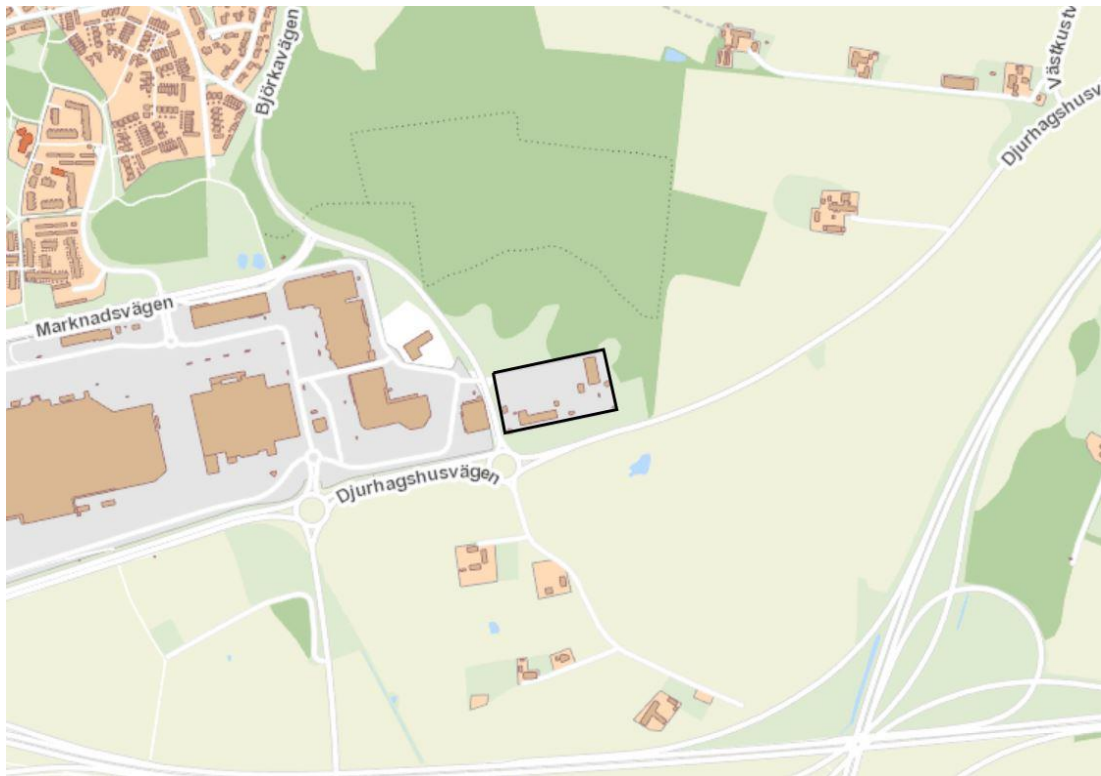




Detaljplan för fastigheten

Björka 17:2, Ödåkra

Helsingborgs stad



Planområdets läge.

Planbeskrivning

Upprättad den 2 juni 2022, redaktionellt ändrad den 1 september 2022

STANDARDFÖRFARANDE

Antagen av stadsbyggnadsnämnden den 22 september 2022 § 232

Laga kraft den 19 oktober 2022

Genomförandetid till och med den 19 oktober 2027

1283K-P2022/3



LAGAKRAFTBEVIS

Detaljplan för fastigheten Björka 17:2, Ödåkra, Helsingborgs stad

Stadsbyggnadsnämnden i Helsingborgs stad antog den 22 september 2022 § 232, detaljplan för fastigheten Björka 17:2.

Länsstyrelsen har, den 6 oktober 2022, 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 19 oktober 2022.**

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Carl Welin (Oct 19, 2022 16:22 GMT+2)

Carl Welin
Planchef

Kopia till:

Lantmäterimyndigheten i Helsingborg

Mark- och exploateringsenheten

Länsstyrelsen, samhällsbyggnadsenheten

**§ 232****Dnr 00084/2019****Detaljplan för fastigheten Björka 17:2, Ödåkra, Helsingborgs stad****Sammanfattning**

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att uppföra ny bebyggelse för verksamheter och kontor, samt att pröva omfattning och utformning av en sådan bebyggelse. Planen syftar vidare till att anpassa bebyggelsen med hänsyn till platsens förutsättningar, som närheten till Björka skog, samt att möjliggöra en förbättrad dagvattenhantering inom fastigheten.

Huvudidén med planen är att möjliggöra en bred användning och byggrätt inom fastigheten som kan tillgodose framtida behov. Planen medger bebyggelse för verksamheter till en omfattning av högst 10 000 kvadratmeter bruttoarea, varav högst 2500 kvadratmeter får användas som kontor, med varierande totalhöjder om 12,0, 16,0 och 20,0 meter. Planförslaget skiljer sig delvis från planuppdraget som anger en byggrätt om 10 000-12 000 BTA med en totalhöjd av högst 12,0 meter.

Fastigheten används idag som verksamhetsområde och är inte tidigare planlagd. Planområdet angränsar i norr till Björka skog som har höga naturvärden. Området är idag tungt belastat av huvudsakligen biltrafik som främst genereras av intilliggande handelsetableringar som Väla centrum och Ikea.

Detaljplanen möjliggör åtgärder som syftar till att förbättra dagvattenhanteringen inom planområdet, för att minska risken för att den känsliga naturmiljön i Björka skog norr om fastigheten påverkas negativt till följd av avvattning. Påverkan i övrigt bedöms som ringa då de ändamål som föreslås har en begränsad omgivningspåverkan i form av buller och andra störningar.

I ÖP2021 redovisas planområdet som ny verksamhet och industri, område för transportintensiva verksamheter.

Ordförandens förslag

Ordförandens förslag till stadsbyggnadsnämnden är

att anta rubricerad detaljplan, upprättad den 2 juni 2022, redaktionellt ändrad den 1 september 2022.

Yrkanden under sammanträdet

Bengt Lindahl (SD) yrkar bifall till ordförandens förslag.

Behandling av yrkanden

Ordföranden konstaterar att det bara finns ett förslag till beslut och finner att stadsbyggnadsnämnden beslutar i enlighet med ordförandens förslag.



att anta rubricerad detaljplan, upprättad den 2 juni 2022, redaktionellt ändrad den 1 september 2022.

Ingrid Mattiasson Saarinen (V) får till protokollet antecknat:

Beslutet ska skickas till

Länsstyrelsen
Detaljplanering
Sökanden

helsingborg.se

Detaljplanen redovisas i följande handlingar

- Denna planbeskrivning
- Detaljplaneekarta med planbestämmelser
- Granskningsutlåtande

Utredningar till grund för förslaget (tillgängliga på Stadsbyggnadsförvaltningen)

- Vectura, 2009a. PM Miljö – Vägstation Björka, Helsingborg. 2009-02-02 och Vectura, 2009b. Kompletterande miljöteknisk markundersökning. Helsingborgs vägstation, Björka. 2009-06-25.
- Översiktlig markmiljöundersökning, Björka 17:2, Väla. Contractor Areco. 2019-11-07.
- Dagvattenutredning, Björka 17:2, Helsingborg. Tyréns. 2022-04-01.

Medverkande

Medverkande i planarbetet är samhällsplanerare Sarah Svensson och biträdande planarkitekt Karin Kasimir.

Innehåll

1	PLANEN I KORTHET.....	3
1.1	SYFTE.....	3
1.2	SAMMANFATTNING	3
2	PLANFÖRSLAG	5
2.1	OMRÅDETS DISPOSITION OCH GESTALTNING.....	5
2.2	BEBYGGELSE.....	5
2.3	TRAFIK.....	7
2.4	TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	7
2.5	ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER.....	9
3	KONSEKVENSER	9
3.1	BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	9
3.2	MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET	10
3.3	NATUR- OCH KULTURMILJÖ	15
3.4	PLANENS GENOMFÖRANDE	15
4	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	16
4.1	BAKGRUND OCH ORGANISATION	16
4.2	PLANOMRÅDET	16
4.3	SERVICE	18
4.4	KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN	18

1 Planen i korthet

Detaljplanen upprättas i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900), enligt beslut om uppdrag i stadsbyggnadsnämnden den 23 maj 2019. Lagstödet för planbestämmelserna, utifrån 4 kapitlet plan- och bygglagen, framgår under respektive avsnitt i bestämmelserutan.

1.1 Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att uppföra ny bebyggelse för verksamheter och kontor, samt att pröva omfattning och utformning av en sådan bebyggelse. Planen syftar vidare till att anpassa bebyggelsen med hänsyn till platsens förutsättningar, som närheten till Björka skog, samt att möjliggöra en förbättrad dagvattenhantering inom fastigheten.

1.2 Sammanfattning

Huvudidén med planen är att möjliggöra en bred användning och byggrätt inom fastigheten som kan tillgodose framtida behov. Planförslaget har utformats med hänsyn till befintliga naturvärden i Björka skog som ligger i anslutning till planområdet. Fastigheten används idag som verksamhetsområde och är inte tidigare planlagd.

Förslag

Detaljplanen möjliggör:

- Bebyggelse för verksamheter till en omfattning av högst 10 000 kvadratmeter bruttoarea, varav högst 2500 kvadratmeter får användas som kontor, med varierande totalhöjder om 12,0, 16,0 och 20,0 meter.

Konsekvenser

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 11 § miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte genomföras. Konsekvenserna av planförslaget utreds och beskrivs i denna konsekvensbeskrivning.

Planens genomförande kan antas medföra viss påverkan på befintliga naturvärden i Björka skog som angränsar till planområdet i norr. Detaljplanen möjliggör åtgärder som syftar till att förbättra hanteringen av dagvatten inom planområdet, för att minska risken för att den känsliga naturmiljön norr om fastigheten påverkas negativt till följd av avvattning. Påverkan i övrigt bedöms som ringa då de ändamål som föreslås har en begränsad omgivningspåverkan i form av buller och andra störningar. Fastigheten används idag som verksamhetsområde och är till största del hårdgjord.

Inom planområdet förekommer materiella värden i form av en teknisk anläggning för telekommunikation, privata ledningar och en pumpstation. Värdena bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande.

Planeringsförutsättningar

Planområdet ligger i sydöstra Ödåkra, öster om Väla centrum och Ikea, och omfattar fastigheten Björka 17:2. Fastigheten används idag som verksamhetsområde och är i privat ägo.



Orienteringskarta med planområdet inom röd markering.

Planområdet angränsar i norr till Björka skog som har mycket höga naturvärden. Stadsbyggnadsnämnden godkände i februari år 2020 ett förslag till att påbörja ett arbete med reservatsbildning för Björka Skog.

Området är idag tungt belastat av huvudsakligen biltrafik som främst genereras av intilliggande handelsetableringar som Väla centrum och Ikea. Planområdet påverkas även av trafikbuller från väg E4/E6/E20 belägen cirka 600 meter sydost om planområdet.

Planstatistik

Planområdets area:	22 550 m ²
Exploateringsgrad:	0,44
BTA verksamheter/kontor:	10 000 m ²

2 Planförslag

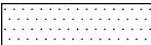
2.1 Områdets disposition och gestaltning

Planförslaget möjliggör en bred användning och byggrätt inom fastigheten som kan tillgodose framtida behov. Bebyggelsens utformning regleras för att visuellt minska den upplevda volymen, samt skapa en variation i gestaltningen. Vidare möjliggörs åtgärder som syftar till att förbättra dagvattenhanteringen inom fastigheten.

2.2 Bebyggelse

Planen medger byggrätt för en samlad bruttoarea inom fastigheten om högst 10 000 kvadratmeter, varav högst 2500 kvadratmeter får användas endast för kontor. För bebyggelsen föreslås varierande totalhöjder om 12,0, 16,0 och 20,0 meter. Exploateringsgraden är cirka 0,44. Exploateringsgraden är beräknad genom att största möjliga bruttoarea (BTA) enligt planförslaget dividerats med planområdets areal.

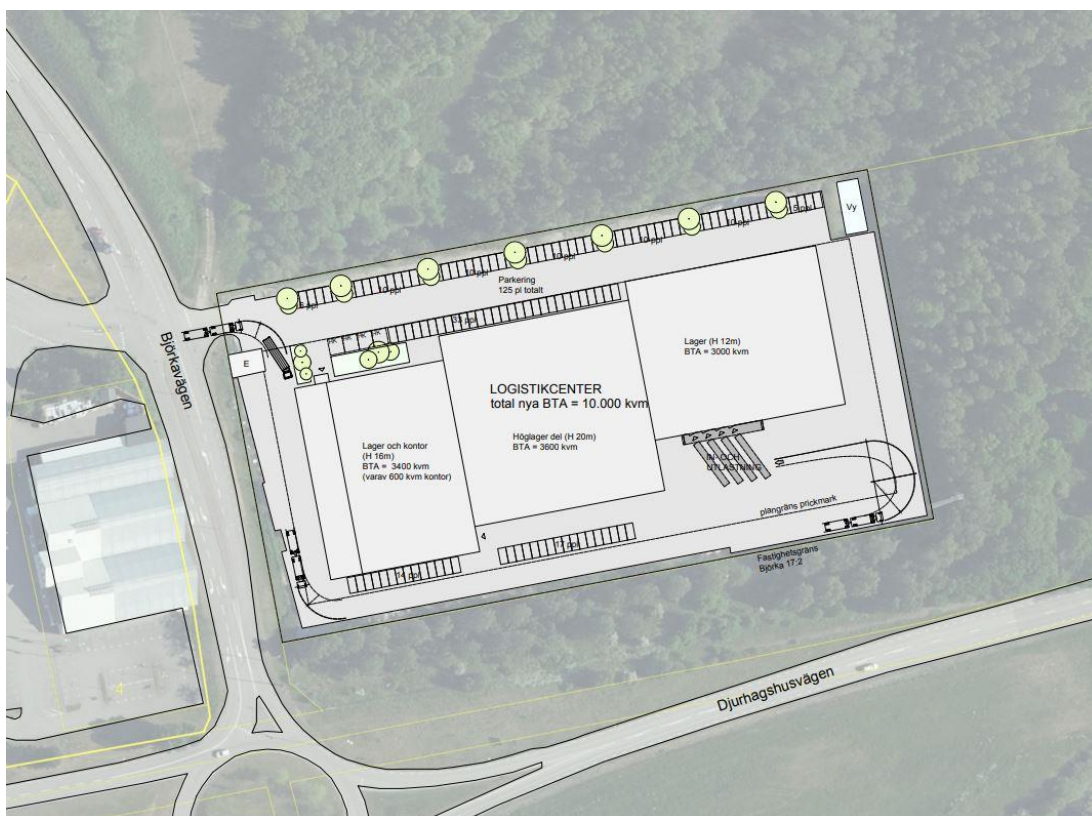
Nya byggnader inom planområdet bör utföras långsiktigt hållbara, med miljöanpassade metoder, låg energiförbrukning och sunda material. Kopplat till den aktuella platsen och typen av byggnation med stora volymer och takytor bör möjligheten att installera solceller eller att åtminstone förbereda takkonstruktionen för att kunna bära solceller i framtiden övervägas.

Planbestämmelser som reglerar bebyggelsen			PBL 4
kap			
Z ₁ K	Verksamheter utom handel med skrymmande varor, Kontor.		5 §
	Marken får inte förses med byggnad.		11 §
	Högsta totalhöjd är angivet värde i meter.		11 §
e ₁	Största tillåtna samlade bruttoarea inom användningsområdet är 10 000 m ² , varav högst 2500 m ² får användas som kontor.		11 §
f ₁	Fasader mot gata som överstiger 50 meter ska delas upp och brytas av genom färg- eller materialval.		16 §
f ₂	Belysning får inte riktas mot omgivande skogspartier.		16 §
f ₃	Fasadernas längd får inte överstiga 60 meter.		16 §
p ₁	Kontorsbyggnad ska placeras mot Björkavägen.		16 §

Verksamheter

Planförslaget innebär att fastigheten planläggs som Z₁ – *Verksamheter utom handel med skrymmande varor*, samt K – *Kontor*. Ändamålet Z – *Verksamheter* tillåter en bredd av olika typer av ytkrävande verksamheter med begränsad omgivningspåverkan såsom service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning och liknande. Med begränsad omgivningspåverkan menas att verksamheten i begränsad utsträckning avger lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar. I användningen ingår även komplement till verksamheten så som tillhörande kontor och parkering.

Bebyggelse medges till en största bruttoarea av 10 000 kvadratmeter, varav högst 2500 kvadratmeter får utgöras av kontor som huvudändamål i syfte att begränsa tillkommande trafik. Vid behov kan kontor kombineras med icke-störande verksamheter eller tillhörande lager.



Förslag till disposition med maximalt utnyttjad byggrätt, situationsplan. Illustration av Företags-parken Lugnet, Lugnet arkitektur.

Bebyggelse avsedd för verksamheter medges till en högsta totalhöjd av 12,0 respektive 20,0 meter. Högdelen (20,0 meters totalhöjd) styrs mot fastighetens mitt för att minska skuggningseffekten på omgivande skogspartier. Fasader på högdelen inte får överstiga 60 meter.

Bebyggelse med kontor som huvudändamål får uppföras till högst 16,0 meters totalhöjd, och ska orienteras mot Björkavägen. Större krav ska ställas på gestaltningen i denna del av fastigheten eftersom Björkavägen fungerar som en entré till Ödåkra och därför bör hålla en högre detaljeringsgrad i arkitekturen.

Generellt för ny bebyggelse gäller att fasader mot Djurhagshusvägen och Björkavägen som överstiger 50 meter ska delas upp och brytas av genom färg- eller materialval i syfte att visuellt minska den upplevda volymen, samt skapa en variation i gestaltningen. Byggrätten möjliggör även en viss förskjutning av byggnaderna vilket också är ett sätt att bryta ner volymerna.

För att upprätthålla ett bebyggelsefritt avstånd till skogen regleras en 20 meter bred remsa längs med fastighetens norra gräns med prickmark. Belysning får inte riktas mot omgivande skogspartier med hänsyn till djurlivet.



Förslag till disposition med maximalt utnyttjad byggrätt, vy från sydväst. Illustration av Företagsparken Lugnet, Lugnet arkitektur.

2.3 Trafik

Biltrafik

Infart till fastigheten sker via Björkavägen och avses finnas kvar i befintligt läge.

Parkering

Enligt Helsingborgs stads parkeringsnorm för verksamheter (industri/lager och kontor) behöver cirka 125 parkeringsplatser kunna anordnas för att tillgodose behovet för personal och besökare till anläggningen vid en maximal exploatering enligt planförslaget. För den nya verksamheten uppskattas behovet uppgå till cirka 100 parkeringsplatser, dock ska dispositionen inom tomten möjliggöra en utbyggnad av parkeringsytorna i det fall behoven förändras.

2.4 Teknisk försörjning

Inom planområdet finns en telemast samt ledningar för el, vatten och spillvatten och en pumpstation, som är anslutna till VA-nätet. Fastigheten ingår inte i NSVAs verksamhetsområde för dagvatten. Möjlighet att ansluta ny bebyggelse till fjärrvärmenätet finns.

Planbestämmelser som reglerar den tekniska infrastrukturen

E	Tekniska anläggningar.
n1	Marken är avsedd för dagvattenhantering.

PBL 4 kap

5 §
10 §

Energiförsörjning och telekommunikation

Fastigheten är ansluten till elnätet. Möjlighet att ansluta ny bebyggelse till fjärrvärmenätet finns. Tekniska anläggningar tillhörande verksamheten som krävs för dess funktion ingår i användningen och får vid behov uppföras inom fastigheten. Därutöver reserveras en yta i fastighetens nordvästra del för tekniska anläggningar (E), i syfte att kunna anlägga en ny transformatorstation vid behov.

I fastighetens sydöstra hörn finns en teknisk anläggning för telekommunikation med tillhörande teknikbod som avses finnas kvar, och bekräftas i plan med befintliga totalhöjder. Byggrätterna omfattar endast befintlig utbredning och utökas inte.

Vatten och spillvatten

Inom fastigheten finns ledningar för vatten och spillvatten samt en pumpstation som är anslutna till VA-nätet.

Brandvattenförsörjning

Strax söder om planområdet i korsningen mellan Björkavägen-Djurhagshusvägen finns idag en brandpost (VBP2783). Brandpostens räckvidd (125 meter) är inte tillräcklig för att nå den östra delen av fastigheten. Om ny bebyggelse placeras utanför brandpostens räckvidd ska därför en ny brandpost anordnas i samråd med NSVA och räddningstjänsten, och bekostas av fastighetsägaren. Avståndet mellan brandposterna får vara maximalt 150 meter och avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil får inte överstiga 75 meter. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt tillämpbara delar i Svenskt Vattens branschstandard P114. Lägsta flöde ska vara 20 l/s. Om avsteg från råden ska göras ska lösningen förankras hos räddningstjänsten.

Dagvattenhantering och skyfall

Inför granskningen har en dagvattenutredning (Tyréns, 2022) tagits fram för planområdet. En sammanfattning av utredningen redovisas i kapitel 3, *Konsekvenser*.

Föreslagna åtgärder innefattar anläggning av avskärande diken längs den norra, östra och södra planområdesgränsen, dit dagvatten från parkerings- och körytor via ytavrinning avleds, och därefter samlas upp i en större våtdamm i fastighetens nordöstra del. I våddammen renas dagvattnet genom sedimentering innan det leds vidare ut i kärrområdet norr om planområdet.

I detaljplanen regleras dagvattenhanteringen med en administrativ bestämmelse om att bygglov inte får ges för ny bebyggelse förrän anläggning för rening och fördröjning av dagvatten har kommit till stånd. Vidare avsätts en yta, som regleras med prickmark och en n-bestämmelse vilken reglerar markens anordnande, för att förtydliga var avskärande diken och våtdamm avses placeras. Föreslagen anläggning är placerad inom kvartersmark vilket innebär att fastighetsägaren ansvarar för anläggning, drift och skötsel.

Enligt simuleringar i Scalgo live (2021) så sker avrinningen vid skyfall åt norr och ansamlas i en lågpunkt norr om planområdet. Oavsett mängden nederbörd (mm) som läggs in i modellen ökar omfattningen av vattenansamlingen norr om planområdet inte så att denna riskerar att översvämma planområdet. Inte heller vid simulering av ett 1000-årsregn med 130 minuters varaktighet finns risk för att planområdet översvämmas av vattensamlingen i lågpunkten.

Avfallshantering

Avfallshantering ska följa renhållningsordningen för Helsingborgs stad avseende framkomlighet, placering av kärl med mera, samt anordnas så att backning inte förekommer.

2.5 Administrativa bestämmelser

Administrativa bestämmelser		PBL 4 kap
a ₁	Bygglov får inte ges för ny bebyggelse förrän anläggning för rening och fördröjning av dagvatten har kommit till stånd. Kvartersmark	14 §
Generella bestämmelser som gäller inom hela planområdet:		
Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.		21 §

Genomförandetid

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

Villkor för startbesked

Planen reglerar att bygglov inte får ges för ny bebyggelse förrän anläggning för rening och fördröjning av dagvatten har kommit till stånd. Regleringen syftar till att säkerställa ett genomförande av de åtgärder för hantering av dagvatten som krävs för att skogsmiljön norr om fastigheten inte ska förorenas eller påverkas negativt till följd av avvattning från fastigheten. Villkoret motiveras vidare av att kommunen inte avser vara huvudman för anläggningen eftersom fastigheten helt utgörs av kvartersmark och inte ingår i verksamhetsområdet för dagvatten. Lämpliga åtgärder för dagvattenhantering beskrivs översiktligt under kapitel 2.4, *Teknisk försörjning, dagvattenhantering och skyfall*, och mer utförligt i *Dagvattenutredning Björka 17:2 (Tyréns, 2022)*.

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 11 § miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte genomföras. Konsekvenserna av planförslaget utreds och beskrivs i denna konsekvensbeskrivning.

Planens genomförande kan antas medföra viss påverkan på befintliga naturvärden i Björka skog som angränsar till planområdet i norr. Detaljplanen möjliggör åtgärder som syftar till att förbättra hanteringen av dagvatten inom planområdet, för att minska risken för att den känsliga naturmiljön norr om fastigheten påverkas negativt till följd av avvattning. Påverkan i övrigt bedöms som ringa då de användningar som föreslås har en begränsad omgivningspåverkan i form av buller och andra störningar. Fastigheten används idag som verksamhetsområde och är till största del hårdgjord.

Inom planområdet förekommer materiella värden i form av en anläggning för telekommunikation, privata ledningar och en pumpstation. Värdena bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande.

3.2 Miljö, hälsa och säkerhet

Luftkvalitet

Planförslaget bedöms inte bidra till överskridande av miljökvalitetsnormen för luft.

Markföroreningar

Inom fastigheten har det tidigare bedrivits miljöfarlig verksamhet i form av fordonstvätt, drivmedelsstation, upplag av vägsalt och olovlig eldning av avfall. Det finns även ett utpekat MIFO-objekt för vägstation. En översiktlig markmiljöundersökning har genomförts av Contractor Areco i oktober-november 2019, och finns att tillgå på stadsbyggnadsförvaltningen. Analyserade halter jämfördes med Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig mark (MKM) då fastigheten används för industriverksamhet. I fyra av proverna påträffades förhöjda halter av främst polycykliska aromatiska kolväten (PAH).

Enligt rapporten och de riktvärden för MKM som denna har utgått ifrån behöver inga åtgärder vidtas, under förutsättning att fastigheten även framöver avses användas för ändamål som industri, verksamheter och kontor. Om massor ska schaktas ut och transporteras bort från fastigheten ska detta anmälas till tillsynsmyndigheten (Miljöförvaltningen i Helsingborg) senast sex veckor innan åtgärden påbörjas. Tillsynsmyndigheten har underrättats om påträffade föroreningar.

Markradon

De naturliga jordarterna inom området i huvudsak består av sandiga avlagringar med varierande inlag av grus. Dessa överlagras av fyllnadsmaterial med en mäktighet på mellan 1 - 4 m. Konstaterade jordarter överensstämmer väl med SGU:s karttjänst för genomsläpplighet vilket visar att området huvudsakligen utgörs av isälvsediment. Byggnader kan behöva utföras med radonskyddande konstruktion eller motsvarande åtgärder så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Fastighetsägaren ansvarar för att bedöma den faktiska radonrisken och vidta eventuella skyddsåtgärder vid behov.

Vattenkvalitet

En dagvattenutredning (Tyréns, 2022) har tagits fram för området, nedan följer en sammanfattning av utredningen.

Recipient för dagvatten från planområdet är Skavebäcken vilken ingår i huvudavrinningsområdet Vege å samt delavrinningsområdet Mynnar i Hasslarpsån. Statusklassning och miljökvalitetsnormer för Skavebäcken (senast beslutade förvaltningscykel 2017-02-23) redovisas nedan.

	Statusklassning	MKN
Ekologisk status	Dålig status på grund av övergödning, påverkad morfologi och hydrologi samt särskilt förorenande ämnen (SFÄ) överskridande gränsvärdena.	God ekologisk potential 2027.
Kemisk ytvattenstatus	Uppnår ej god baserat på de nationella överskridelserna av kvicksilver och bromerade difenyletrar.	God kemisk ytvattenstatus

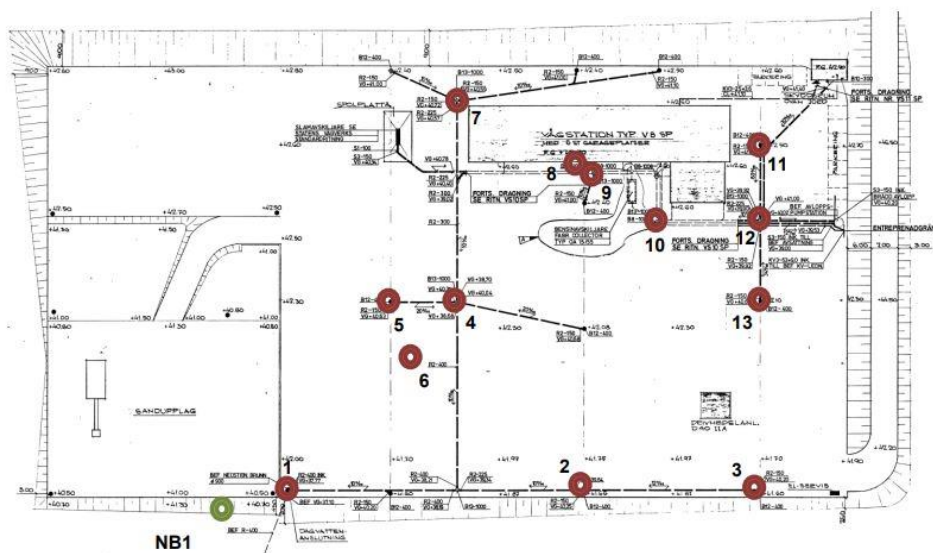
Skavebäcken har dålig ekologisk status till följd av påverkan från bland annat jordbruket. De särskilt förorenande ämnena uppnår måttlig status på grund av uppmätta halter Imidaklopid överskridande gränsvärdena. Näringsämnen når endast dålig status på grund av koncentrationen av totalfosfor i vattenförekomsten.

Vattenförekomstens huvudsakliga påverkanskällor är från punktkällorna förorenade områden (brandövningsplats) och läckage från växthus, samt diffusa källorna urban markanvändning, jordbruk, transport och infrastruktur samt atmosfärisk deposition.

Fastigheten ingår inte i verksamhetsområdet för dagvatten, och kommer inte kunna införlivas till följd av kapacitetsbrist, men även på grund av att flödet till kärret inte bör minska. Detta innebär att fastighetsägaren ansvarar för att lösa dagvattenhanteringen inom fastigheten med anläggningar för rening och fördröjning.

Området lutar i dagsläget från söder mot norr med höjder på +42,7 meter vid den södra fastighetsgränsen och +41,7 meter vid den norra fastighetsgränsen (RH2000). Planområdet är i dagsläget exploaterat och utgörs av byggnader samt asfalterade och grusade ytor.

Befintlig avvattning inom fastigheten sker till ett antal dagvattenbrunnar inom planområdet. Dessa brunnar avleds därefter via ledningar till en anslutningspunkt i den nordöstra delen av fastigheten. Därifrån avleds dagvattnet till ett kärrområde norr om fastigheten som är känsligt för föroreningar. Området pekas i *PM Klimatanpassning* ut som en stor lågpunkt över 1 hektar. Dagvatten från planområdet behöver främst renas men även till viss del fördröjas innan det leds vidare ut i skogen. En förutsättning för utredningen har varit att mängden vatten som avleds till kärret inte får minska med risk för att torka ut och skada fuktberoende biotoper. En något ökad tillförsel av vatten bedöms av Helsingborgs stad kunna tillåtas.



Äldre situationsplan med dagvattennätet inritat. Identifierade brunnar är markerade med röda prickar. Anslutningspunkten är markerad med grönt.

Helsingborgs stad och fastighetsägaren har sedan augusti 2020 ett servitutsavtal som tillåter att dagvatten från fastigheten avleds till Björka skog, som ingår i stadens fastighet Björka 16:4. I fastighetens nordöstra hörn finns en damm som har tillkommit senare än dagvattenbrunnarna. I bygghandlingarna finns dock inga uppgifter om att denna ska vara kopplad till dagvattenätet varför den troligtvis har använts för släckvatten eller inom tidigare fastighetsägares processer. Dammen är byggd med upphöjda vallar varför tillrinning inte kan ske ytledes till denna idag.

Vid en miljöteknisk markundersökning som genomfördes 2009 (Vectura, 2009a) konstaterades att metaller, petroleumkolväte eller PAH inte förekom i halter överskridande de generella riktvärdena för mindre känslig markanvändning. Det uttogs även vattenprover från de tre grundvattenrören som installerades i samband med undersökningen. I södra delen kunde inga förhöjda halter i grundvattnet påvisas men i norra delen påträffades kraftigt förhöjda halter av klorid. I en kompletterande undersökning som genomfördes för att avgränsa kloridföroreningen (Vectura, 2009b) konstaterades att kloridföroreningen var koncentrerad till den norra delen av fastigheten med tyngdpunkt i nordöstra delen. Utförd riskbedömning visade att riskerna för människors hälsa var låga och att risken för spridning via grundvatten till intilliggande brunnar bedömdes som låg, varför en sanering av området inte bedömdes vara nödvändig.

Erforderlig fördröjningsvolym har beräknats enligt P104 (Svenskt Vatten, 2011a) och P105 (Svenskt Vatten, 2011b). En total fördröjningsvolym för hela planområdet har beräknats utifrån att flödet till kärrområdet norr om planområdet inte får öka avsevärt mycket eller minska efter exploatering. För ett 20-års regn med klimatfaktor 1,25 blir total fördröjningsvolym ungefär 340 m³ för dagvattnet från planområdet räknat med ett avtappningsflöde motsvarande befintligt flöde från området. Styrande för befintligt flöde från området blir servicens maximala kapacitet (223 l/s).

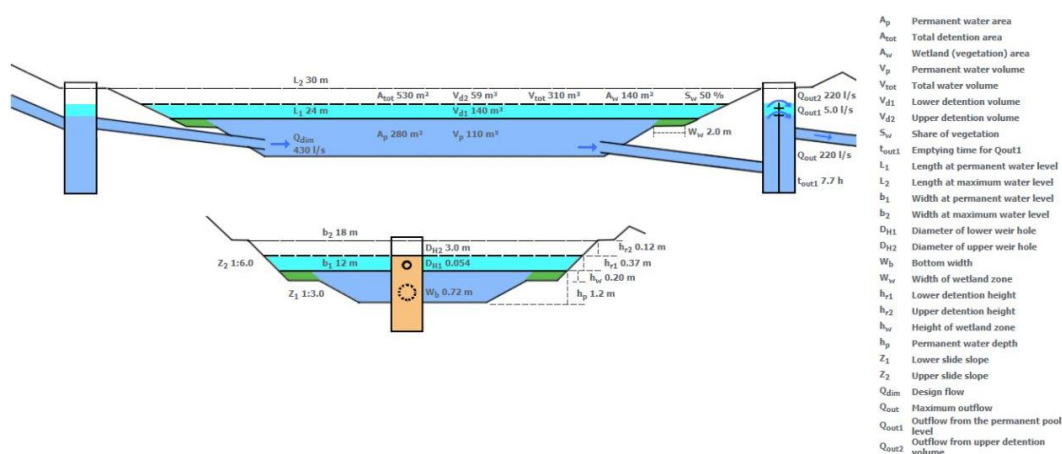
För erforderlig fördröjningsvolym samt rening av dagvattnet innan utsläpp till kärrområdet föreslås att en våtdamm anläggs i fastighetens nordöstra hörn, varifrån vattnet leds vidare ut till kärrområdet. Dagvatten från parkerings- och körytor föreslås avledas via ytavrinning till avskärande diken längs den norra, östra och södra planområdesgränsen vilka avleds till våtdammen.

På grund av att flödet till kärrområdet ej bör minska för att inte riskera att det torkar ut och skadar fuktberoende biotoper, så behöver uppehållstiden i våtdammen vara kortare än rekommenderat. Enligt utredningen kan rening ändå uppnås till en acceptabel nivå. Beräkningar har gjorts i StormTac, som visar att NSVAs riktvärden för dagvattenutsläpp innehas för samtliga beräknade ämnen. En våtdamm i det föreslagna läget skulle, enligt utredningen, även innebära även en god reduktion av oljeföroreningar från dagvattnet varför ytterligare behandling av dagvattnet i oljeavskiljare ej bedöms vara nödvändigt. I tabellen redovisas också ett scenario där vattnet istället får infiltrera och avledas via en torr damm, vilket inte skulle ge tillräcklig rening av vattnet för att inneha NSVAs riktvärden med avseende på bly, kvicksilver och suspenderade ämnen.

Ämne	Årsmedelvärden (µg/l)	Efter våtdamm (µg/l)	Efter torrdamm	Riktvärden (µg/l)
Fosfor, P	122	62	114	200
Kväve, N	1509	1132	1091	2 000
Bly, Pb	15	6	8,5	8
Koppar, Cu	21	11	15	18
Zink, Zn	74	30	51	75
Kadmium, Cd	0,5	0,26	0,3	0,4
Krom, Cr	8,2	2,8	4,7	10
Nickel, Ni	8,4	4,3	5,1	15
Kvicksilver, Hg	0,038	0,024	0,03	0,03
Suspenderade ämnen	72 571	34 108	57 478	40 000
Olja	366	55	72	5 000
Benso(a)pyren, BaP	0,031	0,009	0,018	0,03

Beräknade årsmedelvärden i Stormtac från verksamheten efter exploatering, efter exploatering med rening i våtdamm samt efter rening i torrdamm och jämförelse mot NSVA:s riktvärden för dagvattenutsläpp (NSVA, 2015).

Effektivast rening uppnås i våtdamm med en permanent vattenvolym där partiklar har möjlighet att sedimentera. För att upprätthålla en permanent vattennivå rekommenderas att marken där dammen ska anläggas ska ha låg genomsläpplighet, vilket motsvarar en infiltrationskapacitet $<10^{-9}$ m/s (motsvarande lera). Eftersom hela planområdet har hög genomsläpplighet behöver dammen anläggas med en tät duk eller dylikt (lera) runt den permanenta vattenytan (botten och sidor).



Dimensionerande parametrar för våtdamm. Vidare beskrivning finns att tillgå i dagvattenutredningen (Tyréns 2022).

Föreslagen dagvattenhantering innebär en säker avledning av dagvatten från planområdet vid både normalregn och skyfall. Genom att anlägga en våtdamm erhålls fördröjning samt rening av dagvattnet inom planområdet. Föreslagen hantering innebär vidare att miljö kvalitetsnormen för recipienten Skavebäcken ej försämras samt att belastningen på kärrområdet i Björka skog ej ökar jämfört med nuläget. Den ökade infiltrationen av dagvatten i diken och eventuella avledningen norrut är av så marginell volym att det inte kommer innebära någon negativ påverkan på naturvärdena eller odlingsmöjligheterna norr om Björka skog. Beräkningarna visar också på att samtliga av NSVAs riktvärden för dagvattenutsläpp innehas efter hantering i föreslagen våtdamm.

Klimatanpassning

Enligt simuleringar i Scalgo live som gjorts inom ramen för dagvattenutredningen sker avrinningen vid skyfall åt norr och ansamlas i en lågpunkt norr om planområdet. Oavsett mängden nederbörd (mm) som läggs in i modellen ökar omfattningen av vattenansamlingen norr om planområdet inte så att denna riskerar att översvämma planområdet. Inte heller vid en simulering av ett 1000-årsregn med 130 minuters varaktighet finns risk för att planområdet översvämmas av vattenansamlingen i lågpunkten.

Mindre vattenansamlingar med ett djup upp till 20 cm uppstår på en mindre yta i planområdets sydöstra delar, varför höjdsättningen vid behov bör anpassas så att avrinning sker till föreslagna uppsamlingssystem för dagvatten.



Simulering av 45 mm regn (100-årsregn med 30 min varaktighet) i Scalgo Live (2021). Ungefärligt planområde är markerat i rött.

Trafikflöden

En maximal utbyggnad enligt planförslaget uppskattas generera omkring 65-70 personbilar per vardagsdygn och 30 personbilar per helgdygn. Avseende tung trafik uppskattas utbyggnaden generera 30-35 lastbilar/trailers per vardagsdygn och 10-15 lastbilar/trailers per helgdygn.

Cirka 40-50% av transportererna beräknas ha lokala målpunkter, resterande fördelas jämnt norr-rut, österut och söderut.

Buller från vägar

Planområdet påverkas av buller från motorväg E4/E6/E20 som ligger cirka 600 meter sydost om planområdet, men även av vägtrafikbuller från Djurhagshusvägen och Björkavägen. Ljudnivåer inomhus i kontor med mera regleras genom Boverkets Byggregler (BBR), och följs upp i samband med tekniskt samråd i bygglovhanteringen.

Industribuller

Planförslaget medger endast verksamheter med begränsad omgivningspåverkan och kan därför inte antas medföra verksamhetsbuller i en betydande utsträckning.

Risker

Väg E4/E6/E20 som ligger cirka 600 meter öster om planområdet ingår i uppmärksamhetsområde för farlig godstransport på väg. Länsstyrelsens vägledning om riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen (RIKTSAM) anger ett avstånd av 70-150 meter som tillräckligt för att de flesta typer av markanvändning ska kunna förläggas utan särskilda åtgärder eller analyser. Avståndet bedöms därmed vara tillräckligt för att farligt gods-transporter inte ska utgöra en risk inom planområdet.

3.3 Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Planens genomförande kan antas medföra viss påverkan på befintliga naturvärden i Björka skog som angränsar till planområdet. Påverkan bedöms som ringa, eftersom de ändamål som föreslås endast får ha en begränsad omgivningspåverkan. Bebyggelsens placering och omfattning anpassas för att begränsa påverkan sett till exempelvis skuggning. Detaljplanen säkerställer därutöver åtgärder för rening och hantering av dagvatten inom fastigheten i syfte att minska risken för att skogen påverkas negativt till följd av avvattning av den berörda fastigheten.

3.4 Planens genomförande

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Planförslaget innebär inga fastighetsrättsliga förändringar. Utfartsservitut finns.

Avtal

Ett servitutsavtal som tillåter att dagvatten från fastigheten Björka 17:2 avleds till stadens fastighet Björka 16:4 har upprättats mellan fastighetsägaren och Helsingborgs stads mark- och exploateringsenhet i augusti 2020.

Övriga upplysningar

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

Om ny bebyggelse placeras utanför befintlig brandposts räckvidd ska en ny brandpost anordnas i samråd med NSVA och räddningstjänsten.

4 Planeringsförutsättningar

4.1 Bakgrund och organisation

Bakgrund till planändringen

Ansökan inkom från fastighetsägaren genom Arkitektlaget den 14 januari 2019.

Beslut i ärendet

Beslut om planuppdrag togs i stadsbyggnadsnämnden den 23 maj 2019.

Beslut om samråd togs i stadsbyggnadsnämnden den 18 mars 2021.

4.2 Planområdet

Planområdet ligger i sydöstra Ödåkra och avgränsas av Björkavägen i väster, grannfastigheten Björka 17:1 i öster och söder samt Björka skog i norr. I planområdet ingår fastigheten Björka 17:2 som omfattar 22 550 m².

Markägförhållanden

Fastigheten är i privat ägo.

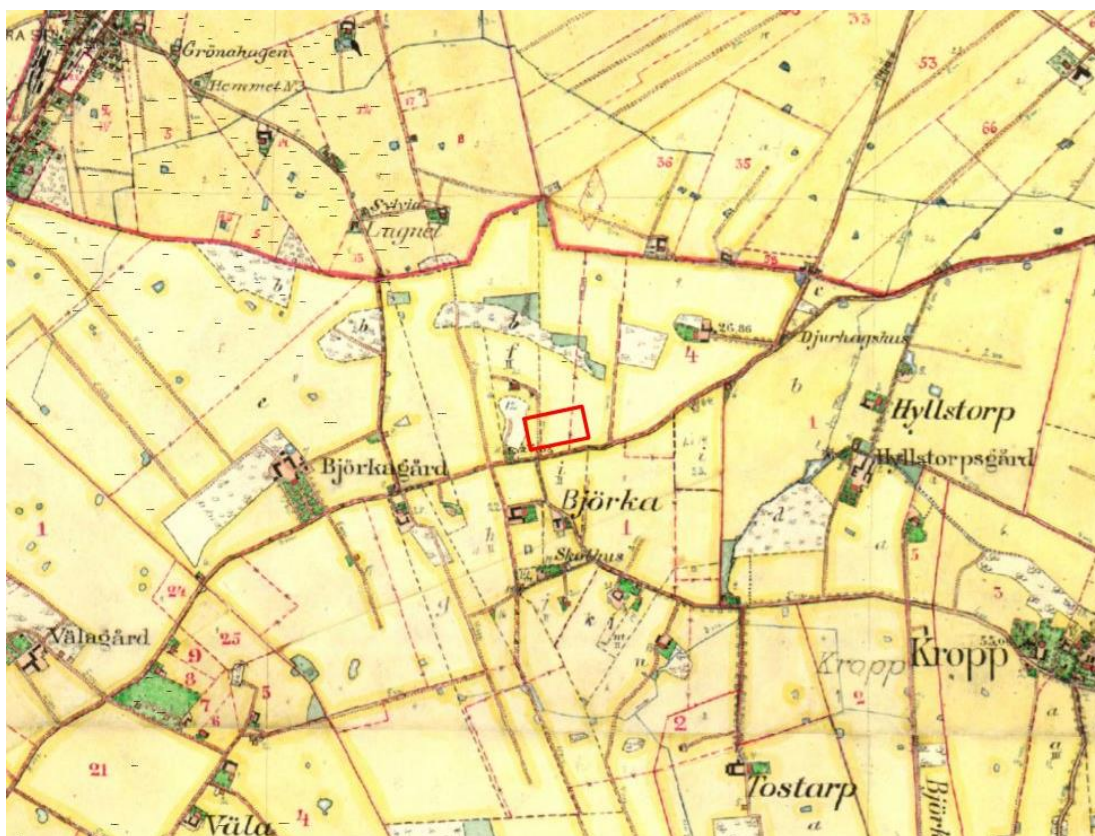
Markanvändning

Planområdet används idag som verksamhetsområde. Inom fastigheten har det tidigare bedrivits miljöfarlig verksamhet i form av fordonstvätt, drivmedelsstation, upplag av vägsalt och olovlig eldning av avfall.

Historik

Björka by som låg strax söder om planområdet var en av de större bondbyarna i socknen, och är den enda av byarna som finns kvar i sitt ursprungliga läge. Ursprungligen bestod Björka by av ett tiotal gårdar, varav flera var dubbelgårdar. Idag finns det tre stycken kvar i sina ursprungliga lägen.

Björka skog har i huvudsak uppkommit på en äldre slåtteräng, och består av gammal bokskog, olika planteringar med gran, lärk och tall samt en ekhage. Skogen ligger på Helsingborgsryggens norra sluttning som är relativt brant mitt i skogen. Vid sluttningens fot läcker grundvatten fram och bildar två skogskärr med bland annat salixsumpskog. Dessa våtmarker fanns på 1700- och 1800-talskartorna och har funnits här sedan stenåldern. I sluttningens zonen finns även ett 250 år gammalt bokbestånd. På 1700-talets lantmäteriakt kan man se att det vid det aktuella planområdet tidigare fanns ett grustag, som användes fram till 1900-talets senare del.



Utdrag ur häradsekonomska kartan från 1910. Planområdet inom röd markering.

Bebyggelse

Inom planområdet finns två större och ett par mindre verksamhetsbyggnader, vilka avses rivas inför kommande exploatering.

Trafik

Planområdet nås via Björkavägen. I området finns idag ett stort antal trafikrörelser, främst av biltrafik. Tillgång till kollektivtrafik i närheten av planområdet är begränsad. Närmsta busshållplats för stadsbuss finns vid Ikea, cirka 350 meter väster om planområdet. Närmsta busshållplats för regionbuss, Väla volym, ligger cirka 220 meter sydväst om planområdet. Möjlighet för gående och cyklister att ta sig till berörd fastighet utan att korsat trafikerade vägar saknas.

Påverkan från omgivningen

Planområdet påverkas främst av Väla centrum med kringliggande handelsetableringar och trafikrörelser de genererar, men även av buller från E4/E6/E20.

Teknisk försörjning

Inom planområdet finns en telemast samt ledningar för el, vatten och spillvatten och en pumpstation som är kopplade till befintligt VA-ledningsnät.

Planområdet ligger inte inom verksamhetsområdet för dagvatten. Dagvattenhanteringen har sedan år 1976 hanterats enligt ett muntligt avtal mellan staden och fastighetsägaren, som formaliserades i ett servitutsavtal i augusti 2020.

Arkeologi

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

4.3 Service

Handel

Planområdet ligger direkt öster om de större handelsetableringarna Väla centrum och IKEA.

4.4 Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

I Helsingborgs översiktsplan ÖP 2010, antagen av kommunfullmäktige den 18 maj 2010 och aktualitetsförklarad senast den 12 juni 2018, redovisas planområdet som blandad icke störande verksamhet, småindustri, lager och kontor, utveckling och skydd av natur- och vattenområden samt parker, utveckling av gröna och blå samband och länkar.

I ÖP2021 redovisas planområdet som ny verksamhet och industri, område för transportintensiva verksamheter.

Detaljplaner

Området är inte tidigare planlagt.

Parkeringsnorm

Enligt parkeringsnormen för Helsingborgs stad, antagen av kommunfullmäktige den 20 september 2016, reviderad den 17 februari 2021, ingår det aktuella planområdet i zon 4, för vilken gällande parkeringsnorm framgår nedan.

Parkeringsnorm för bil (verksamheter)

Industri/Lager	12 sysselsatta/1000 m ² BTA
Kontor	15 sysselsatta och 2,5 besökande/1000 m ² BTA

Klimat- och energiplan

Helsingborg stads klimat- och energiplan pekar ut en ambition att nettonollutsläppen av växthusgasen är noll senast 2035, att energianvändningen är 50 procent mer effektiv år 2030 jämfört med 2005, att primäranvändningen för el och uppvärmning har minskat med 30 procent till 2035 (16,5 MWh/invånare och år 2016) och att solen ska utgöra 10 procent av vår elanvändning 2035, samt att staden värdesätter aktörers initiativ som bidrar till måluppfyllelsen. Planen ska vara vägledande i beslut med klimatpåverkan, men ska även fungera som inspiration för alla som bor och verkar i staden.

Övrigt

I *Grönstrukturprogram för Helsingborg*, antaget av kommunfullmäktige 26 mars 2014 pekas Björka skog, som angränsar till planområdet i norr, ut som befintligt grönområde större än 0,2 hektar. I grönstrukturprogrammet pekas även skogen ut som ett ekologiskt värdeområde, vilket beskrivs som ett samlat område med befintliga biologiska värdekärnor och prioriterade utvecklingsområden. Stadsbyggnadsnämnden godkände i februari 2020 ett förslag till att påbörja ett arbete för reservatsbildning för Björka Skog.

I *PM Klimatanpassning*, antaget av kommunfullmäktige 25 april 2012, pekas Ödåkra ut som ett område där översvämningsrisken behöver åtgärdas. Direkt norr om fastigheten utpekas ett område som en stor lågpunkt över en hektar.

Enligt stadens *dagvattenpolicy*, antagen av kommunfullmäktige den 16 maj 2015, och dess principer ska dagvattenflöden reduceras och regleras så att belastning på ledningsnät och recipienter begränsas och förorening av dagvatten ska begränsas vid källan. Enligt riktlinjerna för befintliga verksamhetsområden ska dagvattenhantering ingå i verksamhetens egenkontroll.

Enligt *Dagvattenplan för Helsingborgs stad*, antagen av stadsbyggnadsnämnden den 19 november 2015, ligger området inom avrinningsområde till Hasslarpsån, vilken klassas som en medelkänslig recipient avseende minimiflöde, erosion, närsalter och föroreningar.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Carl Welin
planchef

Sarah Svensson
samhällsplanerare

Detaljplan för fastigheten

Björka 17:2, Ödåkra

Helsingborgs stad

Granskningsutlåtande

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att uppföra ny bebyggelse för verksamheter och kontor, samt att pröva omfattning och utformning av en sådan bebyggelse. Planen syftar vidare till att anpassa bebyggelsen med hänsyn till platsens förutsättningar, som närheten till Björka skog, samt att möjliggöra en förbättrad dagvattenhantering inom fastigheten.:

Samråd

Detaljplanen har varit på samråd under tiden 29 april 2021-17 juni 2021 samt remitterats till berörda myndigheter, kommunala nämnder med flera. Kända sakägare och hyresgästorganisationen har fått inbjudan till samrådet. Samrådet annonserades även i Helsingborgs dagblad den 21 maj 2021. Stadsbyggnadsnämnden beslutade om samråd den 18 mars 2021.

Länsstyrelsen och lantmäteriet har under samrådet yttrat sig över detaljplanen. Utöver dessa har 13 remissinstanser yttrat sig. Inga skrivelser har inkommit från allmänheten.

Granskning

Detaljplanen har varit utställd för granskning under tiden 7 juni 2022 - 1 juli 2022 samt remitterats till berörda myndigheter, kommunala förvaltningar med flera.

Länsstyrelsen meddelade den 1 juli 2022 att förslaget inte strider mot de intressen länsstyrelsen har att bevaka.

Kända sakägare och hyresgästorganisationen har fått brev om granskningen. Granskningen annonserades på stadens hemsida. Under granskningstiden har inga skrivelser kommit från sakägare eller allmänheten.

Yttranden

Utan synpunkter på samrådsförslaget

Följande har inget att invända mot planförslaget:

- Kommunstyrelsen, 8 juni 2021
- Luftfartsverket, 3 juni 2021
- Pingday AB, 3 juni 2021
- Polismyndigheten, 4 maj 2021

- Räddningstjänsten Skåne Nordväst, 5 maj 2021
- TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova), 4 maj 2021
- Öresundskraft, 2 juni 2021

Utan synpunkter på granskningsförslaget

Följande har inget att invända mot planförslaget:

- Fastighetsförvaltningen, 1 juli 2022
- Luftfartsverket, 28 juni 2022
- Lantmäterimyndigheten, 29 juni 2022
- Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR), 28 juni 2022
- Räddningstjänsten Skåne Nordväst (RSNV), 13 juni 2022
- TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova), 3 juni 2022

Myndigheter och statliga verk

Länsstyrelsen, 10 juni 2021

Länsstyrelsen framför under samrådet följande.

Planhandlingarna redovisar en presumtiv förbättring för vattenkvaliteten för recipienten Hasslarpsån genom de föreslagna möjliga åtgärderna i planförslaget. Länsstyrelsen menar att frågan måste fördjupas ytterligare och att eventuella förbättringar/försämringar förtydligas och åtgärder säkerställs.

Enligt Länsstyrelsens lågpunktskartering ligger planområdet i en lågpunkt. Kommunen anger åtgärder för att hantera översvämning, men Länsstyrelsen anser att situationen vad gäller översvämningens risker måste förtydligas ytterligare. De åtgärder som krävs för att hantera översvämningens risker behöver säkerställas med bestämmelser i planen.

Enligt lag om allmänna vattentjänster (2006:412) är kommunen ansvarig för att ordna avlopp i ett större sammanhang om det behövs med hänsyn till människors hälsa eller miljön. Om det behövs med hänsyn till människors hälsa eller miljön är det VA huvudmannens ansvar enligt 6 § LAV att anordna vattentjänster. Om det finns ett sådant ansvar ska kommunen bestämma verksamhetsområde för dagvatten. Inom verksamhetsområden ska behovet av att rena och flödesutjämna dagvatten tillgodoses genom allmänna VA-anläggningar. Länsstyrelsen menar att kommunen omfattas av detta ansvar i de flesta fall där samlad bebyggelse för verksamheter och bostäder planeras. Det kan mot bakgrund av ovanstående finnas skäl för Länsstyrelsen att utöva tillsyn enligt 51 § LAV. Om hanteringen av dagvatten inom kvartersmark är en förutsättning för planen måste kommunen skaffa sig rådighet över hanteringen. Detta kan ske om området ligger inom kommunens verksamhetsområde samt med t.ex. avtal. Om aktuellt bebyggelseområde fortsatt ligger utanför verksamhetsområde måste annars bygglovet villkoras i enlighet med 4 kap. 14 § PBL.

Detaljplanen medger byggnation som är högre än 20 meter inom tätbebyggt område. Etableringen ligger inom den MSA-påverkande zonen för Ängelholms flygplats. Flygplatsen är sakägare och ska därför beredas möjlighet att yttra sig. Även LFV (Luftfartsverket) är sakägare och ska ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen. LFV:s CNS-utrustning (Communication, Navigation, Surveillance) är säkerhetsklassad och eventuell påverkan på utrustningens funktion kan endast bedömas av LFV.

Kommentar: En dagvattenutredning har tagits fram inför granskningen i syfte att förtydliga den befintliga dagvattenhanteringen samt utreda lämpliga åtgärder för framtida dagvattenhantering. Planhandlingarna har kompletterats med en redogörelse av dagvattenhantering, översvämningsrisk samt åtgärdsförslag utifrån utredningen. I dialog med NSVA har framkommit att det saknas möjlighet att uppta fastigheten i verksamhetsområdet för dagvatten till följd av kapacitetsbrist. Fastigheten kommer därmed fortsatt ligga utanför verksamhetsområdet. Dagvattenhanteringen har säkerställts genom bestämmelse om villkor för lov enligt 14 § PBL.

Planförslaget har under samrådet remitterats till Ängelholms flygplats och Luftfartsverket som inte har inkommit med några erinringar.

Länsstyrelsen, 1 juli 2022

Länsstyrelsen framför under granskningen att det bör anges på plankartan var dagvattenhantering ska ske med stöd av 4 kap 5§ pkt 3.

Kommentar: Ytan som avses för åtgärder för dagvattenhantering har förtydligats i plankartan med en n-bestämmelse.

Lantmäteriet, 5 maj 2021

Lantmäteriet framför under samrådet att de flesta fastighetsbeteckningar och traktnamn saknas på plankartan, men har i övrigt ingen erinran.

Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen noterar synpunkten, plankartan kommer att revideras inför granskningen.

Region Skåne, 15 juni 2021

Region Skåne framför under samrådet att man ser positivt på planförslagets intention att möjliggöra för nya verksamhetsetableringar på befintlig verksamhetsyta, och att hushålla med markresurser och föräta där det är möjligt är en förutsättning för att växa effektivt med en balanserad mark- och vattenanvändning som stämmer väl överens med samrådsförslaget till Regionplan för Skåne 2022 – 2040.

Region Skåne är också positiv till kommunens arbete med att förbättra dagvattenhanteringen inom planen för att minimera negativ påverkan på höga naturvärden i intilliggande Björka skog.

Region Skåne ser gärna att kommunen utvecklar planförslagets gång- och cykelanslutningar till befintliga busshållplatser för att förbättra möjligheterna att åka kollektivt till och från området.

Kommentar: Omgivande vägnät ingår inte i planområdet varpå gång- och cykelanslutningar till befintliga busshållplatser inte regleras i planen. Det pågår ett arbete med att se över den samlade trafiksituationen kring Väla och Ödåkra.

Trafikverket, 27 maj 2021

Trafikverket framför under samrådet att statlig väg som berörs av planförslaget är väg 1379 (Djurhagshusvägen) söder om planområdet. Vägen är en del av det funktionellt prioriterade vägnätet. Trafikverket anser att kommunen bör ta ett samlat grepp om trafikutvecklingen i området då kommunen planerar för ytterligare exploatering i området som alla sammantaget kan ha en stor påverkan på det statliga vägnätet.

Detaljplanen medger byggnation som är högre än 20 meter inom tätbebyggt område. Etableringen ligger inom den MSA-påverkande zonen för Ängelholms flygplats. Flygplatsen är sakägare och ska därför beredas möjlighet att yttra sig. Även LFV (Luftfartsverket) är sakägare och ska ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen. LFV:s CNS-utrustning (Communication, Navigation, Surveillance) är säkerhetsklassad och eventuell påverkan på utrustningens funktion kan endast bedömas av LFV. LFV hörs genom tjänsten "CNS-analys" på LFV:s hemsida: <http://www.lfv.se/tjanster/lufrumstjanster/cns-analys>. Trafikverket förutsätter att kommunen hör berörd flygplats samt LFV. I de fall det framkommer behov av flyghinderanalys ska en sådan genomföras och skickas till berörda flygplatser.

Kommentar: Det pågår ett arbete inom Helsingborgs stad för att se över den samlade trafiksituationen och dess utveckling kring Väla/Ödåkra. Målet är att ta ett helhetsgrepp på området för att utreda de kumulativa effekter sett till trafik som kommer att uppstå till följd av pågående och kommande utbyggnadsprojekt, i syfte att kunna säkerställa vägnätets framtida kapacitet.

Planförslaget har under samrådet remitterats till Ängelholms flygplats och Luftfartsverket som inte har inkommit med några erinringar.

Trafikverket, 20 juni 2022

Trafikverket framför under granskningen att trafikverket tolkar planhandlingarna som att kommunen gör bedömningen att åtgärder på de statliga vägarna eller anslutningar till dessa inte bedöms behövas till följd av den nu aktuella detaljplanen. Om det framöver visar sig att åtgärder behövs på de statliga vägarna eller anslutningar till dessa, ska dessa bekostas av kommunen. Trafikverket anser fortsatt att kommunen framöver bör ta ett samlat grepp om trafikutvecklingen i området då kommunen planerar för ytterligare exploatering i området som alla sammantaget kan ha en stor påverkan på det statliga vägnätet.

Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer inte att det krävs åtgärder på de statliga vägarna eller anslutningar till dessa till följd av den aktuella detaljplanen.

Trafikprognoser eller beräkningar av vad översiktsplanen och vad en exploatering av intilliggande områden kring Väla kan innebära för trafiksystemet nu och i en framtid kommer att utredas om och när detta blir aktuellt. I det arbetet är en dialog mellan Helsingborgs stad och Trafikverket nödvändig för att nå en samsyn kring kommande trafikprognos och övergripande utveckling av transportsystemen.

Nämnder, förvaltningar och kommunala bolag

Kulturnämnden, 27 maj 2021

Kulturnämnden framför under samrådet att föreslagen exploatering kommer att påverka landskapsbilden negativt och att siktlinjer mot Björka skog och omgivande landskap kommer att försvinna eller minimeras. Trots en lång historisk kontinuitet i området så finns det inga utpekade kulturvärden inom den aktuella fastigheten, och området används redan idag som verksamhetsområde. Kulturnämnden menar att en förtätning inom fastigheten ur kulturmiljösynpunkt kan accepteras, men att det bör förtydligas hur volymerna ska anpassas till platsens förutsättningar. Kulturnämnden konstaterar att byggrätterna har placerats med hänsyn till Björka skog, men att det bör säkerställas att volymerna får en bearbetad utformning, samt att generella krav på arkitektonisk kvalitet och god helhetsverkan bör ställas på denna typ av bebyggelse.

Kommentar: Byggrätterna för föreslagen bebyggelse har justerats inför granskningen. Högdelen har sänkts från en totalhöjd av maximalt 25,0 meter till 20,0 meter och styrts mot mitten av fastigheten. Plankartan innehåller utformningsbestämmelser som ställer krav på en viss variation i gestaltningen. Dessa har avvägts med hänsyn till vilka krav på gestaltning som är rimliga att ställa i förhållande till ändamålet och omgivande bebyggelse på platsen.

Kulturförvaltningen, 22 juni 2022

Kulturförvaltningen framför under granskningen att det är positivt att bebyggelsen justerats något i förslaget.

Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit del av yttrandet.

Miljönämnden, 21 juni 2021

Miljönämnden framför under samrådet att man stödjer syftet med detaljplanen, men vill uppmärksamma följande:

Under planprocessen har miljöförvaltningen och stadsbyggnadsförvaltningen samrått i frågan om risken för påverkan på Björka skog genom att leda dit dagvatten från fastigheten Björka 17:2. Miljöförvaltningen har lyft behovet av fördröjning och rening av dagvattnet på fastigheten innan det leds vidare och noterar att synpunkterna till stor del har inarbetats i planen. Plankartan reglerar exempelvis ett område i den norra delen som gör det möjligt att anlägga exempelvis ett svackdike som både kan ha en flödesutjämnande och vattenrenande funktion. Miljöförvaltningen förordar att planen, så långt det är plantekniskt möjligt, säkerställer att en dagvattenlösning med en flödesutjämnande och vattenrenande funktion faktiskt genomförs. Det är också önskvärt att fastighetsägaren samråder med miljöförvaltningen, lämpligen genom att göra en anmälan om dagvattenanläggningen till miljönämnden innan den byggs.

Förvaltningen vill understryka att dagvattnet från fastigheten inte får påverka naturmiljön i Björka skog genom betydande förändringar i flödet eller genom förorening. Björka skog är dessutom ett framtida naturreservat där många människor troligen kommer att visas. Med en genomtänkt och väl utförd dagvattenhantering kan såväl risken för påverkan på naturmiljön som att miljönämnden behöver ställa krav på rening i efterhand minskas.

Miljöförvaltningen förordar att det framgår av planbeskrivningen att nya byggnader inom planområdet bör utföras långsiktigt hållbara, med miljöanpassade metoder, låg energiförbrukning och sunda material.

Helsingborgs klimat- och energiplans ambitiösa mål kan endast nås genom åtgärder inom samtliga sektorer i samhället. Det är därför angeläget att även privata aktörer vidtar lämpliga åtgärder. Kopplat till den aktuella platsen och typen av byggnation med stora volymer och takytor vill förvaltningen exempelvis peka på möjligheten att installera solceller eller att åtminstone förbättra takkonstruktionen för att kunna bära solceller i framtiden. Det är således önskvärt att det finns en tydlig koppling till stadens klimat- och energiplan i planbeskrivningen och att det framgår att initiativ som bidrar till målpuppfyllelsen är angelägna.

Kommentar: En dagvattenutredning har tagits fram inför granskningen i syfte att förtydliga den befintliga dagvattenhanteringen samt utreda lämpliga åtgärder för framtida dagvattenhantering. Planhandlingarna har kompletterats med en redogörelse av dagvattenhantering, översvämningsrisk samt åtgärdsförslag utifrån utredningen. I dialog med NSVA har framkommit att det saknas möjlighet att uppta fastigheten i verksamhetsområdet för dagvatten till följd av kapacitetsbrist.

Fastigheten kommer därmed fortsatt ligga utanför verksamhetsområdet. Dagvattenhanteringen har säkerställts genom bestämmelse om villkor för lov enligt 14 § PBL.

Planbeskrivningen har kompletterats med att nya byggnader inom planområdet bör utföras långsiktigt hållbara, med miljöanpassade metoder, låg energiförbrukning och sunda material, samt ett avsnitt om stadens klimat- och energiplan.

Miljöförvaltningen, 30 juni 2022

Miljöförvaltningen framför under granskningen att man inte anser att dagvattendammen behöver göras tät för att uppnå en effektiv rening och fördröjning, utan att det är en fördel om vatten kan infiltrera till marken via dammen. Miljöförvaltningen bedömer att även det infiltrerade vattnet kommer att söka sig till naturområdets lågpunkt. Eftersom en stor del av fastigheten kommer att hårdgöras är det önskvärt att kompensera för förlusten av markinfiltration och bildandet av grundvatten där det går, exempelvis i dammen.

Miljöförvaltningen föreslår också att de områden som specifikt behövs för den föreslagna dagvattenhanteringen med diken och damm pekas ut på plankartan. Det är angeläget att det finns tillräcklig yta för hanteringen och att ytan inte minskas för att ge plats för exempelvis parkeringsplatser istället.

Det är också önskvärt att fastighetsägaren samråder med miljöförvaltningen, lämpligen genom att göra en anmälan om dagvattenanläggningen till miljönämnden innan den byggs.

Kommentar: Dagvattenutredningen föreslår att dagvattendammen ska utföras med tät botten eftersom detta krävs för att uppfylla en tillräcklig rening av dagvattnet innan detta släpps vidare ut i Björka skog. Ett alternativ där dammen möjliggör infiltration uppnår enligt utredningen inte tillräcklig rening, vilket riskerar att försämra miljön kring kärrområdet jämfört med idag.

Ytan som avses för åtgärder för dagvattenhantering har förtydligats i plankartan med en n-bestämmelse.

Informationen har vidareförmedlats till fastighetsägaren.

Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR), 3 juni 2021

NSR framför under samrådet att det ska finnas ett avsnitt i detaljplanen som beskriver hur avfallshanteringen ska ske inom fastigheten. Det kommer finnas abonnemang både på kommunalt avfall (NSR som hämtar) samt verksamhetsavfallet som uppstår. Det även bör anges i planbeskrivningen att avfallsutrymmet inte ska placeras så att backning förekommer.

NSR uppmärksammar vidare att det finns fördelar, både miljömässiga och ekonomiska att uppmärksamma frågor som rör hantering av överskottsmassor (och vilka massor som ska användas vid ett eventuellt underskott på massor) redan i detaljplanskedet. Man kan med fördel reflektera över massbalanserna inom området och börja planera för eventuell lagring, sortering, behandling och återanvändning av massor. Detta gäller både massor som är förorenade i olika grad samt för området rena massor.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats enligt NSRs yttrande.

Räddningstjänsten Skåne Nordväst (RSNV), 5 maj 2021

Räddningstjänsten framför under samrådet att åtkomlighet för räddningstjänstens fordon ska anordnas inom området. Avståndet mellan körbar väg och byggnadernas entré får inte överstiga 50 meter.

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

Om utrymning ska ske med hjälp av räddningstjänstens höjdfordon får inte avståndet mellan fönsters underkant/balkongräcke överstiga 23 meter och åtkomlighet för räddningstjänstens höjdfordon måste säkerställas via det normala vägnätet eller via särskilda räddningsvägar.

Räddningsväg och uppställningsplats för räddningstjänstens fordon ska uppfylla de krav som återfinns i byggreglerna. Eventuella avsteg ska ske i samråd med räddningstjänsten.

Kommentar: Räddningstjänstens krav på åtkomlighet och uppställningsytor för räddningstjänstens fordon, utrymningsmöjligheter och räddningsvägar säkerställs i bygglovet.

Stadsbyggnadsförvaltningen har inför granskningen vidare fört en dialog med Räddningstjänsten och NSVA angående brandvattenförsörjning. Om ny bebyggelse placeras utanför befintlig brandposts räckvidd (125 meter) behöver en ny brandpost anläggas inom fastigheten, vilket ska ske i samråd med räddningstjänsten och bekostas av fastighetsägaren. Plankartan har kompletterats med en upplysning om detta.

Ledningsägare

Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp (NSVA), 17 juni 2021

NSVA framför under samrådet att planbeskrivningen hänvisar till "Vatten- och avloppverksförningens råd, VAV P83 och VAV P76". Dessa skrifter har ersatts med Svenskt Vattens branschstandard P114, och att denna information behöver justeras i planbeskrivningen.

NSVA framför vidare att närmsta brandpost finns cirka 120 meter från fastighetens infart. Samråd gällande brandvattenförsörjning behöver ske mellan NSVA, Räddningstjänsten och även planenheten. NSVA inte garantera ett specifikt tryck eller flöde.

NSVA uppmärksammar att intern tryckstegring vid bebyggelsehöjder om 25 meter kan komma att behövas, och i så fall bekostas av exploatören.

Enligt en föroreningskartering som har tagit fram av NSVA (resultat baseras på schablonvärden) visar resultatet av de teoretiska beräkningarna att halterna efter exploatering trots rening ökar halterna för fosfor, kadmium och suspenderat material. Inget av ämnena överskrider dock kommunens riktvärden. För ämnena kväve, bly, koppar, zink, krom, nickel, kvicksilver, oljeindex samt BaP minskar halterna från befintlig situation efter rening. Resultat från utförd föroreningskartering biläggs yttrandet.

Kommentar: Informationen i planbeskrivningen har justerats enligt yttrandet.

Stadsbyggnadsförvaltningen har inför granskningen vidare fört en dialog med Räddningstjänsten och NSVA angående brandvattenförsörjning. Om ny bebyggelse placeras utanför befintlig brandposts räckvidd (125 meter) behöver en ny brandpost anläggas inom fastigheten, vilket ska ske i samråd med NSVA och räddningstjänsten och bekostas av fastighetsägaren. Plankartan har kompletterats med en upplysning om detta.

Inför granskningen har en dagvattenutredning tagits fram som bland annat utreder föroreningshalter och reningsbehov för dagvatten. En beräkning i StormTac visar att NSVAs riktvärden för dagvattenutsläpp innehas för samtliga beräknade ämnen med föreslagen reningsåtgärd i form av en våtdamm. Våtdammen ger även en god reduktion av oljeföroreningar från dagvattnet varför ytterligare behandling av dagvattnet i oljeavskiljare inte bedöms vara nödvändigt.

Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp (NSVA), 1 juli 2022

NSVA framför under granskningen att det på sida 11 i planbeskrivningen framstår som att den begränsade kapaciteten i dagvattennätet är den enda anledningen till att inte uppta området i verksamhetsområde för dagvatten, och att inte minska flödet till kärret är också en viktig anledning (vilket nämns i ett annat stycke).

Kommentar: Stycket på sidan 11 i planbeskrivningen har förtydligats enligt yttrandet.

Pingday AB, 27 juni 2022

Pingday AB framför under granskningen att det finns fiberkanalisation med tillhörande fiber inom området som måste tas hänsyn till och eventuellt behöver flyttas.

Kommentar: Synpunkten har vidareförmedlats till fastighetsägaren.

Öresundskraft AB, 17 juni 2022

Öresundskraft framför under granskningen att ett säkerhetsavstånd på fem meter till brännbar byggnadsdel från transformatorstationen behöver beaktas i planeringen. Öresundskraft behöver ha åtkomst till transformatorstationen under hela dygnet, och om området hägnas in behöver åtkomst regleras i det markupplåtelseavtal som ska tecknas för stationen.

Kommentar: Informationen har vidareförmedlats till fastighetsägaren.

Organisationer och föreningar

PostNord, 27 maj 2021

PostNord framför under samrådet om att vid nybyggnation av verksamhetsområden ska postlådan placeras i en lådsamling vid infarten till området. PostNord upplyser om att i god tid genom utdelningsförbättringar@postnord.com föra dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation och förändring av befintlig detaljplan, och att en placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: Informationen har vidareförmedlats till fastighetsägaren.

Ändringar efter samrådet

Följande ändringar har gjorts efter samrådet:

Plankartan har:

- Justerats avseende planbestämmelserna. Totalhöjden för högdelen på bebyggelsen har sänkts från 25 meter till 20 meter. Exploateringsgraden för användningsområdet har sänkts från 12 000 kvadratmeter BTA varav högst 5500 för kontor till 10 000 kvadratmeter BTA varav högst 2500 för kontor. Placeringsbestämmelsen har justerats för att tillåta en viss förskjutning av byggnaderna.

- Kompletterats med E-områden för att möjliggöra anläggning av en ny transformatorstation vid behov, samt bekräfta befintlig teknisk anläggning för telekommunikation med tillhörande teknikbod i plan. Därutöver har en bestämmelse om att belysning inte får riktas mot omgivande skogspartier lagts till, och tidigare bestämmelser rörande dagvattenhantering har ersatts med bestämmelse om villkor för lov.
- Kompletterats med en informationstext om anordnande av brandpost.

Planbeskrivningen har:

- Uppdaterats med texter som beskriver förändringarna i plankartan samt med nya illustrationer.
- Kompletterats med avsnitt som beskriver dagvattenhantering och översvämningsrisk, brandvattenförsörjning, avfallshantering samt intentionerna i klimat- och energiplanen.

Redaktionella ändringar efter granskningen

Följande ändringar har gjorts efter granskningen.

- Plankartan har kompletterats med en yta som regleras med prickmark och en n-bestämelse om markens anordnande, vilken förtydligar var åtgärder för dagvattenhantering avses placeras.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en text som beskriver den tillkommande bestämmelsen.

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

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående invändningar finns från samrådet eller granskningen.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Carl Welin
planchef

Sarah Svensson
samhällsplanerare