HELSINGBORG

DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHETEN **ÖDÅKRA 4:4** M FL ÖDÅKRA, HELSINGBORGS STAD

Upprättad den 4 juni 2015
Rev. 1 oktober 2015

NORMALT PLANFÖRFARANDE

Antagen av kommunfullmäktige 17 november 2015 § 185
Laga kraft 17 december 2015
Genomförandetid t o m 17 december 2020

Dnr 729/2015

17466

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

76000

HELSINGBORG
STADSLEDNINGSFÖRVALTNINGEN

STADSBYGGNADSNÄMNDEN
HELSINGBORG
INK. 2015 -12- 22
Dnr. 729/15

LAGAKRAFTBEVIS

Detaljplan för del av fastigheten Ödåkra 4:4, Ödåkra, Helsingborgs stad, dnr 654/15

Kommunfullmäktige i Helsingborgs stad antog den 17 november 2015 § 185, detaljplan för del av fastigheten Ödåkra 4:4, Ödåkra, Helsingborgs stad.

Länsstyrelsen har 11 december 2015 med stöd av 11 kap 10 § plan- och bygglagen beslutat att inte pröva kommunfullmäktiges beslut.

Enligt kommunstyrelsens diarium har överklagande över kommunfullmäktiges beslut inte inkommit. Detaljplanen har därför **vunnit laga kraft den 17 december 2015.**

Stadsledningsförvaltningen

Ann-Marie Scholander
Ärendesamordnare

Kopia till:
LM i Helsingborg 2 ex
MEX
Stadsbyggnadsförvaltningen i Helsingborg
Länsstyrelsen, enheten för samhällsplanering

754 32-230

STADSBYGGNADSNÄMNDEN HELSINGBORG
INK. 2015 -11- 30
Dnr. 729/15

Kf § 185 **Dnr 00654/2015**
Ks § 191

Antagande av detaljplan för del av fastigheten Ödåkra 4:4, Ödåkra, Helsingborgs stad

Ärendet
Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 21 oktober 2015, § 333, att överlämna rubricerad detaljplan till kommunfullmäktige för antagande.

Detaljplanen upprättas för att pröva möjligheten att inom planområdet skapa fastigheter med boende kombinerat med verksamhet inom samma fastighet. Planen syftar också till att ge Ödåkra och befintligt verksamhetsområde en avslutning norrut. Ansökan om prövning av detaljplan har lämnats in av stadens mark- och exploateringsenhet.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 18 november 2010 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 5 kapitlet 18 § plan- och bygglagen respektive 6 kapitlet 11-18 §§ miljöbalken.

Kommunstyrelsens förslag
Kommunstyrelsen beslutade den 4 november 2015 att föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplanen för del av fastigheten Ödåkra 4:4 m.fl. i Ödåkra i enlighet med upprättat förslag.

Proposition
Ordföranden ställer kommunstyrelsens förslag mot avslag och finner att kommunfullmäktige beslutar i enlighet med kommunstyrelsens förslag.

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplan för del av fastigheten Ödåkra 4:4 m.fl., Ödåkra, Helsingborgs stad, upprättad den 4 juni 2015, redaktionellt ändrad den 2 oktober 2015.

Beslutet ska skickas till
Länsstyrelsen i Skåne
Lantmäteriet
Stadsbyggnadsnämnden
Berörda

Dnr 729/15
2015-06-04
Redaktionellt ändrad 2015-10-02

DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHETEN
ÖDÅKRA 4:4 M FL
ÖDÅKRA, HELSINGBORGS STAD

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen redovisas på:
- denna plan- och genomförandebeskrivning
- detaljplanekarta med planbestämmelser och illustrationer

Övriga handlingar, som finns tillgängliga på stadsbyggnadsförvaltningen:
Dagvattenutredning, upprättad i maj 2014.
Bullerkartläggning, upprättad i november 2013, uppdaterad i september 2015.
Arkeologisk utredning, upprättad i april 2015.

SYFTE

Detaljplanen upprättas för att pröva möjligheten att inom planområdet skapa fastigheter med boende kombinerat med verksamhet inom samma fastighet. Planen syftar också till att ge Ödåkra och befintligt verksamhetsområde en avslutning norrut.

BAKGRUND

Ansökan om en prövning av detaljplan har lämnats in av mark- och exploateringsavdelningen, Helsingborg stad. Avsikten är att kunna erbjuda denna form av verksamhetstomter med ett kombinerat boende och möta den efterfrågan som finns för dessa.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 18 november 2010 att uppdra åt detaljplaneavdelningen att påbörja planprocessen med ett normalt förfarande. Samråd har genomförts mellan den 22 september och 24 oktober 2014.

Bedömning av miljöpåverkan

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 18 november 2010 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 5 kap 18 § plan- och bygglagen respektive 6 kap 11-18 §§ miljöbalken. Bedömningen är gjord utifrån förslagets innehåll (verksamheter och bostäder), typen av påverkan och områdets egenskaper i enlighet med 4§ förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB-fo).

Bedömningen grundar sig på att planförslaget bedöms vara förenligt med riksintressena, det följer intentionerna i ÖP 2010, det finns inga kända höga natur- eller kulturvärden inom planområdet. Vidare kopplar sig planområdet på be-

fintligt infrastrukturnät med gator och ledningar. Se vidare under rubriken *Konsekvenser*.

PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Markägare

Planområdet utgörs av del av fastighet Ödåkra 4:4, och del av Ödåkra 6:1, båda fastigheterna ägs av Helsingborgs stad.

Läge och avgränsning

Planområdet ligger i norra delen av Ödåkra. Planområdet avgränsas i väster av västkustbanan och i norr av åkermark samt Johannesminne. Området avgränsas i öster av en stengärdesgård som delar av åkermarken och i söder av ett befintligt område för verksamheter kombinerat med boende. För exakt avgränsning hänvisas till plankartan.

Planområdet omfattar ca 14 hektar.

Dnr 729/15
2015-06-04
Redaktionellt ändrad 2015-10-02

Beskrivning av området

Planområdets area är cirka 14 hektar och består av öppen, mot norr, svagt sluttande åkermark och utgörs idag av odlingsmark, klass 8 (av 10 på en skala från 1-10, där 10 är högst). Marknivån inom området varierar mellan ca +21 till +19 i norr. Planområdet är en del av den åkermark som lägger avstånd mellan Johannesminne i norr och befintligt verksamhetsområde, Ödåkragårds industriområde, i söder. I väster avlutas området mot järnvägen och i öster mot gärdesgården med en vegetationsrand som delar odlingslandskapet.

Översiktskarta, planområde, för exakt avgränsning, se plankartan.

Vy över planområde från sydväst.

Beskrivning av området

Bebyggelse

Inom planområdet finns ingen bebyggelse. Söder om planområdet ligger ett område som kallas Ödåkragården och som innehåller verksamheter med kombinerat boende. Bostäderna är 1 – 1½-planshus uppförda från 1970 fram till idag. Verksamhetsbyggnaderna är uppförda i varierat utförande och för olika syften. De allra flesta tomterna är mellan 1000 – 2000 m² med undantag för några tomter som är större.

Vy över Lindaregatan västerut.

Verksamhet

Idag arrenderas marken inom planområdet ut för pågående jordbruksverksamhet. Planområdet utgörs av åkermark klass 8 på en 10-gradig skala.

Grönområden

Inom planområdet finns ingen grönstruktur, österut avlutas planområdet i en stengärdesgård med en vegetationsrand i samband med denna. Denna vegetationsrand slutar söderut i en mindre skogsdunge. Planområdet angränsar i sydöst mot en plantskola. Närmsta park och lekplats ligger ca 600 meter söderut med koppling till Svensgårdsskolan.

Trafik

Pågatåg går från Ödåkra station som är ett stopp på sträckan Ängelholm – Hyllie. Tågen går var 50:e minut lite tätare vid rusningstid. Till Helsingborg tar det 10 minuter och 12 minuter till Ängelholm. För Västkustbanan finns det en långsiktig strategi att anlägga dubbla spår och en kapacitetsökning till c:a 60000 tåg/år 2025. Idag trafikeras den av c:a 30000 tåg/år.
Sträckan mellan Ängelholm - Maria trafikeras normalt inte av godståg. Det kan dock inträffa att godståg omdirigeras från ”Godsstråket genom Skåne”. Söder om Kattarp förekommer ingen godstrafik eftersom man av säkerhetsskäl inte tillåter godståg att passera genom Knutpunkten och tunneln under Helsing-

borg. I framtiden är det inte troligt att godstrafik kommer att trafikera tågsträckan.
Cykelväg finns mellan Ödåkra och Fleninge längs Fleningevägen. Det finns även separata cykelvägar söderut på andra sidan om Fleningevägen mot Ödåkra och mot Väla centrum.

Närmsta busshållplats är vid Ödåkragården 300 meter söder om planområdet med avgångar mot Helsingborg.

Service
Ödåkrahallen är en ICA närabutik som finns 500 meter söder om planområdet, där finner man även biblioteket och folktandvården. Övrig detaljhandel finns på Väla köpcentrum 2 km söder om planområdet.

Det finns två grundskolor i Ödåkra, Svensgårdsskolan ligger 700 meter bort och Gläntanskolan finns 1500 meter bort. I Ödåkra bedrivs 7 förskoleverksamheter, varav 2 är privata och 5 är kommunala, dessa ligger mellan 500 och 1500 meter ifrån planområdet.

Ödåkra Ridsällskap har funnits sedan 1961 och har sin ridanläggning, Ödåkragården, ungefär 150 meter från planområdet. Ridanläggningen har mellan 25-30 hästar.

Bredvid ridskolan finns Ödåkra Sporthall som erbjuder tennis inomhus och utomhus, badminton, handboll, inomhusfotboll och innebandy.

Historik
Orten Ödåkra har sitt ursprung från bosättning vid järnväg och spritfabriken i slutet av 1800-talet. Under kommunsammanslagningen 1952 lades Fleninge kommun och Allerums kommun samman och bildar Ödåkra kommun.
Från 1960- talet är det bilen och villorna som kommer till Ödåkra. Bebyggelsen i Ödåkra, som från början var kopplad till järnvägen och spritfabriken, blev allt mer en villaförort till Helsingborg. Vid kommunreformen 1971 inkorporerades Ödåkra kommun med Helsingborgs stad och villautbyggnaden ökade och är idag den bebyggelseform som präglar Ödåkra.

Arkeologi
En arkeologisk utredning har genomförts (april 2015) i samråd med Länsstyrelsen efter genomfört samråd. Resultatet av den är att Länsstyrelsen gör bedömningen att det inte längre finns något hinder ur arkeologisk synpunkt att fortsätta med planprocessen.

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

Geoteknik
En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts av Vectura och ett PM är upprättat 2013-05-15. Marken består av ett täcke av mullhaltig jord. I norra delarna av området följer sandiga jordar eller sandmorän efter mulljordslagret. Mot söder sker en övergång till lermorän och även torrskorpelera förekommer. Stopp mot förmodat berg har i förekommande fall erhållits på djup mellan ca 2- 3 m. Det kan inte uteslutas att söndervittrat sedimentärt berg, s.k. hall, ställvis kan finnas grundare än så.

I norra delen och mot mitten av området ligger grundvattennivån ca 1-1,2 m under markytan vilket motsvarar nivåer från ca +18,2 - +17,1. Mot söder påträffas grundvattnet ytligare, ca 0,6-0,8 m under markytan motsvarande nivåer +19,6 - +18,5.

Grundläggningsförhållandena är goda inom området. Byggnader bedöms kunna grundläggas på sedvanligt sätt med kantförstyvade bottenplattor eller med enskilda grundplattor och långsträckta grundsulor.

Teknisk försörjning
Elledningar finns framdraget i vägarna, dagvatten- och spillvattenledningar likaså. Det går en gasledning i nord-sydlig riktning genom planområdets västra infart. Det går en luftledning genom området i öst-västlig riktning. Optokabel finns framdraget i Fleningegatan.

Risk och störningar

För Västkustbanan behövs ett riskavstånd där byggnader inte får placeras närmare än 30 meter och bostäder får inte placeras närmare än 70 meter från spårområdet.

Området är utsatt för tågbuller och vid en kapacitetshöjning med dubbelspår blir området än mer utsatt för störning. Konsekvenserna och åtgärderna för denna störning på planförslaget redovisas i avsnittet konsekvenser på sidan 16.

Området kan påverkas av den pågående jordbruksverksamheten som bedrivs mellan byn Johannesminne och planområdet, från t.ex buller från traktorer och lukt från gödsel.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan
ÖP 2010 har en tydlig ambition av att utveckla det stationsnära läget för bebyggelse och Ödåkra beskrivs som en sådan ort i översiktsplanen. Vid motstående intressen, mellan bevarande av jordbruksmarken och ortens framtida utveckling, ska ortens framtida bebyggelse prioriteras högre än jordbruksmarken.

Enligt översiktsplanen för 2010 ligger aktuellt planområde inom område för ”utveckling av landskapskaraktärer, viktiga landskapliga mellanrum”. Planområdet ligger delvis också inom område med rekommendationen ”utveckla till blandad stad”.

Befintligt verksamhets-/industriområde betecknas enligt ÖP som ”blandad icke störande verksamhet, småindustri, lager, kontor”.

I översiktsplanen står det på sidan 69, under rubriken fortsatt planering att:

> *”Inför mer omfattande planering, främst för Ödåkras västra del, bör ett större planprogram alternativt en ny fördjupad översiktsplan tas fram. I övrigt kan planering ske med stöd av befintlig fördjupning av översiktsplan inom ramen för detaljplaneprocessen.”*

I ÖP 2010 finns det ett mål att koppla samman gröna strukturer för rekreation och ökad tillgänglighet till rekreativa stråk. Ambitionen är att ”utveckla gröna och blå samband”.

I det motstående intresset mellan bevarandet av jordbruksmark och intresset för utveckling av bebyggelse i det stationsnära läget, görs avvägningen att förutsättningarna för planförslaget ska innebära att:

Planerat område är prioriterat för bebyggelse i det stationsnära läget.

Planförslaget ska ge en förbättrad tillgänglighet till det omgivande landskapet.

Planförslaget ska låta åkermark finnas kvar mellan Johannesminne och planerad bebyggelse som ett viktigt landskapligt mellanrum.

Planförslaget ska innehålla gröna rekreativa ytor för god boendekvalité för planerad bostadsbebyggelse och för intilliggande befintlig bostads bebyggelse.

Fördjupade översiktsplaner
Fördjupning av översiktsplan för Ödåkra, som antogs av kommunfullmäktige 1998-06-16. I denna utpekas aktuellt område (inom Ödåkragården, norr om Fleningevägen) som lämpligt för fortsatt utbyggnad med icke störande verksamheter. Fördjupning av översiktsplanen för Ödåkra har i förbindelse med antagande av ny översiktsplan från 2010, förklarats fortsatt aktuell.

Riksintressen
Planområdet ligger intill Västkustbanan som är av riksintresse.

Naturreservat
Duvestubbe är ett naturreservat ungefär 1 km från planområdet.

Ortsanalys
Området ligger inom ramen för upprättad ortsanalys för Ödåkra 2004. Det står inget specifikt om planområdet men det övergripande målet är att utveckla Ödåkra med stationen som utgångspunkt och det konstateras i ortsanalysen att Ödåkra är ett livskraftigt samhälle med en väl utbyggd service som väl skulle klara av vidare utveckling och utbyggnad.

Detaljplaner
Det finns ingen detaljplan för det aktuella området. Strax söder om aktuellt planområde gäller Stadsplan för Ödåkragårdens industriområde från 1981 (1283K-11421), som till största del och närmst planområde anger detaljplanen kvartersmarksbestämmelse Bj.

Bj Med Bj betecknat område får användas endast för bostadsändamål samt även för småindustriändamål, där så prövas kunna ske utan olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.

Väster om denna detaljplan (1283K-11421) gäller Stadsplan för Ödåkra samhälle från 1981, norra delen (1283K-11418). Närmst planområdet anger detaljplanen kvartersmarksbestämmelse Jm

Jm Med Jm betecknat område får användas endast för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Byggnad får dock uppföras eller inredas för med industrirörelsen samhörig bostad.

PLANENS UTFORMNING

Helsingborgs stad strävar mot en hållbar stadsplanering med beaktande av sociala, ekologiska och ekonomiska aspekter. Därför är planens intention att möjliggöra hållbara byggnader vilket i praktiken innebär att byggnader företrädesvis uppförs energisnåla, med miljövänliga byggnadsmaterial samt med fokus på trygghet och välmående. Ny bebyggelse bör därmed planeras och utföras med miljöanpassade metoder och sunda material i former som medverkar till en lägre energiförbrukning, ex. passivhus.

Dispositionen i stort

Förslaget syftar till att bygga ut det befintliga småskaliga verksamhetsområdet enligt samma princip som idag är den rådande, vilket innebär att man kan ha sin bostad kombinerat med sin verksamhet inom samma fastighet.

Trafikmatningen sker via två tillfartsvägar från befintligt verksamhetsområde.

I det nya områdets norra del får bostäder och verksamheter en tydlig placering där verksamheter orienterar sig mot gata medan bostad orienterar sig mot det omgivande landskapet. I mitten av området finns ett större parkutrymme med lekplats och möjlighet för aktivitet. Avsikten med parken är att ge bostadskvalité åt de nya bostäderna och till det befintliga bostäderna söder om planområdet.

Bebyggelsen

Inom planområdet finns det möjlighet för bostad och för icke störande verksamheter (BJ_1).

Det finns möjlighet att i västra delen, närmst järnvägen, för icke störande verksamheter (J_1)
Generellt för hela området är att minsta tomtstorlek är 1500 m², största tomtstorlek kan variera.

Verksamhet (J_1)
Mot järnvägen finns ett riskavstånd på 70 meter till bostad, planförslaget medger därför enbart verksamhetstomter närmst järnvägen med kvartersmarksbestämmelse J1. Maximal byggrätt är 35% av fastighetsarean och maximal nockhöjd är 10 meter. Största tomtstorlek är 12000 m².

Verksamhet och bostad (BJ_1)
Inom kvartersmark, i norra delen av planområdet, finns två placeringszoner (p_1) och (p_2). Den ena med en möjlighet för bostad (p_1) och den andra med möjlighet för verksamhet (p_2).

Inom zonen för bostad (p_1) anges en maximal byggrätt om 250 m² och med en maximal nockhöjd till 7,0 meter.

Inom zonen för verksamhet (p_2) anges maximal byggrätt som 35% av fastighetsarean och med en maximal nockhöjd om 8,0 meter.

Grönområde

För att skapa kvalitet åt bostadsområdet och för intilliggande områden anläggs det generösa ytor för rekreation och då avståndet till närmsta befintliga lekplats är 600 meter ska parkmarken innehålla en lekplats.

Anläggandet av denna parkmark, med dess innehåll, är en del av den balanseringsprincip som Helsingborgs stad tagit beslut om. De dagvattendammar som anläggs ska vara en del av kvalitén i bostadsområdet och utformas därefter.

Trafik

Biltrafik

In- och utfart från området sker via befintligt verksamhetsområde.

Utformning av gator

Gaturummet inom planområdet är 10 meter, inom det måttet är det möjligt att anlägga en upphöjd trottoar på en sida av vägen som säkerhet för gångtrafikanter.

Parkering

Parkering ska ordnas inom den egna fastigheten.

Gång- och cykeltrafik

I detaljplanen ingår gång- och cykelvägar i planerad parkmark och naturmark. Särskild planbestämmelse för gång- och cykelväg finns i den västra vägens förlängning i nordlig riktning mot Johannesminne. Denna gång- och cykelväg ingår som en del av det större cykelvägnätet som förbinder Ödåkra med Kattarp. I övrigt sker cykeltrafik, inom planområdet, i blandtrafik.

Störningsskydd

Det kan komma att uppstå ett behov av störningsskydd mot järnvägen och tågbuller. Det finns en bullerkartläggning upprättad 2013-11-21, som beskriver bullerpåverkan från järnvägen till planområdet. I den beräkning, som redovisas i bullerkartläggningen och som utgår från år 2020 med dubbelspår, skulle den ekvivalenta ljudnivån om 55 dB(A) ligga 200 meter från spårmitt utan bullerskärm. Beräkningen har kompletterats september 2015, med tågtrafikprognoser för 2030, vilka är något färre än i underlaget från 2013.

Med olika höga bullerskärmar 6 meter från spårmitt får man bullervärden enligt tabellen nedan:

Avstånd spårmitt (m)	Skärm 2 m		Skärm 2,5 m		Skärm 3 m	
	Ekv. nivå	Maxnivå	Ekv. nivå	Maxnivå	Ekv. nivå	Maxnivå
20	61	87	59	82	58	82
35	59	83	57	80	55	77
45	57	80	55	78	54	76
65	55	77	53	75	52	73

Det framtida scenariot, som bullerkartläggningen redovisar, råder inte idag och det är ovisst när en utbyggnad till ett dubbelspår sker. Därför behöver plankartan vara flexibel vad gäller vilken bullerdämpande skärmlösning som i framtiden kan komma att behövas. På plankartan finns bestämmelse för att störningsskydd får uppföras i en zon längs järnvägsspåret.

I nuläget bedöms det inte behövas en bullerskärmslösning för planerade bostäder, eftersom bostäderna är placerade på ett sådant avstånd från järnvägen att gällande riktvärden för buller uppfylls.

På plankartan säkerställs att bostäder uppförs enligt gällande krav på riktvärden genom planbestämmelse och längs järnvägen ges det möjlighet till att uppföra störningsskydd.

Befintlig bullerpåverkan 2011. Ekvivalentvärdet 55 dB(A) uppnås efter 88 meter.

Avstånd avseende risker och annan verksamhet

Mot järnvägen gäller ett avstånd till planerat dubbelspår med en bebyggelsefri yta om 30 meter och en bostadsfri yta på 70 meter, enligt RIKTSAM (Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplanering 2007:06).

Mellan Johannesminne och planområdets norra gräns är det ett avstånd på c:a 150 meter. Denna yta kommer också fortsättningsvis att användas för jordbruk. Det respektavstånd som bedömts behövas mellan pågående jordbruksverksamhet och bostadsändamål är en natur zon om 30 meter och en zon för

komplementbyggnad om 5 meter. Sammanlagt är det ett minsta avstånd på 35 meter mellan byggrätt för bostad till jordbruksmarken.

Förutsättningarna för att kombinera ett boende tillsammans med verksamheter är att verksamheterna är ”icke störande”. Därmed måste de verksamheter som etablerar sig inom planområdet följa Naturvårdsverkets riktvärden för industribuller, mer om detta finns på sidan 15.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Behovet av att hantera dagvattnet är stort i Ödåkra som är drabbat av översvämningar. En VA-utredning har genomförts av AquaP, den 22 januari 2014,och är inarbetad i planförslaget. Föreslagen dagvattenhantering är ett 442 meter långt dike längs norra plangränsen som mynnar ut i en fördröjningsdamm i östra delen av planområdet. Fördröjningsdammen och diket utformas och dimensioneras för regn med 25 års återkomsttid. Dagvattnets slutliga utlopp sker som tidigare mot Viebäcken. Totalt behöver c:a 440 meter dagvattenledningar läggas om för att möjliggöra avledningen med självfall. Om Dagvattenmagasinet överbelastas kommer vattnet att rinna norrut ut över jordbruksmarken mot Vagnmakarevägen.

Principlösning för hur dagvattnet kan fördröjas genom ett dike i norr och fördröjningsdamm i öst. Illustration av AquaP.

För att få en ökad reningseffekt föreslås i första hand att allt dagvatten inom planområdet leds norrut till diket i höjd med parkstråket i den norra delen av planområdet. Om diket delas in i flera mindre sektioner enligt ett förslag i VA-utredningen kan reningseffekten antas öka ytterligare.

I andra hand, om ett alternativ med både dike och dagvattenledning från planområdet till dammen väljs, föreslås att dagvattenlednigens utlopp flyttas så långt norrut i dammen som möjligt och att rörmynningen är vänd från utlop-

pet. En sådan placering av röret minskar risken för kortslutning mellan inlopp och utlopp och ökar vattnets uppehållstid och reningseffekt i dammen. För att öka reningseffekten ytterligare föreslås också att dammen förses med en undervattensås mellan delen för inlopp och utlopp.

Vatten och avlopp
Befintlig ledningskapacitet är inte tillräcklig för utbyggnaden. Enligt genomförd VA-utredning behöver c:a 300 meter spillvattenledning dras om för att få ett självfall. Anslutningspunkten sker från Östanvindsgatan till ledning i Vagnmakarevägen norr om planområdet.

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

Avfallshantering
Avfallshantering och källsortering sker lokalt inom området.

Elnät
Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintligt elnät. En luftledning korsar området och behöver grävas ner. Ett särskilt område, i plankartans västra del, är markerat för möjlighet till ledningsdragning under mark. Möjligheten finns därmed för nedgrävning av befintlig luftledning i ledningens nuvarande sträckning i det området. Möjlighet att uppföra teknisk anläggning finns zonerad centralt i området.

Uppvärmning
Området är utanför fjärrvärmedistributionsområde och kan inte anslutas till fjärrvärme.

Tele
Det finns möjlighet att ansluta till befintligt telenät. En teleledning korsar planområdet och kan behöva flyttas.

Gas
Det finns möjlighet att ansluta till befintligt gasnät. En gasledning löper i nordsydlig riktning genom planområdets västra del och berörs av utbyggnadsförslaget. Planförslaget har tagit hänsyn till dess sträckning och ledningen bedöms inte behöva flyttas.

KONSEKVENSER

Bedömning av miljöpåverkan

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

Mark, luft och vatten

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft

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), kväveoxid, svaveldioxid (SO_2), bly, partiklar (PM10 och PM2,5), kolmonoxid (CO), bensen, ozon (O_3), arsenik, kadmium, nickel och benspyren.

Enligt Helsingborgs nya översiktsplan, ÖP 2010, som är antagen av kommunfullmäktige den 18 maj 2010, föreligger ingen risk för överskridande av miljökvalitetsnormernas värden i närheten av planområdet. Med hänsyn till användningen av området och en begränsad ökning av trafiken bedöms planförslaget inte innebära någon försämring av luftkvaliteten.

Miljökvalitetsnormer för vattenförekomster

Syftet med miljökvalitetsnormerna för vattenförekomster (ytvatten, grundvatten och skyddade områden) är att tillståndet i våra vatten inte ska försämras och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljökvalitet.

Aktuellt planområde ligger på grundvattenförekomsten Ängelholm-Ljungbyhed; (SE 622920-131761), både kemisk och kvantitativ status bedöms vara goda både i dagsläget och fram till och med 2015. I norra delen och mot mitten av området ligger grundvattennivån ca 1-1,2 m under markytan vilket motsvarar nivåer från ca +18,2 - +17,1. Mot söder påträffas grundvattnet ytligare, ca 0,6-0,8 m under markytan motsvarande nivåer +19,6 - +18,5.

Planområdet ligger inom ett avrinningsområde som mynnar ut i Hasslarpsån (SE622366-131556) och vidare ut i Skälderviken. Den ekologiska statusen för Hasslarpsån bedöms vara dålig, med risk för att god ekologisk status inte heller uppnås till 2015. Kemisk status för Hasslarpsån är för närvarande god, men det finns risk för att god kemisk status inte uppnås 2015 (pga. övergödning, miljögifter, flödesförändringar etc.)

Planförslaget bedöms inte påverka varken grundvattenförekomsten eller statusen på vattnet i Hasslarpsån. Dagvatten ska fördröjas lokalt och renas innan det leds vidare till det allmänna ledningsnätet varefter det släpps ut till recipient.

Genomförandet av planen bedöms följa miljökvalitetsnormen gällande god kemisk status samt kvantitativ status för grundvatten. Den föreslagna användningen bedöms inte generera förorening av grundvattnet och inte påverka grundvattentäktens goda kemiska status eller kvantitativa status.

Hälsa och säkerhet

Vägtrafikbuller/Tågtrafikbuller/Trafikbuller

Enligt regeringens proposition 1996/97:53 är gällande riktvärden för trafikbuller vid bostäder 55 dB(A) ekvivalent nivå vid fasad, 30 dB(A) ekvivalent nivå inomhus, 45 dB(A) maximal nivå inomhus nattetid och 70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats.

Bullerpåverkan från tågtrafik

I nuläget bedöms det inte behövas en bullerskärmslösning för planerade bostäder, eftersom bostäderna är placerade på ett sådant avstånd från järnvägen att gällande riktvärden för buller uppfylls. I ett framtida scenario där ett dubbelspår anläggs och trafiken ökar, ges plankartan bestämmelser för möjligheten att kunna uppföra ett störningsskydd längs järnvägen, samt en planbestämmelse för att gällande riktvärden för buller ska uppnås för bostäder inom planområdet.

Externt industribuller

Förutsättningarna för att kombinera ett boende tillsammans med verksamheter är att verksamheterna är ”icke störande”. Därmed måste de verksamheter som etablerar sig inom planområdet följa Naturvårdsverkets riktvärden för industribuller. Utgångspunkten bör vara att klara de bullerriktvärden som anges för bostäder i Naturvårdsverkets rapport 6538, ”vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller” där hänvisning också görs till Boverkets rapport om ”industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder – en vägledning”.

Enligt Naturvårdsverkets rapport SNV 1978:5 är riktvärdet för externt industribuller vid bostadsfasad enligt tabell nedan:

Utomhusriktvärden för industribuller, ekvivalent ljudnivå i dBA				
Områdesanvändning	Ekvivalent ljudnivå i dBA			Högsta ljudnivå i dBA
	Dag kl 07-18	Kväll kl 18-22, samt lör-sön- och helgdag kl 07-18	Natt kl 22-07	Momentana ljud nattetid kl 22-07
Bostäder och rekreationsytor i bostäders grannskap samt vårdbyggnader[1]	50	45	40	55

Riktvärdena är ett stöd i den bedömning som till exempel en tillsynsmyndighet gör i varje enskilt fall. En bedömning av vad som är rimligt att kräva i ett ärende eller föreläggande, (skälighetsavvägning miljöbalken 2 kapitlet 7 §) ska också göras. Bedömningarna kan leda till avsteg från riktvärdena, såväl uppåt som nedåt.

Risker (farligt gods m.m)
Godstrafik kan omdirigeras till tågsträckan mellan Maria – Ängelholm men trafikerar normalt inte tågsträckan. Bedömningen är att riskerna med hanteringen av farligt gods inte sker i sådan omfattning att åtgärd i detaljplan anses nödvändig.

Elektromagnetiska fält
Magnetfältet från kontaktledningen är svagt då inget tåg är i närheten, men ökar när tåget passerar. Detta magnetfält får en varaktighet på några minuter och är starkast vid järnvägen och avtar med avståndet från banan. När det inte finns något tåg på den aktuella sträckan alstras normalt inget magnetfält.

Det finns framtagna riktlinjer eller skyddsavstånd för magnetfält och de skyddsavstånd som av andra skäl finns kring en järnvägssträcka kan också innefatta det försiktighetsavstånd som ska finnas också till dess magnetfält.

Natur- och kulturmiljö
Naturresurser
Planförslaget innebär att åkermark tas i anspråk för bebyggelse och Helsingborg har en balanseringspolicy som aktiveras av detta anspråk. Det går inte att skapa ny åkermark på annan plats men det går att skapa gröna värden i Ödåkra och inom planområdet har avsatts generösa gröna ytor för de nya och befintliga bostäderna i området.

Sociala konsekvenser
Planförslaget innebär att en cykelväg kopplas norrut som ökar tillgängligheten till det omgivande landskapet och omvänt ökar möjligheterna för de som bor på landet att cykla till tågstationen i Ödåkra. Cykelstråket ingår i den översiktliga planeringen för ett förbättrat cykelstråk mellan Ödåkra och Kattarp.

Planförslaget innebär en ökad närhet till rekreativa ytor och med lekplats för intilliggande befintlig bostadsbebyggelse.

SAMMANFATTNING

Planförslaget möjliggör ny verksamhetsmark på c:a 20000 m², ny kombitomtsmark på c:a 64000 m² och ny parkmark på c:a 45000 m². Det innebär en avslutning på befintligt verksamhetsområde med kombinationstomter mot omgivande åkerlandskap norrut. Området skapar boendekvalitéer för intillig-

gande bostäder och områdets utbyggnad skapar ett ökat underlag till den service som idag finns i Ödåkra.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har i samverkan med stadsbyggnadsförvaltningen utarbetats av Tengbom, Helsingborg med [redacted], Landskapsarkitekt LAR/MSA, som uppdragsansvarig och [redacted], Planarkitekt FPR/MSA, som handläggare.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Björn Bensdorp-Redestam
Planchef

Katarina Carlsson
Planarkitekt

Dnr 729/15
2015-06-04
Redaktionellt ändrad 2015-10-02

DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHETEN
ÖDÅKRA 4:4 M FL
ÖDÅKRA, HELSINGBORGS STAD

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Planförslaget beräknas vinna laga kraft under 2015.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Avtal

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

FASTIGHETSRÄTT

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs en ny fastighetsbildning.
För befintliga fastigheter Viskan 3 och Lagan 7, innebär planens genomförande att fastigheterna kan utökas genom köp av del av fastigheten Ödåkra 4:4 som ägs av Helsingborgs stad.

EKONOMI

Planekonomi

Planens genomförande kräver större kommunala investeringar för allmänna vägar, vägplantering samt anläggande av lekplats och parkområde. Härutöver krävs finansiering av balanseringsåtgärder inom området, gestaltning och utförande av bl.a. park och nyetablering av befintligt dagvattenmagasin.

Investeringar för allmänna VA-system samt ledningar värme, el och telefoni kommer att krävas.

TEKNISKA FRÅGOR

Nya VA-system inklusive nyetablering av ett större dagvattenmagasin, samt el- och fjärrvärmeledningar, ska etableras innan byggnationen av bostäder kan påbörjas. Dagvattnet skall fördröjas och lösningar för detta finns framtagna och är inarbetade i detaljplanen.

Ledningsägaren Skanova ska kontaktas i samband med att projekteringen för området påbörjas bland annat för att säkerställa berörd kabelanläggnings funktion under och efter genomförandet av planen.

Ledningsägaren Öresundskraft har en distributionsledning för naturgas som korsar området och bebyggelse får endast ske 2 meter från denna ledning. Ledningen ska om så krävs flyttas så att den ligger i gatumark.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Björn Bensdorp-Redestam
Planchef

Katarina Carlsson
Planarkitekt