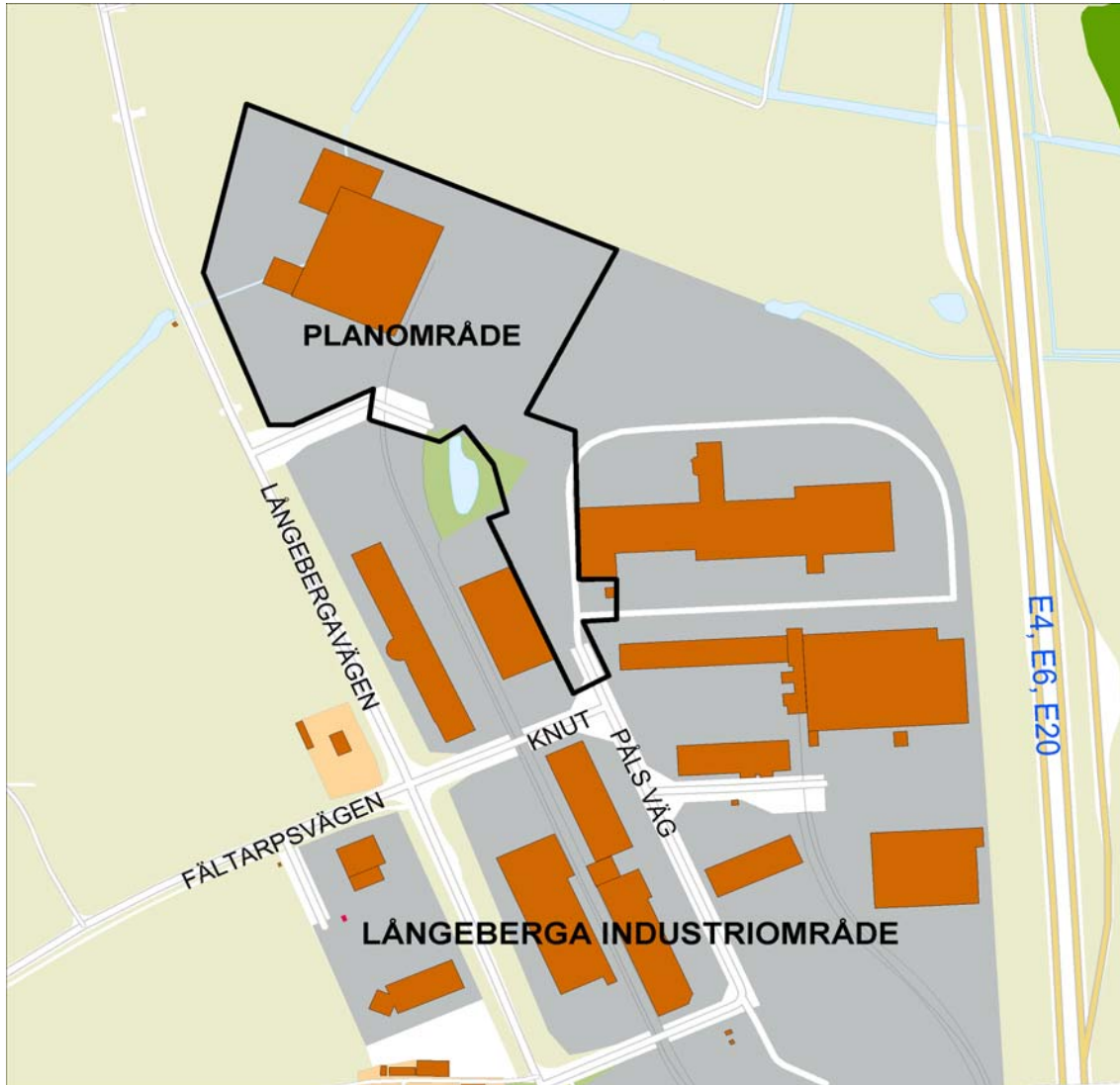




HELSINGBORG

DETALJPLAN FÖR
FASTIGHETEN LÅNGBERGA 3:3 M FL
LÅNGBERGA INDUSTRIOMRÅDE, HELSINGBORGS STAD



Upprättad den 15 maj 2009

ENKELT PLANFÖRFARANDE

Antagen av stadsbyggnadsnämnden 28 maj 2009 § 193

Laga kraft 1 juli 2009

Genomförandetid t o m 1 juli 2014

Dnr 3071/2007

16631

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

§ 193

**Detaljplan för del av fastigheten Långeberga 3:3 m fl, Långeberga industriområde,
Helsingborgs stad
Dnr 03071/2007**

Detaljplanen upprättas för att möjliggöra utbyggnad av en ny gatusträckning som förenklar busslinjedragningen i området. Delvis utformas den nya gatan som enbart bussgata. Planen syftar även till att möjliggöra uppförande av högre byggnadsdelar än den gällande detaljplanen tillåter inom fastigheten Ackumulatorn 13.

Genomförandet av planförslaget har inte bedömts medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11 § miljöbalken eller 5 kap 18 § plan- och bygglagen.

Stadsbyggnadsförvaltningen har den 15 maj 2009 upprättat särskilt utlåtande i rubricerat ärende.

Stadsbyggnadsnämnden beslutar

att anta detaljplan för del av fastigheten Långeberga 3:3 m fl, Långeberga industriområde, Helsingborgs stad, upprättad den 15 maj 2009.

Bilagor

Inkomna skrivelser, bilaga 193 A–N
Planförslaget, bilaga 193 O

Expedieras till

Länsstyrelsen, Samhällsbyggnadsenheten, 205 15 Malmö

Internt: LM, Dpl 2 ex

DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHETEN
LÅNGBERGA 3:3 M FL
LÅNGBERGA INDUSTRIOMRÅDE, HELSINGBORGS STAD

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen redovisas på:

- denna planbeskrivning
- detaljplanekarta med planbestämmelser och illustrationer
- genomförandebeskrivning
- särskilt utlåtande

SYFTE

Detaljplanen upprättas för att möjliggöra utbyggnad av en ny gatusträckning som förenklar busslinjedragningen i området. Delvis är den nya gatan utformad som enbart bussgata. Planen syftar även till att möjliggöra uppförande av högre byggnadsdelar än den gällande detaljplanen tillåter inom fastigheten Ackumulatorn 13.

BAKGRUND

Långeberga industriområde trafikeras av stadslinjebuss 93. Sedan sommaren 2007 har busslinjens sträckning utökats så att dess ändhållplats nu finns vid södra delen vid ICA's centrallager. I och med detta skapades en sträckning där bussen måste vända i norra delen av området innan den går vidare söderut. Detta förhållande gör att det finns ett önskemål från Skånetrafiken om att en gata för bussen byggs genom området för att slippa denna tidskrävande och, speciellt för busspassagerarna, obekväma manöver. Två alternativa sträckningar har diskuterats med [REDACTED]. Dessa förordade en sträckning i det befintliga utrymmet för industrispår som inte utnyttjas för sitt ändamål.

En teknisk förstudie av detta läge visar dock att banvallen som ligger på en bank är för smal för att rymma en gata. Dessutom bör, även om inga planer finns att utnyttja industrispåret i dag, detta finnas kvar som en resurs i framtiden. Det andra alternativet som knyter samma återvändsgata till Långebergavägen med Knut Påls väg är därför det förslag som nu prövas i detaljplan. Detta förslag har föredragits stadsbyggnadsnämnden som information den 15 november 2007.

Gällande detaljplan för fastigheten Ackumulatorn 13 medger högsta byggnadshöjd av 12 meter. Under planarbetet har önskemål kommit om att bygga till befintlig anläggning till en byggnadshöjd av 15 meter inom vissa delar av fastigheten Ackumulatorn 13. Med anledning av ovanstående har fastigheten Ackumulatorn 13 ingått i planområdet.

Bedömning av miljöpåverkan

Stadsbyggnadsförvaltningen har i samråd med länsstyrelsen bedömt att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen eller 6 kap 11 § miljöbalken varför miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behöver genomföras, se vidare under rubriken *Konsekvenser*.

PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge och avgränsning

Planområdet är beläget i norra delen av Långeberga industriområde. Området avgränsas i väster av Långebergavägen och ett grönområde som också används för fördröjning av dagvatten. I norr gränsar området till Bruses skog och i söder och öster till etablerade industrifastigheter. Den exakta avgränsningen framgår av plankartan. Planområdet omfattar ca 69 000 m².



Ortofotokarta över planområdet

Markägare

I planområdet ingår del av fastigheten Långeberga 3:3, fastigheterna Ackumulatorm 9 och 13 samt delar av fastigheterna Ackumulatorm 1 och 11. Långeberga 3:3 och Ackumulatorm 9 ägs av staden. Övriga fastigheter är i privat ägo.

Beskrivning av området

Bebyggelse

Fastigheten Ackumulatorm 13 är bebyggd med byggnad avsedd för lager och distribution av frukt. Planområdet omfattar ingen ytterligare bebyggelse.

Bebyggelsen i planområdets närhet består främst av stora hallbyggnader för lagring och distribution av frukt och grönt samt blommor.

Grönområden

En märkegrav med omgivande naturområde gränsar till planområdet. Märgelgraven ingår i tidigare detaljplanelagt område och omfattas av biotopskydd. Den planerade vägutbyggnaden påverkar inte märgelgraven.

Trafik

Långebergavägen utgör tillfart till området. I planområdets norra del finns en återvändsgata in från Långebergavägen som avslutas med en vändplan som till delar används som uppställningsplats för väntande varutransporter. Från söder ansluter Knut Pålsväg till industrifastigheterna där allmän vändplats saknas då trafikrörelserna sker inom respektive fastighet.

Arkeologi

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

Geoteknik

De geotekniska förhållandena för en vägutbyggnad bedöms som goda. Detta belyses i en översiktlig geoteknisk undersökning från 1980.

Teknisk försörjning

Området har full teknisk försörjning.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Helsingborgs översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige den 12 juni 2002 och aktualitetsförklarad den 30 augusti 2006, redovisas planområdet som ”planerat verksamhetsområde (störande)”. Området är i dag utbyggt. Översiktsplanen redovisade Lussebäcken som ekologiskt känsligt område. I detaljplanen från 1998 planerades och byggdes en del av bäcken om till en fördröjningsdamm för dagvatten och gavs en ny sträckning utanför industrivarterets nordvästra hörn. Dammen har stor betydelse för Lussebäckens flöde nedströms. Dammen påverkas inte av denna detaljplan.

Riksintressen

Området omfattas inte av några riksintressen. Europaväg 6 som i öster gränsar till en, i planområdet ingående industrifastighet, är av riksintresse för kommunikation. De föreslagna åtgärderna bedöms inte påverka riksintresset.

Detaljplaner

Gällande detaljplaner inom området är stadsplan för Långeberga industriområde (12037) som vann laga kraft den 6 december 1982 och detaljplan för del av kvarteret Ackumulatorm m m (14721) som vann laga kraft den 29 juni 1998. Båda planerna visar industri som huvudändamål. I planerna möjliggörs även för spåranknytning, något som dock inte utnyttjats. Genomförandetiden för dessa planer har gått ut.

PLANENS UTFORMNING

Dispositionen i stort

Planförslaget innebär att en ny väg sammanbinder nuvarande återvändsgata i norra delen av området med Knut Påls väg i söder. Den centrala delen av gatan föreslås användas enbart för busstrafik. Planen medger fortsatt industriändamål inom fastigheten Ackumulatorn 13. Befintliga och nya anslutningar från angränsande fastigheter redovisas.



Illustrationskarta

Bebyggelsen

Verksamheter

I planområdet ingår den nyligen utvidgade fastigheten Ackumulatorn 13, där det nu planeras för en tillbyggnad. Anledningen att hela den nya fastigheten tas med i planen är att i den nya byggnadsdelen, liksom i den befintliga delen, finns byggnadsdelar som höjdmässigt överstiger och planeras överstiga den i nuvarande planen gällande bygg-

nadshöjden. Dessutom behövs en ny infart, vilket redovisas i planen. Utfarten från den nya delen samordnas med fastighetens befintliga utfart belägen i fastighetens västra del. Detaljplanen medger en högsta totalhöjd av 12,0 meter men det tillåts samtidigt att högst 1/3 del av byggnadens area får uppföras till en högsta totalhöjd av 15,0 meter.

Grönområden

Grönområden

Ett naturområde med en mörkelgrav gränsar till planområdet och påverkas inte av vägutbyggnaden. Avståndet från mörkelgraven till närmaste väggkant är cirka 4,5 meter. I och med detta behövs troligen inga åtgärder för skydd av mörkelgraven. På andra sidan av bussgatan, från mörkelgraven sett, föreslås en mindre park yta.

Vid utbyggnaden av bussgatan förbi mörkelgraven skall vid behov åtgärder företas som förhindrar rasrisk och negativ påverkan på mörkelgravsområdet.

Trafik

Biltrafik

Den nya vägdelen sammanbinder återvändsgatan från Långebergavägen med Knut- Påls väg. Dock kommer en mellanliggande del att enbart användas som bussgata. Detta innebär för fastigheten Ackumulatorm 13 att nya tillfarter anordnas och att all uppställning av fordon och trafikrörelser sker inom den egna fastigheten. Utfarten mot Långebergavägen bör ske tvåfiligt, vilket ryms inom den allmänna platsmarken. Denna åtgärd bör planeras och byggas i samband med den planerade utbyggnaden av den övriga korsningen.

Utformning av gator

Den nya vägen föreslås uppföras till en bredd av 7,0 meter förutom delen med enbart busstrafik där vägbredden blir 6,0 meter. 1,5 meter breda vägrenar föreslås på ömse sidor om vägen förutom förbi fastigheten Ackumulatorm 14, där av utrymmesskäl vägrenen blir 0,5 meter.

Parkering

All parkering sker inom fastigheterna

Gång, cykel- och mopedtrafik

Gång, cykel- och mopedtrafik sker på separerade stråk fram och en bit in i industriområdet. Därefter gäller blandtrafik i området.

Kollektivtrafik

Området trafikeras av stadsbusslinje 93 från Knutpunkten med tider från en buss var kvart i högtrafik till entimmestrafik i lågtrafik, beroende på det faktiska resebehovet. Busshållplatser på den nya vägsträckningen planeras i norra delen av området. Gångtrafik till och från planerade busshållplatser där separata gångbanor saknas får ske på gatans vägrenar som i övriga området.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Tekniska lösningar för dagvattenhanteringen utreds i samband med vägprojekteringen. I dag finns ingen anläggning för fördröjning av dagvattenflödet i området.

Vatten och avlopp

Befintligt vatten och avlopps nät påverkas inte av planen. Dock medför den planerade tillbyggnaden inom fastigheten Ackumulatorn 13 att brandvattenförsörjningen måste kompletteras.

Elnät

Den befintliga nätstationen påverkas inte av planförslaget.

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.

Länsstyrelsen har tagit del av kommunens bedömning och har den 3 januari 2008 meddelat att länsstyrelsen gör samma bedömning som kommunen. Planområdet har efter detta utökats och omfattar nu hela fastigheten Ackumulatorn 13. Det mot planrådets norra gräns belägna vattendraget, som även omsluter området nordvästra hörn är i översiktsplanen utpekade som ekologiskt känsligt område. De här föreslagna åtgärderna påverkar inte det känsliga området men för att undvika påverkan på vattendragets naturliga flöde planeras fördröjande åtgärder för dagvatten inom angränsande fastigheter. Därmed görs bedömningen att de i planen föreslagna åtgärderna, efter tillägget, inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 5 kap 18 § plan- och bygglagen respektive 6 kap 11-18 §§ miljöbalken.

Mark, luft och vatten

Luftföroreningar

Gällande miljö kvalitetsnormer enligt svensk författningssamling (SFS 2001:527) avser halterna i utomhusluft av kvävedioxid (NO₂), svaveldioxid (SO₂), bly, partiklar (PM10), kolmonoxid (CO), bensen och ozon (O₃).

Enligt översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige den 12 juni 2002 och aktualitetsförklarad den 30 augusti 2006, föreligger ingen risk för överskridande av miljö kvalitetsnormernas värden i närheten av planområdet. Med hänsyn till den framtagna trafikprognosen för området bedöms planförslaget inte innebära någon försämring av luftkvaliteten.

Hälsa och säkerhet

Externt industribuller

Enligt Naturvårdsverkets rapport SNV 1978:5 är riktvärdet för externt industribuller nattetid från befintliga industrier 40 dBA vid fasad (bostadshus nattetid).

I och med områdets läge långt från bostäder och annan bebyggelse ses trafik- och industribuller inte som något problem.

Sociala konsekvenser

Den nya planerade busslinjesträckningen får anses som positiv då områdets tillgänglighet ökar och ett attraktivare och miljövänligt färdmedel till och från området ges till personal verksamma inom Långeberga området.

SAMMANFATTNING

Planens huvudsakliga intention är att möjliggöra en förbättrad, förenklad och därmed snabbare kollektivtrafiklinje till Långeberga industriområde. Planen medför även expansionsmöjligheter för ett företag att utvecklas efter egna intentioner som bland annat innebär att man i begränsad omfattning får gå upp till 15,0 meters totalhöjd för uppförande av höglager.

MEDVERKANDE

Planarkitekt Nina Begovic, trafikingenjör Göran Persson, exploateringsingenjör Bo Agardh.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Björn Bendsorp-Redestam
Planchef



Ralph Blomqvist
Plankonsult

DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHETEN
LÅNGBERGA 3:3 M FL
LÅNGBERGA INDUSTRIOMRÅDE, HELSINGBORGS STAD

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Planförslaget beräknas vinna laga kraft under andra kvartalet 2009

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år

Huvudmannskap

Helsingborgs stad är huvudman för den allmänna platsmarken

FASTIGHETSRÄTT

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs att de nya fastighetsgränser som redovisas i planförslaget fastläggs. Detta kan ske genom fastighetsreglering med denna detaljplan som grund. Detaljplanen medför att tidigare planlagd kvartersmark kommer att överföras till allmän platsmark.

EKONOMI

Planekonomi

Planens genomförande kräver följande större kommunala investeringar:

- *Inlösen av mark för planerad vägsträckning.
- *Vägens utbyggnad.
- *Nödvändiga ledningars utbyggnad.

Inlösen, ersättning

Innan anläggningsarbeten kan påbörjas måste nödvändiga marklösenfrågor som möjliggör den nya vägdragningen vara lösta.

TEKNISKA UTREDNINGAR

Innan anläggningsarbeten kan påbörjas måste nödvändiga kompletterande geotekniska utredningar beträffande vägens grundläggning föreligga, liksom utredningar rörande behovet av eventuella slänter, stödmurar mm.

En utredning som ska belysa behovet av åtgärder för att förhindra eventuella rasrisker och negativ påverkan på mangelgravsområdet i samband med anläggningen av bussgatan behöver tas fram.

MEDVERKANDE

Planarkitekt Nina Begovic, trafikingenjör Göran Persson, exploateringsingenjör Bo Agardh.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Björn Bendsorp-Redestam
Planchef



Ralph Blomqvist
RB- plankonsult