

Detaljplan för del av fastigheten

Långeberga 1:1 med flera, Östra Ramlösa

Helsingborgs stad

Underlag för planuppdrag

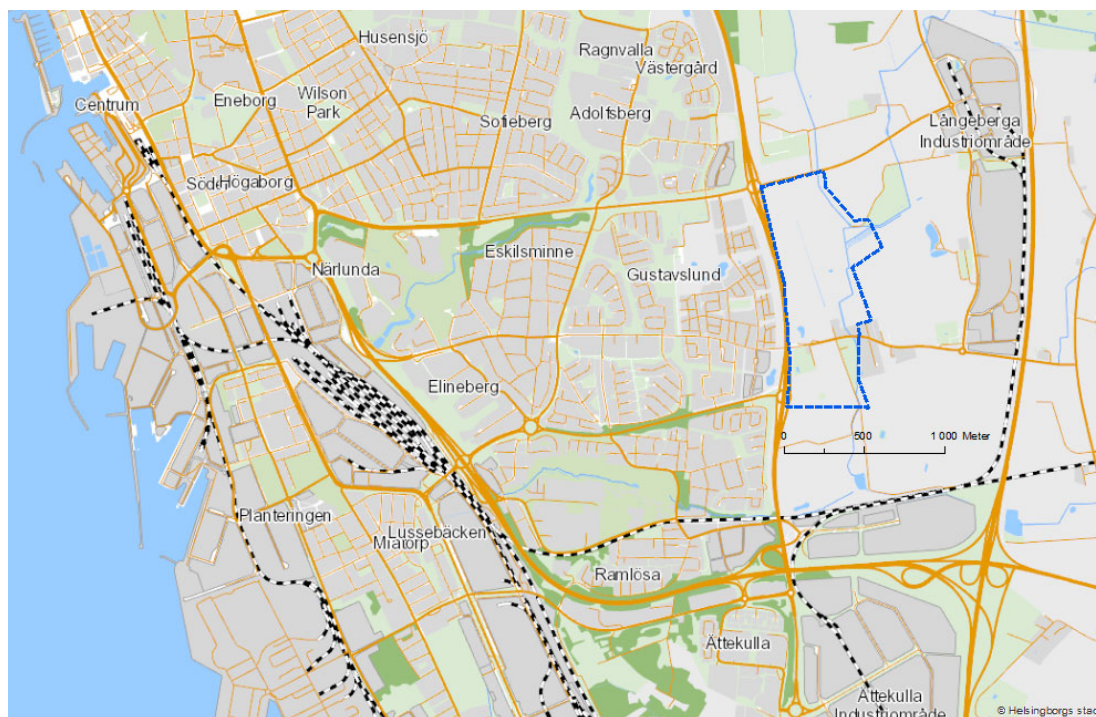
Syfte och process

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra blandad bostadsbebyggelse, centrumverksamhet, skola, förskola och idrottshall, park och naturstråk samt att pröva omfattning och utformning av bebyggelsen och de allmänna platserna.

Avgränsning

Planområdet är beläget cirka fem kilometer öster om Helsingborgs centrum, i stadens östra ytterkant, öster om väg 111 (Österleden). Planområdet gränsar i väster till Österleden, i norr till Fältarpsvägen, i öster omfattar och avgränsas planområdet av Lussebäcken och i söder gränsar planområdet till jordbruksmark. Planområdet omfattar cirka 68 hektar.



Planområdets läge i staden. Planområdet inom blå streckad linje.

Fastigheter som helt eller delvis ingår i planområdet

Fastighet	Ägandeskap	Yta som ingår i planområdet
Husensjö 9:25, del av	Stadens ägo	190 000 kvadratmeter
Ljusekulla 1:11, del av	Privat ägo	300 kvadratmeter
Långeberga 1:1, del av	Stadens ägo	235 000 kvadratmeter
Långeberga 4:2	Privat ägo	6 800 kvadratmeter
Långeberga 4:6	Privat ägo	66 600 kvadratmeter
Ramlösa 3:1, del av	Stadens ägo	20 000 kvadratmeter
Ramlösa 5:3, del av	Stadens ägo	5 300 kvadratmeter
Ramlösa 5:4	Stadens ägo	29 500 kvadratmeter
Ramlösa 5:5	Privat ägo	33 500 kvadratmeter
Ramlösa 5:6	Stadens ägo	19 000 kvadratmeter
Ramlösa 5:8	Stadens ägo	1 250 kvadratmeter
Ramlösa 5:10	Privat ägo	15 000 kvadratmeter
Ramlösa 5:12	Privat ägo	10 500 kvadratmeter
Välluv 8:6, del av	Privat ägo	9 050 kvadratmeter
Östra Ramlösa 5:6	Stadens ägo	27 000 kvadratmeter
Östra Ramlösa 5:17	Privat ägo	5 600 kvadratmeter
Östra Ramlösa 5:24	Privat ägo	1 900 kvadratmeter
Östra Ramlösa 5:33	Privat ägo	4 000 kvadratmeter
		Totalt: 680 300 kvadratmeter

Förslag till process

Detaljplanen föreslås upprättas med utökat planförfarande i enlighet med bestämmelserna i Plan- och bygglagen (2010:900).

Ett program till detaljplan som klargör förutsättningarna för området godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 23 oktober 2012. Planens genomförande antogs kunna medföra betydande miljöpåverkan enligt dåvarande lagstiftning. Därför kommer en strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning att genomföras, enligt 6 kap 11, 12 och 16 §§ miljöbalken och 4 kap 34 § plan- och bygglagen.

Planarbetet beräknas kunna påbörjas under tredje kvartalet 2019, och färdigställas under andra kvartalet 2021.

Planförslag

Huvudidén med planen är att möjliggöra utbyggnaden av en attraktiv, levande och långsiktigt hållbar stadsdel med unik karaktär i samklang med befintliga natur- och kulturvärden. Planförslaget innehåller varierande bostadsbebyggelse, skola för årskurserna f-9, förskolor, idrottshall, parker, grönstråk och centrumfunktioner.

Naturvärden

En bärande idé är att de gröna värdena på platsen förstärks och etableras i ett tidigt skede. Lus-sebäcken, som föreslås bli planområdets östra gräns, utgör ryggraden i det område som omfattas av planprogrammet för Östra Ramlösa. Bäckens rinner från Bruces skog norr om planområdet och vidare mot Ramlösa brunnsgränd, för att senare ansluta till Råån och mynna ut i Öresund. Inom planområdet rinner bäcken i ett dike med branta dikeskanter. Förslaget är att flacka ut

kanterna och ge Lussebäcken ett naturliknande, meandrande flöde. Alléer och stenmurar utgör gamla ägo gränser i landskapet, och omfattas av generellt biotopskydd. Förslaget är att låta alléerna och stenmurarna, tillsammans med småvatten inom planområdet, utgöra stommen och strukturen i utbyggnaden. Östra Ramlösa naturvärden är i dagsläget otillgängliga. Genom att i ett tidigt skede etablera kopplingar till Östra Ramlösa kan naturvärdena tillgängliggöras, och Östra Ramlösa sättas på kartan.



Förslag på struktur från planprogrammet för Östra Ramlösa, godkänt av stadsbyggnadsnämnden den 23 oktober 2012. Området som mark- och exploateringsenhetens ansökan omfattar är markerat med blå ellips.

Parker

Förutom flera mindre kvartersparker bland bostadskvarteren föreslås en större central park föreslås som en del av grönstråket längs Lussebacken. Tanken med parken är att den ska fungera som en magnet och träffpunkt. Enligt programmet föreslås parken få en urban del och en mer naturlig del. Den urbana delen skulle kunna innehålla aktiviteter som multisportarena, lekplats, boulebana, klättervägg, lekfontän med mera och vara en plats där både gamla och unga ska kunna samsas. Den naturliga delen av parken föreslås bestå av gräs- och ängsytor med organiska former och mynna ut i dagvattendammar. Ytorna ska kunna översvämmas vid höga flöden och kraftiga regn. Den naturliga delen av parken kommer också att kunna fungera som entréer till grönstråket längs Lussebacken åt norr och söder.

Goda kopplingar till staden

För att Östra Ramlösa ska få goda gång- och cykelkopplingar till resten av staden föreslår planprogrammet kopplingar över Österleden ungefär var femhundra meter. Gång- och cykelkopplingar finns idag längs i norr, från Fältarpsvägen och i Gustavslundsvägens förlängning, i kombination med buss- och ridbron. I höjd med Gustavslunds grönområde föreslås en ny gång-, cykel och ridbro. Bron behöver en tilltagen bredd för att på ett säkert sätt kunna rymma både ridstig samt gång- och cykelväg. Det är viktigt att bron genomförs i ett tidigt skede i syfte att tillgängliggöra de gröna värdena i Östra Ramlösa. I sydvästra hörnet av planområdet föreslås en bilkoppling som ansluter till Clausgatan på andra sidan Österleden. En bilkoppling föreslås även mot Fältarpsvägen i höjd med Ljusekullavägen. Det är viktigt att bilkopplingarna också innehåller trygga och trafiksäkra gång- och cykelkopplingar. Det är inte nödvändigt att bilkopplingarna kopplas samman till en sammanhängande bilväg i ett första skede.

Utöver de nya kopplingarna föreslås bussbron över Österleden som kopplar samman Gustavslundsvägen och Påarpvägen fortsatt fungera som en bro för kollektivtrafiken. Det är viktigt med goda kollektivtrafikförbindelser och att säkra, trygga och bekväma gång- och cykelförbindelser i ett tidigt skede för att kunna främja en livsstil med ett lågt bilberoende. Kollektivtrafikförbindelserna från Ramlösa station bör ses över och stärkas upp i samband med planarbetet.

Bebyggelsen

Bebyggelsen föreslås uppföras i olika typologier och i varierande skala. Variationen ska kunna tillgodose många olika önskemål om boende. Planprogrammet anger för större delen av planområdet bostadsbebyggelse i flerbostadshus och grupphus. I en mindre del av planområdet, närmast Påarpvägen anger planprogrammet flerbostadshus och service och i en mindre del i norr anger planprogrammet grupphus och villor. Det är viktigt att kunna möjliggöra för lokaler i bottenvåningarna inom området där det bedöms lämpligt med handel och service. Totalt förväntas det rymmas upp till 1 500 bostäder inom det föreslagna planområdet. Byggnadshöjder föreslås prövas inom ramen för planarbetet. Det är viktigt med en hög kvalitet i arkitekturen och kvalitativa bostadsgårdar.



Förslag på avgränsning och grov disponering av planområdet. Grönt innebär naturstråk och park, rött skola och idrotts-hall, gult är bostadsbebyggelse inklusive gator och gröningar. Den orange cirkeln visar på ungefärlig utbredning av området där centrumfunktioner föreslås. Helstreckad grön pil utgör befintlig gång- och cykelkoppling och helstreckad grå pil utgör befintlig bro för buss samt gång-, cykel- och ridkoppling. Grön streckad linje utgör ny gång-, cykel- och ridkoppling. Lila streckade pilar utgör nya kopplingar för bil, gång och cykel.

Skola i ett tidigt skede

En skola för årskurserna f-9 föreslås inom planområdet. Skolan föreslås placeras i anslutning till den stora parken och längs huvudstråket genom området. Den föreslagna skoltomten är anpassad till den biotopskyddade allén. Skolan föreslås byggas ut i ett tidigt skede för att attraktiva boendekvaliteter ska finnas på plats tidigt. En tidig utbyggnad av skolan kommer initialt att innebära en överkapacitet inom området. Dock råder en underkapacitet på skolplatser inom Gustavslund och Ramlösa, eftersom barnkullarna i ett nybyggt bostadsområde toppar fem till tio år efter att ett bostadsområde har uppförts. När barnkullarna inom Östra Ramlösa toppar kommer kapaciteten att jämnas ut sig mellan Östra Ramlösa och Gustavslund. På grund av att sko-

lorna inom Gustavslund, Ramlösa och Östra Ramlösa kommer att fungera som kommunicerande kärl är det viktigt att kopplingen över Österleden finns på plats i ett tidigt skede.

Gustavslundsskolan har inte plats för någon idrottshall, och eleverna är tvungna att ta sig till Västergårds idrottsplats som ligger cirka en kvarts gångväg norrut, och passera ett verksamhetsområde på vägen dit. En idrottshall inom Östra Ramlösa ska därför kunna försörja både den nya skolan och Gustavslundsskolan. Med den föreslagna placeringen intill den föreslagna gång-, cykel- och ridbron över Österleden blir det lätt att nå idrottshallen för elever både från Gustavslund och Östra Ramlösa.

Innovation

Områdets utbyggnad måste ske på ett hållbart sätt. I planeringen och utbyggnaden behövs ett öppet förhållningssätt till nya innovativa lösningar. Ett tidigt samarbete med andra kommunala förvaltningar och bolag behöver ske för att i ett tidigt skede kunna identifiera innovationsområden. Stor vikt ska läggas på medvetna val av energikällor, teknisk infrastruktur, samnyttjande av funktioner, social hållbarhet med mera. Exempelvis behöver energiförbrukningen minimeras och möjligen kan "+energiområden" testas i syfte att uppnå det långsiktiga målet om att Helsingborgs stad ska bli energineutral år 2035.

Risker för betydligt större och mer frekventa regnmängder och för värmeböljor måste tas hänsyn till genom att anlägga öppna vattenytor som bidrar till svalka, uppföra gröna tak och fasader och liknande.

Planområdet har goda förutsättningar för att dagvattnet ska kunna fördröjas i öppna dagvattenlösningar och anlagda våtmarker. Dagvatten föreslås fördröjas genom en kombination av fördröjning på tomtmark, gemensam fördröjning för bebyggelsegrupper samt större dammar i anslutning till Lussebäcken och i södra delen av programområdet, längs med Skånebanan. Fördröjningen bör ske inom multifunktionella ytor, det vill säga ytor ytor som vid extrema regn översvämmas men som normalt har en annan funktion. Materialval till byggnader och stadens utrustning föreslås väljas så att dagvattnet inte förorenas. EU:s ramdirektiv för vatten anger att våra vattenförekomsternas ekologiska status ska förbättras och att ingen försämring får ske. Enligt planprogrammet är ett icke-försämringskrav inte tillräckligt för Lussebäcken. Ambitionen är att Lussebäckens status tydligt ska förbättras, och att bäcken även efter utbyggnaden vara en biotop där reproduktion av öring ska vara möjlig. Åtgärder på Lussebäcken föreslås också lägga en grund för begränsning av flödet som rinner i Lussebäcken vidare ner genom Ramlösaravinen, med hänsyn till den pågående klimatförändringen samt till Lussebäckens vattenkvalitet samt växt- och djurliv.

Konsekvenser

Bedömning av miljöpåverkan

I samband med att planprogrammet för Östra Ramlösa godkändes beslutades att planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt dåvarande lagstiftning. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning kommer att genomföras, enligt 6 kap 11, 12 och 16 §§ miljöbalken och 4 kap 34 § plan- och bygglagen.

Bedömning av konsekvenser

Det aktuella planförslaget innebär att byggandet av en ny stadsdel möjliggörs. Det kommer att medföra stora konsekvenser på många områden. En miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram.

Jordbruksmark

Planområdet utgörs till största delen av ett öppet jordbrukslandskap. Jordbruksmark är av nationell betydelse och ur ett mänskligt perspektiv en icke förnybar resurs. Jordbruksmark får bara tas i anspråk för bebyggelse för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Bostadsbebyggelse är ett väsentligt samhällsintresse, och platsen har sedan tidigare bedömts som lämplig för bostadsbebyggelse utifrån allmän synpunkt. Detaljplanen behöver sträva efter ett effektivt utnyttjande av marken.

Vatten

Grundvattenförekomsten Helsingborgssandstenen, Lussebäcken och Råån, där Lussebäcken mynnar ut, riskerar att inte nå upp till sina uppsatta miljökvalitetsnormer. Nedströms är dessutom vattendragen känsliga för höga flöden. En geohydrologisk utredning, en detaljerad över- och undersvämningssstudie och en översiktlig VA-utredning med grov höjdsättning togs fram inom ramen för planprogrammet (Tyréns, 24 januari 2014, 18 juni 2014 respektive 30 augusti 2014). Dessa visar på nödvändigheten och på goda förutsättningar att arbeta med fördröjning och rening av dagvattnet som skulle kunna förbättra vattenförekomsternas status. Planområdet lutar åt öst med cirka åtta meter i höjdskillnad. Risk finns för stående vatten inom området och kring Lussebäcken. Det är viktigt att utföra fördröjningsåtgärder och begränsa utsläppsflöde för att avlasta Lussebäcken. En ny dagvattenutredning måste tas fram för det aktuella planområdet.

Naturvärden

Planområdet utgörs till största delen av jordbruksmark, som inte hyser några högre naturvärden. Dock finns flera alléer, stenmurar, småvatten och åkerholmar inom planområdet. En naturvärdesinventering påbörjades inom ramen för arbetet med planprogrammet, och planprogrammet förhåller sig till de identifierade naturvärdena även om naturvärdesinventeringen aldrig färdigställdes. Naturvärdesinventeringen behöver färdigställas.

Arkeologi

En arkeologisk utredning har tagits fram (Riksantikvarieämbetet, 8 maj 2009). Utredningen omfattar hela programområdet förutom viss privatägd mark. Den visar på flera områden där arkeologiska förundersökningar behöver utföras om markingrepp planeras. Planprogrammet förhåller sig generellt till fornlämningar genom att inte föreslå bebyggelse inom dessa områden. Inom det föreslagna planområdet finns ett område privatägd mark som inte omfattades av den utförda arkeologiska utredningen. Inom detta område behöver en arkeologisk utredning utföras. Det föreslagna planområdet omfattar också ett fornlämningsområde där markingrepp inte kan uteslutas på grund av anslutningsvägen till trafikplatsen på Österleden i Clausgatans förlängning.

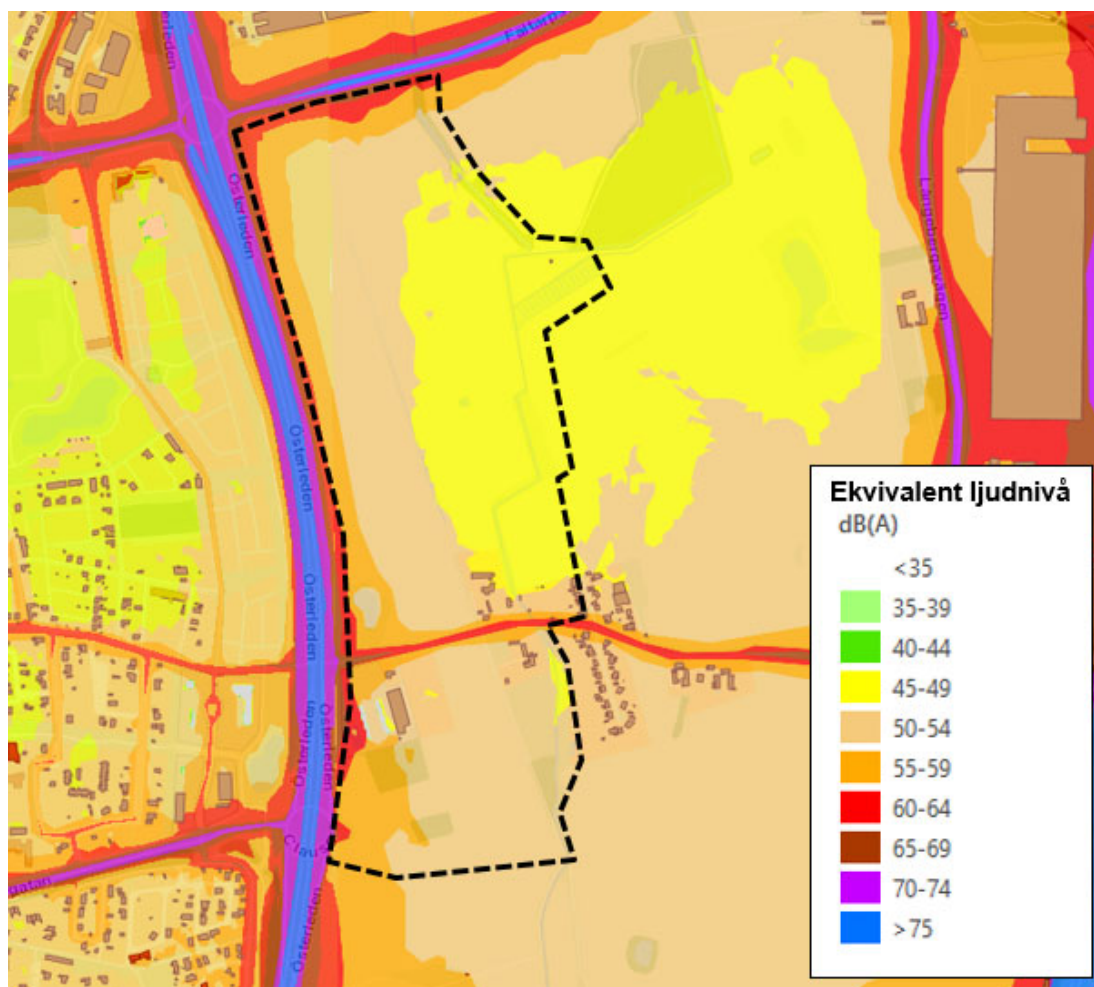
Trafik

En trafikprognos togs fram inom ramen för programarbetet (Ramböll, 10 maj 2012). Kortfattat kommer utbyggnad enligt planprogrammet att medföra trafikökningar om fem till tio procent på Österleden och Fältarpsvägen, samt 16 till 20 procent på Långebergavägen och över 21 procent

på Påarpsvägen. En mer detaljerad trafikutredning behöver tas fram för det aktuella planförslaget.

Trafikbuller

Planområdet utsätts idag för relativt höga trafikbullernivåer från Österleden. En trafikbullerutredning (Soundcon, 21 februari 2014) har tagits fram, som visar att det behövs bullerskydd för att en god ljudmiljö ska kunna uppnås. Trafikbullerutredningen behöver uppdateras utifrån bebyggelsestruktur och ny lagstiftning.



Utdrag ur Helsingborgs stads Bullerkarta 2016.

Risker

Österleden är rekommenderad led för farligt gods. Inom ramen för planprogrammet togs en detaljriskanalys avseende farligt gods fram (CLC, 30 juni 2010). Enligt riskanalysen har ett skyddsavstånd på 30 meter från Österleden definierats med hjälp av en kvantitativ riskanalys där beräknade risknivåer jämförs med etablerade kriterier för individ- och samhällsrisk. Byggnader närmast Österleden bör byggas med fasader i obrännbart material.

Ekonomiska konsekvenser

Den aktuella detaljplanen kommer att bli ett framtungt projekt med stora investeringar för till exempel gator, teknisk infrastruktur, aktivitetspark och grönstråk kommer att anläggas i ett tidigt skede. Investeringarna kommer sedan att få hämtas hem i takt med att fler områden inom programområdet planeras och bebyggs.

Övrigt utredningsbehov

Ett stort utredningsarbete gjordes inom ramen för planprogrammet för Östra Ramlösa. En del utredningar behöver dock uppdateras och det finns behov av flera nya utredningar som är knutna till detaljplaneskedet. Följande utredningar behöver utföras eller uppdateras:

- Markmiljöundersökning. En översiktlig geoteknisk utredning har gjorts (Tyréns, 18 januari 2008), men den omfattar ingen markmiljöutredning för att identifiera eventuella markföroreningar.
- Masshantering. Den översiktliga geotekniska utredningen och den översiktliga VA-utredningen med grov höjdsättning ger viss vägledning, men behöver uppdateras.
- Trafikutredning som omfattar alla trafikslag.
- Parkering som omfattar en parkeringsstrategi och hur parkeringen kan lösas i detalj.
- Lokalförsörjning för förskola.
- Förprojektering och ledningsutredning.

Det kan eventuellt tillkomma fler utredningar.

Planeringsförutsättningar

Bakgrund till planändringen

Ansökan om planändring har inkommit från mark- och exploateringsenheten i Helsingborgs stad den 12 mars 2019. Ansökan föregicks av ett beslut i kommunstyrelsen den 13 februari 2019 att ge mark- och exploateringsenheten i uppdrag att ansöka om detaljplan för det aktuella området.

Planområdet

Planområdet kan beskrivas som småbruten jordbruksmark med inslag av ädellövskog, bäckar och märkegravar samt trädbevuxna gränser vilka tillsammans med Långebergaskogen, nordöst om planområdet, utgör viktiga karaktärsbildande element i landskapet. Området innehåller också stenmurar och småvatten med höga ekologiska värden. Lussebäcken rinner genom östra delen av planområdet och fortsätter söderut mot Ramlösaparken och Råå. Norr om Påarpsvägen går bäcken i ett dike vilket söderut går över till flackare slänter och en mer naturlig karaktär.

Största delen av planområdet är obebyggd. Jordbruksmark inom området har klass nio. Befintlig bebyggelse finns vid Påarpsvägen, bland annat ett äldre växthus som idag är inte i funktion. Knappt en kilometer öster om planområdet ligger Långeberga industriområde och i väster, på andra sidan av Österleden, ligger bostadsområde Gustavslund.

Närmaste service i form av skola, förskola, livsmedelsbutik och vårdcentral finns på Gustavslund.

Fältarpsvägen och Påarpsvägen ingår i två av stadens huvudcykelstråk, mellan stadens centrala delar och Mörarp respektive Påarp. Inom planområdet finns inte några gång- och cykelvägar.

Ridstigar som når Långebergaskogen och Bruces skog längre norrut finns längs med Lussebäcken.

Buss nummer 4 når planområdet via befintlig bro och har sin slutstation vid Påarpsvägen, cirka 150 meter från Österleden. Buss nummer 7 passerar planområdet på Fältarpsvägen på väg till Långeberga industriområde men har inte några busshållplatser i anslutning till planområdet.

Idag nås planområdet med bil från Påarpsvägen, via Långebergavägen. Planskild korsning mellan Clausgatan och Österleden är förberedd för en koppling till Östra Ramlösa. Den befintliga bron över Österleden används för busstrafik.

Främst Österleden och Fältarpsvägen, men även väg E4/E6/E20 i öster, utgör en källa till bullerstörningar. Enligt stadens bullerkartering från år 2016 ligger ekvivalenta bullernivåerna mellan 45-49 dBA i mitten på området och 65-69 närmast Österleden och Fältarpsvägen. Österleden är också anvisad väg för transport av farligt gods.

Längs med Österleden ligger en stor vattenledning. Vattenledningen kräver ett skyddsavstånd från bebyggelsen. En anslutning till dricksvatten kan ske med ledning från tryckstegringsstationen i nordväst. Öster om Lussebäcken sträcker sig en spillvattenledning. För att kunna omhänderta spillvatten behöver åtgärder utföras i spillvattennätet då det idag råder kapacitetsbrist. I norr, längs med Fältarpsvägen, ligger en gasledning. Gasledningen kräver ett skyddsavstånd på 16 meter med möjlighet att förstärka ledningen och minska skyddsavståndet till åtta meter.

Norr om Påarpsvägen ligger en dagvattendamm som används för fördröjning och rening av dagvatten från Österleden.

Riksintressen och förordningar

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Inom planområdet finns biotopskyddade alléer, småvatten, stenmurar med mera.

Tidigare kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

Helsingborgs kommuntäckande översiktsplan ÖP2010, antagen av kommunfullmäktige den 18 maj 2010 och aktualitetsförklarad den 26 februari 2014, har upphört att gälla för det aktuella planområdet och ersatts av Stadsplan 2017.

Stadsplan 2017

Planområdet ligger inom det område som omfattas av Stadsplan 2017, som är en ändring av den kommuntäckande översiktsplanen, ÖP2010. Stadsplan 2017 antogs av kommunfullmäktige den 21 november 2017.

Enligt Stadsplan 2017 ska planeringen ta sin utgångspunkt i strukturbildande kollektivtrafik och starka cykelstråk. Specifikt om det aktuella planområdet anger Stadsplan 2017 att tätheten behöver utredas vidare. Vidare anger Stadsplan 2017 att Östra Ramlösa behöver knytas samman med resten av staden med gröna stråk och stadsstråk. I området krävs också omfattande dagvattenhantering.

Detaljplaner

För större delen av planområdet finns ingen detaljplan. Beroende på den exakta avgränsningen av planområdet kan delar av följande detaljplaner komma att beröras: *Förslag till stadsplan för Stadsmotorvägen (Österleden)* (10195), laga kraft den 21 juni 1973, vilken redovisar område för trafikändamål; och *detaljplan för del av fastigheten Östra Ramlösa 5:3* (14004), laga kraft den 26 juni 1996, vilken redovisar bostadsändamål för det aktuella området. Marken är punktprickad och ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning. Marken får inte bebyggas med undantag för gemensamt sophus. Genomförandetiden för gällande detaljplaner har gått ut.

Övriga planeringsunderlag

Enligt Grönstrukturprogram för Helsingborg, antaget av kommunfullmäktige 26 mars 2014, har Långeberga dammar och skog ett högre ekologiskt värde. Lussebäcken beskrivs som ett grönstråk med biologisk mångfald som behöver förstärkas. I ett område längs Lussebäcken föreslås att ny natur prioriteras framför åkermark för att förstärka värdekärnorna. Ett grönstråk föreslås över Österleden som en koppling mellan Långebergaskogen och Gustavslunds grönområde.

Program till detaljplan

Planprogram för Östra Ramlösa godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 23 oktober 2012. Programområdet avgränsas av väg 111 (Österleden) i väster och Skånebanan i söder som är anvisade leder för farligt gods. I öster finns befintliga verksamheter. Långebergavägen i öster och Fältarpsvägen i norr är hårt belastade med tung trafik bland annat till de befintliga verksamheterna. Inom själva programområdet finns många naturvärden att förhålla sig till, ett antal trädgångar, flera trädriddåer, stengårdsgårdar, mörkelgravar och Lussebäcken som sträcker sig genom hela området i nordsydlig riktning. Utifrån de förutsättningarna har flera utmaningar identifierats och utvecklingsstrategier har formulerats för att kunna möta utmaningarna. Utvecklingsstrategierna ska ligga till grund för utveckling av området. Följande utmaningar identifierades i planprogrammet:

- Tillvarata befintliga värden,
- Skapa en levande stadsdel med tydlig identitet,
- Integrera området med övriga staden,
- Skapa förutsättningar för ett lågt bilberoende,
- Utveckla området trots risker och störningar,
- Skapa ett område med låg energiförbrukning,
- Anpassa området till kommande klimatförändringar,
- Säkerställa en god hantering av vatten, dagvatten och grundvatten samt
- Höjdsättning med ett helhetsperspektiv.

Programförslaget innebär att upp till cirka 3000 bostäder möjliggörs inom området. Området byggs upp kring ett nordsydligt grönstråk som utgörs av Lussebäcken och grönområden kring denna. Bostadsbebyggelse föreslås uppföras olika tätt inom olika delar av området.

Längs med Långebergavägen föreslås icke störande verksamheter, dels för att skapa en buffertzon mellan befintliga verksamheter och de planerade bostäderna och dels för att nyttja Långebergavägen och skapa möjligheter till sådana typer av verksamheter.

Befintliga trädgångar och trädridåer bevaras samtidigt som nya grönområden skapas. I centrala delen av programområdet föreslås anläggas en så kallad aktivitetspark med dagvattendammar och olika aktiviteter. Längst i söder reserveras plats för större vattenytor för omhändertagande av dagvatten, som även ska ha rekreativa kvaliteter.

Infarter till programområdet kan ordnas från väg 111, via den nya planskilda korsningen vid Clausgatan samt från Fältarpsvägen och Långebergavägen via Påarpsvägen. För gående och cyklister avses området kopplas till resten av staden i väster på fem platser på ett avstånd av cirka 500 meter mellan kopplingarna.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN


Björn Bensdorp Redestam
planchef


Tobias Röös
planarkitekt