRSÖRJNING 18
Energiförsörjning och telekommunikation 18
Vatten och spillvatten 18
Dagvattenhantering 18
Höjdsättning 20
Avfallshantering 23
2.6 ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER 24
Genomförandetid 24

3 KONSEKVENSER 24

3.1 BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN 24
3.2 PÅVERKAN PÅ RIKSINTRESSEN 25
Riksintresse för högexploaterad kust 25
Riksintresse för kulturmiljövård 25
3.3 MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET 25
Luftkvalitet 25
Markföroreningar 25
Markradon 26
Vattenkvalitet 26
Erosion 27
Översvämningsrisk 27
Klimatanpassning 29
Trafikflöden 29
Buller från vägar och järnvägar 30
3.4 NATUR- OCH KULTURMILJÖ 30
Naturmiljö och biologisk mångfald 30
Parker 31
Kulturmiljö 31
Stadsbild 31
3.5 SOCIALA FÖRHÅLLANDEN 31
Befolkning och service 31

Konsekvenser för barn ... *31*
Tillgång till parker ... *32*
Tillgänglighet ... *32*
Solförhållanden ... *32*
3.6 PLANENS GENOMFÖRANDE ... 33
Fastighetsrättsliga konsekvenser ... *33*
Avtal ... *35*
Tillstånd för vattenverksamhet ... *36*
Ekonomi ... *36*
Tekniska utredningar ... *38*
Övriga upplysningar ... *38*
4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR ... 39
4.1 BAKGRUND OCH ORGANISATION ... 39
Bakgrund till planändringen ... *39*
Beslut i ärendet ... *39*
4.2 PLANOMRÅDET ... 39
Markägoförhållanden ... *40*
Markanvändning ... *40*
Historik ... *40*
Bebyggelse ... *41*
Grönområden // parker ... *42*
Trafik ... *44*
Påverkan från omgivningen ... *44*
Teknisk försörjning ... *44*
Arkeologi ... *44*
Geotekniska förhållanden ... *45*
Vattendrag och översvämningsrisk ... *45*
Grundvatten ... *45*
Markföroreningar ... *46*
4.3 SERVICE ... 47
Offentlig service ... *47*
Skola och förskola ... *47*
Handel//Kommersiell service ... *47*
4.4 KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN ... 47
Detaljplaner ... *48*
Bevarandeplan ... *48*
Mobilitetsnorm ... *49*
Övrigt ... *49*
4.5 RIKSINTRESSEN OCH FÖRORDNINGAR ... 50
Riksintresse för högexploaterad kust ... *51*
Riksintresse för kulturmiljövård ... *51*
Strandskydd ... *51*

1 Planen i korthet

Detaljplanen upprättas i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900), enligt beslut om uppdrag i stadsbyggnadsnämnden 10 juni 2021. Planarbetet påbörjades med startmöte den 29 augusti 2023. Lagstödet för planbestämmelserna, utifrån 4 kapitlet plan- och bygglagen, framgår under respektive avsnitt i bestämmelserutan.

1.1 Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra småhusbebyggelse inom fastigheten Stenen 10, samt att pröva omfattning, utformning och placering av en sådan bebyggelse. Planen syftar också till att skapa allmän platsmark för parkändamål för att öka allmänhetens tillgänglighet till Lussebäcken samt stärka rekreativa och biologiska värden i anslutning till bäcken.

1.2 Sammanfattning

Huvudidén är att möjliggöra småhusbebyggelse i form av radhus, parhus eller liknande samt ett allmänt gångstråk i parkmiljö längs med Lussebäcken. I planområdet ingår fastigheten Stenen 10 samt en mindre del av Råå 4:157. Inom fastigheten finns idag en bostads- och verksamhetsbyggnad med omgivande privat trädgård. Planen möjliggör upp till 4 bostäder som nås genom en förlängning av angränsande Lybecksgatan in i planområdet. Ny bebyggelse placeras med respektavstånd till Lussebäcken för att säkra och stärka bäckområdets gröna och blå värden samt allmänhetens tillgång till bäcken. Området mellan bäcken och bebyggelsen planläggs som park. Parken kan också ge utrymme för bäcken att i framtiden kunna brädda vid högvatten om behovet skulle uppstå samt för eventuell naturlig erosion i bäckfårans östra sida utan att bebyggelse äventyras. Till följd av förtätningen behöver en ökad mängd dagvatten hanteras inom planområdet. Inom parkmarken behöver därför fördröjningsytor skapas för att dagvatten från planområdet ska hinna renas innan det kan släppas vidare ut i den känsliga recipienten Lussebäcken. För att kunna ta hand om de ökade dagvattenmängderna regleras också hur stor del av fastighetsarean inom kvartersmarken som ska vara genomsläpplig för dagvatteninfiltration. Höga grundvattennivåer kan förekomma inom fastigheten varför källare inte är tillåtet vid nybyggnation. Parkering löses inom de enskilda bostadsfastigheterna. Planområdet är inte detaljplanelagt sedan tidigare.

Förslag

Detaljplanen möjliggör:

- Upp till 4 bostäder.
- Gata för angöring till bostadshusen.
- Park med nytt gångstråk.
- Broförbindelse över bäcken.
- Dagvattenfördröjning i reningssyfte.



Illustrationsplan. Röd prickstreckad linje markerar planområdet.

Konsekvenser

Stadsbyggnadsförvaltningen har bedömt att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen eller 6 kap 11 § miljöbalken.

Konsekvenserna av detaljplanen blir att området förtätas med bostäder i enlighet med ambitionerna i Stadsplan 2017. Den nya bebyggelse och de hårdgjorda ytor som detaljplanens genomförande innebär får till följd en ökad mängd dagvatten som behöver hanteras inom planområdet innan det kan släppas vidare ut i Lussebäcken som är en känslig recipient.

Inom planområdet finns mindre områden med kvarvarande markföroreningar dels inom det som föreslås som kvartersmark men främst inom föreslagen parkmark. Dessa ytor ska saneras ytterligare, antingen i samband med rivning av befintlig byggnad eller senast i samband med startbeskedet, till den saneringsnivå att marken bedöms som lämplig för avsedda användningar i detaljplanen. Att saneringen genomförs säkerställs genom planbestämmelse med krav på sanering innan startbesked kan ges.

Området omfattas av riksintresse för kustzonen och för kulturmiljövård men riksintressena bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

Planeringsförutsättningar

Planområdet utgörs av fastigheten Stenen 10, samt en liten del av Råå 4:157, som ligger i de centrala delarna av Råå i södra Helsingborg. Fastigheten angränsar till Lussebäcken i sydväst, småhuskvarter i nordöst och parkmark i sydöst. Stenen 10 omfattar 1963 kvadratmeter och ägs av Helsingborg stad. Fastigheten Råå 4:157 ägs av Helsingborgs stad och angränsar till Stenen 10 i sydöst.

På fastigheten finns en tvåplansbyggnad som tidigare använts som bostad och för verksamhet men som idag står oanvänd. Fastigheten i övrigt är utformad med karaktären av bostadsträdgård. Historiskt har det på fastigheten under 1950- och 60-talen pågått tillverkning av bekämpningsmedel vilket har genererat restföroreningar i marken. Merparten av dessa föroreningar har sanerats under 2014 – 2015 till nivå för känslig markanvändning men ställvis finns kvarvarande föroreningar kvar. Dessa föroreningar har dock vid slutbesiktning efter saneringen 2014–2015 bedömts att i nuvarande skick inte utgöra någon fara för hälsa eller miljö men planeras ändå att hanteras genom ytterligare sanering i samband med rivning av den befintliga byggnaden. Då saneras de föroreningar som finns kvar runt husgrunden i sin helhet. Även kvarvarande föroreningar runt och under det gamla äppelträdet kommer att saneras fullständigt i samband med rivning av byggnaden. Vad gäller kvarvarande föroreningar i den östra strandbrinken kommer dessa att saneras i den mån det är möjligt utan att äventyra växt- och djurliv i bäcken, miljökvalitetsnormen för vatten och de stora bevarandevärda klibbalarna i strandbrinken. Där sanering inte bedöms vara möjlig kan metoden med övertäckning med rena massor komma att användas.
Planområdet kan nås med gång och cykel från tre håll och med bil via Lybecksgatan, det ligger på nära gångavstånd till stads- och regionbusslinjer med hög turtäthet och har nära till kommunal och kommersiell service och handel för vardagsbehov. Bullernivåerna underskrider gällande riktvärden för buller. Planområdet är inte detaljplanelagt och ingår inte i strandskyddet.

Planstatistik

Planområdets area:	1966 m²
Exploateringsgrad:	cirka 0,35
Antal bostäder:	4 småhus
Parkmark:	cirka 800 m²

Inom planområdet har bebyggelsen en exploateringsgrad på cirka 0,35. Exploateringsgraden är beräknad genom att största möjliga bruttoarea (BTA) enligt planförslaget dividerats med områdets areal inklusive gata och park.

2 Planförslag

2.1 Områdets disposition och gestaltning

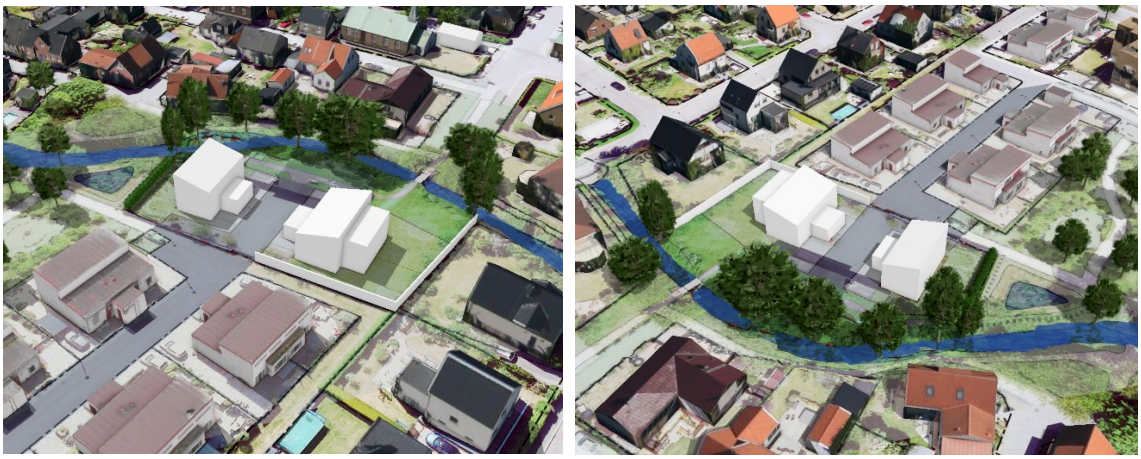
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra småhusbebyggelse inom fastigheten Stenen 10. Befintlig bostadsbyggnad rivs och ny bebyggelse placeras i den nordöstra delen av planområdet och parkmark i den västra delen mellan Lussebäcken och den nya bebyggelsen. Den intilliggande Lybecksgatan förlängs in i planområdet och bebyggelsen placeras på båda sidor om gatan likt befintlig parhusbebyggelse längs med den angränsande delen av Lybecksgatan.
Genom att förlägga bebyggelsen endast i planområdets östra del skapar vi med parkstråket ett skyddsavstånd mellan bebyggelsen och vattenlinjen. Detta gör vi, tillsammans med höjdsättning av området, som en förebyggande klimatåtgärd för att undvika skador på bebyggelse vid händelse av oförutsett höga vattennivåer i bäcken till följd av framtida klimatförändringar på ännu längre sikt än vad vi idag kan förutse.

Avsikten med planen är också att skapa allmän platsmark för parkändamål längs med Lussebäcken för att öka allmänhetens tillgänglighet till bäcken samt att stärka områdets rekreativa och biologiska värden.

Detaljplanen säkerställer en broförbindelse som ger allmänheten tillgång till parken på bäckens östra sida, samt en gångväg som förbinder bron och den intilliggande parken sydöst om planområdet. Planen anger även att parkmarken ska anläggas på ett sådant sätt att nödvändiga fördröjningsytor för rening av dagvatten skapas.

2.2 Bebyggelse

Inom markanvändning angiven för bostadsändamål möjliggörs för bostadsbebyggelse med upp till fyra bostäder i form av småhusbebyggelse. Företrädelsevis rekommenderas parhusbebyggelse likt befintlig intilliggande bebyggelse längs Lybecksgatan men annan typ av småhusbebyggelse är också möjlig.



Möjlig parhusbebyggelse och gata utifrån detaljplanens utformning sett från öster (bilden till vänster) och väster (bilden till höger).

Plushöjd

I plankartan använder vi oss av begreppet plushöjd när vi ger höjdangivelser för ny bebyggelse. Plushöjder gör det enklare att förutse hur hög exempelvis en byggnad får lov att vara i praktiken, eller hur topografin i en park är tänkt att utformas. Den angivna plushöjden beskriver höjdskillnaden ner till medelhavsnivån, som utgör nollplan. I dagligt tal uttrycks ofta höjdnivåer som "höjden över havet". Förenklat förklarat överensstämmer den nationella nollnivån med medelhavsnivån. Saknar en höjdangivelse plustecken utgår höjden istället från medelmarknivån vilken är föränderlig och kan påverkas genom att ta bort eller lägga till jordmassor. En höjdangivelse utan plustecken öppnar också upp får många tolkningar av exempelvis från var höjden ska mätas om bebyggelse uppförs i ett kuperat landskap.

I plankartan regleras högsta tillåtna totalhöjd för ny bebyggelse till +11,5 meter över angivet nollplan. Det innebär att byggnadens högsta punkt får vara högst 11,5 meter över nollpunkten. Medelmarknivån inom Stenen 10 beräknas efter genomförandet av detaljplanen vara runt +4 meter, det vill säga cirka 4 meter över nollplanet, medelhavsnivån. Det innebär att bebyggelsens högsta tillåtna höjd från framtida marknivån räknat blir cirka 7,5 meter. Förlängningen av Lybeckgatan behöver anläggas med en lutning ner mot Lussebäcken från en nivå på +4,2 meter i öster (befintlig marknivå) till 4,0 meter i väster på parkmarken. Befintlig höjd idag vid planerad gatas mitt är +3,7 meter. För att säkra en lämplig avrinning av dagvatten och skyfall behöver marken här höjas upp till +4,1 meter.

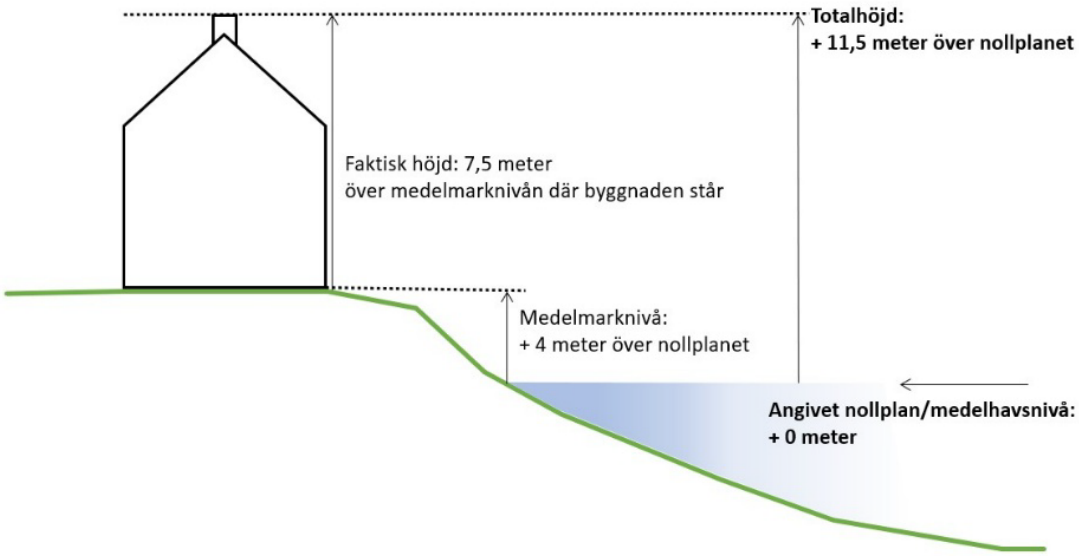


Illustration: Princip för beräkning av plushöjd.

Planbestämmelser som reglerar bebyggelsen		**PBL 4 kap**
B	Bostäder	5 §
	Marken får inte förses med byggnad.	11 § / 16 §
h_1 +0,0	Högsta totalhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.	11 § / 16 §
o_1 0,0	Minsta takvinkel är angivet värde i grader.	11 § / 16 §
e_1 40	Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet.	11 § / 16 §
b_1	Lägsta nivå på färdigt golv är +4,3 meter över angivet nollplan inom användningsområdet.	12 § / 16 §
b_2	Minst 35,0% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig inom användningsområdet.	11 § / 12 § /16 §
b_3	Källare får inte finnas inom användningsområdet.	11 § / 12 § /16 §
a_3	Marklov krävs även för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet inom användningsområdet.	9 kap 12 §
a_4	Startbesked får inte ges för byggnadsverk förrän markföroreningar har avhjälpts eller skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits inom användningsområdet.	14 §
p_1	Huvudbyggnad ska placeras i förgårdslinje mot gata.	11 § / 16 §

Bostäder

Tillåten markanvändning för kvartersmarken i planen är bostäder. Planen ger utrymme för upp till fyra bostäder av småhuskaraktär. Lämplig utformning är parhusbebyggelse likt intilliggande bostäder längs med Lybecksgatan men även andra utformningar är möjligt.

Tillkommande bebyggelse måste alltid ta hänsyn och anpassas i sin utformning till omgivande bebyggelse i allmänhet och till närområdets befintliga kulturvärden i synnerhet i enlighet med vad som anges i PBL, 2 kap. 6 §. Den närmaste omgivningen runt planområdet är väldigt varierad med både småskalig kulturhistorisk bebyggelse direkt väster om Lussebäcken, egnahemskvarter från tidigt 1900-tal i norr och par- och flerbostadshus från 2010-talet direkt öster om planområdet. Den senare bebyggelsen har liten eller ingen tydlig anpassning till den äldre bebyggelsen i vare sig volymer eller fasadmaterial. Som planförslaget är utformat med bebyggelse längs en förlängning av Lybecksgatan kommer denna nya bebyggelse i huvudsak att upplevas tillsammans med den befintliga parhusbebyggelsen längs denna gata. Därför har denna bebyggelse blivit vägledande för vilka utformningsreglerande planbestämmelser som används i plankartan.

Prickmark: Marken får inte förses med byggnad.
Angiven prickmarkzon motiveras med möjligheten att kunna sköta underhåll av byggnader, skapa utrymme för entrézoner och dylikt inom den egna fastigheten samt att ge utrymme för takvattenavrinning genom självfall mot det kommunala dagvattennätet i gatan.
Då detaljplanen förespråkar parhusbebyggelse är prickmarken endast förlagd längs med användningsgränsen. På så sätt maximeras ytan vad gäller flexibilitet i utformningen av bebyggelsen.

h_1 +11,5: Högsta totalhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.
Angiven bebyggelsehöjd är anpassad till totalhöjderna på intilliggande befintlig bebyggelse. Framför allt är anpassning gjord utifrån höjden på den närmaste parhusbebyggelsen längs Lybecksgatan. Den tillkommande bebyggelsen kommer alltid att upplevas som en del av Lybecksgatans bebyggelse. Därför blir det naturligt att låta de befintliga parhusens höjd styra totalhöjden inom planområdet.

h_1 +7,5: Högsta totalhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.
För området närmast gatan begränsas totalhöjden till högst + 7 ,5 meter över angivet nollplan. Höjdbegränsningen på denna yta baseras delvis på hur intilliggande bebyggelse längs Lybecksgatan är utformad med en lägre entrédel mot gatan men höjdbegränsningen närmast gatan syftar också till att framhäva parkens vegetation som fond till bebyggelsen längs Lybecksgatan.

o_1: Minsta takvinkel ska vara 13,0 grader
Bestämmelsen är en utformningsanpassning till befintlig intilliggande bebyggelse och utgår från takvinkeln på de närmast liggande parhusen längs Lybecksgatan.

e_1 40: Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet.
Genom att relatera utnyttjandegraden som en fast andel till respektive fastighetsarea garanteras varje fastighet en byggrätt oavsett hur andra fastigheter inom användningsområdet bebyggs. Beroende på fastighetsstorlek varierar alltså byggrätten sett till kvadratmeter men inte i procentandelar i förhållande till fastighetsstorleken. Detta innebär vid fastighetsindelning att storleken på respektive fastighet inte kan bli mindre än att det inom angiven byggrätt finns möjlighet att uppföra en bostad som uppfyller de funktions- och tillgänglighetskrav som ställs på en bostad för att anses som lämplig för permanentboende.
Angiven byggnadsarea är avvägd för att ge förutsättningar till en så varierad bostadsutformning som möjligt på den begränsade användningsytan. Begränsningen av byggnadsarean är också gjord för att bebyggelsen ska påverka markens möjlighet till infiltration av dagvatten så lite som möjligt samtidigt som det inom respektive bostadsfastighet utöver bostaden även ska kunna ges utrymme för bil- och cykelplatser, avfallshantering, komplementbyggnader och uteplatser.

b_1: Lägsta nivå på färdigt golv är +4,3 meter över angivet nollplan inom användningsområdet.
Baserat på rekommenderad höjdsättning i genomförd VA-utredning (Ramboll, 2025) regleras att färdig golvnivå i bostäder ska vara minst +4,3 meter över angivet nollplan. Golvnivån regleras för att säkra bebyggelsen vid kraftiga regn och mot eventuella framtida höjda havsnivåer. Nivån för färdigt golv föreslås ligga minst 0,2 m över föreslagen marknivå i gatan för att säkra vattnets väg förbi byggnation och för att hindra att byggnader svämmas över. Lägsta nivå för färdigt golv föreslås således till minst +4,3. Färdigt golv kan med fördel anläggas högre för ytterligare

säkerhetsmarginal, under förutsättning att höjden möjliggör en tillgänglig utformning av omkringliggande mark och anslutning till föreslagen gata.

b_2: Minst 35,0% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig inom användningsområdet.
Lussebäcken är en känslig recipient vilket innebär att markavvattning till denna endast får ske på ett kvalitetssäkrat och flödesreglerat sätt. Även kvartersmarken måste därför utföras så att den på bästa sätt är rustad för att hantera dagvattenavrinning från de enskilda fastigheternas hårdgjorda ytor innan ytvattnet kan ledas vidare till bäcken. Syftet med denna bestämmelse är också att bidra till att både den enskilda bostaden och det gemensamma närområdet är bättre rustat för ökade dagvattenmängder vid normalregn och vid skyfall till följd av klimatförändringar. Den specifika procentandelen som anges är avvägd för att så stor yta som möjligt ska vara genomsläpplig men även med hänsyn till att de andra behov som också behöver kunna tillgodogöras inom varje bostadsfastighet ska vara genomförbara.

b_3: Källare får inte finnas inom användningsområdet.
På grund av kända problem med grundvatteninträngning i källaren på befintlig byggnad inom planområdet är källare vid nybyggnation inom planområdet ej lämpligt. Resultaten av genomförd grundvattenutredning (Ramboll, 2022) anger också att ny bebyggelse ska vara anpassad för en miljö med höga grundvattennivåer och avråder från att tillåta källare.

a_3: Marklov krävs även för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet inom användningsområdet.
Denna bestämmelse motiveras med att den behövs för att säkerställa att bestämmelsen om genomsläpplighet (b_2) efterlevs.

a_4: Startbesked får inte ges för byggnadsverk förrän markföroreningar har avhjälpts eller skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits inom användningsområdet.
Planerade saneringsåtgärder måste genomföras innan marken kan tas i bruk på det sätt detaljplanen anger. Detta regleras genom en administrativ planbestämmelse om att erforderliga marksaneringsåtgärder måste utförts innan startbesked kan ges. Villkoret säkerställs genom kontroller i genomförandeskedet.

p_1: Huvudbyggnad ska placeras i förgårdslinje mot gata.
Planbestämmelsen motiveras av att detaljplanen är utformad för att upplevas som en förlängning av den intilliggande Lybecksgatan där den befintliga bebyggelsen är enhetligt placerad längs med gatan. Strukturen med bebyggelse placerad nära inpå gatan är dessutom typiskt för äldre fiskesamhällen och exempel på detta finns både i planområdets direkta närmiljö (Tullgatan, Östergatan) och utbrett förekommande inom riksintresset för kulturmiljö på Råå. Då gatubredden i detaljplanen är bredare än den befintliga Lybecksgatan blir placeringen särskilt viktig för att bevara karaktären på gaturummet.

2.3 Grönstruktur och allmänna platser

Planens allmänna platser utgörs av PARK och GATA. Inom parkmarken ska erforderliga markytor anordnas som kan fördröja dagvatten så att vattnet hinner renas innan det släpps vidare till recipienten Lussebäcken.

Planbestämmelser som reglerar grönstrukturen		**PBL 4 kap**
PARK	Park	5 §
Fördröjning$_1$	Fördröjning för rening av dagvatten	12 §
a_2	Startbesked får inte ges för anläggning av park förrän markföroreningar har avhjälpts eller skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits inom användningsområdet.	14 §

Park

Cirka 810 m^2 av planområdets västra del planläggs som PARK. Denna yta utökar det intilliggande allmäntillgängliga parkområdet med uppskattningsvis en tredjedel. I den nya parkdelen ska ett mer tillgängligt gångstråk längs med Lussebäcken anläggas där möjligheterna för regelbundet underhåll är bättre än för den gångstig som används idag längs bäckens västra strandbrink. Den befintliga stigen ligger till stor del inträngd mellan fastighetsavgränsande murar och precis kant i kant med det branta strandbrinkskrönet. Den trånga terrängen gör den svår att underhålla då underhållsmaskinerna inte kan ta sig inte fram hela vägen och gången vintervägh̊alls därför inte. Parken bör, så långt det är möjligt, anläggas på sådant sätt att bäcken i framtiden ges möjlighet till naturlig erodering eller bräddning vid behov. Det innebär till exempel att gångstråket behöver förläggas på tillräckligt avstånd från strandbrinken.
Längs bäckens östra strandbrink, söder om bron, finns tre stora klibbalar som bedöms som särskilt viktiga för det lokala växt- och djurlivet och som bidrar klimatreglerande för mikroklimatet kring bäcken. Dessa är viktiga att värna. Därför blir parkens utformning också påverkad av de förutsättningar som krävs för trädens bevarande och välmående. Bäckfåran är idag brant och svårtillgänglig och utgör en risk då den kan vara svår att ta sig upp ur för den som halkar ner. Utifrån trädens och stenskoningars (se nedan rubrik Kulturhistoriska värdefulla anläggningar) placering i strandbrinken har vi konstaterat att denna del av strandbrinken till största delen ändå bör lämnas oförändrad. Däremot föreslås att den del av östra strandbrinken som ligger norr om planområdets bro släntas av likt principen för ett tvåstegsdike med terrasserade ytor i minst två nivåer. Det skulle ge en flackare bäckprofil med ytor för bäcken att brädda vid högt vattenstånd och möjlighet att lättare ta sig upp ur bäckfåran om olyckan skulle vara framme. Denna lösning skulle också göra bäckfåran mer tillgänglig till vardags då den ger möjlighet att komma närmare vattenytan och närstudera bäckens naturmiljö. Platsen skulle då kunna användas i både pedagogiskt syfte av skolor och förskolor och för spontan naturlek.



Volymstudie i den nya parken längs Lussebäcken sett från norr (till vänster) och från söder (till höger). Planerad bebyggelse illustrerad som vit utan fasadbeklädnad. Parken endast schematiskt illustrerad.

Fördröjning$_1$: Fördröjning för rening av dagvatten
Parken ska kunna fördröja och infiltrera dagvatten i reningssyfte för att förhindra att orenat dagvatten når Lussebäcken som är en känslig recipient. Delar av parkytan behöver därför dikas eller skålas ur och anläggas med reningsfunktion för att dagvattnet ska hinna renas innan det fortsätter ut i Lussebäcken. Platsspecifika förutsättningar och åtgärder för att uppnå tillräcklig reningseffekt redovisas i genomförd dagvattenutredning (Ramboll, 2025).

a$_2$: Startbesked får inte ges för anläggning av park förrän markföroreningar har avhjälpts eller skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits inom användningsområdet.
Planerade saneringsåtgärder måste genomföras innan marken kan tas i bruk på det sätt detaljplanen anger. Detta regleras genom en administrativ planbestämmelse om att erforderliga marksaneringsåtgärder eller skyddsåtgärder måste utföras innan startbesked kan ges. Villkoret säkerställs genom kontroller i genomförandeskedet.

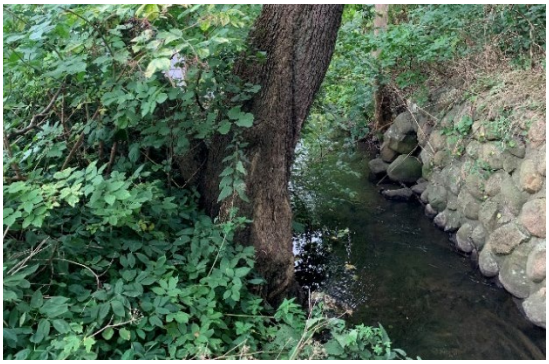
Kulturhistoriskt värdefulla anläggningar

I Lussebäckens strandbrinkar finns tre äldre murade och naturstenskodda fundament. Två av dessa utgör fundamenten till den befintliga bron över bäcken inom planområdet. Den tredje ligger knappt 40 meter nedströms i den östra strandbrinken. Det är oklart exakt vilket syfte den södra stenskoningen har haft men då det historiskt har legat en vattenmölla i detta område finns goda skäl att anta att detta kan vara en rest från denna tidigare verksamhet. Oavsett tidigare användning tillför denna och de två brofundamenten ett kulturhistoriskt lager till platsen och bidrar till platsens upplevelsevärde. Byggnadsverkens exakta ålder har inte kunnat bestämmas men utformningen med naturstensskoning är exempel på äldre byggteknik som använts under lång tid bakåt i tiden. Tekniken tillämpas inte längre på samma sätt vid anläggning av brofundament och stödmurar vilket ger dem ett värde som kulturhistoriska exempel på denna byggteknik. Dessa bebyggelserester bär också på sin egen platsunika historia och vi kan idag läsa av dessa som tydliga spår från hur det lokala livet kan ha sett ut och hur människans hand har präglat platsen.

Fundamenten och stenskoningar har inte försetts med skydd- eller varsamhetsbestämmelse i planen då de bedöms ha tillräckligt allmänt skydd mot förvanskning genom PBL. De står dessutom i en väldigt utsatt miljö med strömmande vatten och kan över tid behöva förstärkas, renoveras eller ersättas. Om detta blir aktuellt ska ingrepp ske med varsamhet och så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas i enlighet med lagstiftning i PBL, kap. 2, 6 §.




Brofundament sett från väster (till vänster) och från öster (till höger).

Södra fundamentet (till vänster) och motstående sidas stenskodda strandbrink i höjd med det södra fundamentet (till höger).

2.4 Trafik

Föreslagna bostäder nås med bil via Lybecksgatan vilken förlängs in i planområdet. Till fots, och med cykel på gåendes villkor, kan planområdet utöver Lybecksgatan även nås från Kapellgatan via en bro över Lussebäcken och söderifrån via den angränsande parken.

Planbestämmelser som reglerar trafikfrågor		**PBL 4 kap**
GATA	Gata	5 §
bro_1	Bro ska finnas	5 §
$gång_1$	Gångväg	5 §
+0,0	Markens höjd över nollplanet ska vara angivet värde i meter	10 §
a_1	Startbesked får inte ges för anläggning av gata förrän markföroreningar har avhjälpts eller skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits inom användningsområdet.	

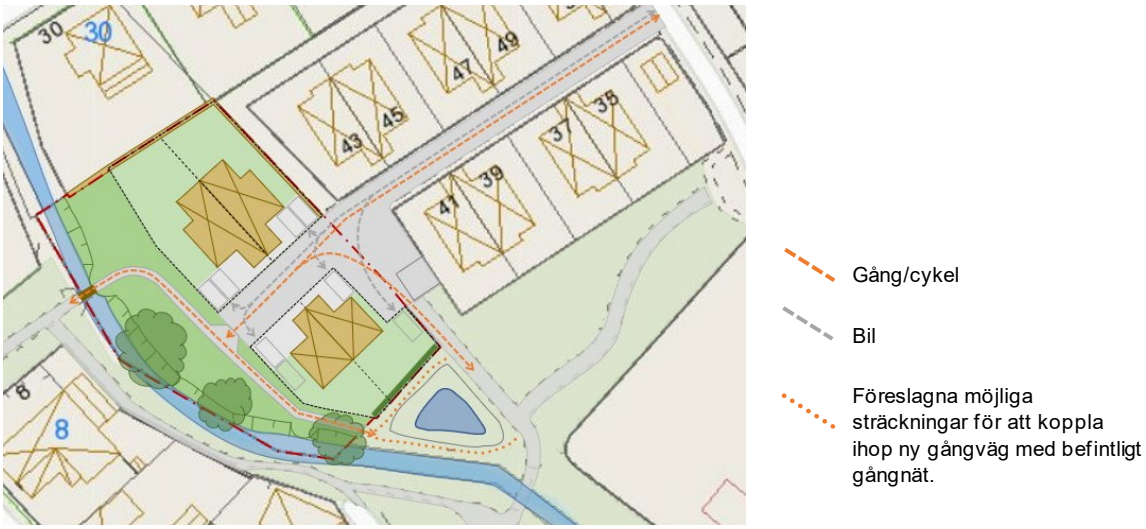
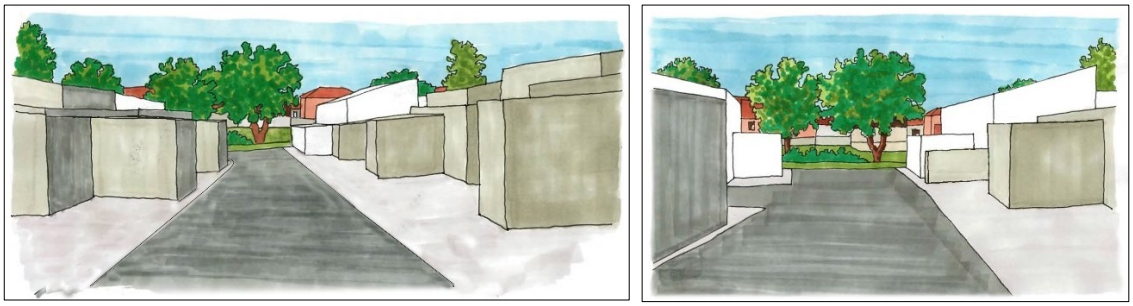


Illustration: Trafikförsörjning till och genom planområdet.

Gata

Gatumarken i planförslaget är en förlängning av den befintliga matargatan till fastigheterna Lybecksgatan 35–51 och utformas i likhet med den befintliga gatan som en gårdsgata där gående, cyklister och bilister samsas på samma yta. Gående och cyklister ska kunna använda gatan för att utöver att nå bostäderna inom planområdet även kunna röra sig genom planområdet. Den nya förlängningen av Lybecksgatan har en gatubredd på 7 meter vilket innebär en breddning av gatan med en meter i förhållande till den befintliga, anslutande delen av Lybecksgatan. 7 meters gatubredd säkerställer att in- och utfarter från angränsande bostadsfastigheter kan utföras på ett trafiksäkert sätt. Inom denna gatubredd ska alltså gatumiljön utformas så att alla trafikslag ges möjlighet att röra sig. För att säkerställa en lämplig avrinning för dagvatten och skyfall regleras dessutom en markhöjd på gatan. Regnvattnet i gatan och från kvartersmarken leds således längs förlängningen av Lybecksgatan västerut mot Lussebäcken.



Volymstudier sett från Lybecksgatan vid T-korsningen (till vänster) samt närmre planområdet (till höger). Planerad bebyggelse illustrerad som vit utan fasadbeklädnad. Parken endast schematiskt illustrerad.

Bro$_1$: Bro ska finnas.

Planen säkerställer att en bro över bäcken ska finnas. Avsikten är att bron ska vara tillgänglig för alla men att den även i fortsättningen ska vara utformad som en gångbro. Befintlig bro har efter inspektion konstaterats vara i funktionsdugligt skick men att den kräver åtgärder för att nå upp till gällande krav på standard, skötsel och säkerhet för stadens allmäntillgängliga broar.
Direkt söder om planområdet, i den intilliggande parken, finns ett exempel på utformning av en allmäntillgänglig bro som smälter väl in i bäckmiljön. Även längre nedströms bäcken, i grönområdet

där Lussebäcken löper samman med Råån, finns ytterligare ett exempel på gångbrosutformning. Dessa exempel kan användas som förebilder för brons upprustning.



Befintlig bro inom planområdet (till vänster) Exempel från intilliggande park på lämplig utformning av ny bro (till höger).

Gång$_1$: Gångväg.

Inom planområdet ska en gångväg anläggas som förbinder bron med den angränsande parken direkt sydöst om planområdet. Markanvändningen Park innefattar visserligen anläggning av gångvägar som anses nödvändiga för parkens funktion men då denna gångväg är avgörande för att tillgängliggöra den här delen av planområdet, och för att bjuda in allmänheten att använda platsen, förtydligar detaljplanen gångvägens särskilda vikt för planförslagets syfte med en planbestämmelse. Utan detta sammankopplande stråk som knyter ihop gångnäten på vardera sida om Lussebäcken finns det risk att parkytan inte upplevs som allmäntillgänglig då den ligger inklämd mellan bäcken och den nya bebyggelsen. Cyklister har begränsad framkomlighet genom parken inom planområdet men kan använda gångstråket på gåendes villkor.

Gångvägen ska också fungera som serviceväg för skötsel av parkområdet och fördröjningsytan och behöver därför anläggas så att de underhållsfordon som krävs ska kunna användas på den.

Gångvägen ska utföras på liknande sätt som de befintliga gångarna i den intilliggande parken med karaktären av grusad gång. Att använda enhetliga material ökar orienterbarheten inom parkområdet. Utöver ett enhetligt utseende som knyter ihop ny gång med befintliga är det viktigt att så stor del som möjligt av parkytan har god infiltrationsförmåga varför grus är att föredra framför annan markbeläggning.



Volymstudie sett från Kapellgatan väster om Lussebäcken. Planerad bebyggelse illustrerad som vit utan fasadbeklädnad. Parken endast schematiskt illustrerad.

Erforderlig belysning längs gången bör finnas. Belysning behövs för orienterbarheten och för att bidra till ökad trygghetskänsla. Viktigt är dock att belysningen utformas på ett sätt som minimerar ljusläckage mot bäckfåran så att eventuellt djurliv inte störs. Lämplig placering av belysningsstolpar kan därför vara på gångvägens västra sida med ljuskällan riktad bort från bäcken.
För att det föreslagna gångstråket ska ge fullt mervärde åt närområdet krävs att det även anläggs en anslutande gång inom den befintliga parken som kopplar samman befintliga rörelsestråk med det som föreslås i planen.

a_1: Startbesked får inte ges för anläggning av gata förrän markföroreningar har avhjälpts eller skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits inom användningsområdet.
Planerade saneringsåtgärder måste genomföras innan marken kan tas i bruk på det sätt detaljplanen anger. Detta regleras genom en administrativ planbestämmelse om att erforderliga marksaneringsåtgärder eller skyddsåtgärder måste utföras innan startbesked kan ges. Villkoret säkerställs genom kontroller i genomförandeskedet.

Parkering

Mobilitetsnorm Helsingborg (antagen av kommunfullmäktige15 juni 2022) anger att parkeringstalet för enbostadshus är två parkeringsplatser för bil per bostad varav en ska vara färdigställd vid slutbeskedet. Vid behov ska en andra bilparkeringsplats vara möjlig att tillskapa. Utifrån nuvarande mobilitetsnorm genererar en utbyggnad enligt detaljplanen ett behov av totalt högst 8 bilplatser. I detaljplanen ges utrymme för detta. Kapacitet i elnätet finns för att möjliggöra laddning av elbilar
Vad gäller cykelparkering löses detta enligt mobilitetsnormen på egen fastighet för enbostadshus. Detaljplanen möjliggör även detta.

2.5 Teknisk försörjning

Energiförsörjning och telekommunikation

Planområdet kommer att anslutas till befintligt nät för el. Aktuell elnätsägare i området har uppgett att det finns en nätstation i närområdet med goda möjligheter att tillgodose det framtida utökade behov som detaljplanen möjliggör för. Anslutning för respektive bostadsfastighet samt elförsörjning för belysningsstolpar inom allmän platsmark kan då göras via den tillkommande förlängningen av Lybecksgatan. Planområdet har möjlighet att anslutas till befintligt biogasnät men fjärrvärme saknas i dagsläget i området.

Vatten och spillvatten

Planområdet har bedömts ha goda möjligheter till en god vatten- och spillvattenförsörjning och spillvattennätet bedöms kunna förläggas med självfall (Ramboll, 2025).
Planområdet är idag anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet och ledningsnätet har kapacitet att ta emot de ytterligare hushållsbehov som planen möjliggör för. Beroende av den framtida bebyggelsens utformning och fastighetsbildning behöver antalet servisledningar till respektive ny fastighet utökas med upp till fyra serviser.

Dagvattenhantering

Genomförd VA-utredning (Ramboll, 2025) visar på goda möjligheter till en god dagvattenhantering för planområdet och förespråkar en lösning med någon form av ytlig linjeavvattning. Befintligt dagvattennät öster om planområdet har bedömts vara för grunt för att möjliggöra anslutning av planerat område dit. Dessutom bedöms den befintliga dagvattendammen sydöst om planområdet,

som det befintliga ledningsnätet ansluter till, inte ha kapacitet att ta emot ytterligare dagvatten. Den huvudsakliga principen för områdets dagvattenhantering är därför att låta det dagvatten som genereras av planområdet avledas via gatumarken i västlig riktning mot den planerade parkmarken där det renas för att sedan ledas vidare via Lussebäcken. Nuvarande dagvattennät för Lybecksgatan 35–51 fortsätter att leda bort dagvatten på samma sätt som idag men vid skyfall ska gatan inom planområdet kunna fungera som primärt rinnstråk för ytvattenavrinning även för avrinningsområdet nordöst om planområdet.
Tre alternativ för dagvattenavledning från kvartersmarken och planerad gata ned till en dikesformation med reningsfunktion i parkmarken har studerats i utredningen: konventionellt ledningsnät, uppströms makadamstråk med dränering samt linjeavvattning.
Utifrån ett reningsperspektiv, med Lussebäckens känslighet för föroreningar i åtanke, föreslår utredningen alternativ tre, linjeavvattning, som det mest lämpade för planområdet. Detta alternativ ger störst möjligheter att arbeta med renande lager i höjdled, vilket dessutom ger större marginaler gentemot höga grundvattennivåer, och vid föroreningsberäkningar avseende de tre alternativens förväntade reningseffekt uppvisade alternativ tre sammantaget bäst resultat. Reningsgraden i samtliga alternativ går troligtvis att påverka i positiv riktning genom val av vegetation, utformning eller införande av ett extra reningssteg i form av exempelvis filterbrunnar. I vidare skeden bör en övergripande utvärdering utifrån flera perspektiv, så som driftmöjligheter, kostnader, insatser i miljö och liknande, göras vid val av alternativ.

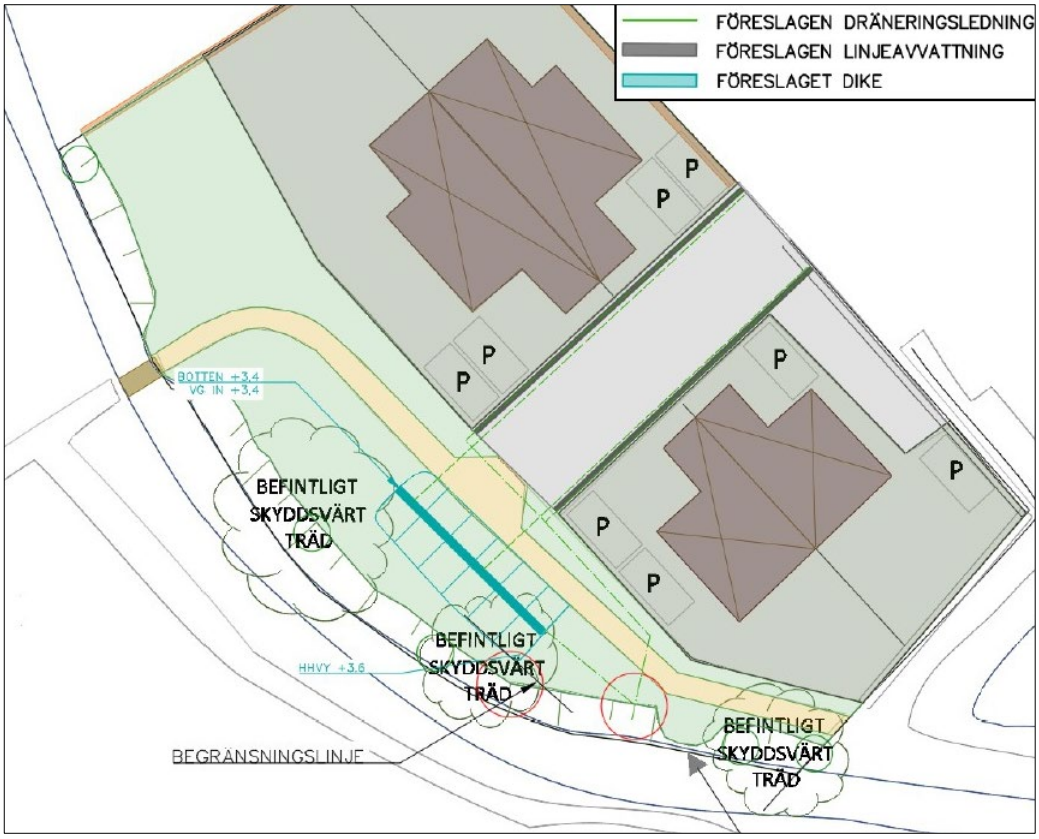


Illustration: Förslag på schematisk utformning av dike vid dagvattensystem i form av linjeavvattning och separat dräneringssystem (Ramboll, 2025).

I parkmarken föreslår utredningen ett dike för uppsamling och rening av dagvattnet innan vidare utsläpp till Lussebäcken. Reningsfunktionen är i hög utsträckning påverkad av dikets utformning,

där större yta generellt bidrar till mer rening. Samtidigt är den yta som finns tillgänglig för hantering av dagvatten längs Lussebäcken mycket begränsad, vilket även begränsar möjligheterna att bredda diket. Vidare styrs ytbehovet av dikets djup också genom behovet av trygga slänter.
I plankartan regleras detta dike med en allmänt hållen bestämmelse om fördröjning då exakt utformning och storlek på diket är beroende av valet av princip för dagvattenavledningen i gatan fram till diket. Parkmarken förutsätts i övrigt hållas infiltrerbar i så hög grad som möjligt. Gångstråk som anläggs inom parken ska utföras som grusade gångar för att möjliggöra viss infiltration. Inom kvartersmarken regleras markens infiltrationsförmåga, för att även inom kvartersmark minska normalbelastningen på dagvattennätet, med bestämmelse om att minst 35 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig för dagvatteninfiltration.

Höjdsättning

I VA-utredningen (Ramboll. 2025) har en höjdsättningsprincip tagits fram med fokus på att säkra områdets avrinning vid regn samt framtida bebyggelse mot hög havsnivå. Befintligt bostadsområde öster om planområdet, som idag delvis avrinner via planområdet, har också behövt säkras, varför befintliga höjder i planområdets östra gräns (+ 4,2 meter) har varit styrande för höjdsättningen inom planområdet. I planområdets sydöstra del har även en lågpunkt kunnat konstateras där vatten riskerar att samlas och inte vare sig hinna infiltreras eller kunna ta sig vidare vid större regnmängder, se illustration nedan. I utredningen visas att denna lågpunkt kan hanteras genom genomtänkt höjdsättning av området och detaljprojektering.

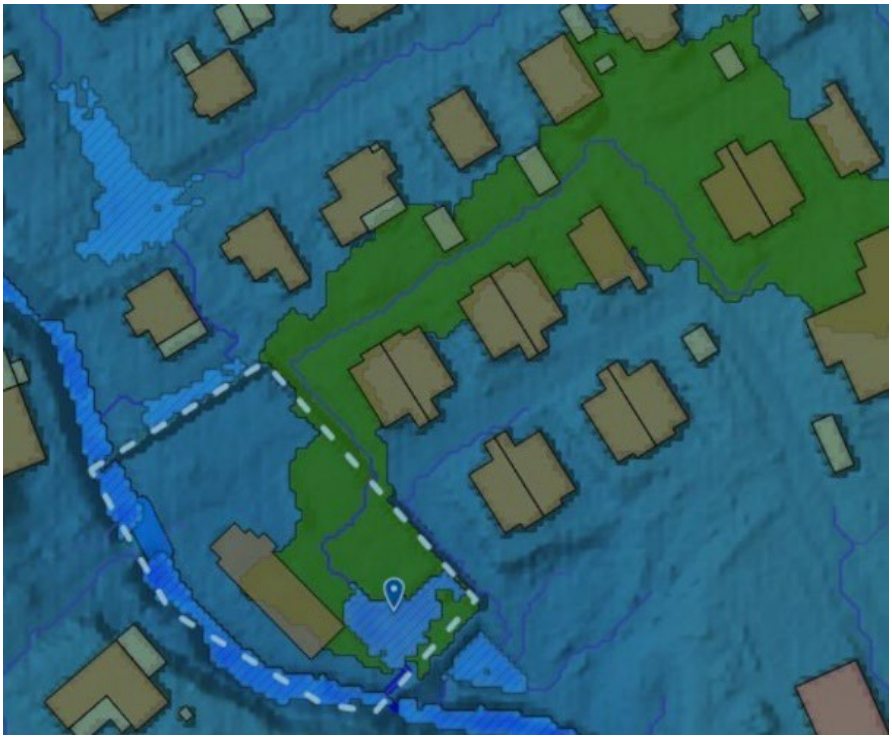
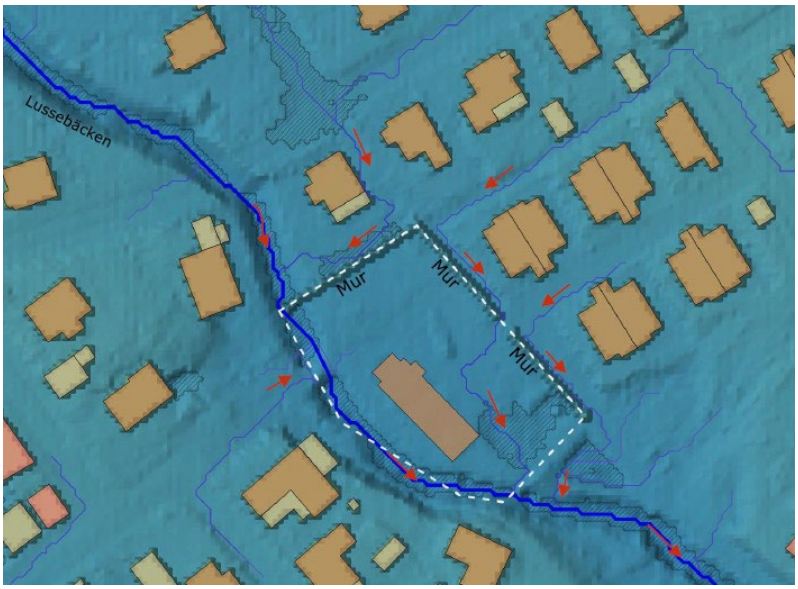
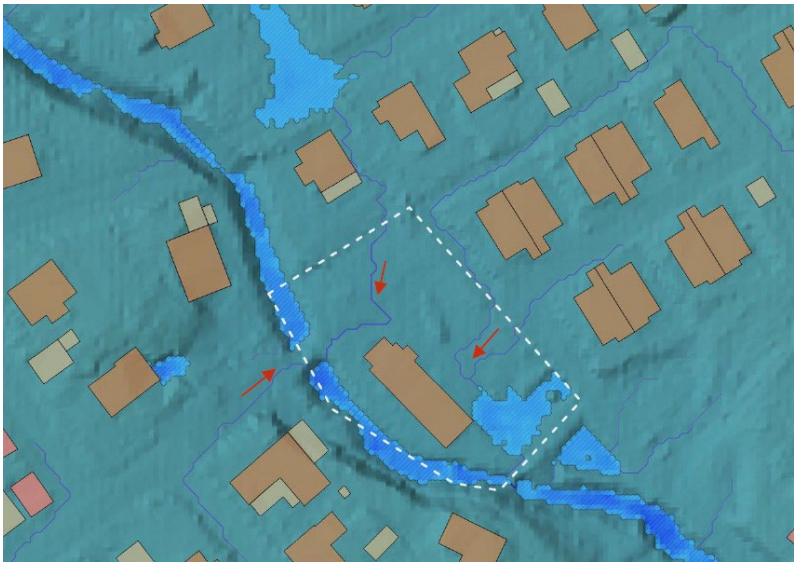


Illustration: Kartnålen markerar befintlig lågpunkt inom planområdet där instängt vatten riskerar att samlas vid kraftigare regn. Planområdets avrinningsområde är markerat i grönt (Ramboll, 2025).



Analys av befintliga rinnstråk och lågpunkter. Lågpunkter visualiseras i form av svartstreckade ytor samt avrinningsstråk i blått. Avrinningsstråken rinner generellt sett i riktning mot Lussebäcken, riktning visas med röda pilar. (Illustration: Ramboll, Scalgo Live 2025)



Analys av vattenansamlingar och avrinningsstråk utan de befintliga murarna vid ett 106 mm regn, vilket ungefär motsvarar volymen av ett 100-årsregn med en varaktighet på 6 timmar. (Illustration: Ramboll, Scalgo Live 2025).

Föreslagen höjdsättning innebär marknivåhöjningar på upp till 0,4 meter i planerad gata, och troligtvis något mer i den södra kvartersmarken om marknivån här ska höjas till en nivå som fungerar ur tillgänglighetssynpunkt i förhållande till bestämmelsen om lägsta nivå för färdigt golv. För att säkra avrinningen inom och uppströms planområdet efter uppförd föreslagen bebyggelse har höjdsättningsprincipen alltså utgått ifrån att behålla höjden +4,2 meter i planområdets östra del. Gatan inom planområdet behöver höjdsättas och utformas för att kunna agera huvudstråk för den befintliga rinnvägen som idag kommer nordöst ifrån och sedan vidare ner i planområdets sydöstra del (se illustration ovan). Detta rinnstråk behöver styras med hjälp av gatans utformning så att vattnet istället rinner via gatan vidare till parkytans fördröjningsyta för att slutligen nå Lussebäcken. Marken som ämnar bli kvartersmark föreslås höjdanpassas för att styra dess

dagvatten till gatan i den mån det är möjligt eller mot omgivande parkytor (se föreslagna rinnvägar i illustration nedan). Med rätt utformning och höjdsättning av gatan och kvartersmarken riktas rinnstråket, som idag mynnar i den befintliga sydöstliga lågpunkten, om och risken för stående vattenansamlingar i lågpunkten minskar. Vid kraftiga regn riskerar dock lågpunkten att fortfarande vattenfyllas. Fyllnad för höjning av lågpunktens marknivå rekommenderas därför ändå.

En lägsta nivå för färdigt golv är föreslagen till +4,3. Nivån är satt utifrån att bebyggelsens golvnivå behöver anläggas minst 20 centimeter ovanför intilliggande gatunivån för att förhindra översvämning vid skyfall. Denna golvnivå ligger också med god marginal över stadens dimensionerande grundläggningsnivå för nybyggnation om +3,5 meter över havet. Den dimensionerande grundläggningsnivån ger marginal till en 200-årshändelse med 2150-års medelvattennivå. En 200-årshändelse år 2150 är det mest extrema högvattnet SMHI hittills har beräknat. I vidare skeden kan högre nivåer på färdigt golv med fördel studeras för att ge ytterligare säkerhetsmarginal för bebyggelsen. Tillgängligheten längs gatan samt åtkomsten till nya fastigheter inom planområdet och bebyggelsen behöver dock säkras. Utredningen föreslår därför att faktiskt färdigt golv studeras i en detaljerad markprojektering inför byggnation.

Den övergripande bedömningen i detta skede är att det bör gå att höjdsätta området och utforma en anläggning som inte kräver pumpning av husgrundsdränering, men det behöver säkras i vidare projekteringsskede. För att optimera områdets höjdsättning finns ett behov av en mer detaljerad markprojektering och utformning av området i kommande skeden.

I illustrationen för övergripande höjdsättningsprincip nedan finns också en röd markering direkt öster om planområdet. Denna markering uppmärksammar ett befitligt rinnstråk österifrån vars riktning idag styrs av den mur som står i planområdesgränsen. Denna mur planerar att rivas i samband med exploatering av planområdet. Detta markerade rinnstråk behöver då på något sätt säkras, exempelvis med hjälp av ett motveck från planerad fastighet mot vändplatsen.

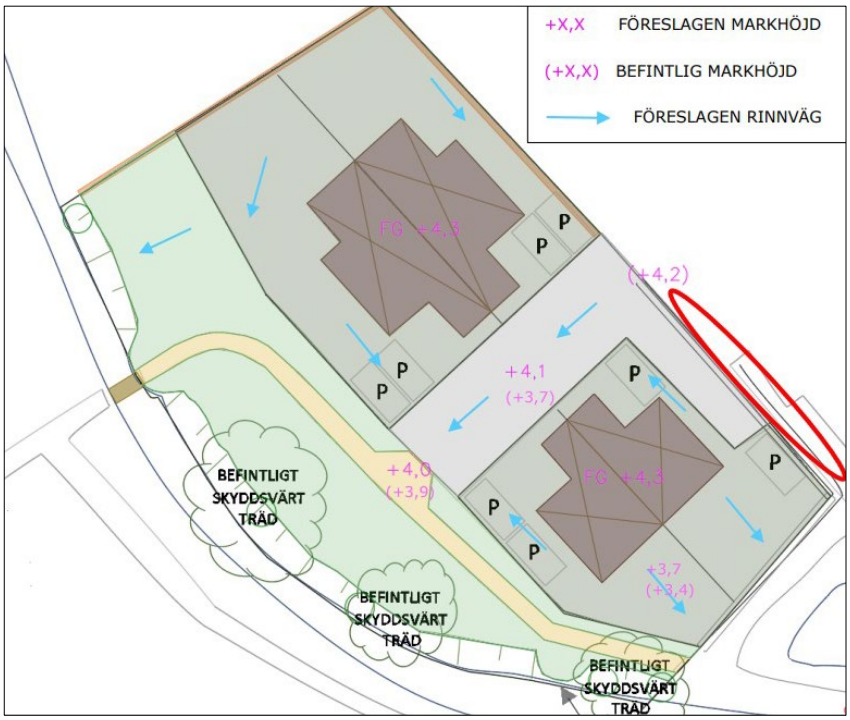


Illustration: Princip för höjdsättning av planområdet (Ramboll 2025).

Avfallshantering

Avfallshantering sker med egna kärl vid respektive bostad. Möjlighet för T-vändning för renhållningsfordon tillskapas genom att utöka befintlig vändzon i direkt anslutning till den östra plangränsen. Backrörelse kan antingen ske med start från gatan ner i vändzonen (se Illustration alternativ 1, nedan) eller med start i vändzonen ut i gatan (se illustration alternativ 2, nedan).

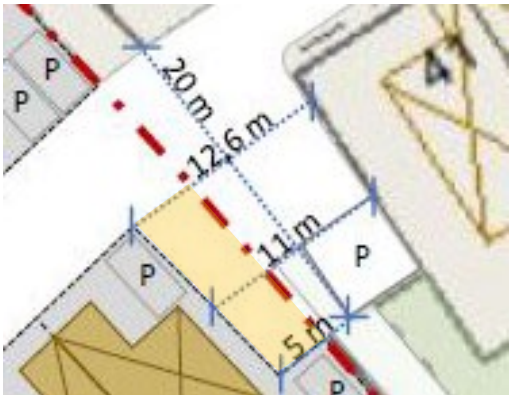


Illustration: Dimensionering av utökad vändzon. Gulmarkerad yta visar ytan som läggs till den befintliga vändzonen. Angivna mått är avrundade till närmaste tiondels meter.



Illustration: Alternativ 1, körväg för renhållningsfordon med backrörelse från gatan in i vändzonen.



Illustration: Alternativ 2, körväg för renhållningsfordon med backrörelse från vändzonen ut i gatan.

2.6 Administrativa bestämmelser

Administrativa bestämmelser	**PBL**
Generella bestämmelser som gäller inom hela planområdet:	
Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.	4 kap. 21 §

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Genomförandetid

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

3 Konsekvenser

3.1 Bedömning av miljöpåverkan

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer, med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, att planens genomförande inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 4 kap 34 § plan- och bygglagen respektive 6 kap miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte genomföras. Konsekvenserna av planförslaget utreds och beskrivs i denna konsekvensbeskrivning.

Planens föreslagna markanvändningar går i linje med inriktningen för området i Stadsplan 2017 där det anges som gles småhusstad i rutnät med grönstruktur i separata kvarter eller delar av kvarter som avses utvecklas vidare i samma riktning. Planområdets begränsade yta samt föreslagna typer av markanvändningar innebär både enskilt och sammantaget liten miljöpåverkan. En direkt konsekvens av planens genomförande blir att stora delar av kvarvarande markföroreningar saneras. Detta innebär en stor positiv lokal påverkan för platsen men planens påverkan på omgivningen bedöms ändå blir begränsad till det direkta närområdet. Därför görs slutsatsen att

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

3.2 Påverkan på riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresset för högexploaterad kust samt inom riksintresset för kulturmiljövård.

Riksintresse för högexploaterad kust

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att utvecklingen av planområdet är av sådan karaktär att det omfattas av undantagsregeln i 4 kap 1 § andra stycket miljöbalken. Enligt undantagsregeln omfattas inte områden som är en del i utvecklingen av en befintlig tätort av riksintresset för kustzonen. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planområdet ingår i den befintliga tätorten Helsingborg och omfattas därför av undantagsregeln.

Riksintresse för kulturmiljövård

Planförslaget påverkar inte riksintressets syfte negativt. Tillkommande bebyggelse ska utformas med hänsyn till omkringliggande miljö och bebyggelse både vad gäller struktur och utformning. Bevarandevärda spår från platsens tidigare historiska användning i form av stenfundament i strandbrinken bevaras och tillgängliggörs för allmänheten.

3.3 Miljö, hälsa och säkerhet

Luftkvalitet

Genomförandet av planförslaget bedöms inte försämra luftkvaliteten. Det har däremot potential att kunna bidra till förbättrad luftkvalitet lokalt då tillskapandet av ny parkyta ger staden rådighet att här värna befintlig vegetation samt att tillföra ytterligare vegetation med luftrenande effekt inom planområdet.
Miljökvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljökvalitetsnormer enligt svensk författningssamling (SFS 2010:477) avser halterna i utomhusluft av kvävedioxid (NO_2), svaveldioxid (SO_2), bly, partiklar (PM_{10}), kolmonoxid (CO), bensen och ozon (O_3). Sedan 2007 har Helsingborg arbetat aktivt med att få fram en bättre luftkvalitet i staden, bland annat genom åtgärdsprogram. Helsingborg blev 2016 den första svenska kommun som lyckats sänka halterna av kväveoxid under miljökvalitetsnormen.

Markföroreningar

Detaljplanens genomförande innebär att ytterligare föroreningar kommer att saneras vilket kan konstateras utgör en ensidigt positiv direkt och långsiktig påverkan på miljö, hälsa och säkerhet inom planområdet.
Merparten av planområdet är idag redan sanerat till nivån för känslig markanvändning.
Marken kommer att saneras med avseende på samma föroreningar som i tidigare utredningar samt med samma åtgärdsmål som vid den tidigare saneringen. Skillnaden är att då huset rivs kommer ytterligare föroreningar utöver den tidigare saneringen att kunna avhjälpas.



Illustration: Skrafferade ytor visar de områden inom planområdet där kvarvarande förorenade massor finns.

Det finns ingen anledning att ifrågasätta den riskbedömning/riskvärdering som genomfördes då området sanerades 2014–2015 med statliga medel för efterbehandling. Det har inte heller framkommit nya uppgifter som föranleder att utredningarna måste revideras och slutsatserna omvärderas. Då riskbedömningen genomfördes utgick man från att hela området omfattades av känslig markanvändning (bostäder). Genomförandet av planen innebär dock ändå att ytterligare marksanering kommer att genomföras i de delar av planområdet där föroreningar fortfarande finns kvar. Denna sanering kan ske i samband med rivning av befintlig byggnad eller senast vid iordningställande av marken för avsedda användningar.

Enligt Miljöbalken och tillhörande förordningar ska avhjälpandeåtgärden anmälas och i samband med detta kommer åtgärdsmål och försiktighetsmått anpassade efter rådande förhållande att fastslås av tillsynsmyndigheten. Samtliga föroreningar (massor med halter över åtgärdsmål) som lämnades på grund av risk för skador på bostadshus samt en solitär apel som vid tidigare sanering bedömdes värt att bevara kommer att avlägsnas.

I närmast anslutning till Lussebäcken kommer det att göras en avvägning i vilken utsträckning det är möjligt att sanera utan att riskera negativa effekter på bäckens hälsostatus, flora och fauna. Bland annat finns enstaka äldre klibbalar som bedöms viktiga för områdets ekosystemtjänster och bäckmiljön. Om den föreslagna avsläntningen av strandbrinken norr om bron genomförs blir det möjligt att nå en högre saneringsgrad än vad som tidigare beslutats inom denna del.

Planerade saneringsåtgärder måste genomföras innan startbesked får ges. Detta regleras genom en administrativ planbestämmelse om saneringsåtgärder och genomförandet säkerställs sedan genom kontroller i genomförandeskedet.

Markradon

Planområdet är beläget inom ett område med ytligt liggande berg och jord med låg eller normal uranhalt.

Vattenkvalitet

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte riskera att påverka miljökvalitetsnormen för vatten negativt. Snarare har genomförandet av detaljplanen potential att kunna bidra till förbättrad vattenkvalitet i Lussebäcken och Råån genom tillskapandet av fördröjningsytor för att dagvattnet

ska hinna renas innan det når recipienten Lussebäcken. Denna yta kan också utföras med möjlighet att stänga utloppet till recipienten vid händelse av tillfälliga föroreningar på grund av exempelvis olycka. Planområdet saknar idag reningsfunktioner för dagvatten.

Planområdets recipient är Råån via Lussebäcken. Båda dessa vattendrag är känsliga recipienter. Råån uppnår endast måttlig ekologisk status och ej god kemisk status.
Test av vattenkvaliteten i Lussebäcken inom Stenen 10 gjordes senast i april 2023. (PM Miljö, SBF, 2023). Prover togs direkt från grundvattenpumpens dränutlopp samt från Lussebäckens flöde uppströms från detta utlopp. Dessa prover visade inte på någon betydande halt av bekämpningsmedel eller PAH. Om schaktsanering genomförs i åbrinken med anledning av kvarvarande markföroreningar finns det en risk för ras och skred i samband med detta som kan leda till att större mängder förorenad jord sprids nedströms i Lussebäcken och vidare till Råån. Schaktsanering av åbrinken är dock inte nödvändig för genomförandet av planen. Om sanering av åbrinken ändå blir aktuell ska detta ske på sådant sätt att förorening av recipienterna inte riskeras. Planområdets yta och sammanlagda dagvattenmängder är relativt små i sammanhanget vad gäller påverkan på vattenkvaliteten i recipienterna. Dock kan ytterligare sanering av markföroreningar och åtgärder i planen för att säkerställa rening av dagvatten genom infiltration och fördröjning bidra till förbättrade förutsättningar vad gäller vattenkvaliteten. Även om planområdets påverkan på Rååns statusklassning är mycket begränsad är det av stor vikt att försöka bidra till att förbättra Rååns status även med små medel och där det är möjligt.

Detaljplanens genomförande kan innebära att tillstånd för vattenverksamhet krävs. Det är därför viktigt att planera de åtgärder som kan påverka vattennivåer, vattenkvalitet och/eller flöden i bäcken utifrån den tid på året då ingreppen utgör så lite påverkan som möjligt på bäckens hälsostatus. Framför allt är det viktigt att ta hänsyn till havsöringens fortplantning som sker i bäcken och avstå att genomföra åtgärder i bäckmiljön under den tid i öringens fortplantning som är känslig för påverkan. Men alla ingrepp, oavsett tid på året, i samband med planens genomförande som riskerar att påverka bäcken behöver planeras med extra omsorg. En utförligare kartläggning av bäckens vattennivåer över året rekommenderas därför inför projektering och markarbeten som berör eller riskerar att påverka Lussebäckens livsmiljö, flöden eller vattennivå. Genom att känna till bäckens nivåförändringar över året kan detta underlätta planeringen av nödvändiga ingrepp i anslutning till bäcken.

Erosion

Förslaget i sig påverkar inte risken för erosion negativt men tar höjd för att bäckfåran naturligt kan komma att förändras över tid genom att planera marken närmast bäcken för parkändamål. Stabiliserande element i strandbrinken som stora träd och stenskoningar värnas och bevaras. Det planerade gångstråket genom parken i planområdet förläggs på ett avstånd där det inte ska riskera att påverkas av eventuell naturlig erosion.

Översvämningsrisk

Ingen uttalad översvämningsrisk föreligger inom planområdet men planförslaget tar ändå höjd för framtida klimatförändringar och planerade utbyggnadsområden högre upp i systemet som kan påverka flödet och innebära högt vattenstånd i bäcken inom och i anslutning till planområdet. Föreslaget parkstråk har dels till syfte att skapa en buffertzon för Lussebäcken gentemot bebyggelsen i händelse av höga flöden, dels att kunna infiltrera och rena merparten av normala dagvattenmängder från planområdets gata och kvartersmark. Genom att skapa en robust

dagvattenhantering för normalregn i kombination med stor andel infiltrerbara ytor i både parkmark och kvartersmark ökar vi områdets förmåga att hantera även större regnmängder.

Eftersom föreslagen gata och färdigt golv föreslås till nivåer över +3,5, vilket är Helsingborgs stads lägsta planeringsnivå för ny bebyggelse, bedöms föreslagen bebyggelse i detaljplanen vara säkrad mot marköversvämning till följd av höga havsnivåer för de planeringsnivåer som beslutats inom staden. Dessa nivåer erhåller även en marginal till den högvattennivå på +3,2 som SMHI har beräknat kommer att infinna sig vid en 200-årshändelse. Genom möjliggörande av tydliga rinnstråk och en färdigt golv-nivå som ligger minst 20 cm högre än nämnda rinnstråk, bedöms området även kunna skyddas vid skyfall. I vidare planering av markens höjdsättning behöver det dock säkras att området inte utformas med lågpunkter eller rinnstråk invid bebyggelse (Ramboll, 2025).



Kartutsnitt från Helsingborgs stads handlingsplan för klimatanpassning. Kartan visar översvämningseffekterna av högvatten som når +2,92 meter över dagens medelvattenstånd. Det motsvarar ett 100-årshögvatten år 2130. Planområdet markeras med röd linje.



Bilden visar en simulering av Lussebäckens högsta nivå på+ 3,5 meter över havet i förhållande till topografin i anslutning till planområdet. I illustrationen har marknivån inom planområdet anpassats till den rekommenderade höjdsättningen av gatan samt för den konstaterade lågpunkten inom den södra kvartersmarken som angetts i VA-utredningen (Ramboll, 2025). Befintlig dagvattendamm syns nere till vänster i bilden.

Norr om bron föreslås också den östra strandbrinken släntas av och ges en flackare profil för att kunna agera svämplan vid högre vattenstånd. Denna åtgärd har marginell påverkan på dagvattensystemet som helhet men kan ändå bidra i det lilla till att stärka motståndskraften vid högvatten eller översvämningar, inte minst lokalt.

Klimatanpassning

Genom att planlägga marken närmast Lussebäcken för parkändamål skapar vi, som nämnts ovan, en buffertzon mellan bäcken och bebyggelsen där bäcken ges utrymme att kunna svämma vid behov utan att äventyra bebyggelse och för strandbrinken att naturligt kunna omformas över tid.
Den östra strandbrinken norr om den befintliga bron föreslås också släntas av och utformas likt ett tvåstegsdike med svämplan. Med framtidens stigande havsnivåer, extremare väder och med kommande utbyggnadsområden längre upp i Lussebäckens avrinningssystem är det befogat att skapa utrymme där det är möjligt längs Lussebäcken, även om de är små till volymen sett, så att bäcken ges utrymme att i framtiden kunna bredda vid höjda vattenstånd.
Genom att i planområdet utöka den befintliga intilliggande parken förstärker vi också platsens möjlighet att bidra till biologisk mångfald, bättre luftkvalitet, skuggzoner och temperaturreglering i närområdet. Allt detta bidrar till en mer klimatrobust stad och bättre levnadsmiljö för djur och människor.

Trafikflöden

Den planerade bebyggelsen bedöms innebära ett tillskott på cirka 20 boende. Räknat med att de utför 2,5 biltrafikrörelser per dag och att 50 % av resorna är bilresor så innebär detta ett tillskott på cirka 25 biltrafikrörelser per dag. Detta tillskott bedöms generera liten påverkan på det lokala trafikflödet och ingen noterbar påverkan på trafiksystemet som helhet. Planläggningen av en

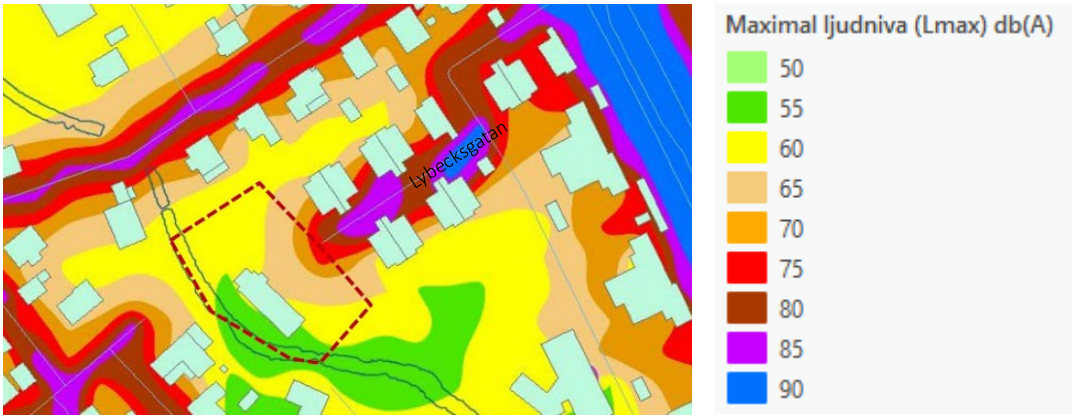
tillgänglighetsanpassad gångväg genom planområdet som kopplas ihop med det befintliga gångvägsnätet i parken intill och dessutom erbjuder en ytterligare brokoppling över Lussebäcken för att nå västra delen av Råå förbättrar möjligheterna för barnfamiljer att nå närliggande förskola till fots eller cykel. Detta kan bidra till minskat antal biltrafikrörelser på Lybecksgatan.

Buller från vägar och järnvägar

Bullernivåerna inom planområdet underskrider gällande riktvärden för buller. Utifrån Helsingborgs stads bullerkartering från 2021 ligger ekvivalenta fasadnivåer längs Lybecksgatan på mellan 45-55 dB(A). Frifältsvärdet längs hela gatan ligger på under 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Trafiken till och från de planerade bostäderna är endast lokal (Lybecksgatan är i denna del återvändsgata) och den marginella trafikökningen som de fyra planerade bostäderna genererar bedöms inte påverka bullernivåerna på Lybecksgatan i någon betydande omfattning. Gatan kommer dock att förlängas något västerut, mot de nya bostäderna, vilket då även förlänger vägbullret i denna riktning.



Utdrag från Helsingborgs stads bullerkartering 2021. Kartan visar ekvivalent ljudnivå (Leq) dB(A), från väg- och järnvägstrafik. Planområdet är markerat med streckad röd linje.



Utdrag från Helsingborgs stads bullerkartering 2021. Kartan visar maximal ljudnivå (Lmax) dB(A), från väg- och järnvägstrafik. Planområdet är markerat med streckad röd linje.

3.4 Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Planförslagets sammanlagda påverkan på den befintliga naturmiljön inom och i närheten av planområdet bedöms som övervägande positiv då den föreslagna parkmiljön längs med bäcken förväntas gynna djur- och växtliv i närmiljön.

Parker

Planförslaget innebär en utökning av befintlig angränsande park med cirka en tredjedel vilket för naturmiljön innebär en positiv effekt av planens genomförande.

Kulturmiljö

Planförslaget bedöms inte innebära någon negativ påverkan på den intilliggande miljö som ingår i riksintresset för kulturmiljö. Visserligen rivs den befintliga byggnaden men denna har inga uppenbara unika kulturvärden i sig trots sin ålder då den byggts om och till i flera omgångar och är drabbad av grundvatteninträngning i källaren vilket skadat huset svårt.

Tillkommande bebyggelse ska i enlighet med PBL, 2 kap. 6 § ta hänsyn och anpassas i sin utformning till omgivande bebyggelse i allmänhet och till närområdets befintliga kulturvärden i synnerhet.

Som planförslaget är utformat underordnas det den rådande gatustrukturen med småhusbebyggelse längs en förlängning av Lybecksgatan. Denna nya bebyggelse kommer i huvudsak att upplevas tillsammans med den befintliga parhusbebyggelsen längs denna gata. Därför är det denna bebyggelse från 2010-talet som har blivit vägledande för vilka utformningsreglerande planbestämmelser som används i plankartan. Detaljutformning vad gäller exempelvis materialval och färgsättning hanteras i bygglovsskedet då det förutsätts att hänsynen till tongivande omgivande miljö säkras.

Bevarandevärda spår i strandbrinken från platsens historiska användning i form av stenskoningar och brofundament pekas ut och dokumenteras i planbeskrivningen för att uppmärksamma de platsspecifika kulturhistoriska lager dessa bidrar med. Dessa bebyggelsespår tillgängliggörs också för allmänheten genom att omvandla ytan längs Lussebäcken till allmäntillgänglig park.

Stadsbild

Planförslaget följer den rådande stadsbilden som präglas av småskalig åldersblandad bebyggelse omgärdad av privata gårdar eller trädgårdar. Den föreslagna parkytan stärker också det grönstråk som Lussebäcken utgör och utökar allmänhetens tillgänglighet och närhet till detsamma.

3.5 Sociala förhållanden

Befolkning och service

Detaljplanen förväntas kunna generera en befolkningsökning på upp till 20 personer varav ungefär hälften av dessa skulle kunna antas vara barn i behov av förskola eller skola.

Konsekvenser för barn

Sverige lyder under FN:s barnkonvention som säger att barnets bästa ska komma i främsta rummet vid alla beslut som rör barn. I den här detaljplanen har stadsbyggnadsförvaltningen gjort en barnrättslig reflektion för att belysa hur planförslaget förhåller sig till barnkonventionen. En barnrättslig reflektion är en kortfattad och enkel beskrivning som utifrån de fyra grundläggande artiklarna visar hur planförslaget stämmer överens med barnkonventionen eller pekar på var det ur ett barnrättsperspektiv eventuellt finns utmaningar.

Artikel 2 utgår ifrån barns lika värde och att inga barn får diskrimineras.
Planförslaget hanterar inga frågor som skulle kunna innebära att barn riskerar att diskrimineras.

Artikel 3 utgår ifrån att barnets bästa ska bedömas och beaktas.
Planförslaget möjliggör att tillgången på bostäder på Råå och Helsingborgs kommun ökar vilket i ett vidare perspektiv motverkar hemlöshet och trångboddhet. Planförslaget möjliggör för bostäder i en storlek som kan vara intressant för familjer med barn i alla åldrar. Även tillgången till egen trädgård samt närheten till park, lek och förskolor och skolor gagnar barnens bästa. Att planen erbjuder utökad möjlighet för barnfamiljer att bosätta sig i de centrala delarna av Råå bidrar också till att stärka underlaget för olika slags service och aktiviteter på orten vilket är positivt för barn.

Artikel 6 utgår ifrån barnets rätt till liv och utveckling.
Planförslaget erbjuder direkt tillgång till gröna och blå värden och utrymme för lek och utforskande i den utvidgade parkmiljön inom och i direkt anslutning till planområdet. Denna miljö erbjuder också goda förutsättningar för barnet att pröva sina gränser och utmana sig själv i sin självständighet och att träna sociala färdigheter då parken är tillgänglig och nyttjas av många boende i närområdet för promenad, hundrastning och lek. Parken och bostäderna i planområdet ligger i direkt anslutning till varandra och det är möjligt att röra sig obehindrat där emellan. Lussebäckens strandbrinkar är branta och svårtillgängliga vilket för ett barn kan innebära en risk och kan påverka barnens möjlighet till självständig lek.
Generellt innebär den omgivande gatumiljöns utformning en utmaning för barn både när de rör sig till fots och med cykel. De flesta gatorna i närområdet har trottoarer för gående men de äldre närliggande gatorna väster om Lussebäcken Tullgatan, Repslagaregatan och Östergatan är utformade som ett gemensamt gaturum för blandtrafik vilket är utmanande för barn att hantera. Dessa gator är dock smalare gaturum och belagda med gatsten vilket ger att de genom sin utformning dämpar trafikhastigheten. Cykelvägnätet är i denna del av Råå bara delvis utbyggt och i huvudsak är cyklister hänvisade till gatunätet som är utformat för blandtrafik. Gena gångvägar och smitvägar genom kvarteren i närområdet är mycket få vilket försvårar för ett barn att röra sig till fots och navigera rätt. Planläggningen av en tillgänglig gångväg genom planområdet som kopplas ihop med det befintliga gångvägsnätet i parken intill och dessutom erbjuder en ytterligare brokoppling över Lussebäcken för att nå västra delen av Råå bidrar därför direkt till bättre förutsättningar för barns möjlighet att självständig, eller med förälder, röra sig till fots eller cykel i grönområdet och till och från närliggande förskola.

Artikel 12 utgår ifrån barns rätt att få komma till tals.
Barn har under planarbetet inför samråd inte givits tillfälle att vara delaktiga i planprocessen.

Tillgång till parker

Tillgången till mindre parker och större allmänna rekreationsområden i närområdet är god och förstärks ytterligare av planförslaget då det innebär att befintlig intilliggande parkyta utökas med cirka en tredjedel.

Tillgänglighet

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

Solförhållanden

Skuggstudierna nedan är genomförda för höstdagjämningen 2025, den 22 september.



Skuggstudie för Vår-/höstdagjämning klockan 09:00 (högst upp till vänster), 12:00 (högst upp till höger), 15:00 (längst ner till vänster) och 17:00 (längst ner till höger.

3.6 Planens genomförande

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Planområdet, som i huvudsak utgörs av fastigheten Stenen 10 samt en mindre del av Råå 4:157, ägs av Helsingborgs stad. Planförslaget tillskapar allmän plats för park och gata som fortsatt kommer att ägas av Helsingborgs stad. Samtlig mark för allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till närliggande kommunalägd fastighet för allmän plats, förslagsvis Råå 4:157 alternativt Råå 4:82. Kvarvarande mark inom Stenen 10 utgörs av kvartersmark för bostadsbebyggelse och kan vid behov avstyckas till upp till 4 mindre bostadsfastigheter för småhus.



Illustration: Ny föreslagen fastighetsreglering. Grå yta utgör allmän platsmark. Gula ytor utgör kvartersmark.

Mindre justeringar av fastighetsgränser planeras för Stenen 10, dels mot befintlig bostadsfastighet (Stenen 9) i nordväst, dels mot parkmarken (Råå 4:157) i sydöst. Se illustrationer nedan.

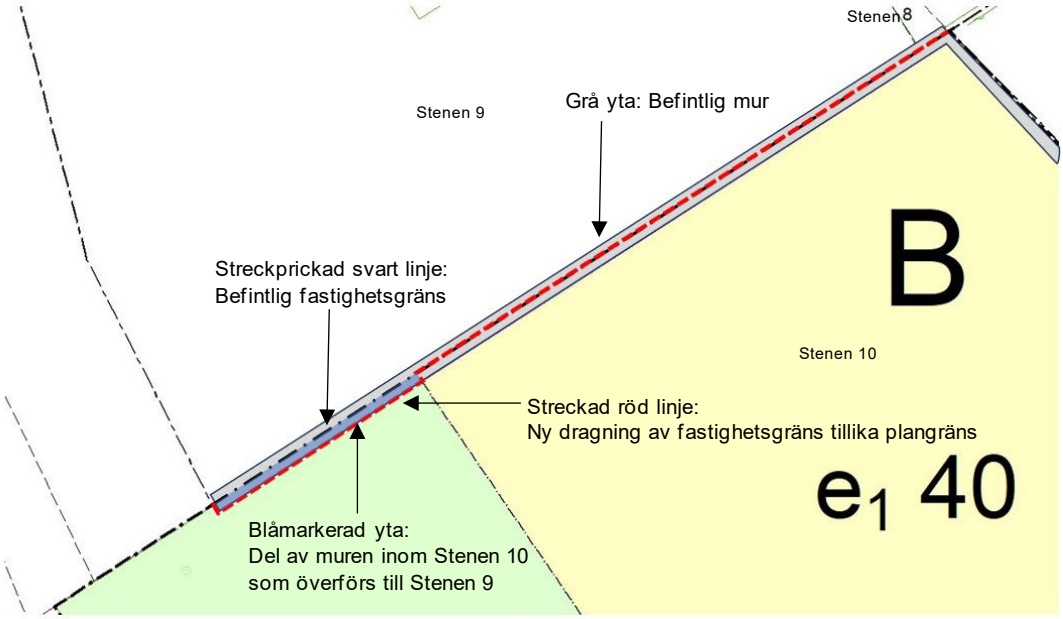


Illustration: Fastighetsreglering mellan Stenen 9 och Stenen 10

Längs gränsen mot fastighet Stenen 9 finns en mur som uppfördes omkring år 2010 av de dåvarande ägarna till Stenen 9 och Stenen 10 gemensamt. Muren är placerad på fastighetsgränsen och har hittills förvaltats gemensamt, utan att ansvarsfördelning eller rättigheter har reglerats i något avtal. Fastighetsägaren till Stenen 9 önskar att muren ska bevaras. Muren bedöms främst vara till nytta för bostadsfastigheter och skötsel av en privat anlagd mur bör inte omfattas av stadens ansvar för underhåll av allmän parkmark. Den del av muren som ansluter mot parkmark (cirka 2 m^2) föreslås därför undantas från planområdet och fastighetsregleras till Stenen 9. Detta innebär att den aktuella delen av muren, i likhet med Stenen 9 till vilken den ska regleras, fortsatt inte kommer att vara detaljplanelagd.

Den återstående delen av muren, inom blivande kvartersmark, längs gränsen mellan Stenen 9 och Stenen 10 kommer fortsatt att ha delat ägarskap mellan Stenen 9, Stenen 8 (se fastighetens andel i illustrationen ovan) samt de framtida avstyckade bostadsfastigheterna från Stenen 10.

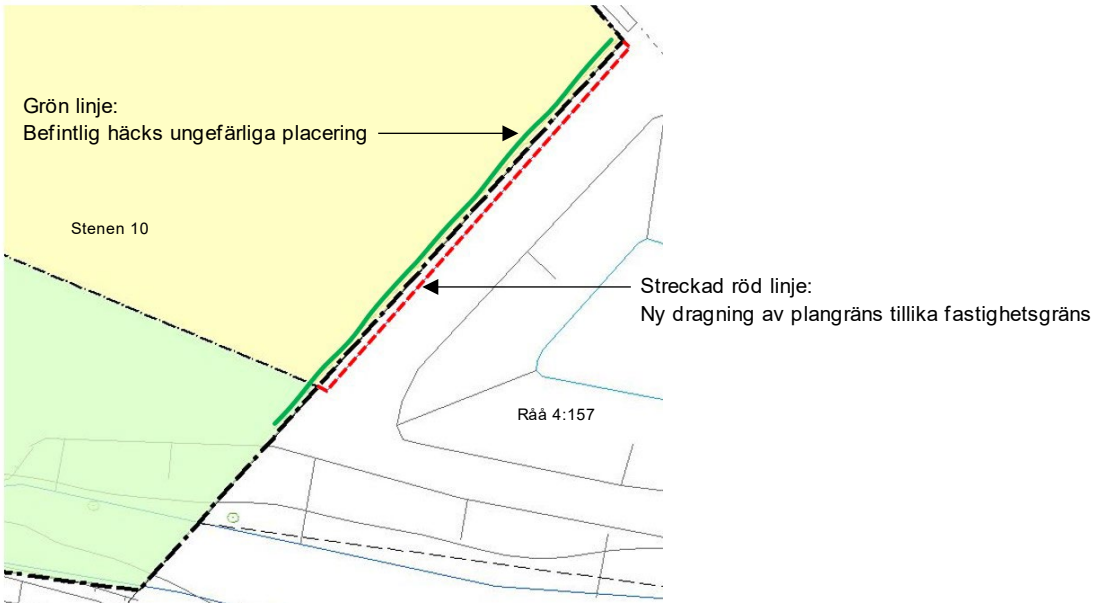


Illustration: Fastighetsreglering mellan Stenen 10 och Råå 4:157, varvid markyta för befintlig häck överförs till Stenen 10

Längs den sydöstra gränsen finns en häck som planterades för cirka 10 år sedan, belägen cirka 10-15 centimeter innanför fastighetsgränsen. För att möjliggöra att häcken kan stå kvar utan att växa in på allmän platsmark, föreslås en justering i enlighet med ovanstående illustration. Gränsjusteringen innebär alltså att fastighetsgränsen flyttas ut 0,3 meter (sammanlagd yta cirka 4,5 m^2) längs den del av Stenen 10 som planläggs som kvartersmark. Plangränsen har justerats i enlighet med detta, för att kunna reglera så att denna markremsa, som idag är planlagd som allmän platsmark, i stället kan regleras som kvartersmark.

Avtal

Planavtal för finansiering av planarbetet har tecknats.
Staden avser att sälja all kvartersmark inom planområdet och avser att ingå både markanvisnings- och marköverlåtelseavtal med en framtida byggaktör. Anvisning sker efter antagande av detaljplanen. En markanvisning ger en byggaktör företräde att under en begränsad tid och på angivna villkor förhandla med Helsingborgs stad om att utveckla ett visst markområde som staden äger, för exempelvis bostadsbyggande. Detta regleras genom ett markanvisningsavtal, som ger aktören möjlighet att senare teckna ett marköverlåtelseavtal och därefter påbörja byggnation. Markanvisning kan ske genom tävling eller direktanvisning. Val av urvalsmetod och innehåll i framtida avtal är inte känt och kan inte närmare beskrivas mer än i generella ordalag.
Stadens mark- och boendeprogram (2024–2027), antaget av Kommunfullmäktige den 23 januari 2024, innehåller riktlinjer för markanvisning med syfte att säkerställa sund konkurrens och främja innovation, hållbarhet och kvalitet i stadsbyggandet.
Byggaktör som erhåller markanvisning av staden måste uppfylla stadens baskrav för markanvisning. Baskraven omfattar redovisning av klimat och energi, utformning och gestaltning, social hållbarhet och ekonomisk stabilitet. Dessa krav måste den valda aktören följa under hela

markanvisningsprocessen och de regleras i avtalen. Syftet med kraven är att bidra till att uppnå Helsingborgs Stads vision, samt beslutade program och policys.
Markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal kommer bland annat att innehålla krav på byggstart och färdigställande av bostadsbebyggelsen inom fastställda tidsramar. Kvalitativa förutsättningar och goda arbetsförhållanden följs också upp och säkerställs i avtalen. Staden kan även ställa andra krav på till exempel arbetsförlagt lärande eller andra aktiviteter för att främja social hållbarhet.

Kvartersmark inom planen kan också komma att säljas via stadens tomtkö för fribyggartomter. I detta fall tillämpas inte vare sig stadens riktlinjer för markanvisning eller baskraven för markanvisning.
De förfaranden som redovisas ovan för planområdet är preliminära och genomförandet kan ske på annat sätt än vad som beskrivits.

Tillstånd för vattenverksamhet

I grundvattenutredningen (Ramboll, 2022) konstateras att den avsänkning av grundvattnet som görs genom en installerad grundvattenpump i en pumpbrunn på fastigheten inte medför skada på allmänna eller enskilda intressen och därför kan undantas från tillståndsplikten för vattenverksamhet. Att avsluta denna grundvattenbortledning bedömdes också göra så liten och lokal påverkan att det kan undantas från tillståndsplikten för vattenverksamhet.
Tillstånd för vattenverksamhet kan dock eventuellt behövas vid restaurering av befintlig bro eller anläggning av en ny bro. Om sanering av restföroreningar och modellering av strandbrinken norr om befintlig bro genomförs kan detta eventuellt kräva tillstånd för vattenverksamhet beroende på omfattning och tillvägagångssätt.

Om det visar sig att genomförandet av planen kräver tillstånd för vattenverksamhet är det viktigt att planera de åtgärder som riskerar att påverka vattenkvalitet, vattennivåer och/eller flöden i bäcken utifrån den tid på året då ingreppen utgör så lite påverkan som möjligt på bäckens växt- och djurliv. Framför allt är det viktigt att ta hänsyn till öringens fortplantning som sker i bäcken och undvika att genomföra åtgärder i bäckmiljön under den tid av öringens fortplantning som är känsligast för yttre påverkan.

Ekonomi

Genomförandet av detaljplanen medför ekonomiska konsekvenser för staden, både i form av intäkter och kostnader. På intäktssidan genereras exploateringsvärden, bland annat genom försäljning av del av fastigheten Stenen 10 för uppförande av småhusbebyggelse. Samtidigt tillkommer utgifter kopplade till investeringar i utbyggnad av allmän platsmark, såsom gator och parker, samt långsiktiga kostnader för drift och underhåll av dessa ytor.

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

Genomförandekostnader för staden – inom planområdet	Ansvar*
Utbyggnad av gator	SBF
Utbyggnad av park	SBF
Sanering av markföroreningar	MEX
Utbyggnad av gångbana	SBF
Fastighetsbildning	MEX
Rivning byggnad + mur	SBF
Upprustning/byte av befintlig bro	SBF

Genomförandekostnader för staden – utanför planområdet	Ansvar*
Förlängning av gångbana utanför planområdet	SBF
Tillgänglighetsanpassning av anslutande gångväg väster om bron.	SBF
Asfaltering av utökad vändzon öster om planområdet.	SBF

Driftskostnader för staden	Ansvar*
Drift och underhåll av tillkommande allmän platsmark	SBF

* SBF – stadsbyggnadsförvaltningen, MEX – mark- och exploateringsenheten

Detaljplanen kräver kommunala investeringar för anläggning av gata samt parkyta inklusive gångbana med belysning inom planområdet. Även en ny tillgänglighetsanpassad gångbro kommer att kräva investeringar.

Även utanför planområdet uppstår behov av kompletterande åtgärder. Gångvägen väster om bron behöver tillgänglighetsanpassas för att säkerställa god framkomlighet. Den befintliga vändzonen öster om planområdet behöver utökas och asfalteras. För att förbättra kopplingen till det omgivande gångnätet föreslås en cirka 20–30 meter lång gångstig anläggas söder om planområdet. Denna stig förlänger den planerade gångvägen längs med bäcken så att den ansluter till befintliga gångstråk i den intilliggande parken. Se illustration nedan.



1 Tillgänglighetsanpassning.

2 Vändzon utökas och asfalteras, cirka 12 m².

3 Anläggning av ny gångstig längs någon sida av dagvattendammen. Båda alternativen är markerade.

4 Befintlig gatubelysningsstolpe kan behöva flyttas för att säkerställa tillräcklig svängradie för större fordon i vändzonen.

Illustration: Skrafferade ytor visar vilka ytor utanför planområdet som behöver iordningställas till följd av genomförandet av denna detaljplan.

Tekniska utredningar

Nedan listas de tekniska utredningar som ligger till grund för utformningen av detaljplanen samt rekommendationer för vidare utredningar i samband med genomförandet av planen:

- Huvudstudie f.d. Midolprodukter på Råå, Golder Associates AB, 2011-12-20
- Efterbehandlingsrapport f.d. Midolprodukter i Råå, Tyréns, 2014-11-28
- Tekniskt PM Kvarstående risker, f.d. Midolprodukter Stenen 10 och Råå 4:157, Helsingborg, Golder Associates, 2014-12-10
- PM Restföroreningar efter efterbehandling av Stenen 10 och angränsande fastigheter i Helsingborgs stad, Tyréns 2015-02-20
- PM Lussebäcken modellering, Envidan, 2020-07-03
- Grundvattenutredning Råå Stenen 10, Ramboll 2022-07-01
- Lussebäcken vattenkvalitet, Eurofins, 2023-04-04
- PM miljö, Föroreningssituation åbrinken inom och söder om fastigheten Stenen 10 (f.d. Midolprodukter), Stadsbyggnadsförvaltningen Stadsmiljö, Projektenheten, 2023-06-29
- VA-utredning för Stenen 10, Helsingborgs stad, Ramboll, 2025-06-18

Genomförd VA-utredning (Ramboll, 2025) rekommenderar att följande fördjupade studier genomförs inför projekterings- och genomförandeskedet:

- Med avseende på områdets begränsade omfattning och att det saknas större marginaler i höjdled, föreslås en mer detaljerad markhöjdsättning, projektering och utformning av området och det föreslagna VA-systemet inför byggnation.

- Dagvattenanläggningarna i aktuell utredning är mycket tekniskt framtagna och kan med fördel utformas för att även säkra rekreativa värden.

- Inför en detaljerad höjdsättning och projektering av området föreslås att området omkring Lussebäcken mäts in, för att sätta tydligare ramar för dagvattenanläggningens möjliga utbredning.

Lussebäckens hälsostatus får inte påverkas negativt av planens genomförande. Alla ingrepp som riskerar att påverka bäcken behöver därför planeras med extra omsorg. En utförligare kartläggning av bäckens vattennivåer över året bör därför genomföras inför projektering och markarbeten som berör eller riskerar att påverka Lussebäckens livsmiljö, flöden eller vattennivå. Genom att känna till bäckens nivåförändringar över året kan detta underlätta detaljprojekteringen för området. Om en avsläntning av norra strandbrinken genomförs, eller när upprustning av den befintliga bron ska genomföras, skulle det till exempel kunna vara möjligt att schakta utan att påverka livsmiljön i bäcken om det görs då vattenståndet är lägre än planerat schaktningsdjup.

Övriga upplysningar

Om ny brandpost krävs inom området ska denna anläggas i samråd med räddningstjänsten.

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

4 Planeringsförutsättningar

4.1 Bakgrund och organisation

Bakgrund till planändringen

Ansökan inkom från Mark- och exploateringsenheten till Stadsbyggnadsförvaltningen den 15 oktober 2020. Syftet med ansökan var att möjliggöra för bostadsbebyggelse i form av radhus.

Tidigare befarades det att planområdet riskerade att översvämmas vid händelse av kraftigare skyfall. I samband med att det tidigare planeringsunderlaget PM Klimatanpassning togs fram gjordes nämligen modelleringar som tydde på att kapaciteten i Lussebäcken skulle överstigas vid både 10-års och 100-års händelser. Vid en ytterligare, mer noggrann, flödesmodellering (Envidan, 2020) för 10-årsregn respektive 100-årsregn i Lussebäckens nedre del, där planområdet ingår, kunde dock denna oro avskrivas. Detta nya resultat beror främst på den förändring som gjordes av beskrivningen av vilket flöde som leds till den nedre delen av Lussebäcken. I de tidigare modelleringarna hade allt flöde från Lussebäckens avrinningsområde varit anslutet, medan man i den senare modelleringen tog hänsyn till att vattnet vid högflödessituationer till stor del leds om vid en fördelningskammare vid Svanhalsgatan (cirka 3,5 kilometer norr om planområdet) till en dagvattenledning norrut. Belastningen på nedre delen av Lussebäcken var alltså inte så stor som tidigare beräknats.
Med framtidens stigande havsnivåer, extremare väder och kommande utbyggnadsområden längre upp i Lussebäckens avrinningssystem är det dock befogat att skapa utrymme där det är möjligt längs Lussebäcken så att bäcken ges utrymme att i framtiden svämma eller erodera vid behov. Ur klimatanpassningsperspektiv är det alltså fortfarande motiverat att skapa den buffertzon längs bäcken som förordades då uppdraget om planläggning beslutades.

Beslut i ärendet

Beslut om planuppdrag fattades i Stadsbyggnadsnämnden den 10 juni 2021.

4.2 Planområdet

Planområdet utgörs av fastigheten Stenen 10 samt en mindre del av fastigheten Råå 4:157 som ligger på Råå i södra Helsingborg. Planområdet angränsar till Lussebäcken i sydväst, bostadsfastigheten Stenen 9 i nordväst, en tvärgata till Lybecksgatan i öst och parkmark i sydöst. Fastigheten omfattar 1965 kvadratmeter.







Markägoförhållanden
Fastigheterna Stenen 10 och Råå 4:157 ägs båda av Helsingborgs stad.

Markanvändning
På fastigheten finns en tvåplansbyggnad som tidigare använts som bostad och för verksamhet men idag står oanvänd. Fastigheten i övrigt är utformad med karaktären av bostadsträdgård.

Historik
I både *Mårten Sjöbäcks karta* (1700-tal) och *Skånska rekognoceringskartan* (1815) såväl som i *Häradsekonomiska kartan* (1910–15) är platsen för Stenen 10 markerad med någon form av bebyggelse i anslutning till Lussebäcken. I *Helsingborgs bebyggelse 1863–1971* (H. Ranby, 2005) bekräftas att det under 1800-talet redan fanns ett flertal vattenmöllor längs med Lussebäcken vilket gör det sannolikt att anta att det kan röra sig om någon form av vattenmölla som ursprungligen funnits på platsen för planområdet. Fram till 1800-talet begränsades Råå fiskeläge österut av landsvägen (idag Rååvägen) och området runt platsen för Stenen 10 var fram till dess av rural karaktär. Under tidigt 1800-tal började Råå expandera ytterligare och området mellan Rååvägen och Lussebäcken var då det första att bebyggas. Den äldre stenskoning i natursten som finns kvar i strandbrinkslinjen stödjer teorin om att det bedrivits någon form av verksamhet här i anslutning till bäcken.

Nuvarande bostadsbyggnad uppfördes sannolikt i sin ursprungliga form under 1920- eller 30-talet. *Generalstabskartan* från 1940 är väldigt otydlig men i stadens äldsta flygfotografi från 1939 syns en struktur som i storlek, placering och orientering stämmer överens med nuvarande byggnad. Stadens flygfotografi från 1965 visar däremot tydligt nuvarande byggnad. Tidigare kartor markerar, som nämnts, någon form av bebyggelse på platsen för Stenen 10 men placering och orientering är lite annorlunda än nuvarande byggnad. Det ger skäl att tro att det är någon gång under denna period som nuvarande byggnad har uppförts.

Under 1949–1968 bedrevs bekämpningsmedeltillverkning på fastigheten vilket orsakade markföroreningar.

Bebyggelse

Huvudbyggnaden är en blåputsad större villa med sadeltak.





Byggnadsarean är cirka 190 m2 och uppskattad bruttototalarea är drygt 300 m2.
Cirka två tredjedelar av byggnaden är i två plan och denna del utgör sannolikt den ursprungliga volymen av nuvarande byggnad. Övriga delar är två enplansvolymer i vardera kortändan av byggnaden. Dessa har troligtvis tillkommit under 1970-talet, baserat på tillgängliga flygfoton. Inga externa originaldetaljer bedöms finnas kvar efter de omfattande om- och tillbyggnaderna. Byggnaden har också en källare i vilken det förekommer problem med inträngning av grundvatten. Utöver huvudbyggnaden är den enda kompletterande bebyggelsen ett litet enkelt förrådsskjul i brun plåt, varav en sida är helt öppen, längs med planområdets sydöstra gräns.

Längs med fastighetens nordvästra och nordöstra gränser finns en cirka två meter hög vitputsad mur med en lika hög dubbelgrind i stål. Den nordvästra delen verkar vara uppförd omkring 2010 och den nordöstra delen med grinden tillkom cirka 2013–14 i samband med att Lybecksgatan började byggas ut öster om planområdet.





I planområdets nordvästra del finns en liten enkel träbro över Lussebäcken som kopplar planområdet till Kapellgatans avslut väster om Lussebäcken. Bron är en fritt upplagd stålbalkbro

med gångbana av trä upplagd på bågformade sekundärbalkar i trä. Broräcket är av trä som är infäst i diagonaler av trä som sträcker sig in under bron för att där förankras i sekundärbalkarna. Bron vilar på murade fundament i strandbrinken med vingmurar klädda i natursten. Se bilder i kapitel 2.3.

Ytterligare en stenskoning med natursten finns längre nedströms i bäckens östra strandbrink. Denna har inget praktiskt användningsområde idag men bär kulturhistoriska spår och har ett upplevelsevärde. Se bilder i kapitel 2.3.

Grönområden // parker

Inom planområdet, längs med den västra gränsen, löper Lussebäcken. Här växer en varierad vegetation av träd, buskar, gräs, örter och andra perenner som trivs i fuktig miljö. Särskilt tre välvuxna klibbalar har identifierats i den östra strandbrinken och pekats ut av Helsingborgs stads kommunekolog som bevarandevärda och särskilt viktiga för bäckmiljön och dess djur- och fågelliv.









Dessa alar kan möjligen ha värden för fladdermöss då det i denna arts stammar ofta bildas håligheter i äldre träd till vilka fladdermöss gärna söker sig för skydd sommartid. Vid en okulär besiktning från marken kan håligheter konstateras i åtminstone ett par av de tre alarna. Området är dock litet och påverkat av belysning från närliggande bebyggelse, varför fladdermöss sannolikt väljer att inte bo där. Det är dock möjligt att vegetationen längs Lussebäcken kan fungera som födosökslokal för fladdermöss och transportled som förbinder olika grönområden. För att bibehålla och stärka förutsättningarna för eventuell fladdermusaktivitet i området bör träd i allmänhet, och alarna i synnerhet, sparas längs bäcken och framtida belysning riktas bort från bäckfåran. Annars riskerar stadens grönområden att bli alltför isolerade och obrukbara för fladdermöss.

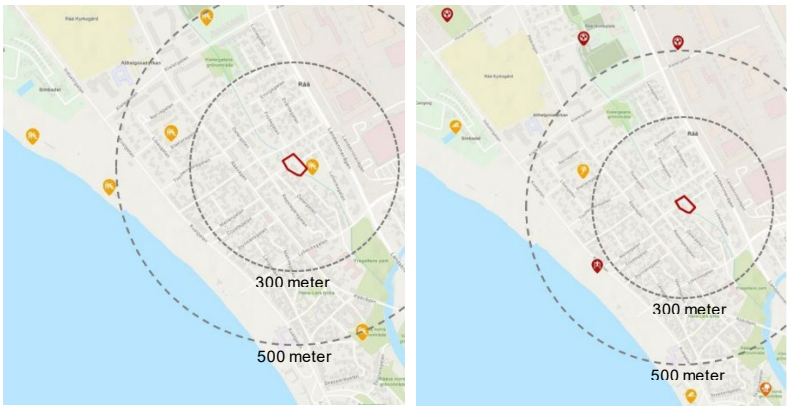
På gårdsplanen står ett äldre äppelträd. Detta står dock i jord som inte har sanerats när övriga ytor på fastigheten sanerades eftersom man då önskade att trädet skulle stå kvar vilket förhindrade sanering just här. På grund av detta är det oklart om trädets frukter är tjänliga att äta i större mängd. Längs muren som löper i planområdets östra gräns står en trädrad med sex artblandade träd av arterna björk (3 st.), prunus (2 st.) och lönn (1 st.). Trädraden har anlagts runt 2014 i samband med att muren uppfördes. Mot muren i norra plangränsen finns några högvuxna klätterrosor och i planområdets södra gräns, en cirka två meter hög avenbokshäck. Även den anlagd cirkla 2014. Planområdet utgörs i övrigt till största del av anlagda grus- och gräsytor.

I direkt anslutning sydöst om planområdet finns en park som följer definitionen av *gröning* (0,2–1 hektar) enligt stadens Grönstrukturprogram (2014). Gröningar är små parker som kan erbjuda inbjudande sittplatser för den lilla gruppen, gräsmattor för picknicken och mindre utrymmeskrävande lek. Likt närparker kan gröningar komplettera bostadsgårdens eller trädgårdens privata grönytor. Denna typ av mindre gröningar är en viktig resurs för framför allt yngre barn och äldre människor som inte tar sig så långt på egen hand – i dessa fall är det avgörande att de kan nås utan att behöva korsa trafikerade vägar. Just denna gröning rymmer enklare lekutrustning, sittplats, belysning, en mindre dagvattendamm och perennplanteringar.




Foton: Intilliggande befintligt parkområde sydöst om planområdet. Andra bilden visar dagvattendammen i förgrunden.

Cirka 250 meter söder om planområdet finns också en *närpark* (minst en hektar) med stora gröna och rekreativa värden längs med Råån. Större områdespark saknas på Råå men däremot är det från planområdet mindre än 500 meter till Råå strandområde med möjlighet till promenader, bad och mer utrymmeskrävande lek och spontanidrott.



Kartutsnitten visar planområdets närhet till lekplatser och olika typer av fritidsanläggningar.
Kartnålarna i vänster bild visar de närmaste närlekplatsernas läge och kartnålarna i höger bild visar både olika typer av idrottsanläggningar och funktioner eller ytor särskilt anlagda för spontanidrott.

Trafik

Planområdet är idag en bostadsfastighet med angöring för bil från Lybecksgatans avslut i planområdets östgräns. Denna del av Lybecksgatan är en återvändsgata för angöring till intilliggande bostadsfastigheter. För gående är det också möjligt att nå fastigheten västerifrån från Kapellgatan via en liten gångbro över Lussebäcken men inget stråk leder sedan genom och vidare från planområdet då infarten från Lybecksgatan idag är avstängd med en mur med en låst stålgrind.

Inom 300 meters avstånd finns busshållplatserna Råå Centrum Väster och Råå Centrum Öster som trafikeras av stadslinje 1 samt regionbusslinjerna 218 (Helsingborg C-Landskrona), 219 (Helsingborg C-Rydebäck) och 299 (Helsingborg C-Bårslöv-Vallåkra). Samtliga linjer har målpunkt Helsingborg centralstation och regionbusslinjerna stannar även vid Ramlösa station. Stadsbuss 1 avgår var åttonde minut på vardagar under dagtid. Linje 218 och 219 avgår generellt med halvtimmestrafik, och linje 299 med entimmestrafik vardagar under dagtid.

Påverkan från omgivningen

Planområdets norra del ligger inom markerat uppmärksamhetsområde för miljöstörning från metallbearbetningsföretaget Elektrokoppar AB som är en metallindustri med stång- och tråddragningsanläggning. Det är en B-anläggning med ett skyddsavstånd på 500 meter främst på grund av buller. I intilliggande detaljplan direkt öster om planområdet (Detaljplan för fastigheten Råå fritidsgård 1 m.fl., Råå, Helsingborgs stad, dnr 979/2010) har bedömningen gjorts att samtliga bostäder inom planområdet klarar gällande riktvärden för industribuller samt att planens positiva - konsekvenser bedöms väga tyngre än risken att människors hälsa och säkerhet äventyras. Samma bedömning görs därför även för denna plan.

Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp samt har servisledning för el och gas. Aktuell elnätsägare i området har en nätstation i närområdet och har angett att det finns goda möjligheter att försörja tillkommande bebyggelse inom planområdet samt att utrymme finns även för en högre genomsnittlig effekt än vad som tidigare har krävts vad gäller bostäder. Möjlighet att nyttja fjärrvärme saknas i dagsläget i området.

Arkeologi

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Geotekniska förhållanden

Ingen påtaglig skredrisk föreligger inom planområdet.
Enligt SGU:s digitala jordartskarta (2023) är den dominerande jordarten i området postglacial sand blandat med inslag av isälvssediment bestående av grus men även lerig sandig morän förekommer. Jorddjupet är enligt samma karta 10–20 meter. Berggrunden består av sandsten. Postglacial sand och isälvssediment har hög genomsläpplighet medan moränförekomsterna har sämre genomsläpplighet. Dessa förhållanden bekräftas också i rapporten för grundvattenutredningen som genomfördes för Stenen 10 2022. Samma rapport anger också att de jordarter (sand, grus och morän) som finns i undersökningsområdet vanligen har låg sättningsrisk (Ramboll, 2022).

Vattendrag och översvämningsrisk

Lussebäcken är ett av Rååns två största biflöden och ansluter cirka 400 meter nedströms från planområdet. Rååns vattenkvalitet är starkt jordbrukspåverkad av höga halter närsalter. Flödesvariationen i Råån är också stor. Vid högflöden kan ån svämma över och då riskerar bebyggelsen vid Rååns mynning att drabbas. Vissa torrsomrar kan även flödet i Rååns huvudfåra bli lågt. Råån påverkas även av dagvatten via urban markanvändning. Ån har en fin öringpopulation och det finns även bland annat kräftor och ål i Råån och dess biflöden. Sedan 2019–2022 har Råån haft återkommande problem med fiskdöd. Av dessa skäl är både Lussebäcken och Råån känsliga recipienter där både rening och tillflöden behöver ske kontrollerat.

Genom centrala Råå är Lussebäckens bäckfåra visserligen relativt djup men bebyggelsen ligger så nära strandbrinken att fördröjnings- och svämningsytor saknas och nya är svåra att åstadkomma i dessa delar. Längs andra sträckor genom Råå är Lussebäcken är också delvis kulverterad vilket också begränsar bäckens kapacitet.

Grundvatten

Byggnaden på Stenen 10 har kända problem med grundvatteninträngning och en bortledningspump finns installerad i en pumpbrunn i trädgården som avsänker grundvattennivån lokalt. En grundvattenutredning genomfördes därför för planområdet våren 2022 (Ramboll, 2022-07-01). Mätningar gjordes då i sju olika grundvattenrör samt i fastighetens pumpbrunn. Nivåmätningar gjordes även i Lussebäcken. Mätningarna visade att grundvattennivån är relativt jämn över området vilket är vanligt för genomsläppliga jordarter som grus och sand.
I utredningen gjordes slutsatsen att de naturliga grundvattennivåerna inom planområdet troligen är begränsade till Lussebäckens högstanivå vid höga flöden och att den naturliga grundvattennivån varierade mellan +2,3 meter vid normala flöden och +2,7 meter vid höga flöden. Någon översvämningsrisk bedömdes inte finnas för Lussebäcken vilket gör det möjligt att avsluta grundvattenbortledningen i källaren och pumpbrunnen utan att grundvatten riskerar att tränga upp i markytan. Lussebäckens högstanivå vid Stenen 10 bedöms till ca +2,7 m vilket motsvarar ca 0,7 m under markytan närmast Lussebäcken och ca 1,3 m under markytan längre öster ut på fastigheten. Utredningens slutsats var att det därmed bör vara möjligt att exploatera fastigheten med nya byggnader utan att fortsätta grundvattenbortledningen. De nya byggnaderna bör dock vara anpassade efter en miljö med höga grundvattennivåer och högt grundvattenflöde, och inte ha någon källare. Utredningen tog inte hänsyn till ny bebyggelses placering utan bedömningen om markens lämplighet utifrån grundvattnets förutsättningar gäller för planområdets markytor i sin helhet.

Markföroreningar

Inom fastigheten Stenen 10 bedrev Midolprodukter från början av 1950-talet till slutet av 1960-talet tillverkning av bekämpningsmedel för växtskydd. Denna verksamhet genererade kvarvarande föroreningar i marken i form av bekämpningsmedel, metaller och PAH.

Merparten av planområdet sanerades med statliga medel för efterbehandlingsåtgärder 2014–2015 till nivån för känslig markanvändning. Inför saneringen genomfördes en så kallad huvudstudie enligt Naturvårdsverkets anvisningar som genomfördes av Golder Associates (Golder, 2011). Saneringsåtgärderna bestod i schaktsanering. Vid saneringsarbetet genomfördes miljökontroll av Tyréns. Åtgärderna som genomfördes inom ramen för projektet finns sammanfattade i slutrapport från Tyréns. (Tyréns, 2014).

Med avseende på den primära föroreningen DDT och dess nedbrytningsprodukter har över 99 % av all förorening avlägsnats i samband med utförd sanering, och motsvarande siffra för PAH:er är 89 %. Ställvis har dock mindre mängder förorening lämnats kvar. I riskbedömningen/riskvärderingen (Golder, 2014) som genomfördes när saneringen av området avslutades gjordes bedömningen att föroreningen i åbrinken kunde lämnas kvar. Föroreningarna i denna del förekommer visserligen i det ytliga jordlagret men bedömningen gjordes att sannolikheten att människor vistas i den branta åbrinken var låg. Riskerna för miljöpåverkan på bäcken i samband med en sanering bedömdes alltså väga tyngre än vinsterna av en sanering. Övriga ytor där föroreningarna inte sanerats är runt husgrunden samt runt det befintliga äppelträdet.



Illustration: Skrafferade ytor visar de områden inom planområdet där kvarvarande förorenade massor finns.

Kompletterande provtagning av jord vid åbrinken genomfördes 29 maj 2023 (PM miljö, SBF, 2023). Samtliga provtagningar utfördes där föroreningar lämnats kvar vid föregående sanering 2014. Resultaten bekräftar att det här fortfarande förekommer varierande mängd PAH och bekämpningsmedel (DDT/DDE/DDD, HCH och Dieldrin). Med anledning av områdets föreslagna nya markanvändning gjordes vid provtagningen 2023 en jämförelse av halterna i jorden med hälsoriskbaserade riktvärden i Naturvårdsverkets beräkningsprogram (utom för HCH eftersom data för dessa ämnen saknas. Golder tog dock fram jämförvärde för HCH och halterna som påvisas

på allmän platsmark underskrider dessa riktvärden, som troligtvis även inkluderar risk för markmiljö och intag av växter.). Jämförelsen gav att om man skulle välja att beakta exponeringsvägen intag av växter (i samma omfattning som förutses i en boendesituation (känslig markanvändning, 10% av 400 g/d för vuxna och 250 g/d för barn varje dag under en livstid) överskrids riktvärdet för PAH H, DDT och DDE på den allmänna platsmarken. Det resultatet bedömdes dock inte som en helt relevant jämförelse då denna mängd ätliga växter rimligtvis inte finns på platsen. Vidare visar analys av vattnet som pumpas från källaren inte på någon betydande halt av bekämpningsmedel eller PAH (Eurofin, 2023).

4.3 Service

Offentlig service

På Råå finns vårdcentral, barnavårdscentral och vårdboenden i både kommunal och privat regi, samt stadsdelsbiblioteket Råå bibliotek.

Skola och förskola

Inom 600 meter från planområdet finns två fristående förskolor och en fristående grundskola varav den närmsta förskolan ligger inom mindre än 150 meters avstånd. Cirka 850 meter söder om planområdet finns den kommunala förskolan Råå förskola samt den kommunala grundskolan Råå Södra Skola. Cirka 1200 meter norr om planområdet finns även den kommunala Högastens förskola samt den kommunala grundskolan Högastensskolan. Tillgänglig gymnasieskola på Råå är det fristående Helsingborgs sportgymnasium, cirka 1,4 km norr om planområdet.

Handel//Kommersiell service

Planområdet ligger 150 meter från Rååvägen som är en väletablerad huvudgata för handel i centrala Råå där service och flertalet mindre restauranger och butiker finns. Inom 500 meters promenadavstånd, på Landskronavägens östra sida, finns ett större handelscentrum med stormarknad, apotek, paketservice och butiker.

4.4 Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan 2021

I stadens översiktsplan finns riktlinjer för planering av ny bebyggelse för att minska risken för skador vid översvämningar. Där slås bland annat fast att vid planering av ny bebyggelse ska staden förhålla sig till en dimensionerande nivå på 3,5 meter över havet, och för samhällsviktiga anläggningar 4,0 meter.

Stadsplan 2017

I Stadsplan 2017, antagen av kommunfullmäktige 21 november 2017, redovisas planområdet som del av ett område som beskrivs som gles småhusstad i rutnät med grönstruktur i separata kvarter eller delar av kvarter och som avses utvecklas vidare i samma riktning. Stadsplanen beskriver också vegetationen längs Lussebäcken som ett befintligt biologiskt grönstråk som bör utvecklas för att stärka den biologiska mångfalden längs bäcken.
I Stadsplan 2017 redovisas hur principerna för skyfallsåtgärder skiljer sig åt mellan områdena ovanför respektive nedanför landborgen. För planområdet, som ligger nedanför landborgen, anges att vatten så snabbt som möjligt bör ledas till havet. Stadsplanen påpekar också att bebyggelse både nedanför och ovanför landborgen kan behöva anpassas till att klara tillfälliga översvämningar.

Stadsplan 2017 påpekar också hur små förändringar i stadsmiljön kan påverka vilken avrinningsväg regnvattnet tar. När staden utvecklas och byggs om kan också flödesvägarna förändras. Även små förändringar, till exempel trottoarkanter och farthinder, kan påverka avrinningens riktning och därmed översvämningsrisken. Därför är det viktigt att vara medveten om, och säkra, avrinningsvägarna genom rätt höjdsättning.
I Stadsplan 2017 görs också följande ställningstagande angående stadens förhållningssätt till vatten och översvämning som direkt, eller indirekt, berör planområdet:

- *Vi ska tillämpa en vattenplanering som tar sin utgångpunkt i avrinningsområde, vattenvägar, sekundära avrinningsvägar och recipient. Förändringar ska i första hand kompenseras i avrinningsområdet och inte ge skador eller leda till förändringar i recipienten.*

- *Vi ska sträva mot och upprätthålla god ekologisk och kemisk status i vattendrag, kustvatten och grundvatten.*

- *Vi ska skapa möjlighet att utveckla och förtäta, och samtidigt följa miljökvalitetsnormer för vatten, genom att reservera översvämningsytor och plats för rening och fördröjning av dagvatten.*

- *Vi ska öka andelen mångfunktionell markanvändning och integrera vatten i stadsmiljön.*

- *Vi ska beakta risken för översvämning vid skyfall vid all ny planering och alla ändringar i befintlig bebyggelse. Vi ska säkra nödvändiga avrinningsvägar för att avleda vatten på det sätt som gör minst skada.*

- *Vi ska undvika att bygga i lågpunkter. I kustnära lägen ska vi beakta risken för översvämning vid stormar och höga havsnivåer vid all ny planering och alla ändringar i befintlig bebyggelse. Vid nybyggnation och restaurering ska vi successivt anpassa kajer, pirar och hamnar. Dimensionerande havsnivåhöjd är +3,5 meter över havet år 2100 och +4 meter för samhällsviktiga anläggningar.*

- *Vi prioriterar de åtgärder som krävs för att skydda samhällsviktiga anläggningar samt människors liv och hälsa mot översvämning vid skyfall och hög havsnivå. Helsingborg C, Lussebäcken och Råå är prioriterade områden.*

- *Vi ska säkerställa att VA- och dagvattensystem nedanför Landborgen anpassas till stigande havsnivåer och stigande grundvattennivåer som sker till följd av klimatförändringen.*

Detaljplaner
Planområdet saknar idag detaljplan.

Bevarandeplan
Planområdet ingår inte i någon bevarandeplan men angränsar till bevarandeplanen för Råå (Bevaringsprogram för Råå, 1991) i vilken närmast området söder om planområdet, som innefattar kvarteren Furiren, Fanan, Bäckahästen, Lysbojen och Skutan, beskrivs ha enhetlig karaktär och där flera byggnader är utpekade som särskilt värdefulla.



Kartutsnittet visar bevarandeplanens avgränsning i blått samt den bebyggelse som bevarandeplanen anger har särskilda kulturmiljövärden markerade med röd eller orange markering. Planområdet är markerat med röd linje.

Mobilitetsnorm

Nuvarande mobilitetsnorm i Helsingborgs stad, antagen av kommunfullmäktige 2022, omfattar parkeringstal för cykel och bil avseende bostäder och olika verksamheter inom fyra olika zoner. Parkeringstalen utgör ett lägsta behov vid exploatering.
Det aktuella planområdet ligger inom zon 3. Mobilitetsnormen anger inom denna zon normtalet 2 bilplatser per enbostadshus.
Ett antal undantag från normen finns redovisade i mobilitetsnormen, såsom införandet av bilpooler, parkeringsköp, samnyttjande av bilplatser och förstärkt standard på cykelparkering, vilka under olika förutsättningar kan påverka kravet på parkering. Det faktiska kravet på antal parkeringsplatser och utformning av dessa bestäms i samband med bygglovet.

Övrigt

I ***Handlingsplan för klimatanpassning - Stadsbyggnadsförvaltningens handlingsplan med fokus på högvatten, skyfall och kusterosion***, antagen av Stadsbyggnadsnämnden 12 december 2024, anges målet att Helsingborg ska stå robust mot stormar och kraftiga regn och att fram till 2040 ska stadsbyggnadsförvaltningen ha minimerat risken för allvarlig påverkan på samhället i samband med dessa extrema väder. Åtgärderna ska inte bara skydda mot extremväder, utan även vara en del av platsernas gestaltning och en del av de livsmiljöer som redan finns där.

Högvatten - Vad gäller åtgärder vid händelse av högvatten anger handlingsplanen främst skyddsåtgärder. Skyddsåtgärder innebär åtgärder som minskar sårbarheten genom att förändra ett område, i första hand genom naturbaserade åtgärder. Naturbaserade lösningar är åtgärder som utgår från naturens förmåga för att lösa samhällsutmaningar**.** Åtgärderna bör vara mångfunktionella och tillföra värden där de placeras. Råå pekas ut i handlingsplanen som ett av stadens mest riskutsatta områden vad gäller högvatten till följd av höjda havsnivåer. Denna risk har därför noga studerats och i handlingsplanen för klimatanpassning redovisas högvattenanalyser med potentiella framtidsscenarier och strategier för att skydda bebyggelsen i de delar som riskerar att drabbas.

Skyfall - Vad gäller åtgärder vid händelse av skyfall anger handlingsplanen tre kategorier av åtgärder. Dessa är beredskapsåtgärder, förebyggande åtgärder och skyddsåtgärder. Vid detaljplanering är det främst förebyggande åtgärder och i vissa fall också skyddsåtgärder som kan användas.
Förebyggande åtgärder är åtgärder som minskar sårbarheten genom att *undvika* att bebygga ett riskområde. Till exempel att inte exploatera låglänta platser som riskerar att översvämmas. Vi kan också leda bort skyfallsvatten genom att till exempel justera höjder på vägar och gator, eller genom att leda vattnet till ytor där det inte gör skada. Det kan vara en damm, park eller fotbollsplan. När vi hanterar skyfall ska vi arbeta just med multifunktionella, öppna och gröna lösningar där vattnet kan få ta plats. Med god planering kan vi också stärka ekosystemtjänster och rekreationsmöjligheter. Vid normala regn ska regnvolymen i första hand infiltreras**.** Ju mindre regn som kan infiltreras, desto större blir problemen. Hur vi använder marken och topografin har alltså stor betydelse för hur stora skadorna blir i samband med skyfall. Om marken är hårdgjord, till exempel med asfalt, så rinner nästan allt vatten av. En grönyta fungerar på motsatt sätt**.** När vi gör mark hård så beslutar vi alltså att leda om vattnet till en annan plats. Ju mer mark som hårdgörs, desto mer regnvatten kommer att flyttas.

I ***Dagvattenplan för Helsingborgs stad***, antagen av stadsbyggnadsnämnden 17 oktober 2023, beskrivs Lussebäcken som Rååns största biflöde och som en starkt föroreningspåverkad recipient.

I ***Dagvattenprogram Helsingborgs stad/dagvattenpolicy NSVA***, antagen av kommunfullmäktige 16 juni 2015 påpekas att det är viktigt vid detaljplaneläggning att höjdsätta kvarter, gator, grönområden och andra ytor så att det inte bildas instängda områden (lokala lågpunkter) där vatten kan samlas och orsaka skador på hus eller andra anläggningar. Höjdsättningen ska genomföras så att det bildas sekundära avrinningsvägar som träder i funktion när dagvattensystemen blir överbelastade och vatten rinner på markytan.
Vidare anges åtta principer för dagvatten vid ny- och ombyggnation varav följande tre är särskilt relevanta att förhålla sig till vid planläggning av aktuellt planområde:

- *Dagvatten ska hanteras som en resurs som berikar bebyggelsemiljön med avseende på upplevelser, rekreation, lek, naturvärden och biologisk mångfald.*

- *Dagvattensystem ska utformas med hänsyn till platsens förutsättningar, dagvattnets föroreningsgrad och recipientens känslighet.*

- *Dagvattensystem ska utformas så att en så stor del som möjligt av föroreningarna avskiljs och bryts ned under vattnets väg till recipienten.*

I ***Grönstrukturprogram för Helsingborg***, antaget av kommunfullmäktige 26 mars 2014, finns Lussebäckens sträckning genom Råå utpekad som ett befintligt men svagt och otydligt grönstråk som behöver stärkas. Grönstrukturprogrammet påpekar svårigheten i att skapa nya stråk genom tätbebyggda stadsdelar.

4.5 Riksintressen och förordningar

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

Riksintresse för högexploaterad kust

Planområdet ingår i riksintresset för högexploaterad kust. Detta riksintresse syftar till att skydda områden som i sin helhet är av riksintresse med hänsyn till områdets höga natur- och kulturvärden.

Riksintresse för kulturmiljövård

Planområdet ingår i riksintresset för kulturmiljövård. Detta riksintresse syftar till att skydda områden som särskilt tydligt berättar om kulturhistoriska sammanhang i landskapet. Råå fiskeläge och skepparsamhälle har ett bevarat oregelbundet och successivt framvuxet gatunät med väl bevarad äldre bebyggelse med anknytning till fiske och sjöfart samt omfattande lämningar efter 1700-talets svenska kustförsvarssystem. Planområdet ligger i riksintressets utbredningsgräns.



Kartutsnittet visar planområdets läge (markerat med röd heldragen linje) i förhållande till utbredningen för riksintresset för kulturmiljövård (markerat med orange skraffering)

Strandskydd

Marken inom planområdet är undantagen från generellt strandskydd genom Länsstyrelsens beslut 1996. Detta år genomförde Länsstyrelsen Malmöhus en översyn av strandskydd i Helsingborgs kommun. Många tätbebyggda områden undantogs då från strandskydd i de fall där marken bedömdes sakna betydelse för strandskyddets syften. Planområdet ingick i dessa undantagna områden vilket innebär att strandskydd inte gäller här. Då planområdet vid översynen 1996 inte var planlagt innebär det att ingen plan ersätts eller upphävs och därför inträder inte heller strandskyddet när marken nu planläggs.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Carl Welin	Jenny Elsmén	André Persson
planchef	planarkitekt	planarkitekt

Detaljplan för fastigheten

Stenen 10, Råå

Helsingborgs stad

Granskningsutlåtande

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra småhusbebyggelse inom fastigheten Stenen 10, samt att pröva omfattning, utformning och placering av en sådan bebyggelse. Planen syftar också till att skapa allmän platsmark för parkändamål för att öka allmänhetens tillgänglighet till Lussebäcken samt stärka rekreativa och biologiska värden i anslutning till bäcken.

Samråd

Detaljplanen har varit på samråd under tiden 19 augusti 2024 – 30 september 2024 samt remitterats till berörda myndigheter, kommunala nämnder med flera. Kända sakägare har fått inbjudan till samrådet. Samrådet annonserades även i Helsingborgs Dagblad den 24 augusti 2024. Stadsbyggnadsnämnden beslutade om samråd den 13 juni 2024.

Länsstyrelsen och lantmäteriet har under samrådet yttrat sig över detaljplanen. Utöver dessa har 15 remissinstanser yttrat sig och 9 skrivelser har kommit från allmänheten.

Samrådsmöte

Den 11 september hölls samråd i form av två planpromenader i och runt planområdet. Vid den första promenaden klockan 15:00 deltog 18 personer. Vid den andra promenaden klockan 17:30 deltog 11 personer. Från staden medverkade ansvarig samt biträdande planhandläggare från stadsbyggnadsförvaltningen och ansvarig representant från stadsledningsförvaltningen.

Under promenaderna diskuterades huvudsakligen markföroreningar, angöring för sopbil, bullernivåer i området och det nya gångstråket och parken längs Lussebäcken.

Oro uttrycktes avseende markföroreningars påverkan på människor och djur som genom åren vistats på platsen. Oro uttrycktes också kring hur de kvarvarande förorenade massorna skulle komma att hanteras vid en framtida sanering och man vill undvika att stora lastbilar kör i närheten av bostäderna och sprider runt förorenad jord via exempelvis däck. Kommer lastbilarna att vara täckta för att förhindra att föroreningar sprids? Kan man kanske i stället anlägga en temporär bro över Lussebäcken i anslutning till Kapellgatan, där det finns mer plats, och köra lastbilarna därifrån?

Det påpekades att det är viktigt att planera för tillräckligt med utrymme på gata och vändplats så att sopbilen kan angöra. Det händer idag att sopbilen skadar murar och kantstenar och kör in på fastigheter där det finns ont om plats för att svänga runt.

En synpunkt som framkom var att en ny allmän park kan uppmuntra till häng och oljud från folk som vistas där beroende på hur platsen utformas. Några närboende upplever sig störda på

grund av höga ljudnivåer från intilliggande förskola, och menar att man skulle behöva åtgärda detta, men vem ansvarar för frågan? Oro för bullerstörningar i samband med rivningsarbete och framtida byggarbete och den extra trafik detta genererar lyftes också under promenaderna.

Frågor ställdes om vad den föreslagna byggnadshöjden innebär i praktiken i förhållande till den befintliga bebyggelsen. Begreppet plushöjd som används i plankartan för att ange mark- och byggnadshöjder förklarades och perspektivbilder visades för att illustrera den föreslagna bebyggelsens storlek i relation till intilliggande befintlig bebyggelse.

Generellt hade deltagarna en positiv inställning till att kommunen anlägger en ny stig längs den östra sidan om Lussebäcken, men några menade att den inte bör fortsätta längre än att den kopplar an till den befintliga parkens gångstråk. Planer på att låta ett gångstråk fortsätta söderut mellan bäcken och förskolefastigheten fanns då detta område detaljplanelades men detta har hittills inte genomförts.

Det blev under promenaderna tydligt att området redan informellt används som uppskattat grönområde framför allt av hundägare och det framkom att de gröna värden längs bäcken är uppskattade och värnas av de som bor och rör sig i området. Stadens representanter talade också mycket om vikten av grönska i staden ur olika perspektiv.

Under båda promenaderna har detaljplaneprocessen som demokratiskt verktyg kommit på tal och förklarats.

Granskning

Detaljplanen har varit utställd för granskning under tiden 13 oktober 2025 – 3 november 2025 samt remitterats till berörda myndigheter, kommunala förvaltningar med flera.

Länsstyrelsen meddelade den 29 oktober 2025 att förslaget inte strider mot de intressen länsstyrelsen har att bevaka.

Kända sakägare har fått brev om granskningen. Granskningen kungjordes i Post- och Inrikes Tidningar den 14 oktober 2025 och annonserades på stadens hemsida. Under granskningstiden har 5 skrivelser kommit från sakägare eller allmänheten.

Yttranden

Utan synpunkter på samrådsförslaget

Följande har inget att invända mot planförslaget:

- Barn- och utbildningsnämnden, 19 september 2024
- E.ON Energidistribution AB, 27 juni 2024
- Fastighetsnämnden, 16 september 2024
- Kommunstyrelsen (i egenskap av markägare), 19 augusti 2024
- Nordion Energi AB (Weum Gas AB och Swedegas AB), 27 juni 2024
- Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp (NSVA), 8 juli 2024
- Region Skåne, 30 september 2024
- Räddningstjänsten Skåne Nordväst (RSNV), 3 juli 2024
- Sydvatten AB, 27 juni 2024
- Trafikverket, 11 september 2024

Utan synpunkter på granskningsförslaget

Följande har inget att invända mot planförslaget:

- Eon Energidistribution AB, 8 oktober 2025
- Fastighetsförvaltningen Helsingborgs stad, 3 november 2025
- Lantmäterimyndigheten Helsingborgs kommun, 21 oktober 2025
- Länsstyrelsen Skåne, 29 oktober 2025
- Kulturförvaltningen Helsingborgs stad, 30 oktober 2025
- Nordion Energi AB (Weum Gas AB och Swedegas AB), 13 oktober 2025
- Pingday AB, 29 oktober 2025
- Räddningstjänsten Skåne Nordväst (RSNV), 14 oktober 2025
- Skol- och fritidsförvaltningen Helsingborgs stad, 27 oktober 2025
- Socialförvaltningen Helsingborgs stad, 27 oktober 2025
- Stadsledningsförvaltningen Helsingborgs stad, 23 oktober 2025
- Sydvatten AB, 7 oktober 2025
- Trafikverket, 23 oktober 2025

Myndigheter och statliga verk

Länsstyrelsen, 30 september 2024

Samråd om detaljplan för Stenen 10 på Råå, Helsingborgs kommun
Kommunens ärendenummer: 819/2020

Beskrivning av ärendet
Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 2024-06-07. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen

2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB, tillgodoses, att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser

3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt

4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Syftet med detaljplanen
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra småhusbebyggelse inom fastigheten Stenen 10, samt att pröva omfattning, utformning och placering av en sådan bebyggelse. Planen syftar också till

att skapa allmän platsmark för parkändamål för att öka allmänhetens tillgänglighet till Lussebäcken samt stärka rekreativa och biologiska värden i anslutning till bäcken.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen
För området gäller översiktsplan Stadsplan 2017. Planhandlingarna anger att planområdet är utpekat som del av ett område som beskrivs som gles småhusstad i rutnät med grönstruktur i separata kvarter eller delar av kvarter och som avses utvecklas vidare i samma riktning. Av Länsstyrelsens granskningsyttrande framgår bland annat att frågan om risk för översvämning och miljökvalitetsnormer för vatten kvarstår att pröva vid kommande planläggning och prövningar. Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens prövningsgrunder enligt 11 kap. plan- och bygglagen.

Riksintresse högexploaterad kust
Planområdet ligger inom riksintresse för högexploaterad kust. Om kommunen avser använda undantagsregeln enligt 4 kap. 1 § andra stycket MB behöver detta framgå av planhandlingarna.

Strandskydd
Många tätbebyggda områden undantogs från strandskydd i Länsstyrelsen Malmöhus översyn av strandskydd i Helsingborgs kommun år 1996, där marken bedömdes sakna betydelse för strandskyddets syften. I redan planlagda områden var möjligheten att undanta mark från skyddet liten. Enligt nu gällande bestämmelser inträder strandskydd och ska prövas, om en detaljplan upphävs eller ersätts med en ny plan.

Av planhandlingarna framgår det att det aktuella planområdet inte är tidigare planlagt. Om den aktuella fastigheten inte var planlagt vid översynen år 1996, gäller inte strandskydd på platsen idag. Då ingen plan upphävs eller ersätts, inträder det inte heller när marken planläggs. Marken är undantagen från generellt strandskydd genom Länsstyrelsens beslut.

Risk för översvämning
Större delen av planområdet är beläget på marknivåer lägre än 4 meter i anslutning till Lussebäcken som mynnar i Råån strax innan utloppet i Öresund. Länsstyrelsen bedömer att havsvatten har möjlighet att nå planområdet i ett förändrat klimat i kombination med höga vattenstånd i Lussebäcken. Länsstyrelsen bedömer vidare att planerad bebyggelse kan ses som en komplettering av befintlig tätort vilket innebär att skyddsåtgärder kan tillämpas för att klara översvämning. Boverkets tillsynsvägledning anger att klimatförändringar under bebyggelsens förväntade livslängd behöver beaktas. Regeringsprövningar och rättsfall visar att nivåer som motsvarar permanenta havsnivåer enligt övre percentil, klimatscenario motsvarande SSP 8.5 för 100 år framåt, är rimliga att beakta. Enligt Boverkets tillsynsvägledning ska samhällsfunktioner av minder vikt lokaliseras till mark där den årliga sannolikheten för översvämning är mindre än 1/200 under bebyggelsens förväntade livslängd. Detta innebär med utgångspunkt från ovanstående kriterier att ett högvatten med ursprung från havet uppnår nivån 3,51 meter år 2130. På den här platsen finns dessutom en potentiell risk för översvämning vid kombinationer av en permanent högre havsnivå tillsammans med högvatten i Lussebäcken. Det är oklart vilken nivå som kombinationen av ett klimatanpassat flöde med 200 års återkomsttid i Lussebäcken och ett mer måttligt högvatten i Öresund innebär. Länsstyrelsen konstaterar att en stor del av planområdet översvämmas vid nivån 3,8 meter. Effekterna vad gäller framtida grundvattennivåer är inte beaktade i planförslaget.

Planförslaget redovisar fördröjning av dagvatten på parkmark inom de lägre belägna delarna av planområdet i anslutning till bäcken.

Länsstyrelsen menar att kommande planhandlingar behöver visa att föreslagna ytor för fördröjning av dagvatten är lämpliga.

Länsstyrelsen bedömer sammantaget att föreslagen bebyggelse inte är lokaliserad till mark som är lämplig med hänsyn till risken för översvämning om inte skyddsåtgärder vidtas som säkerställs på plankartan.

Människors hälsa – markföroreningar
Inom fastigheten har avhjälpandeåtgärder utförts med avseende på markföroreningar. I samband med åtgärderna har föreningar lämnats kvar inom delar av fastigheten, med avsikt att skydda befintlig miljö. Av planbeskrivningen framgår att ytterligare sanering av kvarlämnade föroreningar behöver ske både inom kvartersmark och inom allmän plats för att möjliggöra föreslagen markanvändning.

Länsstyrelsen menar att planhandlingarna behöver förtydligas avseende vilka föroreningars om avses avhjälpas. I klargörandet behöver det även framgå vilka riktvärden som tillämpas i bedömningen av föroreningssituationen. Om riktvärdena justerats i relation till Naturvårdsverkets generella antagande, för en eller flera exponeringsvägar, behöver det framgå och motiveras på ett tydligt sätt. I sammanhanget menar länsstyrelsen att allmän platsmark i form av en park i direkt anslutning till bostäder utgör en sådan markanvändning som mest liknar markanvändningen i en trädgård eller på en skolgård.

Om en efterbehandling kan göra marken lämplig, ska markens lämplighet säkerställas antingen innan planen antas eller genom villkorat lov eller startbesked enligt 4 kap. 14 § punkt 4 PBL.

Människors hälsa – buller
Länsstyrelsen konstaterar att kommunen inte redovisat bullernivåer enligt 4 kap. 33a § PBL, eller motiverat varför en sådan redovisning kan anses obehövlig. Länsstyrelsen menar att planhandlingarna behöver kompletteras med uppgifter kring kommunens ställningstagande kopplat till bullersituationen. Om planområdet är bullerutsatt behöver det framgå vilka bullernivåer som planområdet beräknas utsättas för enligt 4 kap. 33a § PBL.

Länsstyrelsens rådgivning

Följande synpunkter har koppling till Länsstyrelsens rådgivningsuppdrag enligt 5 kap. plan- och bygglagen.

Rådgivning kulturmiljö
I stycket Kulturhistoriskt värdefulla anläggningar (s.11 i planbeskrivningen) framför kommunen att fundamenten i Lussebäcken inte har försetts med skydd- eller varsamhetsbestämmelse i planen då de anses ha tillräckligt allmänt skydd genom PBL. Länsstyrelsen vill lyfta fram att om kommunen nyligen antagit en detaljplan, där det har funnits möjlighet att säkerställa kulturhistoriska värden men valt att inte göra det, utgör det ett ställningstagande som kan komma att vägas in vid framtida rättsliga prövningar. Om kommunen bedömer att det finns så höga kulturvärden i fundamenten att de ska bevaras bör det säkerställas på plankartan. Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen gör bedömningen att planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan i den mening som avses i 6 kap. miljöbalken. Utifrån aktuellt underlag delar Länsstyrelsen

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

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende risk för översvämning och människors hälsa varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10–11§§ PBL.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av enhetschef Hanne Romanus med planhandläggare Lisa Hofer som föredragande. Detta beslut har bekräftats digitalt och har därför ingen namnunderskrift.

Kommentar: *Staden kompletterar planbeskrivningen om avsikten att använda undantagsregeln för exploatering inom riksintresset för högexploaterad kust. Fastigheten var inte planlagd vid översynen 1996 som Länsstyrelsen hänvisar till och innefattas därför inte av strandskydd. Detta revideras i planhandlingarna. Inför granskning har en VA-utredning tagits fram. Utredningen redovisar förslag på fördröjning- och rening av dagvatten, samt avledning av 100-årsregn. Planhandlingarna revideras och kompletteras utifrån resultaten i VA-utredningen.*

Plankartan har kompletterats med bestämmelse om lägsta nivå för färdigt golv samt med höjdsättning av marknivå för allmän plats för de punkter som anses nödvändiga för hantering av avrinningsvägar för dagvatten.

Planbeskrivningen har kompletterats med en sammanfattning av genomförda markundersökningar, och plankartan med en planbestämmelse om villkor för startbesked med tanke på befintliga markföroreningar. Planbeskrivningen kompletteras med redovisning av hur planområdet påverkas av trafikbuller. Kommunen ser platsspecifika kultur- och upplevelsevärden i stenfundamenten längs med bäcken, men ser inte att värdena är så stora att de behöver säkras med skyddsbestämmelser. Det står dessutom i en väldigt utsatt miljö med strömmande vatten och kan över tid behöva förstärkas, renoveras och eventuellt ersättas.

Länsstyrelsen, 29 oktober 2025

Granskning av förslag till detaljplan för Stenen 10, Råå, Helsingborgs stad

Er beteckning: 819/2020

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 21637-2024, daterat 2024-09-27. Länsstyrelsen yttrade sig angående risk för översvämning och människors hälsa.

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra småhusbebyggelse inom fastigheten Stenen 10, samt att pröva omfattning, utformning och placering av en sådan bebyggelse. Planen syftar också till att skapa allmän platsmark för parkändamål för att öka allmänhetens tillgänglighet till Lussebäcken samt stärka rekreativa och biologiska värden i anslutning till bäcken.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen
För området gäller översiktsplan Stadsplan 2017. Planhandlingarna anger att planområdet är utpekat som del av ett område som beskrivs som gles småhusstad i rutnät med grönstruktur i separata kvarter eller delar av kvarter och som avses utvecklas vidare i samma riktning. Av Länsstyrelsens granskningsyttrande framgår bland annat att frågan om risk för översvämning och miljökvalitetsnormer för vatten kvarstår att pröva vid kommande planläggning och prövningar. Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap. 10–11 §§ PBL.

De som medverkat i beslutet
Beslutet har fattats av enhetschef Hanne Romanus med planhandläggare Ola Jönsson som föredragande.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Lantmäteriet, 21 augusti 2024
Lantmäteriet framför under samrådet att det finns fastighetsgränser inom området som inte är lagligen bestämda, gränserna mot Stenen 9 och Råå 4:157. Med tanke på att det ska bildas byggrätter för bostäder i ett attraktivt område gör det angeläget att gränserna ska vara säkra. För att fastställa gränsens läge krävs det fastighetsbestämning. Det är lämpligt att Helsingborgs kommun ansöker om fastighetsbestämning hos Lantmäteriet så snart som möjligt.

Lantmäteriet vill påminna om att det inte finns några fastighetsindelningsbestämmelser angivna i planförslaget och att detta innebär att det i vissa fall kan vara möjligt att kvartersmarken delas upp i flera olika fastigheter. Dock saknas en planbestämmelse som hindrar att fler än 4 bostadsfastigheter avstyckas. Det innebär med nuvarande formulering av planbestämmelser kring exploateringsgrad att den tillåtna byggnadsarean inom ett kvarter till exempel fördubblas. Lantmäteriet framför även följande synpunkter på formuleringen av planbestämmelser:

- Det finns en bestämmelse om att minst 35 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Procenten ändras beroende på hur många fastigheter som avstyckas inom ett kvarter.
- Planbestämmelsen GATA beskrivs som ”Gata” i plankartan men i planbeskrivningen beskrivs den som ”Lokaltrafik”.
- Sidnumrering saknas i planbeskrivningen.
- Sista meningen under rubrik ”Vatten och spillvatten i kapitel 2.5 Teknisk försörjning” i planbeskrivningen behöver ses över.
- Det står inget uttryckligen hur värmeförsörjningen ska tillgodoses i planbeskrivningen.
- Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att genomföra markanvisningar, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Kommentar: *Fastighetsbestämning är inför granskning genomförd för att säkra gränserna som berörs av aktuell detaljplan. Detaljplanegränserna anpassas efter de fastställda fastighetsgränserna. Detaljplanen är utformad på ett sätt som möjliggör småhusbebyggelse inom planområdet, exempelvis parhus. Planbestämmelser reglerar byggnadernas höjder, förhållandet till gata, takvinkel och exploateringsgrad i form av procent av användningsytan. Genom att relatera utnyttjandegraden som en fast andel till respektive fastighetsarea garanteras varje fastighet en byggrätt oavsett hur andra fastigheter inom användningsområdet bebyggs. Beroende på fastighetsstorlek varierar alltså byggrätten sett till kvadratmeter men inte i procentandelar i förhållande till fastighetsstorleken. Detta innebär vid fastighetsindelning att storleken på respektive fastighet inte kan bli mindre än att det inom angiven byggrätt finns möjlighet att uppföra en bostad som uppfyller de funktions- och tillgänglighetskrav som ställs på en bostad för att anses som lämplig för permanentboende. Det finns därför ingen anledning att anta att en olämplig uppdelning av området i flera fastigheter skulle ske som en följd av detaljplanens utformning. Övriga synpunkter från Lantmäteriet tillgodoses och planhandlingarna revideras därefter.*

Lantmäteriet, 21 augusti 2024

Lantmäteriet har vid granskningen inga kvarstående synpunkter på förslaget.

Nämnder, förvaltningar och kommunala bolag

Fastighetsförvaltningen, 3 november 2025

Fastighetsförvaltningen har inga synpunkter på förslaget.

Kulturnämnden, 2 oktober 2024

Kulturnämnden framför under samrådet att befintlig byggnad på Stenen 10 är kraftigt omdanad och har tappat sin läsbarhet som äldre bebyggelse. Den har därtill skadats genom grundvatteninträngning i källaren. Det är därför rimligt att ersätta denna byggnad med ny byggnation. Planförslaget uttrycker att ny byggnation ska ”utformas med hänsyn till omkringliggande miljö och bebyggelse både vad gäller struktur och utformning”. Det framgår dock inte på vilket vis som hänsyn ska tas, inte ens på ett övergripande plan. Ett resonemang om vilka karaktärsdrag som ska beaktas bör föras in i planhandlingarna, och utformningsbestämmelser gällande exempelvis takform, vinklar, material och kulörer ska framgå i plankartan, i likhet med de ganska detaljerade planbestämmelser som finns i intilliggande planer.

Vidare understryker man i planen ambitionen att de tre naturstensskodda fundamenten ska bevaras. Fundamentens historik är inte helt klarlagd men det är uppenbart att det finns kulturhistoriska värden i dessa, och fundamenten tillsammans med parkytan kommer att kunna bidra till upplevelsevärdet på platsen. Fundamentens fortlevnad bör säkerställas tydligare, i planen eller på annat vis.

Kommentar: *Kulturnämnden hänvisar till detaljeringsgraden vad gäller utformning av ny bebyggelse i intilliggande planer och önskar liknande regleringar även i denna detaljplan. Det framkommer inte exakt vilken plan som åsyftas men sannolikt är det detaljplanen för Råå fritidsgård 1 m.fl. som antogs 2012. I denna finns en utförlig utformningsbestämmelse för tillkommande bebyggelse längs Repslagaregatan som ligger väster om Lussebäcken. Denna gata ingår i riksintresset för kulturmiljö. Utformning av övrig ny bebyggelse i denna plan, det vill säga bebyggelsen längs Lybecksgatan och Landskronavägen, är dock inte alls lika hårt reglerad.*

Efter samrådet har ett gemensamt platsbesök med stadsantikvarien genomförts. Då kunde vi tillsammans konstatera att den närmaste omgivningen runt planområdet är väldigt varierad med

både småskalig kulturhistorisk bebyggelse direkt väster om Lussebäcken, egnahemskvarter från tidigt 1900-tal i norr och par- och flerbostadshus från 2010-talet direkt öster om planområdet. Den senare bebyggelsen har liten eller ingen tydlig anpassning till den äldre bebyggelsen i vare sig volymer eller fasadmaterial. Som planförslaget är utformat med bebyggelse längs en förlängning av Lybecksgatan kommer denna bebyggelse främst att upplevas som ett tillägg till den befintliga parhusbebyggelsen längs denna gata. Plankartan kompletteras därför med bestämmelser om lägsta takvinkel och en lägre byggnadsvolym, en nedtrappning mot gatan, som en anpassning till denna närmast angränsande bebyggelse. Övriga anpassningar till omgivningen hänvisas till bygglovsprocessen.

De naturstensskodda fundamenten längs Lussebäcken blir en del av den nya allmänna parken. Ambitionen är att bevara fundamenten eftersom de är karaktärsskapande för platsen, bär på en historik och har troligtvis funnits där under en lång tid. Brofundamenten och dess platsskapande kvaliteter förtydligas i planbeskrivningen och tillhörande illustrationsplan. Kommunen ser platsspecifika kultur- och upplevelsevärden i stenfundamenten längs med bäcken, men ser inte att värdena är så stora att de behöver säkras med skyddsbestämmelser. Det står dessutom i en väldigt utsatt miljö med strömmande vatten och kan över tid behöva förstärkas, renoveras och eventuellt ersättas.

Planbeskrivningen kompletteras med resonemang om hur förslaget förhåller sig till kulturmiljön och bebyggelsen i närområdet.

Kulturförvaltningen Helsingborgs stad, 30 oktober 2025
Kulturförvaltningen har vid granskningen inga synpunkter på förslaget.

Miljönämnden, 25 oktober 2024
Miljönämnden framför under samrådet att kvarlämnade restföroreningar vid bostadshuset och vid de träd som bevarats i samband med saneringen behöver avhjälpas innan nya bostäder kan uppföras på fastigheten. De kvarlämnade föroreningarna i åbrinken bör också avhjälpas. Om åtgärder inte blir aktuella avseende kvarlämnade föroreningar i åbrinken inom Stenen 10 och söder om fastigheten bör en uppdaterad riskbedömning göras avseende dessa. Miljöförvaltningen anser att plankartan bör kompletteras med en planbestämmelse om avhjälpande åtgärder. Dels för att säkerställa att marken faktiskt saneras innan schaktning och byggnation påbörjas, dels ur en likabehandlingsprincip så att planbestämmelserna inte blir olika beroende på vem som är fastighetsägare.

Miljöförvaltningen ställer sig positiva till förslaget om att slänta av delar av Lussebäckens strandbrink för att skapa en flackare lutning och minska risken för erosion. En flackare lutning innebär också att Lussebäcken får möjlighet att svämma över på parkmarken och att bäckens volym tillåts öka vid höga flöden. Miljöförvaltningen föreslår sammanfattningsvis att ett fokus i dagvattenutredningen således bör vara att utreda en lösning som ger bäcken möjlighet att svämma över. Dagvattenhantering genom infiltration via svackdiken och genomsläpplig mark är också viktigt för flödesreglering och rening av dagvattnet vid normala nederbördsförhållanden. Miljöförvaltningen menar dock att en flödesutjämning för att hantera skyfall inte i första hand behöver vara prioriterat här med hänsyn till detaljplaneområdets läge långt nere i avrinningsområdet.

Det är positivt att frågan om hållbart byggande tas upp och att målen i Klimat- och energiplanen nämns. Planbeskrivnigen skulle med fördel kunna utvecklas ytterligare i fråga om hållbart byggande och cirkulär ekonomi, och kompletteras med exempel på hur man kan gå till väga. Några förslag på detta beskrivs vidare i yttrandet.

Kommentar: *Markundersökning gällande förekomst av markföroreningar är sedan tidigare genomförd på fastigheten. Kvarvarande markföroreningar kommer att avlägsnas utifrån gällande kriterier för känslig markanvändning. Föroreningar i åbrinken har bedömts kunna ligga kvar. Att avlägsna dem skulle kunna innebära ett stor negativ påverkan på naturvärdena längs bäcken. Planbeskrivningen har kompletterats med en sammanfattning av genomförda markundersökningar och en uppdaterad riskbedömning, och plankartan med en planbestämmelse om villkor för startbesked med tanke på sanering av befintliga markföroreningar.*

Inför granskning har en VA-utredning genomförts. Utredningens inriktning har varit att skapa säkra rinnvägar för dagvatten och skyfall genom området, samt att föreslå en platsanpassad princip för avledning och rening av dagvattnet innan det släpps på Lussebäcken. Utredningen har också tittat på en flackare sluttning vid Lussebäcken i planområdets norra del för att kunna ta hand om mer vatten, och skapa en spännande plats med möjlighet att utveckla flera ekosystemtjänster. Planhandlingarna har reviderats och kompletterats utifrån resultaten i VA-utredningen. Då det inte är möjligt att i en detaljplan reglera eller styra skeenden i genomförande och byggprocessen har stycken om byggprocessens klimatpåverkan och stadens övergripande mål i Klimat- och energiplanen strukits ur planbeskrivningen.

Miljöförvaltningen, 30 oktober 2025

Miljöförvaltningen framför under granskningen att de inte har något ytterligare att invända mot detaljplaneförslaget utifrån de aspekter de har att beakta. Med utgångspunkt från vad miljönämnden framförde i sitt samrådsyttrande vill de dock igen lyfta följande:

Klimat- och energiplan och hållbart byggande

Miljöförvaltningen noterar att avsnittet om klimat- och energiplan strukits helt från planbeskrivningen med motiveringen att det inte är möjligt att i en detaljplan reglera eller styra skeenden i genomförande- och byggprocessen.

Miljöförvaltningen är medveten om att det inte går att specifikt reglera exempelvis tillämpning av cirkulär ekonomi, återbruk och klimatneutrala byggmaterial i en detaljplan. Miljöförvaltningen menar dock att det går att påverka en detaljplans klimatpåverkan genom dess utformning och utan att det finns en specifik detaljreglering för det. Miljöförvaltningen anser att det finns en viktig poäng med att föra ett resonemang i planen om dess klimatpåverkan utifrån de val man gör om exempelvis täthet, disponering av mark för olika ändamål, markförutsättningar och kolinlagring.

Vi anser också att det är viktigt att det går att förstå på vilket sätt ambitionerna i Helsingborgs klimat- och energiplan för år 2025–2030 återspeglas i planen och i vilken omfattning som stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planen inverkar på måluppfyllelsen. Av planbeskrivningen framgår att den byggaktör som får en markanvisning av staden måste uppfylla stadens baskrav för markanvisning. Baskraven omfattar bland annat redovisning om klimat och energi. Det är positivt att staden har baskrav om klimat och energi som byggaktören måste uppfylla och att detta uppmärksammas i planen. Miljöförvaltningen anser dock inte att detta är tillräckligt för att beskriva planens klimatpåverkan och hur den förhåller sig till ambitionen i Helsingborgs klimat- och energiplan.

Markföroreningar

Miljöförvaltningen vidhåller de synpunkter vi framförde i granskningsskedet gällande markföroreningar. Vi bedömer att kvarlämnade restföroreningar vid bostadshuset och vid apeln, som bevarades i samband med saneringen 2014-2015, behöver avhjälpas innan nya bostäder kan uppföras på fastigheten. Om avhjälpande åtgärder inte blir aktuella för kvarlämnade

föroreningar i åbrinken inom Stenen 10 och söder om fastigheten bör en uppdaterad riskbedömning göras avseende dessa. En ny gestaltning av området kan påverka tillgängligheten till åbrinken och därmed exponeringen för föroreningarna. Miljöförvaltningen ser därför positivt på planbestämmelserna om att startbesked inte får ges för byggnadsverk och anläggning av gata och park förrän föroreningarna i marken har hanterats.

Kommentar: *Detaljplaneenheten tar till sig av miljöförvaltningens synpunkter gällande* ***Klimat- och energiplan och hållbart byggande****. Vi både håller med i sak och beklagar att dessa stycken i planbeskrivningen har prioriterats bort efter samrådet men då texterna inte innebar någon direkt påverkan på hur detaljplanen har utformats fick de liten eller ingen effekt i sammanhanget. Dialog har förts med stadsbyggnadsförvaltningens miljöstrateg om hur Klimat- och energiplanen skulle kunna kopplas till våra detaljplaner med konkreta åtgärder som tydligt visar hur detaljplanerna utformas för att bidra till att nå de uppsatta målen. Tyvärr brister Klimat- och energiplanen på denna punkt. Det går att argumentera för att detaljplanen bidrar till klimat- och energimålen genom att planlägga för bostäder i ett tätbebyggt område med redan utvecklad service och kollektivtrafik som möjliggör för ett klimatsmart leverne och minskad bilanvändning och för parkmark som bidrar till att stärka biologisk mångfald och möjliggör kolinlagring. Men dessa ställningstaganden hade redan gjorts i planarbetet innan Klimat- och energiplanen togs fram. Så även om det finns synergieffekter av hur detaljplanen har utformats så är det svårt att hävda att det beror på Klimat- och energiplanen.*
Vad gäller hållbart byggande kan en detaljplan enligt PBL inte styra metoder och förhållningssätt vad gäller byggnaders livscykel, tillämpning av cirkulär ekonomi, återbruk och klimatneutrala byggmaterial. Därför har vi tyvärr valt att inte hantera frågan om klimathänsyn i byggprocessen i planhandlingarna. De här aspekterna är helt enkelt utanför vår kontroll och i stället en fråga för efterföljande processer. Detaljplaneenheten håller dock med om poängen med att föra ett resonemang i planen om dess klimatpåverkan utifrån de val man gör om exempelvis täthet, disponering av mark för olika ändamål, markförutsättningar och kolinlagring och tar med denna synpunkt till vidare arbete med på vilket sätt vi på ett meningsfullt sätt kan jobba med dessa frågor i planhandlingar framöver.

Miljöförvaltningen rekommenderas därför att fortsätta bevaka frågorna om implementering av Klimat- och energiplanen och strategier för hållbart byggande i projekterings, - bygglovs- & genomförandeskedena där det finns fler möjligheter att styra in byggprocessen på en klimatsmart väg. Detaljplaneenheten lyfter också frågorna med mark- och exploateringsenheten inför kommande markanvisning och avtalsskrivningar för att se om det är möjligt att ställa högre klimatkrav i dessa processer.

Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR), 29 juli 2024

NSR framför under samrådet att de är positiva till att vändningsmöjligheter för renhållningsfordonet har beaktats men vill förtydliga om att det är viktigt att måtten i Renhållningsordningen för Helsingborgs stad följs. Om alla bostäder ska ha sina egna kärl vid sin bostad innebär det att de två inre husen behöver dra ut sina kärl (2 stycken fyrfackskärl) där renhållningsfordonet kan göra en T-vändning. Kommer det finnas en plats angiven för dessa eller kommer en permanent lösning för kärlplacering möjliggöras? Det bör även stå med i planen att kärlen ska placeras så backning inte förekommer, detta för att säkerställa att renhållningsfordonet inte förväntas backa in mellan husen mot Lussebäcken.

Man kan med fördel reflektera över massbalansering inom området och börja planera för eventuell lagring, sortering, behandling och återanvändning av massor. NSR bilägger ett dokument med generella riktlinjer från gällande renhållningsordning.

Kommentar: *Vändplatsen för renhållningsfordon har inför granskning setts över, testats med körspår och därefter utökats något. Gatan inom planområdet har dessutom breddats bland annat för att möjliggöra T-vändning enligt Renhållningsordningen för Helsingborgs stad. Den här typen av lösning innebär dock en kort backrörelse som i planeringsskedet är tänkt att ske söderut mot vändzonen (se illustration på sida 19 i planbeskrivningen). Detaljplanen reglerar inte i detalj hur varje fastighet löser sin sophantering.*

Massbalansering regleras inte heller i detaljplanen men uppgifterna i inkommet yttrande vidarebefordras till berörda parter vad gäller massbalansering och hantering.

Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR), 21 oktober 2025

NSR tillägger under granskningen vikten av att de två inre husen har sina kärl placerade så nära som möjligt mot granntomten så renhållningsfordonet inte behöver backa.

Kommentar: *Synpunkten noteras och kapitel 2.5 Teknisk försörjning/Avfallshantering i planbeskrivningen förtydligas i text och med illustrationer för de två alternativa körvägar och vändsituationer som är möjliga för renhållningsfordon och andra fordon.*

Socialnämnden, 1 oktober 2024

Socialnämnden framför under samrådet att de ställer sig positiva till utökningen av parkyta i området då tillgång till grönområden främjar den allmänna folkhälsan. De välkomnar också att det genomförts en barnrättslig reflektion under planarbetet. Socialnämnden har inget att invända mot planförslaget.

Kommentar: *Synpunkterna och informationen noteras.*

NSVA, 3 november 2025

NSVA har tagit del av samrådshandlingar och har följande synpunkter:

I PLANKARTA:
Serviceväg saknas till kommunal dagvattenanläggning, detta ska markeras på plankarta.

I väster inom planområdet finns en planerad yta för dagvattenhantering, ska benämnas med NATUR, fördröjning med mera och inte park.

Röd markering i plankarta visar ett instängt område, detta måste beaktas i vidare projektering. Vidare måste planområdets dagvatten hamna i fördröjningsytan i väster och inte hamna på grannfastigheter.



I PLANBESKRIVNING:

Sammanfattning 1.2, sida 5

Står det följande mening Höga grundvattennivåer kan förekomma inom fastigheten varför källare inte är tillåtet vid nybyggnation. Även om de nya byggnaderna inte har källare ska marken höjdsättas tillräckligt för att skydda mot grundvatten och högvatten från Lussebäcken. Detta är något som behövs göras i vidare projektering.

Dagvattenhantering, sida 18, 19, 20

Det behövs förtydligas att ytlig hantering av dagvatten föredras inom planområdet. Helst i första texten på sidan 18.

Höjdsättning, sida 20

Nivån är satt utifrån att bebyggelsens golvnivå behöver anläggas minst 20 centimeter ovanför intilliggande gatunivån för att förhindra översvämning vid skyfall. Enligt Svensk Vatten p.110 ska det minst vara 30 centimeter och inte 20 centimeter.

Översvämningsrisk, sida 26

Står det att färdigt golv-nivå som ligger minst 20 cm högre. Ändra till 30 cm.

Kommentar: *Synpunkterna på plankartan har inte föranlett några ändringar.*

I markanvändningen PARK ingår komplement som behövs för platsens skötsel och bruk, till exempel en mindre serviceväg för att nå en viss anläggning inom parken. I planbeskrivningen har förtydliganden gjorts i kapitel 2.4 Trafik i stycket som motiverar planbestämmelsen Gång$_1$: Gångväg att denna ska anläggas på så sätt att den även kan fungera som serviceväg för parkens skötselfordon och för att nå fördröjningsytan med servicefordon. Då anläggningen av gångvägen i denna plan är av stor vikt för planens syfte finns dessutom den specifika planbestämmelsen ***Gång$_1$: Gångväg*** *i plankartan som anger att denna gångväg SKA anläggas. NSVA uppmanas att bevaka frågan om gångvägens läge och utformning i detaljplanens projekterings- och genomförandeskeden.*

NSVA har inte motiverat varför de önskar markanvändningen NATUR i stället för PARK. Stadens perspektiv på valet av markanvändning är att båda användningarna är möjliga och att det är upp till staden att avväga vilken av dessa som bäst motsvarar de avsikter som staden har för platsen. Användningen PARK används för alla typer av grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. Användningen NATUR används för grönområden som inte är anlagda och som inte kräver någon omfattande skötsel. PARK förutsätter alltså en högre anläggnings- och skötselnivå enligt skötselplan än vad användningen NATUR kräver. Då berört markområde ligger i en tätbebyggd och småskalig statsmiljö med bostäder nära inpå har bedömningen varit att användningen PARK är bättre lämpad än NATUR för denna plats. Det finns ingenting i användningen PARK som hindrar anläggning av nödvändiga fördröjningsytor.

Planbeskrivningen har förtydligats i kapitel 2.5 Teknisk försörjning - Dagvatten med formuleringen att genomförd VA-utredning rekommenderar ytlig linjeavvattning för dagvattenhanteringen i gatumarken.

Vad gäller synpunkten om vikten av noggrann höjdsättning för att undvika instängda områden där dagvatten kan samlas eller riskera rinna över till grannfastigheter har planbeskrivningen kompletterats i kapitel 2.5 Teknisk försörjning – Höjdsättning med tydligare redovisning av rinnvägar och lågpunkter och resonemang och rekommendationer kring hantering av dessa vid höjdsättning i vidare detaljprojektering.

Angiven lägsta färdigt-golv-nivå i plankartan förhindrar inte att rekommendationen i Svensk Vatten p 110 följs i detaljprojektering och genomförandeskedet. Men riktlinjerna i Vatten p110 är inte styrande för formuleringen av plankartans bestämmelser.

Planhandlingarna anger att lägsta nivå för färdigt golv ska vara MINST + 4,3 meter. Golvnivån regleras för att säkra bebyggelsen vid kraftiga regn och mot eventuella framtida höjda havsnivåer. Denna planbestämmelse är nödvändig för att marken ska anses lämplig för angiven markanvändning. Nivån för färdigt golv föreslås ligga minst 0,2 m över föreslagen marknivå i gatan för att säkra vattnets väg förbi byggnation och för att hindra att byggnader svämmas över. Angiven lägsta plushöjd för färdigt golv är vald för att även ta hänsyn till att det ska var möjligt att skapa en tillgänglighetsanpassad utformning av entrézonerna mellan bebyggelsen och gatan. I genomförd VA-utredning har konsulten använt och tagit hänsyn till rekommendationerna i Svensk Vatten p110. Efter avvägning av samtliga förutsättningar och behov som påverkar höjdsättningen av området har utredningen angett + 4,3 meter som lägsta nivå för färdigt golv men med rekommendationen att faktiskt färdigt golv studeras ytterligare i en detaljerad markprojektering inför byggnation.

Ledningsägare

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova), 26 juni 2024

Skanova framför under samrådet att de har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet och önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge.

Kommentar: *Vid kontakt med Skanova efter genomfört samråd har nämnda ledningar visat sig inte längre vara i drift och kan enligt ledningsägaren avvecklas.*

Sakägare, boende med flera

Yttrande 290, 27 augusti 2024, samråd

Fastighetsägaren framför i skrivelse under samrådet att planbestämmelsen som anger högsta totalhöjd är svår att tolka. Innebär 11 meter att man kommer tillåta ny bebyggelse i 3 våningar, 1 våning mer än befintlig bebyggelse på Lybecksgatan?

Kommentar: *Höjdbestämmelserna i detaljplanen innebär att det är möjligt att uppföra bostadsbebyggelse i 2 våningar. Planbeskrivningen kompletteras inför granskning med en beskrivning av begreppet plushöjd, hur man beräknar totalhöjd.*

Yttrande 310, 13 september 2024, samråd

Fastighetsägaren framför i skrivelse under samrådet att det i planförslaget finns stora möjligheter att förlänga det gröna stråket norr om kvarteret Vattenanden västerut, så att det ansluter till planförslagets parkmark längs Lussebäcken. Eftersom den norra användningsytan för bostäder är större än den södra borde man kunna ta lite mark där för att möjliggöra en fortsättning av det befintliga grönstråket västerut. Det skulle då kunna ge ännu en direkt gångförbindelse till Kapellgatan och vidare mot Rååvägen, mot strand och hav och omvänt till målpunkterna i öster. Man betonar vikten av ett finmaskigt gångnät i Råå, och ”smitvägarna” mellan bebyggelsen som kännetecknar området och är en del av den lokala kulturmiljön.

Kommentar: *Tankarna om smitvägar och finmaskiga gångnät är goda och önskvärda där det är möjligt. Det gångstråk norr om Vattenanden som föreslås i yttrandet har också funnits med i planbeskrivningen för intilliggande detaljplan (Råå fritidsgård 1 m.fl.) men lades då längs med den*

befintliga muren längs nordöstlig gräns för Stenen 10 och vidare genom den intilliggande parken och sedan vidare söderut mellan Lussebäcken och förskolans fastighet. Detta förverkligades dock aldrig vid genomförandet av intilliggande detaljplan. Planområdet omfattar alltså inte just det stråk norr om Vattenanden som omnämns i yttrandet och det bedöms inte heller finnas tillräckligt med plats inom planområdet för att skapa det utrymme som krävs för ett allmänt stråk mellan den befintliga muren längs den nordvästra plangränsen och den föreslagna norra kvartersmarken. Markanvändningsytorna inom planområdet är redan så begränsade ytmässigt att bedömningen har blivit att nyttan med denna koppling inte blir stor nog för att försvara i projektet som helhet. Däremot innebär ju detaljplanen att ett stråk längs och över Lussebäcken säkras som allmän plats och utvecklas som en del av områdets gångnät i enlighet med det finmaskiga gångnät som förordas i yttrandet.

Yttrande 330, 20 september 2024, samråd

Fastighetsägaren framför i skrivelse under samrådet att man istället för bostäder borde anlägga ett grönområde, att hela fastigheten borde omvandlas till en park. De 800 kvadratmeter i planförslaget som nu föreslås är för lite för att kallas för en park. Man anser inte heller att man ska öppna upp stråket över Lussebäcken och ersätta den befintliga bron. Det är redan tillräckligt med trafik på stråken runt bäcken och ännu mer skulle leda till mindre lugn, mer nedskräpning och ökad otrygghet. Fastighetsägaren menar också att man borde fått möjlighet att lämna synpunkter redan innan kommunen påbörjade arbetet med planförslaget. Fastighetsägaren undrar hur mycket staden kommer att lyssna på, och ta hänsyn till inkomna synpunkter i praktiken?

Kommentar: *Markanvändningen Park i plankartan används för alla typer av grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. Det kan till exempel vara anlagda parker inne i en stadsmiljö eller delvis anlagda grönområden inom ett bostadsområde. Markanvändningen Park kan alltså användas oavsett ytans storlek. I detta fall rör det sig om en yta som kommer att utöka den befintliga intilliggande parkytan och genom att ge ytan användningen Park garanteras alltså också en viss nivå av skötsel.*

En fastighetsägare, i detta fall staden, har själv rådighet över vilken markanvändning man anser lämplig eller önskvärd och har då rätten att ansöka om att pröva denna användning om den inte redan gäller för marken. Om kommunen anser att ansökt markanvändning kan vara lämplig så beviljas ett planuppdrag för att i en detaljplaneprocess pröva lämpligheten av den markanvändning som fastighetsägaren föreslagit. I detta fall anses planområdet kunna vara lämpligt för nya bostäder under förutsättning att det närmast Lussebäcken skapas utrymme för hantering av dagvatten, långsiktiga klimatåtgärder och stärkande av biologisk mångfald. Dessa ambitioner ges bäst förutsättningar att förverkligas genom att anlägga ett allmänt tillgängligt parkstråk för vilket kommunen är ansvarig för anläggning och skötsel för allmänhetens nytta. Det är ingen stor yta men bedöms ändå kunna bidra med att utveckla och tillgängliggöra grönskan i området, och skapa kvaliteter tillsammans med den biologiska mångfald och de gångstråk som redan finns längs Lussebäcken. Att utveckla dessa parkmiljöer bedöms kunna höja upplevelsevärdena, och underlätta för gående att röra sig runt och genom området. Det nya stråket förväntas inte innebära någon betydande förändring i mängden förbipasserande i området då detta stråk utgör ett alternativ till det redan existerande stråket längs Lussebäckens västra sida. Däremot underlättar det planerade stråket framkomligheten då det kommer att utformas så att det är tillgängligt för alla. Detaljplaneprocessen är utformad för att ge möjlighet till de som anses berörda av ett planförslag, till exempel närmaste grannar, att yttra sig och komma med synpunkter på det förslag som läggs fram. Staden har sedan i uppgift under detaljplaneprocessen att väga enskilda intressen mot de allmänna. Inkomna synpunkter från samråd i detaljplaneärenden redovisas alltid i preliminära granskningsutlåtanden (detta dokument) i samband med granskningen av planen, samt sedan

även i granskningsutlåtanden, där synpunkter från granskningsperioden redovisas, i samband med antagande av detaljplanen. I dessa dokument behöver staden bemöta, ta ställning till och motivera om och hur yttrandet påverkar planförslaget. Dokumenten är offentliga handlingar för alla att ta del av när de har publicerats på stadens hemsida.

Vad gäller möjligheten att lämna synpunkter innan staden påbörjat planarbete hänvisar vi till möjligheten för invånare som är folkbokförda i kommunen att lämna in sina förslag till Helsingborgsförslaget på stadens hemsida. Övriga synpunkter i yttrandet noteras.

Yttrande 610, 21 oktober 2025, granskning

Fastighetsägaren i samrådsyttrande 330 lämnar under granskningen in samma synpunkter som lämnades vid samrådet.

Kommentar: *Vad gäller möjligheten för allmänheten att lämna synpunkter i tidigare planeringsskeden än i detaljplaneprocessen hänvisar vi till dialogen som förs med allmänheten vid framtagande av stadens översiktsplaner. En översiktsplan beskriver utveckling av den fysiska miljön på lång sikt. Den vägleder hur mark- och vattenområden ska användas samt hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. I den kommunövergripande översiktsplanen redovisar vi tydliga strategier och övergripande geografiska ställningstaganden. Det innebär att översiktsplanens markanvändningskarta inte i detalj redovisar samtliga ställningstaganden och avvägningar på varje enskild yta. Huvudsaklig användning och utveckling av ett område inom kommunen definieras alltså i översiktsplanen som sedan ligger till grund för hur de mer specifikt avgränsade områdena anses lämpliga att detaljplaneläggas. Processen för framtagandet av översiktsplanen liknar den för detaljplanen där allmänheten har möjlighet att ta del av, och lämna synpunkter på, översiktsplaneförslaget under utannonserade samråds- och granskningsperioder.*

Yttrande 340, 23 september 2024, samråd

Fastighetsägaren framför i skrivelse under samrådet att det är viktigt att sanera marken när befintlig byggnad rivs, men inte för nära bäcken så att vattenkvaliteten eller klibbalarna påverkas negativt. Klibbalarna borde skyddas med planbestämmelse och marklov. Träden längs muren i nordost borde även behållas då de har positiva effekter som luftrening, insynsskydd, skuggning och upptag av vatten. Fördröjningsåtgärder för dagvatten bör utformas så att de inte äventyrar klibbalarna eller annan önskvärd växtlighet, samt kulturhistoriska värden i strandbrinken.

Planbestämmelsen om markens genomsläpplighet borde öka till minst 40%. För att öka markens genomsläpplighet ytterligare skulle man också kunna anlägga gatan med grus istället för asfalt.

Eftersom Helsingborg har en ambitiös klimatpolitik och transportsektorn står för en stor del av utsläppen är det märkligt att man planerar för att varje hushåll ska ha två bilar. Helst borde man inte ha någon parkering alls vid de nya bostäderna, men om man ska ha det bör laddningsmöjlighet för elbilar planeras in.

Innan man anlägger belysning längs Lussebäcken bör man undersöka om det finns djurliv som kan påverkas negativt av detta. Vid behov kan man införa en planbestämmelse om att minska ljusföroreningar.

En park längs Lussebäcken blir ett lyft för området, inte minst för barn, men ännu härligare och säkrare skulle det bli om man minimerade biltrafiken i området.

Kommentar: *Markundersökning, sanering och efterkontroll är sedan tidigare genomförda på fastigheten. Markföroreningar kommer att avlägsnas utifrån de krav som ställs för att planområdet ska kunna användas för bostadsändamål. Föroreningar i åbrinken har bedömts kunna ligga kvar, och att avlägsna dem skulle också riskera att innebära ett stor negativ påverkan på bäckens hälsostatus och naturvärdena längs bäcken. Planbeskrivningen har kompletterats med en förtydligad sammanfattning av genomförda markundersökningar, och plankartan med en planbestämmelse om villkor för startbesked med tanke på befintliga markföroreningar. Träden längs muren i den nordöstra gränsen bedöms som svåra att behålla då marken i stor utsträckning kommer att behöva schaktas och förberedas för bostadsändamål. Dessa träd har också beskurits felaktigt vilket äventyrar deras hälsa och tillväxtmöjligheter på lång sikt. Hade trädens tillväxtförutsättningar varit bättre hade dessa kunnat flyttas till annan plats i samband med markberedning men detta bedöms inte som motiverat under rådande omständigheter.*

Detaljplanen reglerar minsta andel genomsläpplig mark, men möjliggör en högre andel om den enskilde fastighetsägaren önskar det. Att ytorna för bostadsändamål i planen är så pass begränsade i storlek påverkar inte behovet av att nödvändiga funktioner kopplade till boendet, som parkering, sophantering, förråd, cykelplatser, uteplats och dylikt, också ska få plats. Den specifika procentandelen som anges i plankartan är avvägd för att så stor yta som möjligt ska vara genomsläpplig men även med hänsyn till att dessa andra behov som också behöver kunna tillgodogöras inom varje bostadsfastighet i praktiken ska vara genomförbara.

Att möjliggöra två bilplatser per småhus är en lokalpolitisk vilja, och något vi ska lämna plats för i alla detaljplaner. Möjlighet att ladda bilar kommer att finnas men regleras inte av detaljplanen.

En bedömning är gjord att det sannolikt inte förekommer några särskilt ljuskänsliga arter vid den här delen av Lussebäcken då området redan är påverkat av den befintliga omgivningens belysning. Det är dock ändå väsentligt att skapa så lite ljusföroreningar som möjligt, vilket är beskrivet i kapitel 2.4 i planbeskrivningen.

Yttrande 720, 3 november 2025, granskning

Fastighetsägaren i samrådsyttrande 340 lämnar under granskningen in ett yttrande som delvis tar upp samma synpunkter som i samrådsyttrande 340.

Frågeställaren undrar i granskningsyttrandet också om en inventering av fladdermöss har gjorts i området och påpekar risken med gatubelysning som kan störa eventuella fladdermöss.

Har det gjorts någon riskbedömning av konsekvenserna för intilliggande byggnader av att anlägga vatten och avlopp till nya bebyggelsen? Efter det att det ”nya” området vid Lybecksgatan anlades började problemet med grundvatteninträngning i källaren i huset på Stenen 10. Detta problem var som bekant inte känt på förhand och medförde slutligen att huset nu måste rivas.

I yttrandet påpekas också att befintliga parhus längs med Lybecksgatan inte är en bra representant för småhusarkitekturen på Råå och passar inte in i miljön på Råå. Därför anser man att dessa hus är olämpliga som arkitektonisk förebild för den nya bebyggelsen. Det påpekas att planbeskrivningen anger att tillkommande bebyggelse ska utformas med hänsyn till omkringliggande miljö och bebyggelse både vad gäller struktur och utformning men att utformningsrekommendationen i detaljplanen endast hänvisar till en liten del av närområdet och tar knappast hänsyn till befintliga kulturvärden. Merparten av bebyggelsen på Råå är långt ifrån ”Lybeckshusen”. Rekommendationen om bostäder ”likt befintlig intilliggande bebyggelse längs Lybecksgatan” bör tas bort. Låt byggföretagen komma med egna förslag utan att styra upp det från början.

I yttrandet påpekas slutligen också att formuleringen om obevakade barn som leker nära strandbrinken i kapitel 3.5 *Sociala förhållanden – Konsekvenser för barn* är märklig och kan tolkas som att det blir mer riskfritt att lämna barn obevakade om strandbrinkarna görs mindre branta.

Kommentar:
Vad gäller antalet parkeringsplatser per bostad hänvisas till kommentaren till samrådsyttrande 340. Planbeskrivningen har fått ett tillägg i kapitel 4.2 Planområdet – Teknisk försörjning angående det lokala elnätets kapacitet att tillgodose ett ökat effektbehov för bland annat elbilsladdare.

Rörande frågan om förekomst av fladdermöss och om någon inventering av detta har gjorts i planområdet har platsbesök med kommunekolog genomförts för att bedöma naturvärden på platsen som kan behöva värnas. Då identifierades de tre klibbalarna längs bäcken. Dessa kan möjligen ha värden för fladdermöss då det i denna arts stammar ofta bildas håligheter i äldre träd till vilka fladdermöss gärna söker sig för skydd sommartid. Området är dock litet och påverkat av belysning från närliggande bebyggelse, varför fladdermöss sannolikt väljer att inte bo där. Det är dock möjligt att vegetationen längs Lussebäcken kan fungera som födosökslokal för fladdermöss och transportled som förbinder olika grönområden. För att bibehålla och stärka förutsättningarna för eventuell fladdermusaktivitet i området bör träd i allmänhet, och alarna i synnerhet, sparas längs bäcken och framtida belysning riktas bort från bäckfåran. I planbeskrivningen tas frågan om riktad och avgränsad parkbelysning med hänvisning till djurlivet i bäckmiljön upp i kapitel 2.4 Trafik - Gång1: Gångväg. En beskrivning om potentiella födosökslokaler för fladdermöss har också lagts till i planbeskrivningen i kapitel 4.2 Planområdet - Grönområden/Parker.

Angående de befintliga träden längs Lussebäcken inom planområdet sätter staden generellt inte skydd på träd som står på kommunägd parkmark. Staden förväntas besitta den kunskap och omsorg om stadens trädbestånd att extra skydd för träden genom skydd i detaljplan inte anses nödvändigt. För att tydliggöra trädens betydelse för Helsingborgs stad har stadsbyggnadsförvaltningen dessutom tagit fram dokumentet ***Handlingsplan stadens träd – Helsingborg 2025–2031****, antagen av stadsbyggnadsnämnden 26 september 2024. Syftet med denna handlingsplan är att förbättra helsingborgarnas livskvalitet, öka den biologiska mångfalden och klimatanpassa stadsmiljön. Vad gäller befintliga träd längs muren hänvisas till kommentaren till samrådsyttrande 340.*

Vad gäller riskbedömning av konsekvenserna för intilliggande byggnader av att anlägga vatten och avlopp för tillkommande bebyggelse föreligger det ingen risk för grundvatteninträngning i källare i befintliga hus. Dagvatten från planområdet kommer att ledas i ett separat avledningssystem i västlig riktning via gatan till reningsfördröjning i parkytan för att sedan släppas vidare ut i Lussebäcken. Spillvatten från tillkommande bebyggelse planeras att ledas österut till det befintliga spillvattennätet i Lybecksgatan vilket enligt ledningsägaren har kapacitet för detta. Problemen med grundvatteninträngning som yttrandet hänvisar till hade inte med nybyggnationerna i närområdet att göra utan handlade om en otät spill- och dagvattenledning i området från 1926 som låg under grundvattennivån och därmed resulterade i att grundvatten läckte in i ledningen. Detta innebar att grundvattennivån i närområdet kring den läckande ledningen sjönk. När denna ledning sedan tätades 2014 återgick grundvattennivån till naturliga nivåer vilket då ledde till problem med inträngning i källare för Stenen 10 samt Bäckahästen 2 nedströms bäcken. Med anledning av dessa naturligt höga grundvattennivåer inom planområdet tillåts inte källare för tillkommande bebyggelse.

Planområdet ligger i en arkitektonisk skärningspunkt där det kulturhistoriska fiskesamhället Råå möter egnahemsarkitektur och ny bebyggelse från 2010-talet. Tillkommande bebyggelse måste alltid, enligt plan och bygglagen, ta hänsyn och anpassas till sin omgivande befintliga bebyggelse.

Gällande lämnade synpunkter om arkitektonisk utformning. Så som bebyggelsestrukturen och gatunätet är utformat i området anser vi det väl motiverat att låta den tillkommande bebyggelsen anpassas efter den befintliga bebyggelsen längs Lybecksgatan vad gäller husens placering i förhållande till gatan, hushöjder, minsta takvinkel och byggnadsvolym. Dessa är de enda utformningsbestämmelser som anges i plankartan. All övrig utformning av fasader och material hanteras i bygglovsskedet där ställning ska tas till om byggnadens utformning lever upp till kraven i PBL 2 kap. 6 § om hänsyn och anpassning till omgivande bebyggelse i allmänhet och till närområdets befintliga kulturvärden i synnerhet. Att inte reglera utformningen mer än de ovan angivna planbestämmelserna om höjd, placering och takvinkel är stadens sätt att lämna utrymme för kreativa och lyhörda arkitektoniska nya inslag i stadsbebyggelsen. Värt att tillägga vad gäller arkitektoniska ambitioner är att staden har tagit fram en målbild för arkitekturen i Helsingborg som anger följande:

- *Arkitekturen och stadsbyggandet i Helsingborg ska kännetecknas av hög kvalitet. Den byggda miljön ska i varje enskilt fall utformas utifrån en väl definierad arkitektonisk idé.*
- *Nya byggnader och ombyggnader ska tillföra staden kvaliteter såväl i helhet som i detaljer. Byggnader, gator, parker och torg ska ses i sitt sammanhang och utformas med ett tydligt förhållningssätt till den mänskliga skalan.*

*Baserat på dessa krav om arkitektonisk kvalitet har **Arkitekturverktyg Helsingborg** tagits fram. Detta fungerar som ett stöd för att synliggöra arkitektoniska kvaliteter i olika stadsbyggnadsprojekt. Arkitekturverktyget är tänkt som ett hjälpmedel för att säkerställa arkitektonisk kvalitet, främja diskussionen om arkitektur i Helsingborg och höja kunskapsnivån generellt kring arkitektoniska kvalitetsfrågor. Arkitekturverktygets budskap är att arkitektur ska spegla sin tid och skapas utifrån de förutsättningar som råder avseende politik, ekonomi och behov, men också med utgångspunkt från platsens särart, miljö och historia. Helsingborgs bebyggelse är präglad av olika tidsepoker och strömningar i arkitekturen liksom material, skala och de landskapliga förutsättningarna.*

I planbeskrivningen i kapitel 3.5 Sociala förhållanden – Konsekvenser för barn, har formuleringen om riskerna för obevakade barn i strandbrinken ändrats. Ordet obevakade är struket.

Yttrande 360, 25 september 2024, samråd

Fastighetsägaren framför i skrivelse under samrådet att ny planering av området inte ska skapa nya samlingsplatser som kan medföra allvarligt störande ljudnivåer. De känner sig redan störda av höga ljudnivåer från intilliggande förskola. De passar även på att i sin skrivelse tacka för den fina genomgången under samrådet.

***Kommentar:** Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya bostäder samt att utveckla gångstråk, och gröna parkmiljöer och tillgängliggöra dessa som allmän parkmark. Det är inga stora ytor men det bedöms ändå kunna bidra med gröna kvaliteter i området, tillsammans med den biologiska mångfald och de gångstråk som redan finns i anknytning till Lussebäcken idag. Att utveckla dessa parkmiljöer bedöms kunna höja upplevelsevärdet i området, och underlätta för gående att röra sig runt och genom området. Planförslaget förväntas inte innebära att några stora nya mötesplatser skapas som skulle kunna uppfattas som störande. Övriga synpunkter noteras.*

Yttrande 370, 27 september 2024, samråd

Fastighetsägare framför i skrivelse under samrådet att byggtransporter in till fastigheten Stenen 10 planeras att ske via Lybecksgatan vilket innebär allvarliga säkerhetsrisker. Gatan är mycket trång, och särskilt vid hämtning och lämning av barn vid den intilliggande förskolan ökar risken för olyckor markant. Det har förekommit incidenter där sopbilen har kört in i befintligt sophus samt in på närliggande fastigheter. Med tanke på dessa risker föreslås att man under byggnation istället använder Kapellgatan som tillfartsväg till Stenen 10 och bygger en tillfällig bro över Lussebäcken för att undvika att byggtrafiken hamnar på Lybecksgatan.

Fastighetsägaren föreslår att planerad bebyggelse placeras närmare Lussebäcken, så att vändzonen för sopbilar kan bli tillräckligt stor. Om detta inte sker finns det också en stor risk att det blir problem med samfällighetens parkeringsplatser strax norr om planområdet.

Angående saneringen av marken anser fastighetsägaren att det finns en del oklarheter i hur detta ska genomföras på ett miljösäkert sätt. Hur kommer lastbilarnas däck att rengöras från eventuellt förorenad jord eller lera innan de lämnar området? Hur kommer ni att säkerställa att ingen förorenad jord eller lera hamnar på vägarna och i sin tur rinner ner i dagvattenbrunnar eller förorenar andra känsliga områden?

Kommentar: *Vändplatsen för renhållningsfordon har inför granskning setts över, testats med körspår och därefter utökats något. Även förlängningen av Lybecksgatan har breddats något. Det ska därmed fungera att åka ner på Lybecksgatan med sopbil och vända. Hastigheterna på omgivande gator är reglerade utifrån bland annat trafiksäkerhet och ska kunna fungera även med ett tillskott på cirka fyra bostäder. Detaljplanen reglerar inte hur byggtrafik ska anordnas, men förslaget ovan skickas vidare till ansvariga för den processen. Sanering av marken ska utföras utifrån de lagar och regelverk som finns, och vidare spridning av föroreningar ska inte ske.*

Yttrande 680, 29 oktober 2025, granskning

Fastighetsägaren i samrådsyttrande 370 lämnar under granskningen in samma synpunkter som lämnades vid samrådet med tillägget att det sedan dess skett en dödsolycka med en sopbil på Råå på grund av trånga utrymmen för sopbilar.

Kommentar: *Angående synpunkt om vändzonen och tillkommande bebyggelses placering. Utbredningen av kvartersmarken och husens placering är noga avvägd för att parkytan ska bli bred nog för att kunna uppfylla syftet med parkytan. Det vill säga att en allmän gångväg och ett reningsdike för dagvatten får plats samtidigt som befintliga träd längs bäcken bevaras. Ytorna för dessa funktioner är redan mycket begränsade och kräver den yta som angetts i plankartan. Däremot har gatumarken i plankartan utökats sedan samrådsförslaget för att säkerställa att vändzonen är dimensionerad för att vändning med stora fordon ska vara möjlig utan att påverka eller använda ytan för samfällighetens intilliggande parkeringsplatser. Dimensionering av vändzonen och möjliga körvägar för renhållningsfordon finns närmare beskrivet i planbeskrivningen. Samfällighetens parkeringsplatser ska inte påverkas mer än att de mycket tillfälligtvis kan blockeras för in- och utfart när ett fordon passerar parkeringsplatserna. Det finns ingen anledning att anta att något fordon skulle stanna framför dessa parkeringsplatser och på så vis blockera dem.*

Yttrande 380, 27 september 2024, samråd

Fastighetsägare framför i skrivelse under samrådet att det inte borde bli tillåtet att äga bil för de nyinflyttade till de nya bostäderna utan bara elcyklar, och hänvisar till att Helsingborg utger sig för att vara en innovativ stad. Byggtrafik föreslås anordnas via Kapellgatan på en tillfällig järnbro över Lussebäcken. Belastningen på Lybecksgatan är redan idag hög och framkomligheten dålig för annat än personbilar.

Kommentar: *Att möjliggöra två bilplatser per småhus är en lokalpolitisk vilja, och något vi ska lämna plats för i alla detaljplaner. Aktuell elnätägare i området har uppgett att det finns kapacitet i nätet för att tillgodose det elbehov som laddning av elcykel eller elbil kommer att innebära. Tekniska lösningar som laddningsmöjligheter är dock inte något som kan regleras i detaljplanen utan är upp till vardera fastighetsägaren själv att ta ställning till. Detaljplanen reglerar inte heller hur byggtrafik ska anordnas, men förslaget ovan skickas vidare till ansvariga för den processen.*

Yttrande 560, 9 oktober 2025, granskning

Fastighetsägaren i samrådsyttrande 380 vidhåller i skrivelse under granskningen att Lybecksgatan är för smal för att kunna hantera byggtrafik och att en tillfällig byggtrafiksbro över Lussebäcken för angöring via Tullgatan är en bättre lösning.

Kommentar: *Detaljplanen reglerar inte hur byggtrafik ska anordnas, men förslaget ovan skickas vidare till ansvariga för den processen.*

Yttrande 390, 29 september 2024, samråd

Fastighetsägare framför i skrivelse under samrådet att saneringen av marken måste ske på ett säkert sätt så att kontaminerad jord inte sprids utanför fastigheten. Man föreslår att byggtrafiken ska ledas via Kapellgatan eftersom Lybecksgatan är en trång passage idag där det är mycket rörelse, speciellt på morgonen. Sopbilen kommer två gånger i veckan och miljöhuset vid Lybecksgatan blir svårt att runda när det står bilar på parkeringen mittemot. Man önskar också att ny bebyggelse placeras närmre Lussebäcken så att tillräckligt med utrymme för vändzon till sopbilen möjliggörs, och att befintlig intilliggande parkeringsplats inte påverkas.

Kommentar: *Vändplatsen för renhållningsfordon har inför granskning setts över, testats med körspår och därefter utökats något. Även förlängningen av Lybecksgatan har breddats något. Det ska därmed fungera att åka ner på Lybecksgatan med sopbil och vända. Detaljplanen reglerar inte hur byggtrafik ska anordnas, men förslaget ovan skickas vidare till ansvariga för den processen. Sanering av marken ska utföras utifrån de lagar och regelverk som finns, och vidare spridning av föroreningar ska inte ske.*

Yttrande 740, 3 november 2025, granskning

Fastighetsägaren i samrådsyttrande 390 framför samma granskningsyttrande som granskningsyttrande 680. Se samrådsyttrande 370 samt granskningsyttrande 680 för sammanfattning av yttrandet.

Kommentar: *Se kommentarer till yttrande 370 samt yttrande 680.*

Yttrande 400, 30 september 2024, samråd

Fastighetsägare framför i skrivelse under samrådet att byggtransporter in till fastigheten Stenen 10 planeras att ske via Lybecksgatan, vilket innebär allvarliga säkerhetsrisker. Gatan är mycket trång, och särskilt vid hämtning och lämning av barn vid den intilliggande förskolan ökar risken för olyckor markant. Det har förekommit incidenter där sopbilen har kört in i sophuset vid Lybecksgatan samt in på närliggande fastigheter. Med tanke på dessa risker föreslås att man under byggnation istället använder Kapellgatan som tillfartsväg till fastigheten och bygger en tillfällig bro över Lussebäcken för att undvika trafiken på Lybecksgatan.

Fastighetsägaren föreslår att planerad bebyggelse placeras närmare Lussebäcken, så att vändzonen för sopbilar kan bli tillräckligt stor. Om detta inte sker finns det också en stor risk att det blir problem med samfällighetens parkeringsplatser strax norr om planområdet. Det måste även finnas plats för utryckningsfordon och varubilar att ta sig fram.

Angående saneringen av marken anser fastighetsägaren att det finns en del oklarheter i hur detta ska genomföras på ett miljösäkert sätt. Hur kommer lastbilarnas däck att rengöras från eventuellt förorenad jord eller lera innan de lämnar området? Hur kommer ni att säkerställa att ingen förorenad jord eller lera hamnar på vägarna och i sin tur rinner ner i dagvattenbrunnar eller andra känsliga områden?

Kommentar: *Vändplatsen för renhållningsfordon har inför granskning setts över, testats med körspår och därefter utökats något. Även förlängningen av Lybecksgatan har breddats något. Det ska därmed fungera att åka ner på Lybecksgatan med sopbil och vända. Hastigheterna på omgivande gator är reglerade utifrån bland annat trafiksäkerhet och ska kunna fungera även med ett tillskott på cirka fyra bostäder. Detaljplanen reglerar inte hur byggtrafik ska anordnas, men förslaget ovan skickas vidare till ansvariga för den processen. Sanering av marken ska utföras utifrån de lagar och regelverk som finns, och vidare spridning av föroreningar ska inte ske.*

Sammanfattning

Synpunkter som lämnats under samrådet har främst handlat om:

- **Markföroreningar**. Länsstyrelsen, miljöförvaltningen och boende i området efterfrågar en tydligare redovisning av föroreningssituationen och vill försäkra sig att tillräcklig sanering kommer att ske på ett säkert sätt.
  Plankartan kompletteras med bestämmelse om villkor för sanering samt planbeskrivningen kompletteras med utförligare information om kvarvarande markföroreningar och planerad hantering av dessa.

- **Dagvatten- och skyfall**. Länsstyrelsen och miljöförvaltningen efterfrågar mer utförlig redovisning av hur dagvatten och skyfall ska hanteras i området, särskilt med tanke på eventuella föroreningar och risk för översvämning.
  Inför granskning har en VA-utredning genomförts. Planhandlingarna har bearbetats utifrån resultatet i den.

- **Trafik**. NSR och boende i området framför att Lybecksagatan är trång och undrar om större fordon, sopbil kommer att hantillräckligt med utrymme i gatan för att vända.
  Inför granskning har svängradier och körspår för sopbil och större fordon studerats och vändplatsen samt gatan i detaljplanen har därefter utökats.

- **Allmänna mötesplatser och stråk**. Boende i området undrar hur nya allmänna platser och stråk påverkar och om det kommer att generera oljud.
  Nya stråk och park skapas inom detaljplanen vilket bidrar med kvaliteter som genhet och gröna upplevelsevärden. Eftersom parken är väldigt begränsad i storlek bedöms den inte bidra till oönskat buller i området.

Ändringar efter samrådet

Följande ändringar har gjorts efter samrådet i plankartan:

- Planbestämmelse om lägsta nivå för färdigt golv inom kvartersmark har lagts till.
- Högsta totalhöjd justeras till +11,5 meter.
- Plankartan kompletteras med bestämmelse om att högsta totalhöjd för angiven bebyggelseyta närmast gatan får vara högst +7,5 meter.

- Planbestämmelse som reglerar markens höjd över nollplanet inom allmän platsmark har lagts till.
- Planbestämmelse om att bebyggelse ska placeras ut mot gatan, i förgårdslinjen har lagts till.
- Prickmarken, förgårdsmarken mot gatan har justerats.
- Plankartan kompletteras med bestämmelse om lägsta takvinkel.
- Allmän plats, GATA breddas för att skapa mer utrymme för sopbil och andra större fordon att kunna vända, samt för att ge tillräckligt utrymme för sväng- och backrörelser kopplat till in- och utfarter från de enskilda fastigheterna.
- Plankartan har kompletterats med en planbestämmelse om villkor för startbesked med tanke på avhjälpande av befintliga markföroreningar.
- Planbestämmelse om fördröjning av dagvatten har specificerats till ”Fördröjning för rening av dagvatten”.
- Plangränserna revideras utifrån genomförd fastighetsbestämning.
- Plangränserna revideras utifrån att befintlig mur i den norra plangränsen inte ska ingå i den nya allmänna platsmarken.
- Plangränserna revideras för att ge utrymme för befintlig häck inom kvartersmarken.
- Tillhörande illustrationsplan har reviderats utifrån genomförda ändringar i plankartan och planbeskrivningen.
- Planbestämmelse om upphävt strandskydd inom planområdet har tagits bort.

Följande ändringar har gjorts efter samrådet i planbeskrivningen:

- Planbeskrivningen har kompletterats med text om hur förslaget förhåller sig till riksintresset för högexploaterad kust.
- Planbeskrivningen har kompletterats med ny information om hur förslaget förhåller sig till strandskydd.
- Planbeskrivningen kompletteras med en sammanfattning av genomförd VA-utredning. Utredningen redovisar förslag på princip för höjdsättning, dagvattenavledning, rening av dagvatten, avledning vid 100-årsregn samt möjligheter till avsläntning av strandbrinken.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med en utförligare sammanfattning av genomförda markundersökningar, en riskbedömning och de riktvärden undersökningen förhåller sig till.
- Planbeskrivningen kompletteras med en redovisning av hur planområdet påverkas av trafikbuller.
- Planbestämmelse om GATA ändras i planbeskrivningen till GATA i stället för Lokaltrafik.
- Sidnumrering läggs till.
- Uppgifter om tillgänglig värmeförsörjning för de nya bostäderna läggs till.
- Huvudinnehållet i kommande markanvisningsavtal redovisas.
- Planbeskrivningen kompletteras med text om hur förslaget förhåller sig till den lokala kulturmiljön och omgivande bebyggelse.
- Planbeskrivningen kompletteras med en utökad sammanfattning av tidigare genomförda markundersökningar.
- Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av hur man beräknar totalhöjd.
- Planbeskrivningen kompletteras med beskrivningar och motiveringar av de planbestämmelser som har ändrats eller tillkommit i plankartan sedan samrådet.

Redaktionella ändringar efter granskningen

Följande ändringar har gjorts i plankartan:

- **Plankartans symbolik** har redigerats för att underlätta läsbarhet och tolkning av kartan.

Följande ändringar har gjorts i planbeskrivningen:

- **Kapitel 2.2 Bebyggelse - b_1: Lägsta nivå på färdigt golv är +4,3 meter över angivet nollplan inom användningsområdet.**
  Tillägg i planbestämmelsens motiverande text om hur avvägningen av angiven lägsta nivå för färdigt golv har gjorts.
- **Kapitel 2.4 Trafik - $Gång_1$: Gångväg**
  Tillägg i planbestämmelsens motiverande text som förtydligar att gångvägen också ska kunna användas som serviceväg för skötsel av parkytan och fördröjningsdiket.
- **Kapitel 2.5 Teknisk försörjning – Dagvattenhantering**
  Texten har förtydligats vad gäller rekommenderad dagvattenlösning baserat på genomförd utredning.
- **Kapitel 2.5 Teknisk försörjning - Höjdsättning**
  Planbeskrivningen har kompletterats med tydligare redovisning av rinnvägar och lågpunkter samt resonemang och rekommendationer kring hantering av dessa vid höjdsättning i vidare detaljprojektering.
- **Kapitel 2.5 Teknisk försörjning - Avfallshantering**
  Tillägg i texten och med illustrationer rörande alternativa körvägar för renhållningsfordon.
- **Kapitel 3.3 Miljö, hälsa och säkerhet - Trafikflöden**
  Tillägg i texten om möjligheten till minskat antal biltrafikrörelser på Lybecksgatan till följd av planläggning av ny gångväg.
- **Kapitel 3.5 Sociala förhållanden – Konsekvenser för barn**
  Tillägg i texten med rubriken *Artikel 6* rörande de positiva konsekvenserna för barn till följd av planläggningen av gångvägen genom parkytan.
- **Kapitel 3.6 Planens genomförande**
  Illustrationen för *åtgärder utanför planområdet till följd av planens genomförande* (sida 36) har kompletterats med ytterligare en åtgärd (markerad med 4 i illustrationen).
- **Kapitel 4.2 Planområdet – Grönområden//parker**
  Texten har utökats med en bedömning av bäckmiljöns potential som livsmiljö för fladdermöss.
- **Kapitel 4.2 Planområdet**
  Kartillustrationer för avstånd till lekplatser och idrottsplatser har förtydligats.
- **Kapitel 4.2 Planområdet – Teknisk försörjning**
  Texten har utvecklats angående elnätets kapacitet att möta framtida effektbehov för tillkommande bebyggelse.

Ändringarna av förslaget bedöms inte vara väsentliga och förslaget behöver inte ställas ut för granskning igen.

Kvarstående synpunkter

Kvarstående invändningar från samrådet finns om:

- Önskan om att hela planområdet planeras som park men utan att koppla det samman med befintligt gångvägsnät.
- Önskan om att anlägga ett nytt allmänt stråk i den norra delen av planområdet
- Önskan om att i planen bevara träden längs muren i nordost.
- Förslag om att planbestämmelsen om markens genomsläpplighet borde öka till minst 40%.

Kvarstående invändningar från granskningen finns om:

- Önskan om att hela planområdet planeras som park men utan att koppla det samman med befintligt gångvägsnät.
- Önskan om att i planen bevara träden längs muren i nordost.
- Önskan om att den södra kvartersmarken förskjuts längre västerut för att möjliggöra en ytterligare utökad vändzon.
- Synpunkter på planbeskrivningens rekommendationer rörande arkitektonisk utformning.

Berörda inom samrådskretsen med synpunkter som inte blivit tillgodosedda

- yttrande 819-2020-330
- yttrande 819-2020-340
- yttrande 819-2020-370
- yttrande 819-2020-390
- yttrande 819-2020-400
- yttrande 819-2020-680
- yttrande 819-2020-720
- yttrande 819-2020-740

Övriga med synpunkter som inte blivit tillgodosedda.

- Yttrande 819-2020-310

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Carl Welin planchef	Jenny Elsmén planarkitekt	André Persson planarkitekt