

Application of “the *Balancing principle*”

- Helsingborg municipality

Fredrik Bengtsson and Malin White
Ecologists

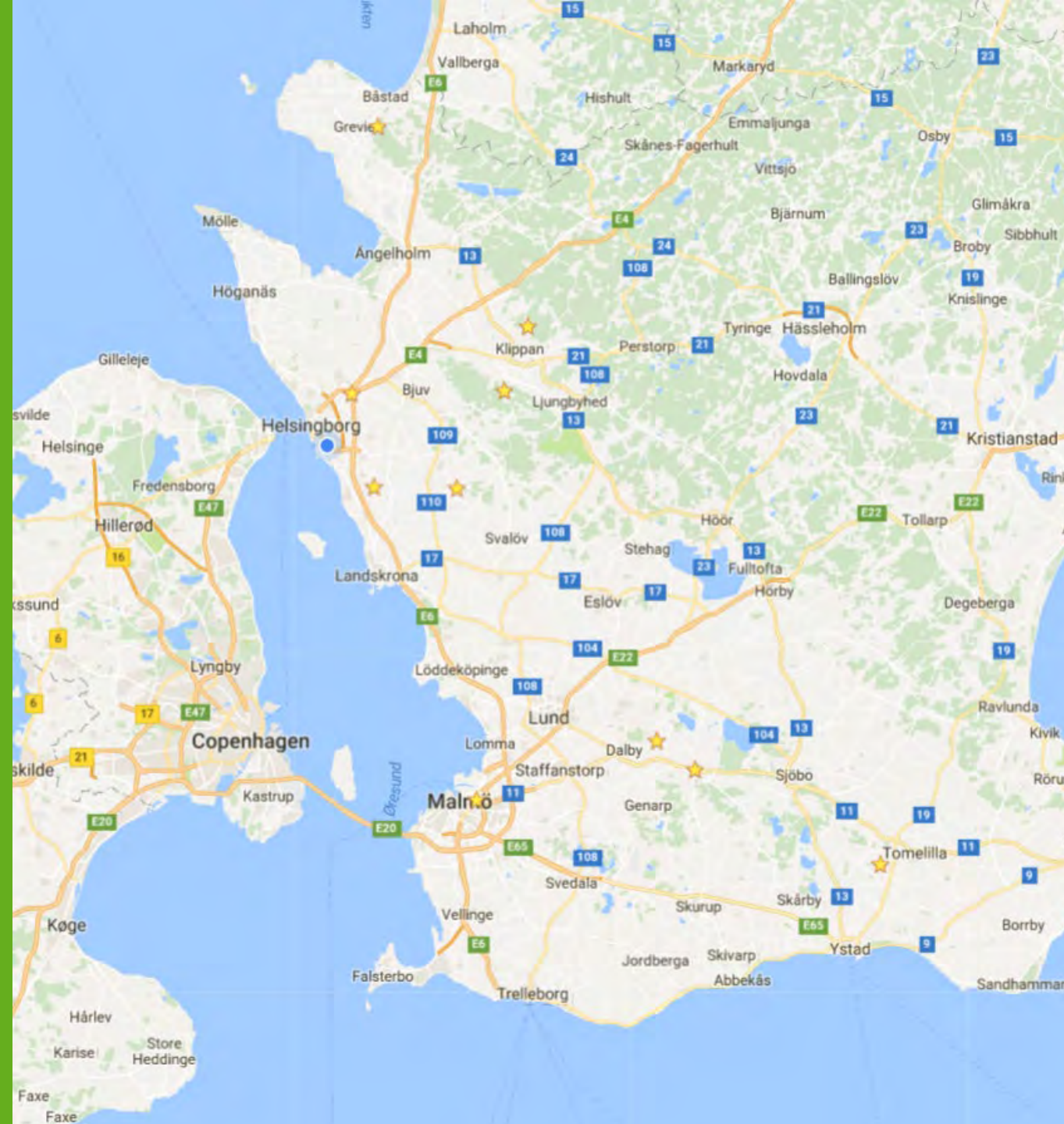
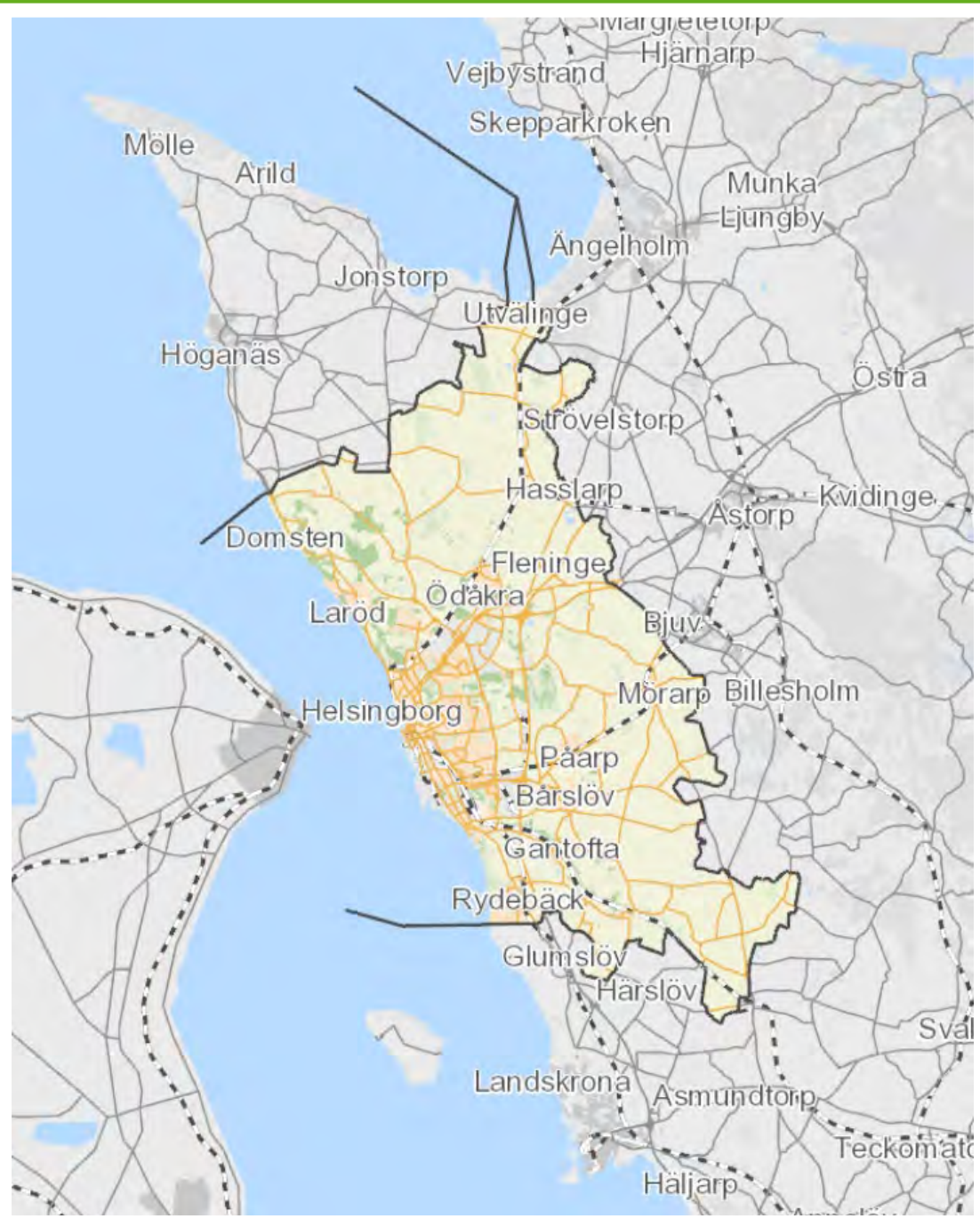
Urban planning and technical
services department



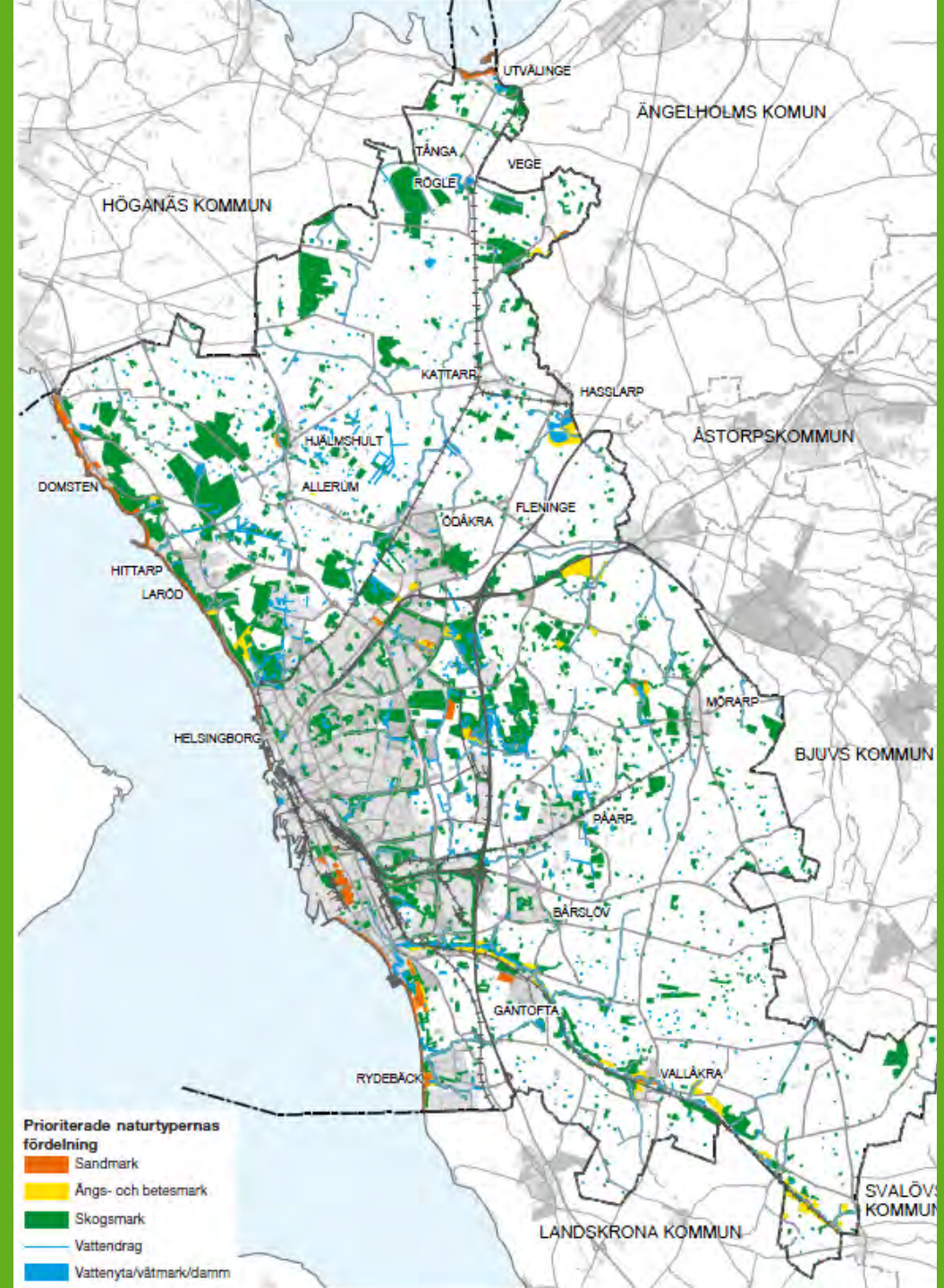
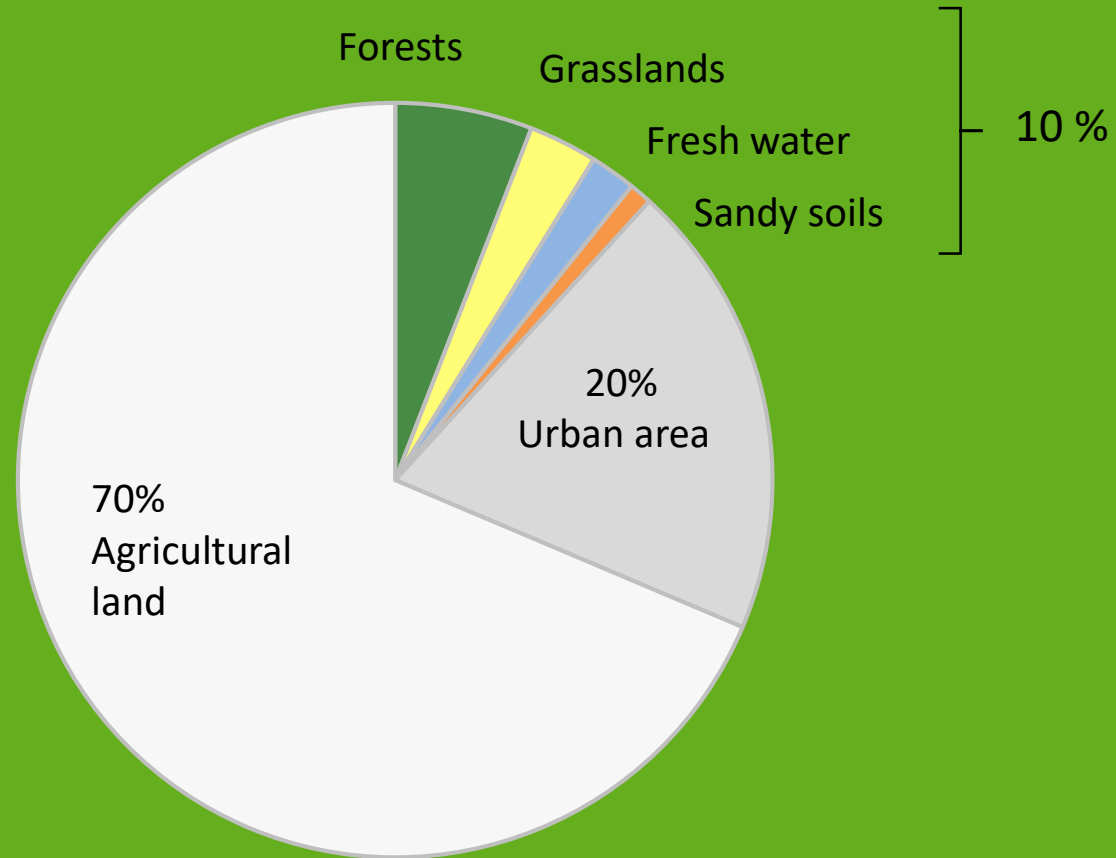


© Nations Online Project





Helsingborgs municipality - landuse



Historical process of balancing principle



Why do we need a balancing principle?

- Shared viewpoint of the values that are lost/gained
- Flexibility in actions taken
- A smoother process
- Plans are evaluated more equally
- The builders cost are in relation to the land infringement, not the actions
- Predictability in costs during an early part of the planning process

The mitigation sequence

1. Avoid

The municipal comprehensive plan.

Evaluating the location within the planning advisory group and panel



2. Lessen impact

Disposition and regulations within the detailed development plan



3. Equalize

Action within the planning area that's regulated as public space.



4. Replace/compensate

Actions are taken outside of the planning area.



Methodology/tool

1. Survey

Funktion	Förekomst av funktion	Beskrivning av områdets rekreativa funktion	Påverkan av exploatering (Stor, Måttlig, Liten, Ingen)	Beskrivning av påverkan
Utsiktsscen	Stor Måttlig Liten Ingen		Stor Måttlig Liten Ingen	
Läk	Stor Måttlig Liten Ingen		Stor Måttlig Liten Ingen	
Belysighet	Stor Måttlig Liten Ingen		Stor Måttlig Liten Ingen	
Grönnska	Stor Måttlig Liten Ingen		Stor Måttlig Liten Ingen	
Mötesplats	Stor Måttlig Liten Ingen		Stor Måttlig Liten Ingen	
Lärande	Stor Måttlig Liten Ingen		Stor Måttlig Liten Ingen	
Special	Stor Måttlig Liten Ingen		Stor Måttlig Liten Ingen	

2. Evaluate the survey findings

	Liten påverkan på rekreativa värden	Måttlig påverkan på rekreativa värden	Stor påverkan på rekreativa värden
Liten påverkan på naturvärden och ekologiska tjänster	0,2-0,5	0,5-0,8	0,7-1,0
Måttlig påverkan på naturvärden och ekologiska tjänster	0,5-0,8	0,7-1,0	0,9-1,5
Stor påverkan på naturvärden och ekologiska tjänster	1,0-2,0	1,5-2,5	2,0-3,0

3. Assess location



4. Calculate assessment value

Area x Effect (P) x Area value (O) = Assessment value

Y _____ x P _____ x O _____ = _____ Kr

5. Propose compensation actions

Exempel 1 - Detailed development plan for a preschool

- Area redeveloped: park
- Open grass with mature trees and pavillion for play including and older playground
- Land owned by Helsingborgs municipality



Exempel 1 - Compensatory actions:

- Reinstalled park ground where the previous pavillion were placed.
- New trees were planted.
- Reinvestment in the park and playground including improved paths, lighting, furniture, soccer goals among other things.



Exempel 2 – Detailed development plan for a sports hall

- Area redeveloped – former nursery garden and nature with bushes of hazels and young oaks.
- Land owned by Helsingborgs municipality



Exempel 2 - Compensatory actions:

Re-planting of trees:

- 2 pieces of 40-year old oaks
- 6 pieces of 20-year old oaks
- Ditches reformed to wetlands
- Lawn reformed to meadow



Exempel 3 – Detailed development plan for industry/logistic

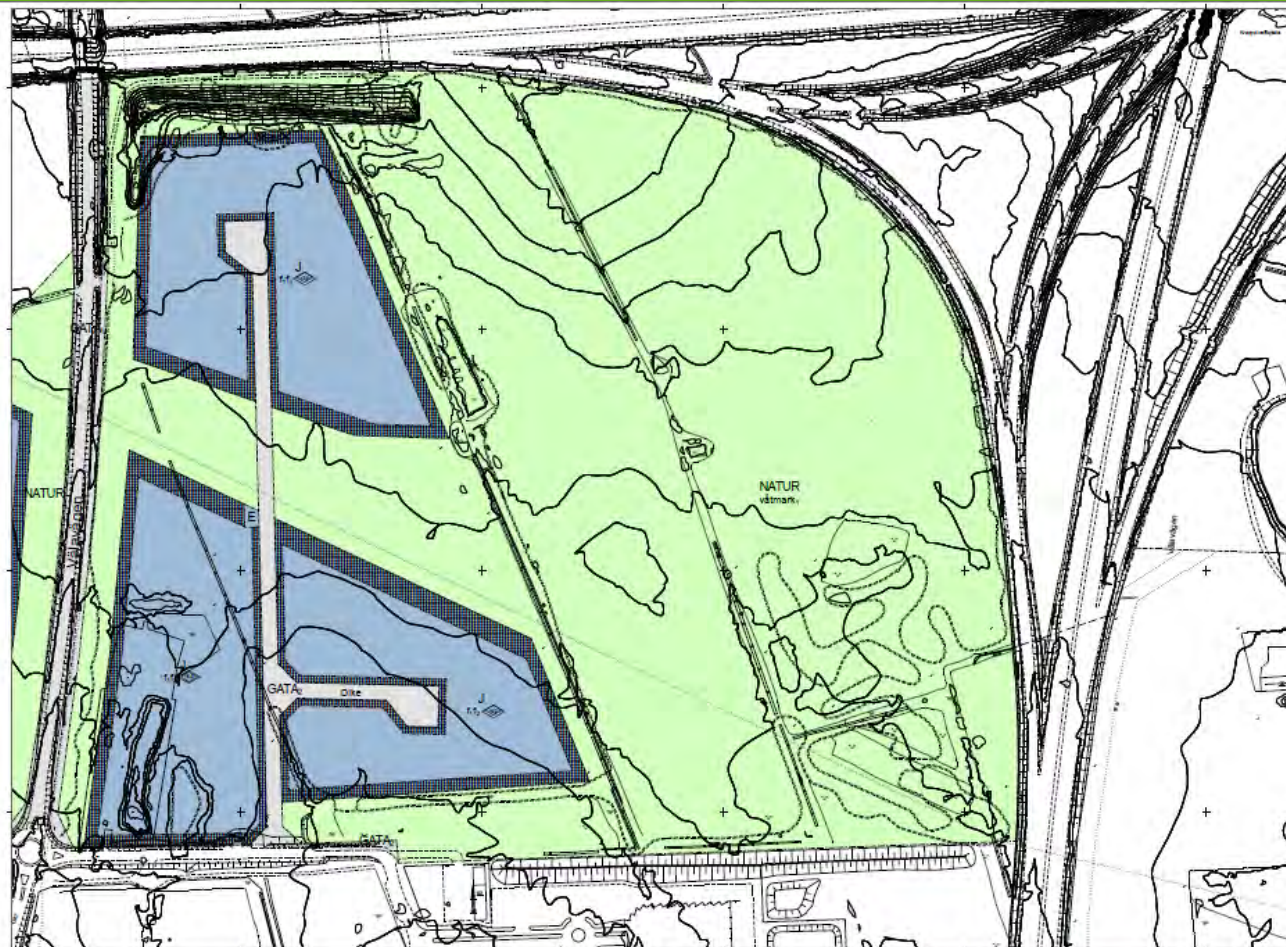
- Agriculture land planted with energy forest and some residual deciduous trees with remnants of old historical features such as stone fences and marl pits (ponds)
- Land owned by Helsingborgs municipality



Ongoing planning process - suggestions

- Restore wetlands surrounded by forest and meadows/grasslands
Areas for handling stormwater are included





PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med närliggande bestämmelser.
 Endast enlig anmärkning och utformning är tillåtna.
 Alla bestämmelser gäller utom när annat är angivet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Plannets gränslinje
- Användningsgränslinje
- Egenskapsgränslinje

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap

- NATUR** Naturmark, PBL 4 kap. 5 § 1 a 2 p.
- GATA** Huvudgata, PBL 4 kap. 5 § 1 a 2 p.
- GATA** Lösningsgata, PBL 4 kap. 5 § 1 a 2 p.

Kvartersmark

- J** Inre, PBL 4 kap. 5 § 1 a 3 p.
- Z** Verksamhets- eller handelsmark med avgränsande vägar, PBL 4 kap. 5 § 1 a 3 p.
- E** Skrivna enklingsgränser, PBL 4 kap. 5 § 1 a 3 p.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER ALLMÄN PLATS

- Utformning**
- Värmek, Värmek**, PBL 4 kap. 5 § 1 a 2 p.
- Dike** Översta för reglering av dagvattnet från gata eller flod, PBL 4 kap. 5 § 1 a 2 p.
- Mark** Gärningsmark, vilddig för kulturlandskap, växer eller annan natur, PBL 4 kap. 5 § 1 a 2 p.
- Värdnad**

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

- Placering**
- Placering** Mark för vägar med byggnad, PBL 4 kap. 10 § 1 a 1 p.
- Utformning**
- f1** Fasad, byggnad 50 meter eller högre upp i luft och utformad i enlighet med byggnadsplan, PBL 4 kap. 10 § 1 a 1 p.
- f2** Skulptur eller annan konstnärlig utformning som inte är avsedd för utställning eller annan offentlig verksamhet, PBL 4 kap. 10 § 1 a 1 p.
- Högsta bauhöjd** är angivet i meter, PBL 4 kap. 10 § 1 a 1 p.

Utter

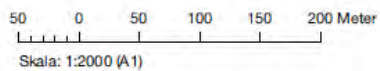
- U** Öppenhet, PBL 4 kap. 9 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomföringsföreskrift
 Genomföringsföreskrift är tillämplig om planens utvärdering, PBL 4 kap. 21 §

Information

- Uppförande: Detaljplan med aktnummer 12830-15685 upphävs.



Orienteringskarta med planområdets läge.

Detaljplan för del av fastigheterna
Väla 7:4 och Väla 7:9
 Väla Södra industriområde Helsingborg Blad 1

Upprättad den: 2019-04-02
 Redaktionellt ändrad den:
 Ansvarig arkitekt/tecknare:
 Laga namn:
 Genomföringsföreskrift:

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

