

Stadsbyggnadsnämnden

Järnvägsgratan 22
252 25 Helsingborg

Ansökan om planbesked för Rydebäcks Stationsstad



rydebäcks stationsstad
familjevänligt boende i en jordnära stadsdel



HSB – där möjligheterna bor

Ansökan om planbesked för Rydebäcks Stationsstad

Härmed anhåller vi om planbesked för *Rydebäcks Stationsstad* - ett markområde om drygt 50 hektar, beläget öster om Rydebäcks station och Landskronavägen bort mot motorvägen E6/E20.

Planområdet har stöd i Helsingborgs översiktsplan, där det huvudsakligen pekas ut som "ny sammanhängande bostadsbebyggelse", med undantag av norra delen som delvis utpekats som jordbruksmark. Enligt översiktsplan för Helsingborgs stad 2021, föreslås Rydebäck få en utbyggnad "som ger ett brett utbud av boendeformer med såväl villabebyggelse som grupphus, radhus och parhus". Översiktsplanen förordar också flerbostadshus i centrala lägen, för att möjliggöra ett resurseffektivt markutnyttjande på det utmärkta pendlingsläget.

Idag används marken för storskaligt, industriellt jordbruk, men områdets närhet till järnvägsknutpunkten Rydebäcks station gör en ändrad markanvändning både rimlig och samhällsekonomiskt motiverad. Detta ställningstagande stöds även av översiktsplanen för Helsingborgs stad. Ett antal åtgärder för att kompensera för den förlorade jordbruksmarken har också tagits, vilka redovisas i bifogad beskrivande text.

- *Planförslaget är i linje med stadens översiktsplan och ambitioner att utveckla stationsnära orter.*
- *Den pågående utbyggnaden, av det näraliggande Mångård, förväntas vara färdig inom ett par år. Därefter kan Rydebäcks Stationsstad börja utvecklas, med en möjlig byggstart omkring år 2032 – under förutsättning att positivt planbesked erhålls.*
- *Framkomligheten på Landskronavägen föreslås förbättras, så att vägen även kan hantera omledningstrafik vid eventuell motorvägsavstängning.*
- *Närheten till motorvägen medför behov av åtgärder mot buller och riskhantering vid olyckor med farligt gods. Detta hanteras genom ett skyddsavstånd på minst hundra meter och en bullervall.*
- *Förslaget innehåller i nuläget ca 250 småhus och 500 lägenheter som äganderätter och bostadsrätter i flerfamiljshus. Fördelningen av bostadstyper kan justeras fritt, om staden så önskar, då strukturen är flexibel. Hyresrätter kan tillkomma vid behov, exempelvis genom samverkan med Helsingborgshem.*

- *Förslaget överensstämmer med regeringens nya inriktning för stadsutvecklingspolitiken – satsning på trädgårdsstaden och småhus.*
- *En utbyggnad av Rydebäcks stationsstad skulle omsätta flera miljarder kronor och förväntas gynna såväl tillväxt som den lokala arbetsmarknaden.*

Vi efterfrågar nu stadens beslut till denna ansökan om planbesked och motiveringar till om och när ett planarbete kan påbörjas.

Med förhoppningar om ett fortsatt gott samarbete med Helsingborgs stad

Med vänliga hälsningar,



BYGGMÄSTAR'N
I SKÅNE

Carin Stoeckmann

VD

Byggmästarna i Skåne AB



HSB – där möjligheterna bor

Johan Svedström

VD

HSB Nordvästra Skåne

granitor | TOGETHER
TO GET THERE

Magnus Skiöld

Styrelseordförande/ Executive Chairman
Granitor Properties



Anders Borgqvist

Regionchef
OBOS AB



SKÅNEMARK
EXPLOATERING AB

Per Fredrik von Platen (kontaktperson)

VD

SkåneMark Exploatering AB

org.nr; 556778-4086

Kullagatan 30, 252 21 Helsingborg

perfredrik@skanemark.se

Beskrivning av planförslaget

Planområdet omfattar 50 hektar och planeras att rymma cirka 700-800 bostäder, samt generösa ytor för en ny stadsdelspark, skola och kontor. Två gröna stråk föreslås binda samman dagvattensystemet med de två Rydebäckarna i norr och söder om planområdet. På så sätt skapas ett sammanhängande grön- och vattenstråk som knyter ihop Rydebäcks Stationsstad med promenadstråk längs vattnet hela vägen ner till kusten och tillbaka på andra sidan.

TRÄDGÅRDSSTAD

Rydebäcks planeras som en klassisk trädgårdsstad, enligt de principer som ställts upp av trädgårdsstadsrörelsen. Det innebär fokus på enfamiljshus och markbostäder, men med en högre täthet än vanliga villaförorter samt ett tydligt fokus på det offentliga rummet. Trädgårdsstaden inkluderar även flerfamiljshus med lokaler i bottenvåningen, vilket även planeras i utmed de två huvudstråken som kopplar ihop infartsvägarna med ett större centralt torg. Detta har stöd i översiktsplanen, där det framgår att "närmast stationen är det endast lämpligt med stadsmässig bebyggelse". Förslaget grundar sig även i ambitionen att skapa ett resurseffektivt markutnyttjande och tillräcklig densitet för att möjliggöra service och infrastruktur.

Flerfamiljshusen föreslås främst bestå av ägarlägenheter och bostadsrätter, men med fortsatt fokus på lokal odling på gemensamma gårdar, takterrasser och växthus – i enlighet med trädgårdsstadens ideal.

Planförslaget är baserat på en enkel rutnätsplan närmast Rydebäcks station - en hyllning till både trädgårdsstadens ideal och äldre svenska järnvägssamhällen. Genom mindre förskjutningar av kvartersmarken skapas variation av rum, utblickar och rytm samtidigt som vinden bryts på det utsatta läget mot Öresund. Planen har en variation av kvarter i olika storlekar som långsamt förvandlas till mer organiska former i planrådets ytterkant där staden möter landskapet. Samtliga gator bjuder antingen på fondmotiv eller obrutna blickar mot det omgivande landskapet. Den varierade kvartersstrukturen ger stora möjligheter för variation och är också tänkt att kunna tänka anpassas för olika typer av ändamål. Om behovet att boendetyper ändras, exempelvis att man vill öka antalet enfamiljshus på bekostnad av flerfamiljshus, så är planen lätt anpassnings- och förändringsbar. Området mellan Landskronavägen och Västkustbanan ingår inte i vårt planområde, men har ändå illustrerats för att helheten ska framgå tydligt.

Vi föreslår också att parkområden får gemensamma odlingslotter samt att den öppna jordbruksmarken i norr görs om till en gemensam stadsdelsodling med möjlighet

till förvaring och distribution av matprodukter till den regionala marknaden. Ett gemensamt stadsodlingscentrum fungerar som lokal attraktionskraft och katalysator för den lokala näringsutvecklingen.

BOSTADSFÖRSÖRJNING FÖR FRAMTIDEN

Rydebäcks stationsstad omfattar drygt 50 hektar och föreslås bebyggas etappvis över en längre tidsperiod. Vi tänker oss att planområdet delas in i två huvudetapper: Etapp 1 (norr) och Etapp 2 (söder) vilka kan utvecklas parallellt eller i följd beroende på marknadsförutsättningar.

Byggstart föreslås till år 2032, med en successiv utbyggnad under det efterföljande decenniet, anpassat efter behovet av nya bostäder i Helsingborgs kommun.

Huvudetapperna är i sin tur indelade i underetapper som kan bebyggas successivt. De mest lättillgängliga områdena är kvarteren utmed infartsgatan till fastighet Katslösa 10:23 samt kvarteren öster om Landskronavägen, som en förlängning av Rydebäcks stationsgata i direkt anslutning till stationen. Områden närmare motorvägen och längs med järnvägen kan först bebyggas efter att åtgärder mot buller vidtagits och bör rimligtvis bebyggas som en sista etapp när övrig bebyggelse är på plats.

- *Rydebäcks stationsstad tryggar bostadsförsörjningen i Helsingborgs kommun, med attraktiva bostäder på utmärkt regionalt pendlingsläge, för en lång tid framöver.*
- *Trädgårdsstadskonceptet är attraktivt och kan locka nya invånare och skattebetalare till kommunen. Huvudfokus ligger på familjevänliga bostäder med trädgård, vilket kompletterar bostadsutbudet i mer centrala delar av staden.*
- *Projektet utgör en samhällsinvestering som beräknas omsätta 5-10 miljarder kronor.*

IDENTIFIERBARA PROBLEM OCH HINDER

1. Jordbruksmarken

Jordbruksmarken runt Rydebäcks station är av högsta klass och därmed skyddsvärd. Idag används marken till storskaligt jordbruk, men den är också biologiskt utarmad och bidrar till näringsläckage i Rydebäckarna. Exploatering kräver därför särskild hänsyn och en noggrann avvägning mellan konkurrerande intressen.

Planområdet stöds av översiktsplanen, och beslutet att bebygga området togs i praktiken redan vid etableringen av järnvägsstationen på 1990-talet. Rydebäcks station är en viktig regional knutpunkt längs med järnvägsstråket Malmö-Helsingborg, med utmärkta pendlingsmöjligheter in till centrala Helsingborg och resten av regionen. Rydebäcks station är idag en av få järnvägsstationer i Skåne som enbart har bebyggelse på en sida och en utbyggnad av stadsbebyggelse i detta läget är av regionalt intresse och i linje med gott och hållbart resursutnyttjande och markhushållning.

Föreslagna kompensationsåtgärder tas för förlorad jordbruksmark:

- *Återanvändning av yttjord vid schaktning och grundläggning.*
- *Trädgårdsstadskonceptet, som kombinerar boende med odling, är ett sätt att kompensera och utnyttja marken på bästa sätt och knyta an till platsens historia.*
- *Stora sammanhängande grön- och parkområden, återställande av våtmarker för att ta hand om dagvatten och medveten plantering av olika biotoper gör att Rydebäck stationsstad får större biologisk mångfald och fungerar bättre som biotop för olika växter och djur än nuvarande användning.*

2. Buller från järn- och motorväg

E6:an är tungt trafikerad och har transporter för farligt gods. Skyddsavståndet till motorvägen blir därför 100 meter till ny bebyggelse för skydd vid eventuella olyckor. För att sänka bullervärdena till acceptabla nivåer enligt rådande normer, planeras en bullervall utmed motorvägen som toppas av ett bullerplank. Bullervallen får, på den västra sidan mot stadsdelen, karaktären av ett grönområde med inslag av terrassodlingar och promenadstråk. En plats att njuta av utsikten över Rydebäck och Öresund.

- *Buller är inte ett hinder för utvecklingen, så länge åtgärder vidtas. Stora delar av planområdet kan bebyggas utan ytterligare bullerreducerande åtgärder.*
- *Den planerade kvartersstrukturen gör att det alltid finns en tyst sida. Utmed bullerkällorna utformas bebyggelsen som mer sluten för att skapa en bullerskärmande effekt vilket påverkar hela området positivt.*

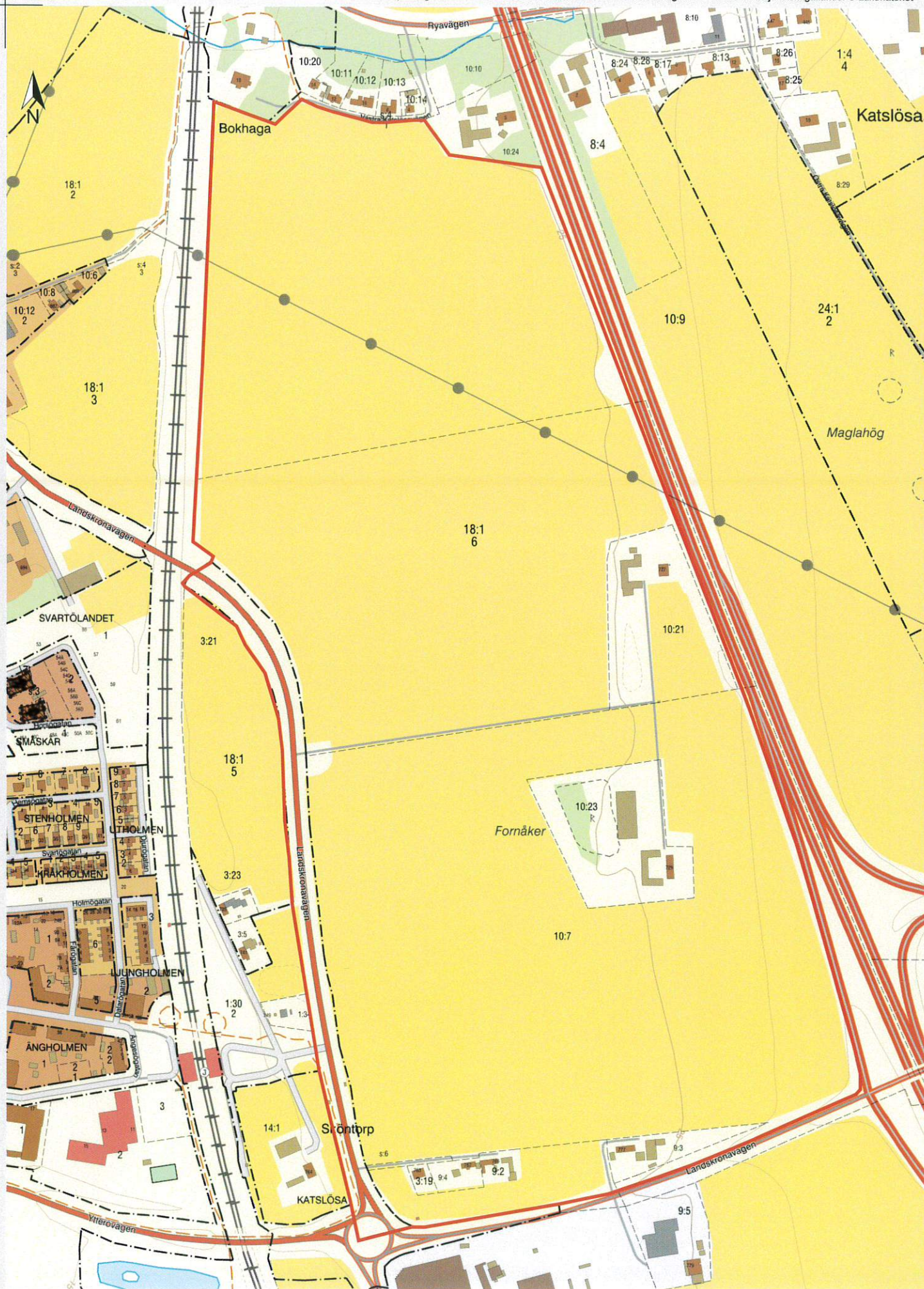
3. Landskronaleden

Landskronavägen är reservled för trafik vid störningar på motorväg E6/E20, vilket kräver fortsatt hög kapacitet och möjlighet till farligt gods-transporter. Planförslaget inkluderar två nya infarter från Landskronavägen, en befintlig och en ny vid stationen, som formas som en fyrvägs korsning med cirkulationsplats som är bättre dimensionerad för stora trafikmängder.

För att säkerställa trafikflödet längs Landskronavägen föreslås breddning till fyra körfält, så att svängande trafik inte hindrar genomfartstrafiken. Hastigheten sänks från 70 km/h till tätortshastighet för ökad trafiksäkerhet.

Ytterligare föreslås:

- *Bullerskyddande låg mur längs vägbanan, som även fungerar som avåkningsskydd för tung trafik.*
- *Gröna buffertzoner med trädplanteringar och dagvattenlösningar på båda sidor om vägen, för att skydda bebyggelsen och bevara väglandskapets lantliga karaktär.*
- *Planförslaget försämrar inte Landskronavägens funktion som reservled – tvärtom så förbättras trafiksäkerheten och kapaciteten genom föreslagna åtgärder.*





TENGMAN STADSUTVECKLING

ERIK LÖNNERHOLM
Landskapsarkitekt LAR/MSA
erik.lonnerholm@tengmanstad.se

martin martinsson architecture
Arkitekt SAR/MSA. Arkitekt BYÅK
mm@martinmartinssonarchitecture.com



martin martinsson
architecture

PLANFÖRSLAG FÖR RYDEBÄCKS STATIONSSTAD ETAPP 1

Illustrationsplan för första etappen. Skala 1:5000 (a4)



TENGMAN STADSUTVECKLING

ERIK LÖNNERHOLM
Landskapsarkitekt LAR/MSA
erik.lonnerholm@tengmanstad.se

martin martinsson architecture
Arkitekt SAR/MSA. Arkitekt BYAK
mm@martinmartinssonarchitecture.com



martin martinsson
architecture

PLANFÖRSLAG FÖR RYDEBÄCKS STATIONSTAD ETAPP 2

Illustrationsplan för etapp 1 och etapp 2 med ca 700-800 bostäder. Området runt Rydebäcks station är enbart ett visionsförslag och är inte noggrant utrett. Visar enbart en möjlig utveckling för att binda ihop planområdet med stationen. Ryakilen ingår ej i ansökan.

NY ANSLUTNING
TILL BEFINTLIG BÄCK

DAGVATTENKONCEPT - DE TVÅ RYDEBÄCKARNA

Regnbäddar

Varierade biotoper för insekter, fåglar, fladdermöss och andra små däggdjur.

Kanaliserad dagvattenkanal under jord

Används för att binda samman svackdikens och bäckar för att leda vatten ned mot Rydebäcken.

Öppen dagvattenkanal

Öppna dagvattenkanaler fungerar som dekorativt inslag i stadsbilden. Kanalerna leder till regnbäddar där vatten kan rensas och användas för bevattning.

Svackdiken

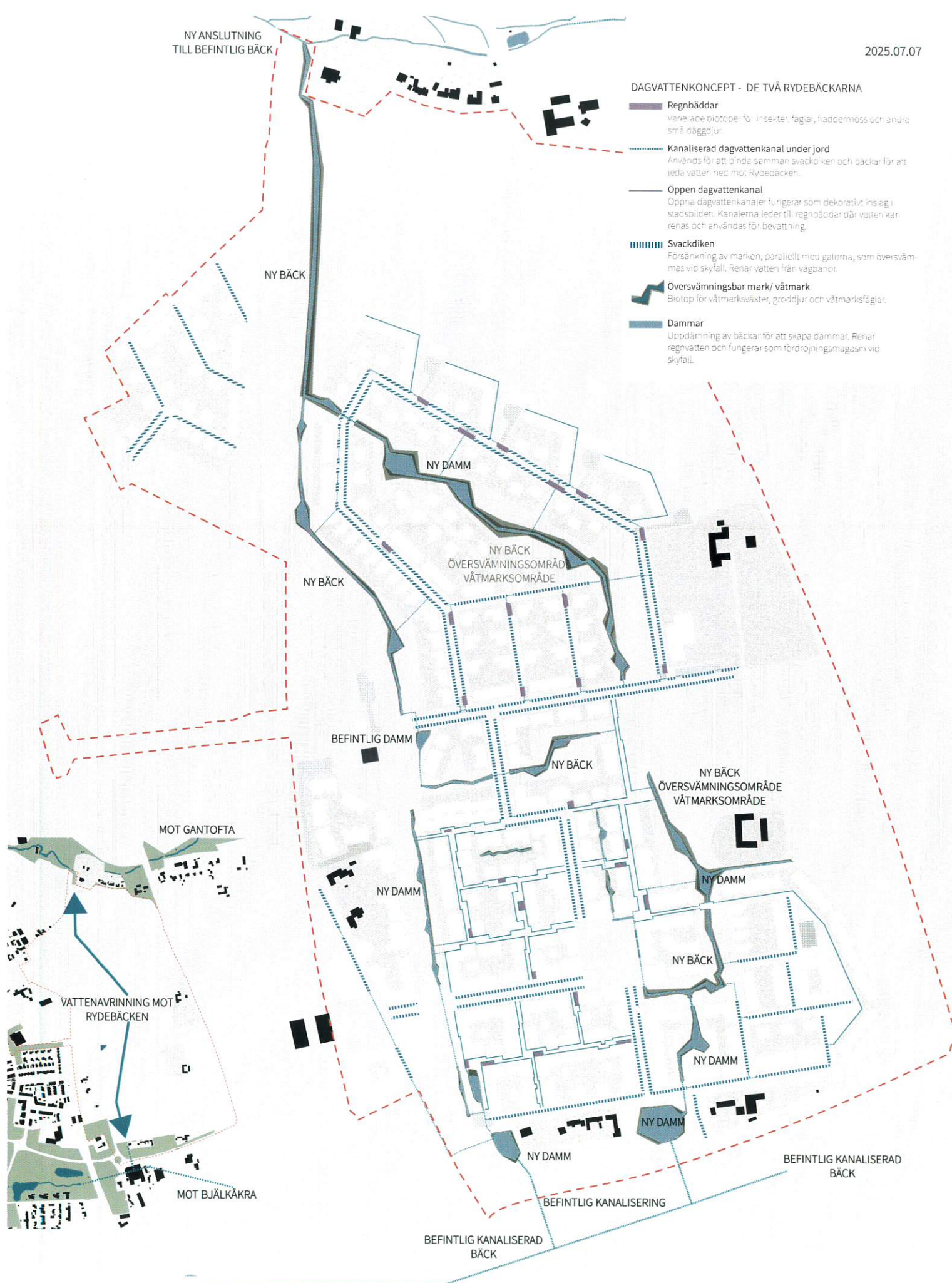
Försänkning av marken, parallellt med gatorna, som översvämmas vid skyfall. Renar vatten från vägbanor.

Översvämningsbar mark/ våtmark

Biotop för våtmarksväxter, groddjur och våtmarksfåglar.

Dammar

Uppdämning av bäckar för att skapa dammar. Renar regnvatten och fungerar som fördroingsmagasin vid skyfall.

**BILAGA 1 - DAGVATTENKONCEPT**

Bilden visar hur dagvatten tas om hand inom planområdet och leds till de två Rydebäckarna. På så sätt skapas ett sammanhängande blågrönt stråk hela vägen ned till havet.

**BILAGA 2- FARLIGT GODS OCH INFRASTRUKTUR**

Diagrammet visar hur bebyggelsen förhåller sig till skyddsavstånd från trafikleder och från leder för farligt gods.
Skala 1:5000 (a4)

BIOTOPER - GRÖNSTRUKTURPLAN



BILAGA 3 - STRATEGI FÖR BIOTOPER OCH GRÖNOMRÅDEN

Grönstruktur för att skapa så stor biologisk mångfald som möjligt.
Skala 1:5000 (a4)

Vattengenomsläpplig trafikyta, grusyta, betonggräs
Karg biotop för sällsynta småkryp och örter.

Parker och öppna fält
Biotop med stora och bärande träd, bryn och gläntor, inhemska örter; för lavar och mossor, fjärilar, häckande fåglar, marklevande däggdjur och fladdermöss.

Naturvänliga trädgårdar på kvartersmark
Varierade biotoper för insekter, fåglar, fladdermöss och andra små däggdjur.

Odlingsbar mark
Högavkastande odlingsbiotop grundad på biologisk mångfald och jordhälsa.

 Översvämningsbar mark / våtmark
Biotop för våtmarksväxter, groddjur och våtmarksfåglar.

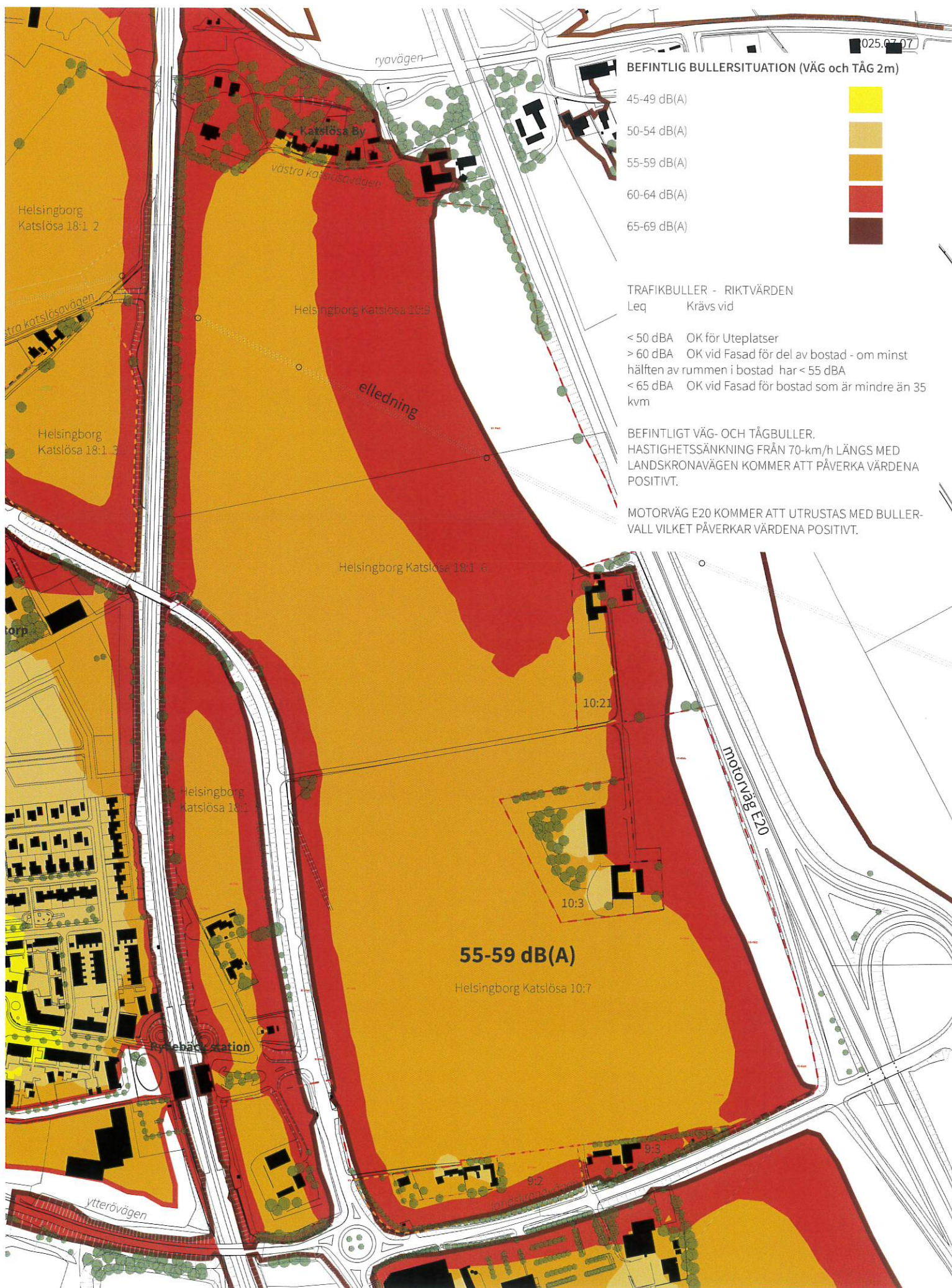
 **Gröna tak / takodlingar**
Näringsfattig biotop med torrälskande örter för rikt insektsliv och markhäckande fåglar.

 **Träddungar/ Naturskog**
Död ved, stenar och inhemska arter av träd, buskar, ris och örter som får utvecklas i konkurrens och bilda en naturlig jordmån. Biotop även för större skuggdjur och skedd från människor.

Gatuträd, alléer med svackdiken
Biotop för insekter, lavar, svampar och mossor, fåglar och fladdermöss.
Svackdiken översvämningskydd vid skyfall. Infiltration av regnvattnet.
Svackdiken med friväxande gräs, blommor och örter.

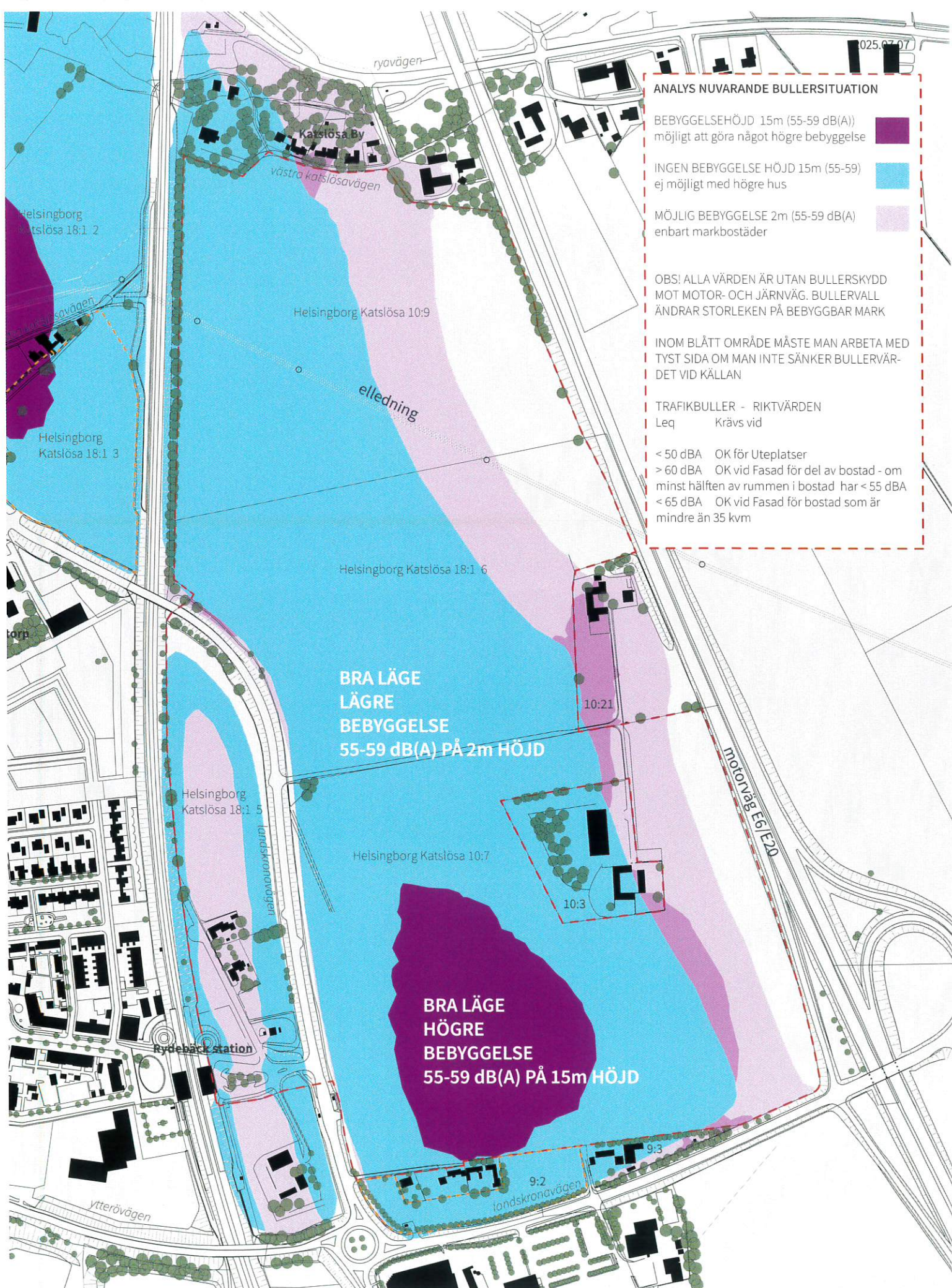
Växthus/ gemensamhetsanläggningar stadsodling
Odling av temperaturkänsliga växter och grödor. Sociala mötesplatser för de boende samt distributionsplatser för lokalproducerad mat.

Betesmark och djur
Artrik biotop för flugor, dyngbaggar och maskar.



BILAGA 4 - ÖVERSIKTLIG BULLERKARTERING

Bullerkartering på 2m höjd visar att planområdet idag är bullerutsatt men faller inom riktvärdena för ny bebyggelse. Genom att sänka hastigheten på Landskronavägen och genom att bygga bulleravskärmande vall utmed kommer värdena sänkas ytterligare.



BILAGA 4 - ÖVERSIKTLIG BULLERKARTERING

Analys av befintliga bullervärden inom planområdet. I mitten av planområdet finns ett område som bullermässigt lämpar sig för något högre bebyggelse. OBS bullervärdena är befintliga och kommer att påverkas positivt av framtida avskärmning utmed bullerkällorna.

**VISIONSBILD 1**

Rydebäcks Stationsstad sett från sydväst med Rydebäcks centrum nere till vänster. Planområdet markerat med en röd linje. Volymstudie över stadsdelen som visar den maximala utbyggnaden.



VISIONSBILD 2

Det centrala torget med huvudgatan som kopplas till Rydebäcks station. Trädgårdsstad med gröna innergårdar och generösa parkområden. I huvudsak markbostäder, men med inslag av flerfamiljshus på strategiska punkter.



VISIONSBILD 3

Rydebäck Stationsstad sett från sydost som visar det tänkta mötet med motorvägen och dess nya bullervall. Planområdet markerat med en röd linje. Volymstudie över stadsdelen som visar den maximala utbyggnaden.