**Akt nr:**

1283K-15278

*AU$1283K-15278*

15278

HELSINGBORGS KOMMUN

# HANDLINGAR

| Upprättade år | Dnr |
|---|---|
| 2001 | |

Ärende

Detaljplan för RAMLÖSAGÅRDEN, del av fastigheten Ramlösa 3:1, 3:3 mfl

Registerområde

| Kommun | Län |
|---|---|
| Helsingborg | Skåne |

Till akten hör

/ band

— numrerade sidor

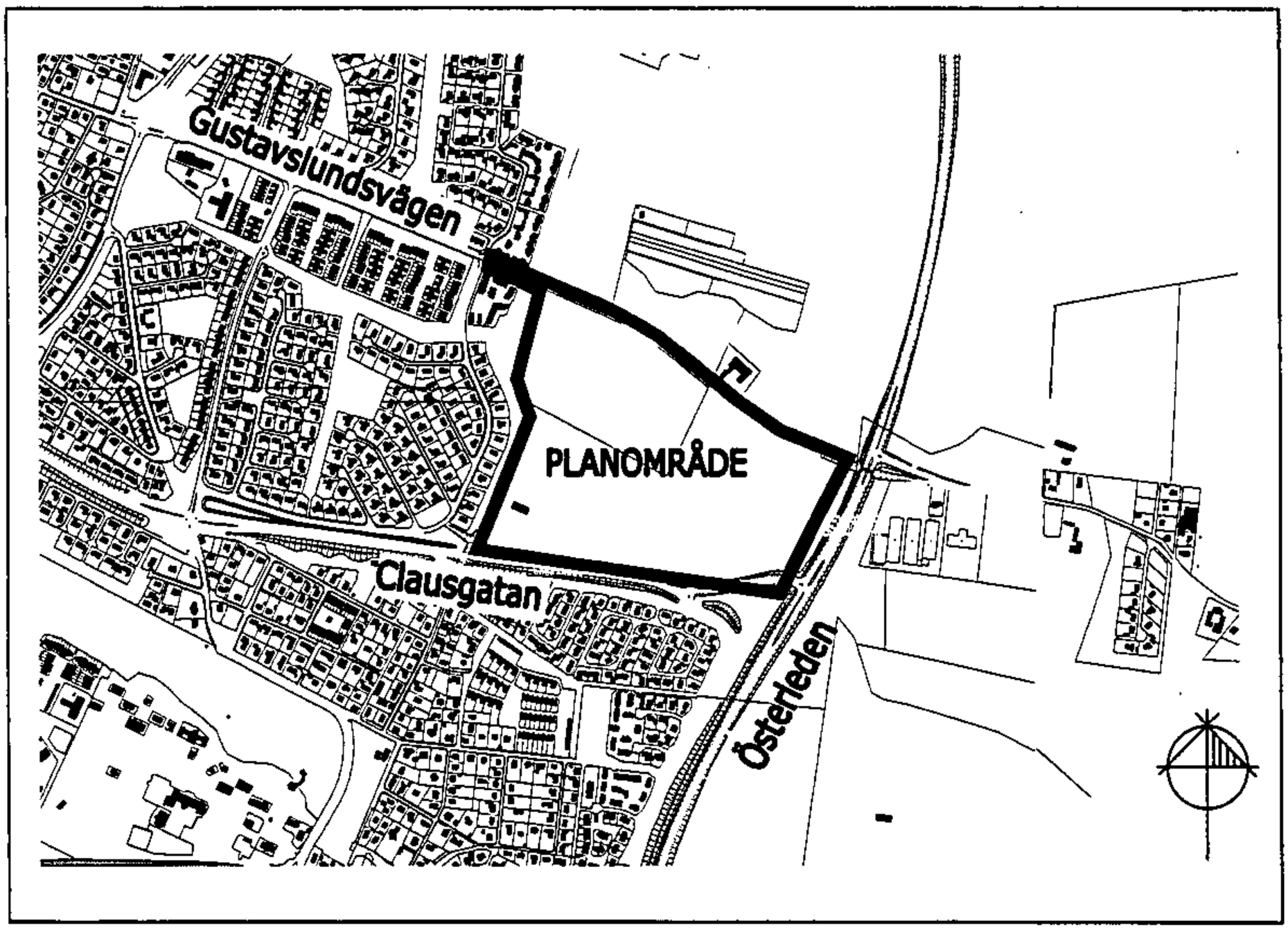
inneliggande karta

/ annan karta rullad 1:1000

/ — " — 1:2000 pl.

HELSINGBORG

# DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHETEN RAMLÖSA 3:1, FASTIGHETEN RAMLÖSA 3:3 M FL, RAMLÖSAGÅRDEN, HELSINGBORGS STAD




Upprättad 2000 02 11
Reviderad 2000 03 08, 2000 05 05
2000 10 06

Antagen av kommunfullmäktige 2001 02 07 § 29
Laga kraft 2001 08 28
Genomförandetid 2006 08 28

UD 99058
15278

STADSBYGGNADSKONTORET

HELSINGBORGS KOMMUNSTYRELSE
Ink. 2001-02-02
Diarienr
Bilaga

Länsstyrelsen
13

HELSINGBORG

Utdrag ur protokoll fört vid sammanträde med Helsingborgs kommunfullmäktige 2001-02-07

Kf § 29
Ks § 13 Dnr B 117/00

Stadsbyggnadskont.
Lantmäterimynd.
Länsstyrelsen
Berörda

## Detaljplan för del av fastigheten Ramlösa 3:1 och fastigheten Ramlösa 3:3 m.fl., Ramlösagården, Helsingborgs stad

### Ärendet

Byggnadsnämnden har i beslut 2000-12-06, § 387, överlämnat förslag till detaljplan för rubricerade fastigheter.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av friliggande och gruppbyggda bostäder, bostäder för särskilt boende, skol- och idrottsverksamhet, samt icke störande verksamheter, på mark som idag nyttjas för åkerbruk.

Vid kommunfullmäktiges sammanträde 2000-08-23, § 147, återremitterades ärendet till byggnadsnämnden.

### Kommunstyrelsens förslag

Kommunstyrelsen har 2001-01-15 tillstyrkt förslaget. Ledamöterna från (s) har ej deltagit i kommunstyrelsens beslut.

Kommunfullmäktige beslutade 2001-01-24 att bordlägga ärendet.

### Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplan för del av fastigheterna 3:1 och 3:3 m.fl., Ramlösagården, Helsingborgs stad, upprättad 2000-02-11, reviderad 2000-03-08, 2000-05-05 och 2000-10-06.

---



RÅDHUSET · 251 89 HELSINGBORG · TELEFON 042-10 50 00 (VX) · TELEFAX 042-18 59 30

**LÄNSSTYRELSEN**
**SKÅNE LÄN**
Förvaltningsenheten
Länsassessor D Törblad
040 - 25 25 23
Exp 040 - 25 25 09, 25 20 27

BESLUT 1(3)

2001-08-03 203-9417/01

Delgivningskvitto

Brunnsberga samfällighetsförening
Sven Nilsson
Box 4037
250 04 HELSINGBORG

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
HELSINGBORG
Ink. 2001-08-07
Till DnrMK2 01/11

**ÖVERKLAGANDE I FRÅGA OM ANTAGANDE AV DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHETEN RAMLÖSA 3:1 OCH FASTIGHETEN RAMLÖSA 3:3 M FL, HELSINGBORGS KOMMUN**

**Länsstyrelsens beslut**

Länsstyrelsen avslår överklagandet.

**Redogörelse för ärendet**

Kommunfullmäktige i Helsingborgs kommun antog genom beslut den 7 februari 2001 detaljplan för del av fastigheten Ramlösa 3:1 och fastigheten Ramlösa 3:3 m fl. Planens syfte är att möjliggöra utbyggnad av friliggande och gruppbyggda bostäder, bostäder för särskilt boende, skol- och idrottsverksamhet samt icke störande verksamheter på mark som i dag nyttjas för åkerbruk.

Ni har överklagat Kommunfullmäktiges beslut. Till stöd för överklagandet har hänvisats till tidigare skrivelser i ärendet i vilka huvudsak anförts att Gustavslundsvägen inte klarar den ytterligare belastning som kommer att bli följden om detaljplanen genomförs och att detta kommer att innebära nackdelar för föreningens medlemmar/andelsägare.

**Skäl för beslutet**

Enligt 1 kap 2 § plan- och bygglagen, PBL, är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Med hänsyn härtill äger kommunen själv inom vida ramar avgöra hur marken skall utnyttjas i den egna kommunen. Vid länsstyrelsens överprövning av ett överklagat planbeslut bör således stor vikt tillmätas de lämplighetsbedömningar som gjorts av kommunen. Vid en överprövning bör kommunens beslut om antagande av en detaljplan upphävas endast om kommunen gjort en felaktig avvägning mellan motstående enskilda intressen eller motstående enskilda och allmänna intressen eller då kommunen förfarit felaktigt vid handläggningen av planärendet. Länsstyrelsens prövning avser därför i allt väsentligt frågor som är av betydelse för de klagande i deras egenskap av sakägare eller boende, det vill säga frågor som rör de klagandes enskilda intressen.

Redan i kommunens översiktsplan, som antogs av kommunfullmäktige i oktober 1997, har det aktuella området redovisats som utbyggnadsområde för bostäder. Den förändring av markutnyttjandet som detaljplanen ger upphov till och de övriga effekter på omgivningen, exempelvis genom ökad trafik, har därför varit känd i flera år. Den tillkommande bebyggelse som detaljplanen medger är dessutom normal i en sådan centralort som Helsingborg utgör.

Länsstyrelsen finner det rimligt att trafiken till och från området i första hand löper på det befintliga vägnätet. Detta innebär en ökad belastning på Gustavslundsvägen och på Clausgatan. Gustavslundsvägen kommer dock inte att vara genomfartsväg för biltrafik österut till Österleden (väg 111). Vägen avses brytas av ett parkområde på vilket endast gång- och cykeltrafik är tillåten.

Trafik på gata invid bostadsområde i en tätort är normalt och får därför tålas. Det har ej visats att trafikförhållandena på Gustavslundsvägen kommer att förändras på ett sådant sätt för medlemmar/andelsdelägare i Brunnsberga samfällighetsförening att detaljplanen av den anledningen inte bort antas.

Kommunstyrelsen har i sitt yttrande till kommunfullmäktige anfört att frågan om andra trafiksäkerhetshöjande åtgärder utmed Gustavslundsvägen än de som finns inom planområdet skall överlämnas till berörd förvaltning.

Sammanfattningsvis finner Länsstyrelsen att detaljplanen överensstämmer med översiktlig planering, att den bebyggelse och de övriga förändringar som detaljplanen medger inte kommer att innebära några betydande olägenheter för samfällighetsföreningen och att det inte i övrigt har framkommit något om planens utformning som gör att den inte kan godtagas.

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit förste länsassessor Christina Cinthio, beslutande, bitr länsarkitekt Petter Eiring och länsassessor Dick R Törblad, föredragande.

Detta beslut kan överklagas hos Regeringen, se nedan.

Christina Cinthio

Dick R Törblad

Bestyrkes
A-C Johansson

**Kopia till**

Kommunfullmäktige i Helsingborgs kommun
Stadsbyggnadskontoret i Helsingborgs kommun
Lantmäterimyndigheten i Helsingborg
Thomas Green, Rangvallagatan 4 B, 256 63 HELSINGBORG

## ANVISNING FÖR ÖVERKLAGANDE

Om Ni vill överklaga länsstyrelsens beslut skall Ni skriva till Regeringen, miljödepartementet. Överklagandet skall dock skickas till Länsstyrelsen i Skåne län, 205 15 MALMÖ.

Av överklagandet skall framgå vilket beslut Ni överklagar (ange diarienummer) och hur Ni vill att beslutet skall ändras. Ni bör också tala om varför Ni anser att beslutet skall ändras.

Skrivelsen skall undertecknas. Uppge även adress och telefonnummer. Om Ni har handlingar eller annat som Ni anser stöder Er uppfattning så bör Ni skicka med detta.

Länsstyrelsen måste ha fått Ert överklagande inom tre veckor från den dag Ni fick del av beslutet, annars kan överklagandet inte tas upp till prövning.

Behöver Ni veta mera om hur Ni skall göra kan Ni kontakta Länsstyrelsen, tel 040 - 25 20 00 (växel).

HELSINGBORGS STAD

HELSINGBORG

2001-09-11

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
H...
Ink. 2001-09-12
Till DnrMK2 01/11

**LAGAKRAFTBEVIS**

**Detaljplan för del av fastigheten Ramlösa 3:1 och fastigheten Ramlösa 3:3 m fl, Ramlösagården, Helsingborgs stad**

Kommunfullmäktige i Helsingborgs stad antog 2001-02-07, § 29, detaljplan för del av fastigheten Ramlösa 3:1 och fastigheten Ramlösa 3:3 m fl, Ramlösagården, Helsingborgs stad.

Länsstyrelsen har 2001-03-13 med stöd av 12 kap 2 § plan- och bygglagen, PBL, beslutat att inte pröva kommunfullmäktiges beslut.

Beslutet har överklagats. Länsstyrelsen beslutade 2001-08-03 att avvisa överklagandet. Tiden för överklagande av avvisningsbeslutet gick ut 2001-08-28. Enligt länsstyrelsens diarium har inom överklagandetiden inget överklagande inkommit.

Detaljplanen har **vunnit laga kraft 2001-08-28.**

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

Ulla Ekström
Registrator

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



KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING
RÅDHUSET · 251 89 HELSINGBORG · TELEFON VX 042-10 50 00 · TELEFAX 042-18 59 30

Vid protokollet

Ulf Bengtsson

Carin Wredström

Justerat 2001-02-19

Björn O. Anderberg Yvonne Svensson

Att justeringen av protokollet tillkännagivits på kommunens anslagstavla 2001-02-19 intygar

Eva Nilsson

Helsingborg 2001-02-19
Rätt utdraget; intygar

Monica Lundkvist

UD 99058
P 2000 10 06

DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHETEN RAMLÖSA 3:1, FASTIGHETEN RAMLÖSA 3:3 M FL,
RAMLÖSAGÅRDEN, HELSINGBORGS STAD

# PLANBESKRIVNING

---

## HANDLINGAR

Detaljplanen redovisas på:

- denna planbeskrivning
- detaljplanekarta med planbestämmelser
- illustrationskarta
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse
- planprogram för fastigheterna Ramlösa 3:3 och del av 3:1.
- bilaga: Lägesjustering av trafikplats 3, Clausgatan–Påarpsvägen, (ändring av vägutredning Österleden, november 1994).
- utlåtande

## SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av friliggande och gruppbyggda bostäder, bostäder för särskilt boende, skol- och idrottsverksamhet, samt icke störande verksamheter, på mark som idag nyttjas för åkerbruk. Avsikten är att tillskapa användbara och tillgängliga grönområden samt lokal dagvattenhantering. Planområdet avses få en grön karaktär med tilltalande gaturum och attraktiva utemiljöer för både bostäder och verksamheter.

*Vy mot Österleden.*

## PLANOMRÅDET

### Avgränsning

Planområdet är beläget i den sydöstra delen av Helsingborg. Området avgränsas av Österleden i öster, bostadsområdet kring Birkagatan i väster, Clausgatan i söder, och Gustavslundsvägen i norr. Gustavslundsvägen ingår fram till korsningen med Birkagatan i planområdet.

**Markägare**

Fastigheten Ramlösa 3:3 ägs av Skanska AB, fastigheten Ramlösa 3:1 av Helsingborgs stad.

**Beskrivning av området**

Planområdet omfattar ca 22 ha och utgörs i huvudsak av brukad åkermark. I områdets sydvästra del ligger Ramlösagården, en äldre lada i natursten och rött tegel. I anslutning till byggnaden finns två tennisplaner inramade av högvuxna träd. Gården och tennisplanerna nyttjas för närvarande av Ramlösa Tennisklubb. Rakt genom området går en markväg utmed ett överväxt stengärde i nord-sydlig riktning. Väster om denna, i östvästlig riktning, går en bevuxen ägogräns med ett stengärde utmed en del av sträckan. Den västra delen av området har en höjdskillnad på någon meter från en central höjdplatå med sluttning i alla riktningar. Den östra delen av området sluttar mot sydost med en höjdskillnad på fem meter. Österleden ligger i skärning förbi planområdet, liksom Clausgatans östra del. Längs delar av Österleden växer buskvegetation.

*Den nord-sydliga markvägen. Vy norrut mot Holmströms rör.*

Arkeologiska undersökningar har genomförts i Ramlösagården från hösten 1999 och avses vara klara under hösten 2000. Enligt dessa finns fornlämningar från förromersk järnålder eller vikingatid inom planområdets nordöstra och västra delar. Innan markarbeten påbörjas krävs tillstånd från länsstyrelsens kulturmiljöenhet.

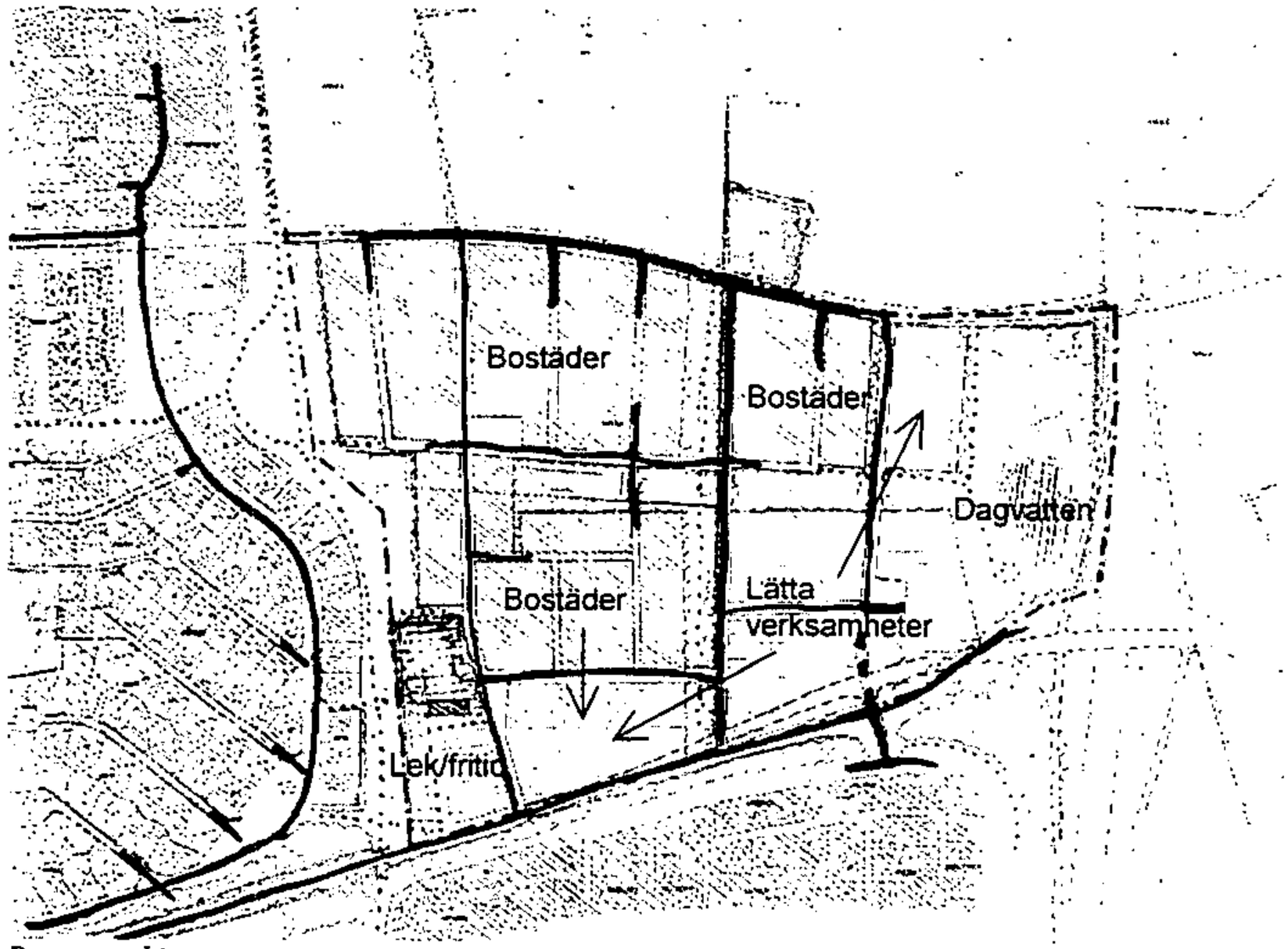
En huvudvattenledning korsar planområdet utmed Österleden. Helsingborgs Energi AB har en högspänningsledning som jordkabel i den nord-sydliga markvägen rakt genom planområdet. Telia AB har större teleledningar utmed Österleden och Gustavslundsvägen.

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts. Grundläggningsförhållandena är goda för både lätt och tung bebyggelse, med eller utan källare. Kompletterande geoteknisk undersökning bör dock utföras med anpassning till typ av bebyggelse.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Program

Ett planprogram för Ramlösa 3:3 och del av 3:1 har upprättats 1999 03 18, att ligga till grund för detaljplaneläggning av området. Programmet redovisar utbyggnad av både bostäder och verksamheter, i en övergripande struktur av gator och vegetation. Hela området trafikmatas i planprogrammets huvudalternativ från Clausgatan. I detaljplanen har ett annat alternativ valts, med trafikmatning från både Clausgatan och Gustavslundsvägen. Verksamheter samt ett grönområde med dagvattendamm dimensionerad för hela områdets dagvattenavrinning föreslås i områdets östra del, uteslutande inom Ramlösa 3:1.




*Programskiss.*

### Översiktsplaner

I Helsingborgs översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige i oktober 1997, redovisas planområdet som utbyggnadsområde för bostäder.

### Detaljplaner

Planområdet är till största delen inte tidigare detaljplanelagt. I planområdets västra del, Gustavslundsvägen, gäller detaljplan för del av fastigheten Ramlösa 3:1 m fl, Gustavslund, laga kraft 1990 06 21. Denna redovisar Gustavslundsvägen som bussgata samt gång-, cykel- och mopedväg fram till Birkagatan. Angränsande planer är detaljplan för Gustavslundsområdet västra delen, del av fastigheten Husensjö 9:25 m fl, laga kraft 1990 06 21, stadsplan för del av Ramlösagården, fastställd 1965 10 12, stadsplan för Humlegården norra, fastställd 1979 10 26, samt stadsplan för Stadsmotorvägen, Österleden, fastställd 1973 06 21. De angränsande planerna redovisar parkområde och område för bostads- respektive trafikändamål i direkt anslutning till planområdet.

## PLANENS UTFORMNING

### Dispositionen i stort

I planområdet föreslås marken i huvudsak nyttjas för bostadsändamål, i den sydvästra delen även för allmänna ändamål som skol- och idrottsverksamhet, samt i den östra delen, mot Österleden, för icke störande verksamheter och kontor. Totalt inom hela Ramlösagården kommer mellan 110-130 bostäder att kunna byggas. Centralt i området anläggs ett parkstråk i öst-västlig riktning. Trafikmatning avses ske från Gustavslundsvägen och Clausgatan, med separat angöringsgata till verksamheterna. I den östra delen anläggs ett naturområde samt dagvattenmagasin för hela områdets dagvattenavrinning.

### Bebyggelsen

Ny bebyggelse inom området får uppföras i högst två våningar, tillåten byggnadshöjd varierar. Alla fastigheter skall avgränsas med klippt häck mot allmän platsmark, såsom gator och parker.

*Fribyggda villor eller parhus*
Detaljplanen medger byggrätt för 47 friliggande bostadshus med högst två lägenheter, med en tillåten byggnadshöjd av högst 4,5 meter, utmed de nord-sydliga lokalgatorna samt lokalgatan parallell med Clausgatan. I det södra kvarteret utmed den västra lokalgatan tillåts byggnader med en högsta nockhöjd av 8,0 meter, högsta byggnadshöjd är här högst 6,0 meter.

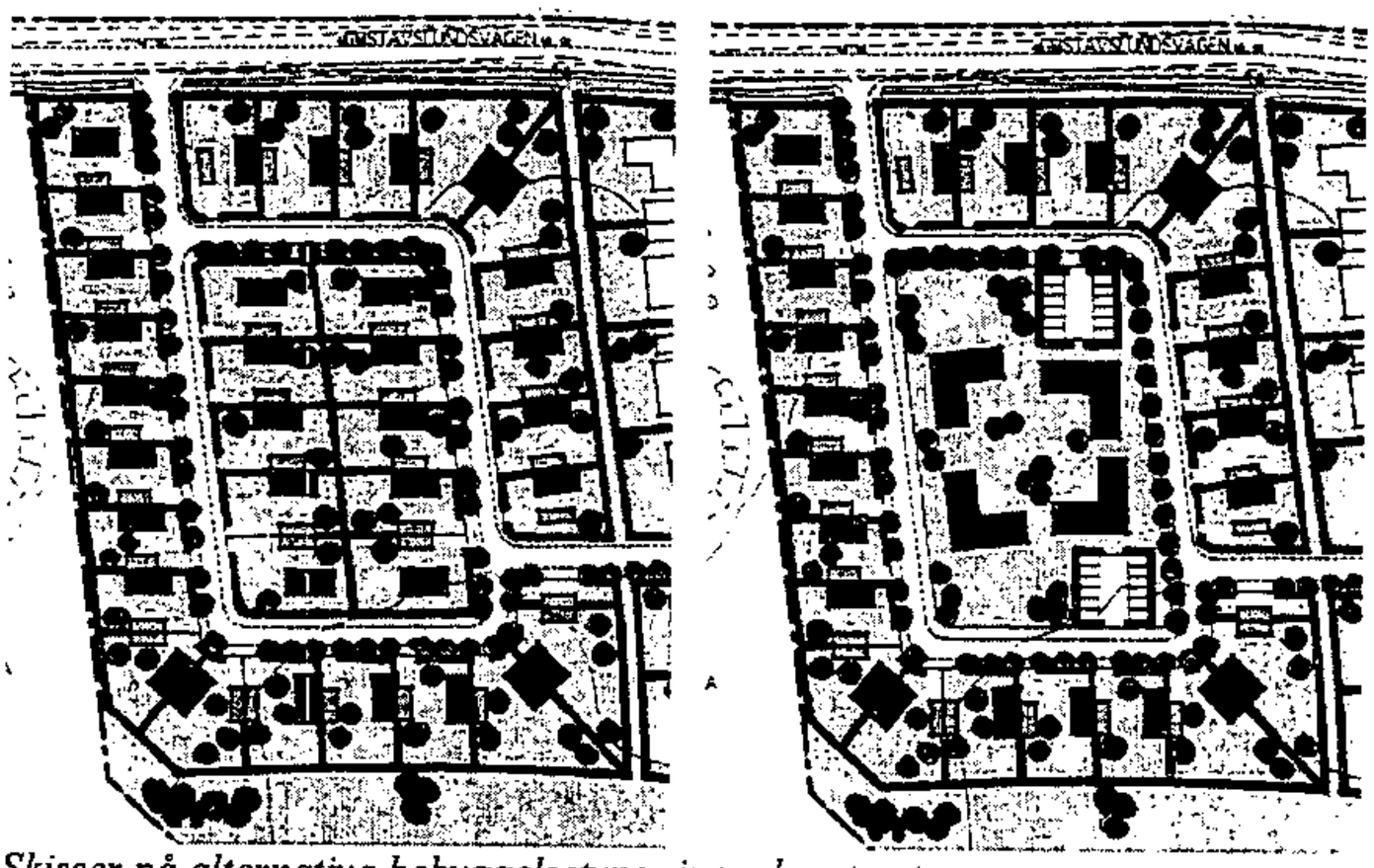
Huvudbyggnader skall utmed lokalgatorna placeras med långsida eller gavel mot förgårdsmarken, vilken är väl tilltagen för att få in grönska och möjliggöra uteplats framför husen. Eventuella burspråk, mindre skärmtak och liknande är att betrakta som mindre planavvikelse förenligt med planens syfte och får skjuta ut över förgårdsmarken. Huvudbyggnad skall ligga minst 4,0 meter från tomtgräns, garage och förrådsbyggnader minst 3,0 meter ifrån. Utmed den norra delen av den västra lokalgatan får även parhus byggas och garage får sammanbyggas i tomtgräns. Bostadstomterna direkt väster om markvägen skall där så är möjligt samordna utfarter från parkering två och två, enligt den princip som syns på illustrationskartan, för att minska antalet utfarter över gång- och cykelbanan samt antalet genombrott i stengärdesgården.

Bostadstomterna utmed lokalgatorna avses försäljas via stadens tomtkö och bebyggas genom fribyggeri. I syfte att skapa en tilltalande helhet inom området styr planbestämmelserna till vissa delar utformningen av byggnaderna. Planen föreskriver utmed den västra lokalgatan fasader huvudsakligen i rött tegel eller röd eller vit puts och utmed den östra gatan fasader huvudsakligen i gult tegel eller gul eller vit puts. Utmed den östvästliga lokalgatan är fasadutformningen friare.

Tomterna skall avgränsas med klippt häck mot allmän platsmark, gärna även mellan fastigheterna. Antalet fastigheter inom varje kvarter begränsas genom angiven minsta tomtstorlek, vilken varierar mellan 700-1100 $m^2$. Den totala byggnadsstorleken på tomten får uppgå till max 25 procent av tomtens area. Den bakre delen av de östligaste bostadstomterna, mot verksamheterna, får bebyggas med uthus och garage med en byggnadshöjd av högst 3,0 meter.

*Gruppbyggda grändhus eller mindre flerbostadshus*
Inom det nordvästra kvarteret medges byggrätt för bostadshus sammanbyggda i tomtgräns, med en tillåten nockhöjd av högst 8,0 meter, högsta byggnadshöjd är 6,0 meter. Detaljplanen medger inom kvarteret även mindre flerbostadshus. Bostäderna kan upp-

låtas med hyresrätt såväl som med bostadsrätt eller eget ägande. Inom kvarteret tillåts ett friare utförande av fasader och tak. Den totala byggnadsstorleken på bostadsfastighet får uppgå till max 30 procent av tomtens area.



*Skisser på alternativa bebyggelsetyper inom kvarteret.*

*Gruppbyggda villor eller parhus*
Inom det mellersta, norra kvarteret medges byggrätt för friliggande villor eller parhus, med en högsta byggnadshöjd av 4,5 meter. Garage får sammanbyggas i tomtgräns. Inom kvarteret tillåts ett friare utförande av fasader och tak. Bostadstomterna skall avgränsas med klippt häck mot allmän platsmark. Den totala byggnadsstorleken på bostadsfastighet får uppgå till högst 30 procent av tomtens area. Bostäderna kan upplåtas med hyresrätt såväl som med bostadsrätt eller eget ägande.

*Gruppbyggda radhus eller kedjehus*
Inom det mellersta, södra kvarteret medges byggrätt för radhus, kedjehus eller friliggande villor med en tillåten nockhöjd av högst 8,0 meter, högsta byggnadshöjd är 6,0 meter. Inom kvarteret tillåts ett friare utförande av fasader och tak. Den totala byggnadsstorleken på bostadsfastighet får uppgå till högst 30 procent av tomtens area. Bostäderna kan upplåtas med hyresrätt såväl som med bostadsrätt eller eget ägande.

*Skol- och idrottsbebyggelse*
I planområdets västra del medges byggrätt för skola, förskola eller särskilt boende t ex vård- eller äldreboende. Bebyggelse får här utföras i högst två våningar, till en byggnadshöjd av 6,5 meter. Fasader skall huvudsakligen utföras i rött tegel eller röd eller vit puts, i likhet med bostadsbebyggelsen utmed gatan, för att skapa samstämmighet. Den totala byggnadsstorleken inom fastigheten får uppgå till högst 30 procent av tomtens area, dock skall tillräcklig yta finnas för eventuell skolgård, angöring och parkering för verksamhetens behov.

Söder därom, i anslutning till Ramlösagården, anger planen område för skol- och idrottsändamål. Ny bebyggelse skall i färg och material anpassas till karaktären utmed gatan, fasader huvudsakligen i rött tegel eller röd eller vit puts föreskrivs. Bebyggelse får här utföras i högst två våningar, till en byggnadshöjd av 6,5 meter. Den totala byggnadsstorleken inom fastigheten får uppgå till högst 30 procent av tomtens area, dock skall tillräcklig yta finnas för angöring och parkering för verksamhetens behov. Den befintliga byggnaden ges bestämmelsen *q*, vilken innebär att byggnaden ej får rivas eller förvanskas till sin karaktär.

*Verksamheter*
Verksamhetstomterna skall, i likhet med bostadstomterna, avgränsas med klippt häck mot allmän platsmark. Byggnader, såväl kontor och hantverk som mindre verksamheter (icke miljöstörande), får uppföras till högst 6,5 meter. Fasader skall i huvudsak utföras i tegel, puts eller motsvarande stenmaterial i syfte är att skapa en gedigen och enhetlig karaktär inom verksamhetsområdet. Inom det nordöstra verksamhetskvarteret får högst 40 procent av fastigheterna bebyggas med byggnader, inom övriga verksamhetsfastigheter högst 30 procent.

## Grönområden

Ett övergripande grönstråk i öst-västlig riktning utmed den nuvarande ägogränsen och vidare öster om markvägen, förbinder grönområdet vid Birkagatan med ett planerat naturområde vid Österleden. Stråket utgör allmän platsmark och avses inrymma såväl planteringar och gångstigar som öppna gräsytor för olika aktiviteter. Befintliga träd och buskar bevaras i möjligaste mån, liksom stengärdesgården. Gränsen med vegetation är viktig ur landskapsbildssynpunkt och har som biotop skydd enligt Miljöbalken.

Längs den nord-sydliga markvägen följer ytterligare en stengärdesgård med enstaka träd och buskar. Gärdesgården med växtlighet förläggs inom gatumark och avses så långt möjligt bevaras, med undantag för infarter till framtida bostadsfastigheter väster om markvägen. Den breda förgårdsmarken utmed lokalgatorna ger förutsättningar för ett grönskande gaturum.

Inom de mellersta bostadskvarteren anläggs kvartersparker, kring vilka bebyggelsen är grupperad. Parkerna utgör gemensamhetsanläggning för respektive kvarter.

I anslutning till Ramlösagården växer ett antal större träd, vilka skall bevaras. De ytor inom området för skol- och idrottsändamål som inte nyttjas för verksamhetens behov, skall planteras.

I planområdets östra del, utmed Österleden, anläggs ett naturområde med trädplantering och en våtmark med dagvattenmagasin dimensionerad för hela Ramlösagårdens dagvattenavrinning. Området avses ha en mindre, öppen vattenspegel som kan översvämmas vid större vattenmängder.

Ett nord-sydligt område mellan bostadskvarteren och verksamheterna utgör skyddsområde och skall planteras med träd och buskar som avskärmar verksamheterna från bostäderna. Avsikten är att skyddsområdet skall skötas extensivt. En smal zon mellan skyddsplanteringen och intilliggande verksamheter reserveras för dagvattenavrinning. Inom verksamhetsområdet skall minst 20 procent av fastigheterna planteras. Gräns mot annan fastighet skall planteras med träd och buskar. Avsikten är att verksamhetsområdet ska utgöra en grön och tilltalande miljö.

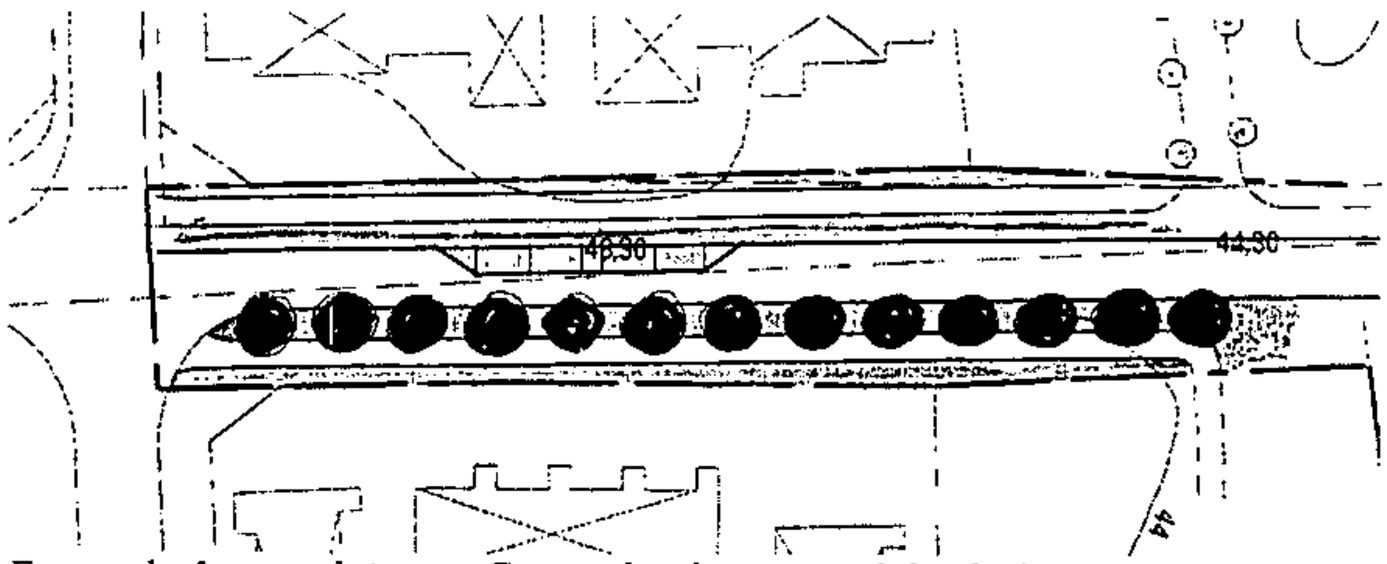
## Trafik

Planområdet trafikförsörjs dels från Clausgatan, dels från Gustavslundsvägen. Ett övergripande nät av trädplanterade lokalgator, varifrån bostäder och skol- och idrottsverksamhet angörs, knyter samman de två gatorna. Det sammanhängande gatunätet bildar en tydlig hierarki som underlättar orienteringen inom området och förtydligar sambanden med omkringliggande stadsdelar. Häckar och alléträd förstärker och binder samman de övergripande stråken ytterligare. Möjligheten att med bil såväl som med cykel eller som gående ta sig genom området på ett naturligt sätt medför en trygg och levande stadsdel.

Utmed den befintliga markvägen anläggs en separat gång- och cykelväg på västra sidan om stengärdesgården. Gatusektionerna regleras genom bestämmelser på plankartan. Vid behov får dock angöringsficka anordnas i anslutning till en eventuell skola, varvid gatusektionen får en annan utformning i det läget.

I syfte att minska risken för onödig genomfartstrafik samt att sänka hastigheterna har en smal gatusektion föreslagits (6,0 meter). Infarten från Clausgatan till området har förskjutits österut och den västra lokalgatan har brutits, så att även den norra delen förskjutits österut, vilket innebär att känslan av genväg minskas. Trafikmängden på den västra lokalgatan bedöms komma att uppgå till mellan 1000-1400 fordon/dygn, beroende på vilken verksamhet som inryms inom skol- och idrottsområdet. Enligt bullerberäkningar blir den ekvivalenta bullernivån vid uteplats hos närmast liggande bostadsfastigheter 51 respektive 52 dB(A), vilket är lägre än gällande riktvärde (55 dB(A)).

Gustavslundsvägen nyttjas som lokalgata med separat gång- och cykelväg. I gällande plan är Gustavslundsvägen bussgata från Birkagatan och ett hundratal meter österut. Detaljplanen förutsätter att gatan öppnas för allmän trafik, vilket bedöms innebära att omkring 1200 fordon/dygn komma att passera på sträckan som idag är bussgata. Enligt bullerberäkningar blir den ekvivalenta bullernivån vid uteplats hos angränsande fastighet 53 dB(A), vilket är lägre än gällande riktvärde (55 dB(A)). Hastighetssänkande åtgärder t ex i form av avsmalning av vägen avses göras utmed den aktuella vägsträckan. I syfte att minimera antalet tunga transporter utmed Gustavslundsvägen och det nya bostadsområdet angörs den befintliga verksamheten "Holmströms rör AB" norr om planområdet endast via den tillkommande verksamhetsgatan i östra delen. Gustavslundsvägens förlängning österut nyttjas som gång-, cykel- och mopedväg.




*Exempel på avsmalning av Gustavslundsvägen vid den befintliga bebyggelsen.*

De bostadskvarter som inte ligger i direkt anslutning till allmänna gator angörs via kvartersgator. Gemensamhetsanläggningar avses bildas för kvartersgator, kvartersparker, källsorteringsanläggningar och dagvattendiken inom kvartersmark.

En trädplanterad gata med angöring från Clausgatan utgör tillfart till verksamheterna. Gatusektionen regleras genom bestämmelse på plankartan. Vändplanen planteras med träd och buskar. Lokalgatan fortsätter från vändplanen via Gustavslundsvägen och utgör tillfart till den befintliga verksamheten norr om planområdet.

En övergripande gång- och cykelväg anläggs i planområdets östra del, genom naturområdet vid Österleden. Gång- och cykelvägen korsar Clausgatan planskilt i anslutning till den framtida trafikplatsen och angör Gustavslundsvägen vid fästet till gång- och cykelbron över Österleden. En ytterligare gång- och cykelväg anläggs utmed Clausgatans norra sida, som ansluter till befintlig planskildhet och busshållplats vid Ramlösagården. En möjlig utformning av Clausgatans framtida utbyggnad över Österleden redovisas på illustrationskartan.

Planområdet kollektivtrafikförsörjs med buss genom en hållplats i anslutning till Ramlösagården, utmed Clausgatan. Den bostadstomt som ligger längst från hållplatsen har ca 600 meters gångavstånd. När Clausgatan förlängs över Österleden avses bussen fortsätta mot Östra Ramlösa istället för att, som idag, vända i Humlegården. När detta blir aktuellt kan en ytterligare hållplats anordnas längre österut i anslutning till planområdet, vilket skulle minska gångavståndet för boende inom Ramlösagården.

**Teknisk försörjning**

Bebyggelsen kan anslutas till befintliga vatten- och avloppsledningar i anslutning till planområdet. Uppvärmning av området avses ske med fjärrvärme, genom anslutning till stadens fjärrvärmenät via det öst-västliga parkstråket.

Bostadshushållens avfallshantering avses klaras med källsorteringshus förlagda i anslutning till respektive bebyggelsegrupp. Gemensamhetsanläggningar avses bildas för källsorteringsanläggningarna.

Planområdets försörjning av elenergi tillgodoses genom en ny nätstation direkt öster om den befintliga markvägen, i anslutning till föreslaget källsorteringshus. Elnätsstationen dimensioneras för hela Ramlösagården. Bebyggelsen kan anslutas till befintligt telenät i anslutning till planområdet.

Dagvattnet inom Ramlösagården skall så långt möjligt tas om hand lokalt, enligt principen om lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Syftet är att minska vattenflödet och mängden näringsämnen till recipienten Lussebäcken, som ingår i Rååns avrinningsområde. I planområdets östra del skall anläggas en fördröjningsdamm inom naturområdet, dimensionerad för att ta om hand dagvattnet från hela Ramlösagården. Skåldiken utmed gatorna inom området leder vattnet till Gustavslundsvägen respektive Clausgatan. Diken eller avrinningszoner utmed Gustavslundsvägen och Clausgatan leder vattnet vidare till fördröjningsdammen. Zoner mellan bostadsfastigheterna samt mellan skyddsplanteringen och verksamhetskvarteren reserveras för bostads- och verksamhetstomternas dagvattenavrinning.

## MILJÖKONSEKVENSER

Planområdet ligger i anslutning till den relativt trafikerade Österleden. Den ekvivalenta bullernivån 100 meter från vägmitt, i verksamhetsområdets östra gräns, är 55 dB(A). Verksamhetsområdet förläggs mellan Österleden och bostadsbebyggelsen, vilket innebär att bostäderna ytterligare skärmas från trafikbuller från Österleden. Enligt beräkningar för bostadskvarteren som gränsar mot Clausgatan, blir den ekvivalenta bullernivån vid uteplats 57 dB(A) utmed en del av sträckan, varför bullerskyddande åtgärder måste vidtas. Enligt planbestämmelse skall bullerskydd såsom plank eller mur uppföras mellan gång- och cykelvägen och Clausgatan, till en höjd av 1,1 meter. Enligt beräkningar innebär ett sådant skydd att den ekvivalenta bullernivån vid uteplats blir 55 dB(A) och maximalnivån blir 69 dB(A), vilket följer gällande riktvärden för vägtrafikbuller vid nyexploatering (55 dB(A) respektive 70 dB(A)).

Den planerade bostadsbebyggelsen öster om markvägen ligger 30 meter från planerad kontors- och hantverksverksamhet. Verksamheterna skall vara av sådan art att de inte stör omgivande bostadsområden eller grönområden. Den ekvivalenta bullernivån från verksamheter respektive kontor får inte överskrida Naturvårdsverkets riktvärden för externt industribuller i gräns mot bostadsfastighet. Enligt dessa är den högsta tillåtna ekvivalenta ljudnivån 50 dB(A) dagtid, 45 dB(A) kvällstid och 40 dB(A) nattetid.

Momentana ljud nattetid får högst uppgå till 55 dB(A). Ett skyddsområde mellan bostäder och verksamheter skall planteras med träd och buskar.

Dagvattnet som alstras inom planområdet skall tas om hand genom LOD och i skåldiken eller genom ytavrinning föras till en fördröjningsdamm i områdets östra del. Därifrån förs vattnet vidare till recipienten, Lussebäcken, vilken ingår i Rååns avrinningsområde.

Planförslaget innebär att 18,1 ha jordbruksmark omvandlas till mark för bostäder, verksamheter och gator. Ytterligare 3,3 ha jordbruksmark omvandlas till parkmark, naturområde eller våtmark. Området som helhet avses få en grön karaktär med stora bostadstomter och gröna gaturum med lokal dagvattenhantering. Minst 20 procent, eller ca 0,6 ha, av verksamheternas fastigheter skall vara planterade. Den jordbruksmark som tas i anspråk genom detaljplaneläggningen är av klass 9.

Enligt Boverkets allmänna råd (1995:5) är riktvärdet för skyddsavstånd till djurhållning 500 meter från bostadsbebyggelse. Den planerade bostadsbebyggelsen inom planområdet ligger utanför gränsen för skyddsavstånd till närmaste ridanläggning eller lantbruk med djurhållning.

**Miljökvalitetsnormer**

Gällande miljökvalitetsnormer enligt svensk författningssamling (SFS 1998:897) avser halterna i utomhusluft av kvävedioxid ($NO_2$), svaveldioxid ($SO_2$) och bly. Miljökontoret i Helsingborgs stad utger kontinuerligt månadsrapporter som redovisar mätresultat från specifika positioner i staden. Inom planområdet finns inga mätningar av luftkvaliteten, dock är spridningssimuleringar utförda 1995. Enligt dessa är värdena i planområdets närhet långt under gällande gränsvärden. Beträffande $NO_2$ ligger dygnsmedelhalten under vinterhalvåret på ca 32 $\mu g/m^3$, gällande miljökvalitetsnorm är 60 $\mu g/m^3$ och dygn. Medelhalten $SO_2$ under vinterhalvåret beräknas till ca 4,6 $\mu g/m^3$, gällande miljökvalitetsnorm för motsvarande period är 50 $\mu g/m^3$. Förekomsten av bly bedöms utifrån tidiga mätningar vara mycket låg.

Inom området planeras ca 130 lägenheter, vilka kan förväntas alstra omkring 500 trafikrörelser per dag. En öppning av Gustavslundsvägen för biltrafik, i jämförelse med att biltrafiken tar omvägen kring Clausgatan, kan komma att innebära minskat trafikarbete och därmed minskade utsläpp, då flera målpunkter finns utmed Gustavslundsvägen. Gående och cyklister har flera alternativa färdvägar inom området och till målpunkter utanför området. Närmaste busshållplats nås även från hela planområdet inom den gräns stadens policy för avstånd till busshållplats anger. En utbyggnad enligt förslaget bedöms inte öka luftföroreningarna i betydande utsträckning.

**REVIDERINGAR**

Vid revidering 2000 03 08 har verksamhetsområdet justerats så att gatan rätats upp och förskjutits västerut. Användningen har ändrats så att båda kvarteren väster om lokalgatan medger kontor och hantverk, medan de öster om gatan medger kontor och mindre verksamhet med skyddsavstånd 50 meter. Bostadstomterna närmast verksamheterna har minskat i djup till 40 meter, då skyddsavståndet inte längre krävs. Zonen för dagvattenavrinning har lagts till allmän platsmark. En allmän gång-, cykel- och mopedväg har lagts till i områdets östra del. Kretsloppsanläggning och elnätsstation belägna i parkstråket, öster om den befintliga markvägen, har flyttats så att en större öppning i parken bildas. Utmed Clausgatan har bullerskydd föreskrivits vid bostadskvarteren. En planterad refug har lagts till utmed den västra lokalgatan i anslutning till parkstråket, i syfte att sänka hastigheten. Utformningsbestämmelserna har justerats avseende tillåtna bygg-

nadshöjder och fasadutformning. Ytterligare mindre redaktionella ändringar har gjorts i planhandlingarna.

Vid revidering 2000 05 05 har det nordvästra bostadskvarteret förändrats så att en ytterligare tomtrad ryms. Antalet utfarter mot den genomgående lokalgatan har minskats, då det nordvästra kvarteret istället så långt möjligt matas från kvartersgatan. Exploateringsgraden i det nordvästra och de två inre kvarteren har höjts till 30 procent av fastighetsarean. Bullerskydd till en höjd av 1,1 meter har föreskrivits vid bostadskvarteren utmed Clausgatan. Ytterligare mindre redaktionella ändringar har gjorts i planhandlingarna.

Planförslaget återremitterades av kommunfullmäktige enligt beslut 2000 08 23 § 147. Föreslagen trafiklösning ansågs av majoriteten medföra genomfartstrafik mellan Clausgatan och Gustavslundsvägen, samt ökad segregation då förslaget huvudsakligen innehåller villor och radhus.

Vid revidering 2000 10 06 har planförslaget ändrats så att infarten till området från Clausgatan förskjutits österut och den västra lokalgatan har brutits så att den norra delen förskjutits österut, i syfte att minska risken för onödig genomfartstrafik. En ytterligare tomtrad har lagts till utmed den västra lokalgatan, vilket medför att antalet byggrätter för bostäder inom området ökat något samt att tomtstorlekarna minskat i den delen. Byggnadshöjden inom det mellersta, södra kvarteret har höjts till 6,0 meter, så att två fulla våningar tillåts. Skrivningen har även förtydligats så att det framgår att bostäderna kan upplåtas med hyresrätt såväl som med bostadsrätt eller eget ägande. Alternativ utformning med mindre flerbostadshus redovisas också i planbeskrivningen. Huruvida hyresrätter byggs inom området kommer dock an på kommunstyrelsen, då det är kommunstyrelsen i egenskap av markägare som har möjlighet att försälja mark till den byggherre som önskar bygga sådana.

Det sydöstra verksamhetsområdet har reducerats så att ledningsområdet för befintlig vattenledning istället ligger inom parkmark. Angöring till befintlig verksamhet norr om Gustavslundsvägen har ändrats så att tillfart kan ske endast från den planerade verksamhetsgatan. Zoner för dagvattenavrinning har lagts till mellan bostadskvarteren. Området utmed Österleden har ändrats från användningen *teknisk anläggning; våtmark,* till att utgöra naturområde inom vilket dagvattenmagasin skall anläggas. Ytterligare mindre redaktionella ändringar har gjorts i planhandlingarna.

**STADSBYGGNADSKONTORET**

Per Fredrik von Platen
Stadsbyggnadsdirektör

Karin Hansen
Planarkitekt

UD 99058
G 2000 10 06

DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHETEN
RAMLÖSA 3:1, FASTIGHETEN RAMLÖSA 3:3 M FL,
RAMLÖSAGÅRDEN, HELSINGBORGS STAD

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## ORGANISATION

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Planförslaget beräknas vinna laga kraft under första kvartalet år 2001.

### Huvudmannaskap

Staden är huvudman för allmänna gator och gång- och cykelvägar, parker och naturområde, anläggning för dagvattenhantering samt allmänt ledningsnät.

### Avtal

Planavtal för detaljplanens framtagande är upprättat.

## FASTIGHETSRÄTT

### Fastighetsbildning

Fastighetsbildning kan ske med utgångspunkt från detaljplanen med tillhörande bestämmelser, varför behov av fastighetsplan ej föreligger. Detaljplanen förutsätter fastighetsreglering mellan bl a Ramlösa 3:1 och 3:3 (även vissa mindre fastigheter utmed Gustavslundsvägen berörs). Vidare förutsätts avstyckning av planens B-, E-, J-, K-, S- och Y-områden och ledningsrätt för befintliga ledningar. Gemensamhetsanläggningar beträffande plats för kretsloppsanläggningar för respektive bebyggelseområde, dagvattendiken mellan fastigheterna, liksom för kvartersgator och kvartersparker inom de västra och mellersta bostadskvarteren, avses bildas, varvid planerade kretsloppsanläggningar i några fall skall vara gemensamma för fastigheter från mer än ett kvarter.

## TEKNISKA UTREDNINGAR

En översiktlig geoteknisk undersökning är utförd av Geokonsult 1988. Enligt denna är grundläggningsförhållandena goda till mycket goda. Kompletterande geoteknisk undersökning bör dock utföras med anpassning till typ av bebyggelse. Arkeologiska undersökningar har genomförts i Ramlösagården från hösten 1999 och avses vara klara under hösten 2000. Enligt dessa finns fornlämningar från förromersk järnålder eller vikingatid inom planområdets nordöstra och västra delar. Innan markarbeten påbörjas krävs tillstånd från länsstyrelsens kulturmiljöenhet.

**STADSBYGGNADSKONTORET**

Per Fredrik von Platen
Stadsbyggnadsdirektör

Karin Hansen
Planarkitekt

G:\sbksb\sbkn\PLAN\Ramlösagården\Detaljplan\genomförandebeskrivning.doc

UD 99058
S 2000 03 08

DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHETEN
RAMLÖSA 3:1, FASTIGHETEN RAMLÖSA 3:3 m fl,
RAMLÖSAGÅRDEN, HELSINGBORGS STAD

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

## HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten har avgivit yttrande enligt PBL kap 20 §. Sakägare har beretts tillfälle till samråd efter personlig kallelse och berörda bostadsrättshavare, hyresgäster och boende samt sammanslutningar och övriga intressenter har haft möjlighet att delta i ett gemensamt samrådsmöte 2000 02 24. Berörda förvaltningar och myndigheter har tillsänts planskissen för eventuella synpunkter.

## SAMRÅDSMÖTET

Till samrådsmötet 2000 02 24 kom ca 25 besökande. Mötesdeltagarna ställde sig i huvudsak positiva till förslaget. Under mötet diskuterades trafiken på Birkagatan och önskemål om trafiksäkerhetshöjande åtgärder framfördes. Boende utmed Birkagatan uppgav att det går mycket tung trafik på gatan, vilket medför sättningar i marken, samt att mycket höga hastigheter uppmätts. Vidare framfördes att det går mycket tung trafik på Clausgatan. Åsikter om att utformningskraven på bebyggelsen utmed de nord-sydliga lokalgatorna medför högre kostnader framfördes.

*Kommentar:* Under mötet framkom inga synpunkter som föranleder någon ändring av planförslaget. Trafikflödet på Clausgatan är idag ca 3600 fordon/dygn, varav 9 procent är tunga fordon. Övriga frågor som inte regleras i detaljplan eller som berör andra förvaltningar eller myndigheter överlämnas till respektive berörd part.

## SAMRÅDSYTTRANDE

**Länsstyrelsen** har i sitt yttrande framfört att de inte har något att erinra med hänsyn till de intressen länsstyrelsen har att bevaka enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen. Dock menar man att det bör övervägas att mer i detalj reglera frågan om bullerskydd utmed Clausgatan i planen. Vidare påpekas att det föreligger viss risk för olämplig genomfartstrafik och höga hastigheter utmed den genomgående lokalgatan mellan Clausgatan och Gustavslundsvägen, varför gatan bör utformas med hastighetsdämpande åtgärder. Det bör även övervägas att ordna bussdragning så att bättre kollektivtrafikförsörjning erhålls, gång- och cykelvägnätet bör kompletteras och kopplas till busshållplatsen. I området finns två murar som omfattas av biotopskyddet, vilket innebär att dispens för genombrott för utfarter krävs enligt Miljöbalken.

*Kommentar:* Vad gäller kollektivtrafikförsörjning finns möjlighet att anordna ytterligare busshållplats längre österut utmed Clausgatan. Avseende övriga synpunkter har planförslaget ändrats i aktuella delar så att de följer synpunkterna.

**Lantmäterimyndigheten** lämnar förslaget utan erinringar.

## ÖVRIGA SAMRÅDSSYNPUNKTER

**Helsingborgs Energi AB** och **polismyndigheten** lämnar förslaget utan erinringar.

**Brandförsvaret** lämnar förslaget utan erinringar. Planområdet ligger inom alla heltidsstationers område för 10 minuters insatstid. Dock framhålls att Österleden är en anvisad trafikled för fordon med farligt gods enligt LTF (Lokala trafikföreskrifter). Planen tar hänsyn till detta och är uppbyggd med skyddsavstånd till bostadsbebyggelse och däremellan, som barriär, ett grönområde och ett område för lätt industri. Brandförsvaret har genomfört en riskanalys för FÖP Östra Ramlösa, vilken är relevant även för Ramlösa 3:1, då den innefattar Österleden. Enligt brandförsvaret tillgodoser planen samhällets krav på säkerhet i samhällsplaneringen.

**Helsingborgs museum** lämnar förslaget utan erinringar. Skyddet av den äldre stenladan i områdets västra del är positivt, då den representerar områdets ursprung. Det är positivt om även stengärdet och den befintliga sträckningen av markvägen kan behållas, då dessa är befintliga strukturer i landskapsbilden.

**Miljökontoret** efterfrågar i sitt yttrande en fullständig redovisning av vägtrafikbuller enligt Naturvårdsverkets riktvärden för miljökvalitet, samt erforderliga åtgärder i det fall riktvärdena överskrides. Vad gäller externt industribuller bör tilläggas att för nattetid gäller också den momentana ljudnivån på 55 dB(A) enligt Naturvårdsverkets riktvärden. Vidare förutsättes, vid planering av verksamhetsområden, anvisningarna i Boverkets allmänna råd (1995:5) *Bättre plats för arbete* tillämpas. Av dessa framgår att för "arbetsområde med vissa risker (småindustriområde)" krävs ett skyddsavstånd på 200 meter, varför skrivningen i detaljplaneförslaget ej kan accepteras. Istället förutsättes området klassas som "arbetsområde med små risker (industrikvarter)", för vilket 50 meters skyddsavstånd krävs. Småbutiker, kontor, hantverkslokaler m m bör efter särskild prövning kunna blandas med bostäder, alternativt ingå som skyddszon för mer störande verksamheter.

*Kommentar:* Planförslaget har förtydligats avseende redovisning av vägtrafikbuller och externt industribuller. Vad gäller verksamheterna har planförslaget ändrats så att kvarteren närmast bostadsbebyggelsen tillåter "kontor och hantverk" och kvarteren närmast Österleden tillåter "kontor och mindre verksamhet med skyddsavstånd 50 meter".

**Skol- och fritidsnämndens förvaltning** framför att Gustavslundsvägen inte bör belastas med ytterligare trafik. Planförslaget innebär en ökning av trafiken även på Gustavslundsvägen. Barn boende i planområdet kommer att gå i förskola/skola på Västra Ramlösa skola. Ur trafiksäkerhetssynpunkt bedöms det därför önskvärt med en gång- och cykeltunnel under Gustavslundsvägen, förslagsvis i höjd med nuvarande övergångsställe vid "Brunnen". Grönstråk, stengärdesgård, våtmark m m inom området ses som positivt ur miljösynpunkt, såväl för människor som för växt- och djurliv.

*Kommentar:* En öppning av Gustavslundsvägen för allmän trafik förväntas medföra en viss ökning av trafiken utmed gatan. Föreslagna åtgärder i planområdets västra del med smal körbana samt ytterligare avsmalning utmed vissa partier, avser dock minska ökningen och eventuell genomfartstrafik så långt möjligt. En gång- och cykeltunnel under Gustavslundsvägen på den plats som föreslås, ligger utanför den nu aktuella detaljplanen, varför frågan överlämnas till berörd förvaltning.

**Tekniska förvaltningen** framför att området kommer att få oönskad genomfartstrafik, då tillfart sker från både Gustavslundsvägen och Clausgatan. Den genomgående lokalgatan uppfyller alla kriterium som tekniska förvaltningen har för att anlägga någon form av trafiksäkerhetshöjande åtgärder, vilket inte skall behövas i ett nytt bostadsområde. Tekniska förvaltningen föreslår en avstängning av vägen vid parkområdet. Vidare påpekas att det är viktigt att utreda om Gustavslundsvägen klarar en ökad trafikbelastning. För att klara drift och underhåll av gatorna i området samt ur framkomlighetssynpunkt skall lokalgatorna minst vara 6 meter breda och industrigatan 7 meter bred. Vidare måste hörnavskärningar, gatuhöjder samt massbalans redovisas i planen.

Placeringen av återvinnings- och elstationen mitt i parkstråket blockerar detta, varför en annan placering inom kvartersmark förordas. Skyddsplanteringen och planteringen i industrigatan är kostnadskrävande och föreslås läggas till kvartersmark eller utgå. Utformning och placering av kretsloppsanläggning vid korsningen i sydvästra hörnet måste studeras närmare.

*Kommentar:* De smala körbanorna inom området är i sig ett medel att minska framkomligheten och därmed höja trafiksäkerheten. Gatubredderna kommer att diskuteras ytterligare i detalj. En planterad refug vid den genomgående lokalgatan, i anslutning till parkstråket, bryter körlinjen och dämpar hastigheten och genomfartstrafiken. En avstängning av vägen vid parkområdet skulle medföra ett onaturligt gatunät inom området liksom förlängd körväg och ökat trafikarbete. Vad gäller gatuhöjder och massbalans krävs ytterligare utredning, varför dessa inte kan redovisas i detaljplanen.

Placeringen av kretsloppsanläggning och elnätsstation i parkstråket har justerats så att en större öppning i parken bildas. Vad gäller skyddsplantering och plantering i industrigatans vändplan kvarstår de som allmän platsmark. Skyddsplanteringens syfte är att möjliggöra bostäder och verksamheter i anslutning till varandra med ett acceptabelt avstånd dem emellan. Avsikten är att skyddsområdet skall skötas extensivt.

**Telia AB** lämnar förlaget utan erinringar. Inom kvartersmark i planområdets nordvästra del har Telia två kablar i nord-sydlig riktning. Dessa kommer i samband med exploatering att flyttas antingen till lokalgatan mellan Clausgatan och Gustavslundsvägen eller till parkmarken väster om planområdet.

**Vård- och omsorgsnämnden** lämnar förslaget utan erinringar. För att öka insikten och förståelsen för behovet av anpassningar i den fysiska miljön för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga framförs dock följande. Byggnader för boende, arbete eller allmänna lokaler skall utföras på sådant sätt att de är tillgängliga för och kan användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga (förordning (1994:1215) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk m m 12 §). Bostäder skall vara dimensionerade, disponerade, inredda och utrustade med hänsyn till sin långsiktiga användning och till det antal personer för vilka de är avsedda för (BFS 1995:17). Enligt 3 kap 15 § PBL skall tomt som tas i anspråk för bebyggelse anordnas så att den kan användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Allmänna platser samt områden för andra anläggningar än byggnader skall enligt 3 kap 18 § PBL, i skälig utsträckning uppfylla samma krav.

*Kommentar:* Frågorna regleras inte i detaljplan, utan ses som en information vid bygglovgranskningen avseende åtgärder utomhus, respektive bygganmälan för åtgärder inomhus.

**Vägverket** lämnar förslaget utan erinringar. Av trafikmiljöskäl är det positivt att matning sker från både Clausgatan och Gustavslundsvägen, då trafikarbetet och därmed koldioxidutsläppen minskar med en genare körväg.

**STADSBYGGNADSKONTORET**

Per Fredrik von Platen
Planchef

Karin Hansen
Planarkitekt

UD 99058
U 2000 05 05

DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHETEN
RAMLÖSA 3:1, FASTIGHETEN RAMLÖSA 3:3 m fl,
RAMLÖSAGÅRDEN, HELSINGBORGS STAD

# UTLÅTANDE

---

## REMISS OCH UTSTÄLLNING

Planförslaget har remitterats till brandförsvaret, Helsingborg Energi AB, kommunstyrelsen, kulturnämnden, miljönämnden, skol- och fritidsnämnden, tekniska nämnden, Telia AB, utvecklingsnämnden samt vård- och omsorgsnämnden. Länsstyrelsen har i enlighet med 5 kap 24 § plan- och bygglagen underrättats om utställningen.

Samtliga har inkommit med yttrande. Brandförsvaret, Helsingborg Energi AB, kommunstyrelsen, kulturnämnden, skol- och fritidsnämnden, Telia AB, utvecklingsnämnden och vård- och omsorgsnämnden har inget att erinra mot planförslaget.

Förslaget har varit utställt på stadsbyggnadskontoret under tiden 2000 03 27 – 2000 04 28. Kända sakägare och hyresgästorganisationen har i brev underrättats om utställningen. Vid utställningens slut hade ett yttrande inkommit.

## INKOMNA SYNPUNKTER

Länsstyrelsen har i sitt yttrande framfört att de inte har något att erinra med hänsyn till de intressen länsstyrelsen har att bevaka enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen. Dock rekommenderas att bullerskyddsåtgärderna (plank) i första hand redovisas till läge och höjd med angivande i beskrivningen vilken effekt detta medför. Om värden på bullret anges som planbestämmelse bör även maxnivåer på uteplats medtagas.

*Kommentar:* Planhandlingarna har ändrats så att bestämmelsen *plank* har ersatts med symbol för läge samt bestämmelsen *"bullerskydd skall uppföras till en höjd av 1,1 meter"*. Planbeskrivningen har kompletterats med uppgift om vilken effekt bullerskyddet ger, 55 dB(A) ekvivalentnivå och 69 dB(A) maximalnivå, samt om gällande riktvärden för trafikbuller (55 dB(A) respektive 70 dB(A)).

Helsingborg Energi AB lämnar förslaget utan erinringar. Dock framförs att mark för att nå E-område måste vara hårdgjord.

Kulturnämnden lämnar förslaget utan erinringar. Skyddet av den äldre stenladan i områdets västra del är positivt, då den representerar områdets ursprung. Planen förutsätter att delar av stengärdet och den befintliga sträckningen av markvägen kan behållas.

Miljönämnden har i sitt yttrande framfört att utifrån de bedömningsgrunder som miljönämnden brukat utgå ifrån vid ställningstagande till planförslag finns inget att erinra mot det aktuella förslaget. Dock menar miljönämnden att ett förändrat läge föreligger i och med miljöbalkens ikraftträdande och att detta tydligare bör återspeglas i planhandlingarna.

Miljöbalken gäller för alla åtgärder som kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Balken gäller parallellt med annan lagstiftning, däribland PBL, varför bygg- och anläggningsverksamhet hör till sådana aktiviteter som omfattas av miljöbalken. Enligt miljönämndens mening måste detta beaktas redan under planeringsstadiet.

De allmänna hänsynsreglerna i kapitel 2 är tillämpliga, varav 3, 5 och 6 §§ får anses ha särskild relevans i aktuellt fall. Miljönämnden skulle därför gärna se att planhandlingarna kompletteras med kommentarer kring hur bestämmelserna om bästa teknik, om hushållning med råvaror och energi m fl hänsynsregler avses tillgodoses. Det är också önskvärt att få en belysning av hur planförslaget förhåller sig till de nationella miljömålen som kan vara av betydelse för projektet. Möjligen kan sedan, efter analyser av nu angivet slag, justeringar av förslaget behöva göras. Vidare vill miljönämnden framhålla att stadens åtaganden som ekokommun och dess anslutning till Healthy Cities-nätverket får anses ställa krav på en från hälso- och miljösynpunkt mycket hög ambitionsnivå i bl a plansammanhang.

*Kommentar:* Miljöbalken trädde i kraft den 1 januari 1999 och har således varit den miljölagstiftning som gäller sedan snart ett och ett halvt år. Enligt de paragrafer som miljönämnden hänvisar till åligger det verksamhetsutövaren, d v s den som utför eller planerar att utföra en åtgärd som påverkar eller riskerar att påverka miljön eller människors hälsa, som ansvarar för att hänsynsreglerna följs. De ovan nämnda paragraferna innebär som följer; *försiktighetsprincipen* (3 §) – redan *risken* för negativ påverkan innebär en skyldighet att vidta skyddsåtgärder och andra försiktighetsmått, *hushållnings- och kretsloppsprinciperna* (5 §) – man skall hushålla med råvaror och energi, samt *produktvalsprincipen* (6 §) – man skall välja sådana kemiska produkter och biotekniska organismer som är minst skadliga för miljön. Hänsynsreglerna är samtidigt övergripande och detaljerade, varför översiktsplaneskedet ter sig som det mest lämpliga planeringsstadiet för resonemang kring dessa frågor. Ansvaret att följa reglerna ligger dock på den som faktiskt utför åtgärden, t ex den som anlägger en väg eller bygger ett hus.

De femton nationella miljökvalitetsmålen beskriver översiktligt tillståndet i miljön för ett samhälle som från ekologisk synpunkt kan bedömas ha en hållbar utveckling. Miljömålen är ställda på en översiktlig nivå, varför de bör behandlas i den översiktliga planeringen. Det miljökvalitetsmål som har störst bärighet på den aktuella detaljplanen är dock *God bebyggd miljö*, vilket har konkretiserats av Boverket genom ett antal delmål. Dessa innebär bland annat att en ändamålsenlig bebyggelse- och trafikstruktur utvecklas, att kulturhistoriska och estetiska värden tas tillvara och förstärks, att biologisk mångfald och grön- och vattenområden i tätorter utvecklas och att boende- och fritidsmiljön uppfyller höga krav på frihet från buller, tillgång till solljus och ren luft. I detaljplanearbetet strävar stadsbyggnadskontoret naturligtvis efter att uppnå bland annat dessa mål.

Skol- och fritidsnämnden framför att stadsbyggnadskontoret agerat utifrån de synpunkter som lämnats under samrådet avseende oönskad trafikökning på Gustavslundsvägen samt efterfrågad gång- och cykeltunnel under densamma, förslagsvis i höjd med nuvarande övergångsställe vid "Brunnen". Grönstråk, stengärdesgård, våtmark m m inom området ses som positivt ur miljösynpunkt, såväl för människor som för växt- och djurliv.

Tekniska nämnden påpekar i sitt yttrande att tillfart både från Gustavslundsvägens förlängning och Clausgatan med största sannolikhet medför oönskad genomfartstrafik. Den föreslagna refugen utgör enligt tekniska nämndens bedömning inte tillräckligt hinder för att förhindra genomfartstrafik. Då det utmed gatan finns friliggande småhus med utfarter samt skola, idrottsanläggning och särskilt boende är det viktigt att undvika genomfartstrafik. Enligt tekniska nämnden bör gatan därför stängas vid parkområdet.

Vidare framförs att för att på ett bra sätt klara drift och underhåll av gatorna, få tillräckligt utrymme för underjordiska ledningar samt ur framkomlighetssynpunkt skall lokalgatorna minst vara 6 meter breda och industrigatan 7 meter bred. Hörnavskärningar och utfartsförbud i korsningar bör redovisas så att sikten och säkerheten förbättras.

*Kommentar:* En avstängning av den genomgående gatan i anslutning till parkområdet skulle innebära ett onaturligt gatunät inom området, liksom förlängd körväg och ökat trafikarbete. I syfte att sänka hastigheterna och därmed i viss mån genomfartstrafiken har en smal gatusektion föreslagits, liksom en planterad refug som bryter körlinjen. Den minskade framkomligheten medför lägre hastigheter, vilket är positivt ur trafiksäkerhetssynpunkt. En ökning av körbanebredden enligt tekniska nämndens synpunkt skulle motverka detta syfte.

Behovet av ökad gatubredd i syfte att skapa tillräckligt utrymme för underjordiska ledningar samt för drift och underhåll av gatorna kan tillgodoses utan breddning av körbanan. I själva körbanan finns tillräcklig plats för fjärrvärmeledning och vatten- och avloppsledningar, övriga ledningar såsom el och tele kan placeras i gångbanorna. Det schaktningsutrymme som krävs vid eventuella fel på ledningarna ryms inom föreslagen körbanebredd.

En avstängning av gatan skulle medföra förlängd körväg för boende i området, vilket skulle öka det totala trafikarbetet. Vägverket har i tidigare yttrande framfört att det övergripande målet för transportpolitiken är att säkerställa en samhällsekonomiskt effektiv och långsiktigt hållbar trafikförsörjning. Ett av delmålen innebär att koldioxidutsläppen år 2000 inte skall överstiga 1990 års nivå samt att de därefter successivt skall minska. Om detta mål skall kunna uppnås måste samhällsplaneringen baseras på en målsättning att begränsa en fortsatt trafikökning. Av trafikmiljöskäl ser därför Vägverket positivt på att matning sker från både Clausgatan och Gustavslundsvägen, då trafikarbetet och därmed koldioxidutsläppen minskar med en genare körväg.

Den genomfartstrafik tekniska nämnden befarar kan väntas utgöras av dels boende i Humlegården som ska till och från målpunkter i Eskilsminne, dels boende utmed Birkagatan (fram till parkstråket), Markegångsgatan, Bankogårdsgatan eller Gustavslundsvägen med målpunkt vid Österleden. En beräkning baserad på att en tredjedel av alla hushåll i ovanstående områden skulle nyttja lokalgatan fyra resor, d v s fram och tillbaka två gånger, visar att mindre än 1000 fordon/dygn skulle fara igenom området. Boende i Humlegården med mål-

punkt i Eskilsminne kan dock förväntas välja Clausgatan framför den nu aktuella, då den ger en tidsmässigt kortare väg.

Till de 1000 förbipasserande fordonen kommer boende inom området och fordon med målpunkt inom området. Inom området planeras drygt 100 lägenheter, vilka kan förväntas alstra omkring 400 trafikrörelser per dag. Av dessa kommer dock inte alla att passera den aktuella lokalgatan, utan välja Gustavslundsvägen eller den tvärgående lokalgatan. Vidare kommer skol- och idrottsverksamheten att alstra viss trafik, liksom Holmgrens rör i anslutning till planområdet norra gräns. Trafikmängden på lokalgatan bedöms med ovanstående förutsättningar uppgå till mellan 1000-1500 fordon/dygn bland annat beroende på vilken verksamhet som etableras i anslutning till Ramlösagården. Ett sådant trafikflöde måste anses vara rimligt på den karaktär av lokalgata som här är aktuellt. Planförslaget har dessutom ändrats så att antalet utfarter mot den genomgående lokalgatan minskats, då det nordvästra kvarteret istället så långt möjligt matas från kvartersgatan. Vad gäller industrigatans bredd, hörnavskärningar och utfartsförbud har planförslaget ändrats så att de följer synpunkterna.

Vård- och omsorgsnämnden lämnar förslaget utan erinringar. För att öka insikten och förståelsen för behovet av anpassningar i den fysiska miljön för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga framförs dock följande. Byggnader för boende, arbete eller allmänna lokaler skall utföras på sådant sätt att de är tillgängliga för och kan användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga (förordning (1994:1215) om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk m m 12 §). Bostäder skall vara dimensionerade, disponerade, inredda och utrustade med hänsyn till sin långsiktiga användning och till det antal personer för vilka de är avsedda för (BFS 1995:17). Enligt 3 kap 15 § PBL skall tomt som tas i anspråk för bebyggelse anordnas så att den kan användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Allmänna platser samt områden för andra anläggningar än byggnader skall enligt 3 kap 18 § PBL, i skälig utsträckning uppfylla samma krav.

*Kommentar:* Frågorna regleras inte i detaljplan, utan ses som en information vid bygglovgranskningen avseende åtgärder utomhus, respektive bygganmälan för åtgärder inomhus.

Ägaren till fastigheten Ramlösa 3:3, Skanska Nya Hem har i skrivelse framfört att det nordvästra kvarteret med grändhusbebyggelse förtätas med en ytterligare tomtrad, i enlighet med bifogad principskiss. Vidare föreslås inom det nordvästra kvarteret att byggnadshöjden ändras till 6,0 meter, att byggnadsarean i förhållande till fastighetsarean ökas till 30 procent samt att tomtgränser inte illustreras på den formella plankartan.

*Kommentar*: Planförslaget har ändrats så att en ytterligare tomtrad ryms, i princip enligt översänd skiss. Vad gäller övriga synpunkter har planförslaget ändrats i aktuella delar så att de följer synpunkterna.

STADSBYGGNADSKONTORET

Per Fredrik von Platen
Planchef

Karin Hansen
Planarkitekt

UD 99058
U 2000 11 24

DETALJPLAN FÖR DEL AV FASTIGHETEN
RAMLÖSA 3:1, FASTIGHETEN RAMLÖSA 3:3 M FL,
RAMLÖSAGÅRDEN, HELSINGBORGS STAD

# UTLÅTANDE 2

---

## REMISS OCH UTSTÄLLNING

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av friliggande och gruppbyggda bostäder, bostäder för särskilt boende, skol- och idrottsverksamhet, samt icke störande verksamheter, på mark som idag nyttjas för åkerbruk. Avsikten är att tillskapa användbara och tillgängliga grönområden samt lokal dagvattenhantering. Planområdet avses få en grön karaktär med tilltalande gaturum och attraktiva utemiljöer för både bostäder och verksamheter.

Planförslaget återremitterades av kommunfullmäktige enligt beslut 2000 08 23 § 147. Föreslagen trafiklösning ansågs av majoriteten medföra genomfartstrafik mellan Clausgatan och Gustavslundsvägen, samt ökad segregation då förslaget huvudsakligen innehåller villor och radhus.

Planförslaget har därefter reviderats och på nytt remitterats till Kommunstyrelsen, Miljönämnden, Skol- och fritidsnämnden, Tekniska nämnden samt Vård- och omsorgsnämnden. Länsstyrelsen har i enlighet med 5 kap 24 § plan- och bygglagen underrättats om utställningen.

Samtliga har inkommit med yttrande. Länsstyrelsen och Kommunstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget.

Förslaget har varit utställt på stadsbyggnadskontoret under tiden 2000 10 30 – 2000 11 24. Kända sakägare och hyresgästorganisationen har i brev underrättats om utställningen. Vid utställningens slut hade ett yttrande inkommit.

## INKOMNA SYNPUNKTER

Miljönämnden tillstyrker i huvudsak planförslaget, men har i sitt yttrande framfört att målsättningen om ekologiskt/miljöanpassat byggande rekommenderas att medtagas i planbeskrivningen, samt att detta regleras i avtal med exploatören, där Helsingborgs stad är markägare.

Vidare framhåller Miljönämnden det förändrade läge som föreligger i och med miljöbalkens ikraftträdande och att detta tydligare bör återspeglas i planhandlingarna. Miljöbalken gäller för alla åtgärder som kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Balken gäller parallellt med annan lagstiftning, däribland PBL. Bygg- och anläggningsverksamhet hör till sådana aktiviteter som omfattas av miljöbalken, vilket enligt Miljönämndens mening måste beaktas redan under planeringsstadiet.

De allmänna hänsynsreglerna i kapitel 2 är tillämpliga, varav 3, 5 och 6 §§ får anses ha särskild relevans i aktuellt fall. Miljönämnden skulle därför gärna se att planhandlingarna kompletteras med kommentarer kring hur bestämmelserna om bästa teknik, om hushållning med råvaror och energi m fl hänsynsregler

avses tillgodoses. Det är också önskvärt att få en belysning av hur planförslaget förhåller sig till de nationella miljömålen som kan vara av betydelse för projektet. Möjligen kan sedan, efter analyser av nu angivet slag, justeringar av förslaget behöva göras. Vidare vill Miljönämnden framhålla att stadens åtaganden som ekokommun och dess anslutning till Healthy Cities-nätverket får anses ställa krav på en från hälso- och miljösynpunkt mycket hög ambitionsnivå i bl a plansammanhang.

*Kommentar:* Vad gäller målsättningen om ekologiskt/miljöanpassat byggande förutsättes att så sker i enlighet med kommande byggherrars egna policys, utan kommentarer i planhandlingarna. Frågan avses regleras i kommande exploateringsavtal.

Miljöbalken trädde i kraft den 1 januari 1999 och har således varit den miljölagstiftning som gäller sedan snart ett och ett halvt år. Enligt de paragrafer som miljönämnden hänvisar till åligger det verksamhetsutövaren, d v s den som utför eller planerar att utföra en åtgärd som påverkar eller riskerar att påverka miljön eller människors hälsa, som ansvarar för att hänsynsreglerna följs. De ovan nämnda paragraferna innebär som följer; *försiktighetsprincipen* (3 §) – redan *risken* för negativ påverkan innebär en skyldighet att vidta skyddsåtgärder och andra försiktighetsmått, *hushållnings- och kretsloppsprinciperna* (5 §) – man skall hushålla med råvaror och energi, samt *produktvalsprincipen* (6 §) – man skall välja sådana kemiska produkter och biotekniska organismer som är minst skadliga för miljön. Hänsynsreglerna är samtidigt övergripande och detaljerade, varför översiktsplaneskedet ter sig som det mest lämpliga planeringsstadiet för resonemang kring dessa frågor. Ansvaret att följa reglerna ligger dock på den som faktiskt utför åtgärden, t ex den som anlägger en väg eller bygger ett hus.

De femton nationella miljökvalitetsmålen beskriver översiktligt tillståndet i miljön för ett samhälle som från ekologisk synpunkt kan bedömas ha en hållbar utveckling. Miljömålen är ställda på en översiktlig nivå, varför de bör behandlas i den översiktliga planeringen. Det miljökvalitetsmål som har störst bärighet på den aktuella detaljplanen är dock *God bebyggd miljö*, vilket har konkretiserats av Boverket genom ett antal delmål. Dessa innebär bland annat att en ändamålsenlig bebyggelse- och trafikstruktur utvecklas, att kulturhistoriska och estetiska värden tas tillvara och förstärks, att biologisk mångfald och grön- och vattenområden i tätorter utvecklas och att boende- och fritidsmiljön uppfyller höga krav på frihet från buller, tillgång till solljus och ren luft. I detaljplanearbetet strävar stadsbyggnadskontoret naturligtvis efter att uppnå bland annat dessa mål.

<u>Skol- och fritidsnämnden</u> har tidigare lämnat synpunkter på rubricerade detaljplan, varvid önskemål om att Gustavslundsvägen inte skall belastas med mer trafik framfördes. I sitt yttrande över nu aktuellt planförslag framför Skol- och fritidsnämnden att de vidhåller tidigare bedömning att Gustavslundsvägen inte skall öppnas för allmän trafik. Om Gustavslundsvägen ändock öppnas för allmän trafik bör det ur säkerhetssynpunkt tillskapas gång- och cykeltunnel under vägen, förslagsvis i höjd med nuvarande övergångsställe vid "Brunnen". Närmare utformning bör ske i samråd med BUS-Söder. Barn boende i det nya området kommer att gå i förskola/skola på Västra Ramlösa skola. Skol- och fritidsnämnden ser positivt på föreslagna grönytor med möjligheter för spontan lek, men vill understryka behovet av en gräsyta för bollspel motsvarande 60x40 m.

*Kommentar:* En gång- och cykeltunnel under Gustavslundsvägen på den plats som föreslås, ligger utanför den nu aktuella detaljplanen, varför frågan överlämnas till berörd förvaltning. Inom det södra området för skol- och idrottsverksamhet ryms en bollplan med önskade mått.

Tekniska nämnden har tidigare (april) lämnat synpunkter på rubricerade detaljplan, varvid farhågor för genomfartstrafik mellan Gustavslundsvägen och Clausgatan framfördes. I sitt yttrande över nu aktuellt förslag framför Tekniska nämnden att förslaget inte föranleder någon erinran, utöver de justeringar av gatornas radier och bredder inom området, som skett vid underhandskontakter mellan Tekniska förvaltningen och Stadsbyggnadskontoret.

*Kommentar:* Justeringar enligt Tekniska förvaltningens synpunkter har gjorts.

Vård- och omsorgsnämnden har i sitt yttrande framfört att det är viktigt att se över de framtida hyresgästernas möjligheter till kvarboende, då den äldre befolkningen hela tiden ökar och den yngre minskar i samma takt. Behovet av bostäder lämpliga för äldre eller personer med funktionshinder bör ingå som en naturlig del i det vanliga bostadsbyggandet i alla områden, främst för att underlätta såväl integration som kvarboende i det egna närområdet.

Bostadshushållens avfallshantering avses klaras med källsorteringshus förlagda i anslutning till respektive bebyggelsegrupp. För äldre och personer med funktionshinder ställer detta till problem om de inte placeras och utformas rätt. Framförallt våtsopor måste kunna kastas i direkt anslutning till fastigheten, max 25 meter gångavstånd från entrén. Även när det gäller torrsopor som skall källsorteras är det viktigt att man ställer krav på utformningen av både soprum och förflyttningsvägarna dit.

*Kommentar:* Gällande lagar och regler avseende tillgänglighet vid nybyggnation förutsättes följas, vilket medför större möjligheter till kvarboende. Vad gäller avfallshanteringen kommer utformningen av källsorteringshus m m att beaktas i bygglovsskedet, så att hänsyn tas till äldre och personer med funktionshinder.

Brunnsberga Samfällighetsförening (BSF) har i skrivelse framfört att nybyggnationen i Ramlösagården berör samfälligheten vad gäller trafiken på Gustavslundsvägen. Styrelsen för BSF anser att de små ändringar som gjorts efter kommunfullmäktiges återremiss av planförslaget inte på något sätt förändrat deras uppfattning att Gustavslundsvägen med den reviderade detaljplanen kommer att bli ännu hårdare belastad än nu. Styrelsen grundar sin uppfattning på att det finns fler målpunkter utmed Gustavslundsvägen än längs Clausgatan.

Enligt förslaget har man flyttat två lokalgator längre österut än i det ursprungliga förslaget, vilket inte förändrar antalet utfarter – fem mot Gustavslundsvägen, medan Clausgatan bara har två. Längs den nybyggda delen utmed Clausgatan har man föreslagit bullerplank, medan man på Gustavslundsvägen föreslagit hastighetsdämpande åtgärder, men inget bullerplank. Clausgatans sträckning idag in mot centrum är redan försedd med bullervallar på bägge sidor, vilket skulle motivera fler utfarter mot nämnda gata än mot Gustavslundsvägen. Clausgatan är dessutom dimensionerad för tyngre och hårdare trafikbelastning än Gustavslundsvägen. Om detaljplanen genomförs måste Gustavslundsvägen trafikregleras kraftigt genom gupp, avsmalningar eller trafiksignaler, samt bullerplank byggas utmed kv Aron inom BSF.

BSF avvisar således förslaget även i det reviderade utförandet. Till grund för avvisandet ligger insikten om att Gustavslundsvägen är för smal och att bebyggelsen längs densamma är för nära vägen. Vidare påpekas att det redan nu är stora problem med att ta sig ut på eller över nämnda väg, såväl för bilister, som gående och cyklister, samt i första hand skolbarn.

*Kommentar:* Trafiken utmed Gustavslundsvägen bedöms öka med omkring 1000 fordon/dygn med anledning av den föreslagna utbyggnaden och öppnandet av gatan för allmän biltrafik. Den huvudsakliga ökningen förmodas utgöras av trafik med målpunkt utmed gatan.

Gatunätet är uppbyggt med en inbördes hierarki, där Clausgatan utgör en större trafikled än Gustavslundsvägen. Ju betydelsefullare en gata är i stadens övergripande trafiknät och ju högre den tillåtna hastigheten är, desto färre in- och utfarter är lämpligt för att trafiksäkerheten skall kunna upprätthållas. Antalet in- och utfarter påverkar i sig inte trafikmängden i någon större utsträckning, utan hänger samman med antalet målpunkter utmed gatan. Clausgatan är en trafikled anvisad för tung trafik och är dimensionerad för ett större antal fordon än Gustavslundsvägen. På Gustavslundsvägen går ca 3200 fordon/årsmedeldygn utmed sträckan Lagmansgatan - Birkagatan, Clausgatan trafikeras av ca 4200 fordon/årsmedeldygn utmed motsvarande sträcka.

Trafikbullernivån påverkas av bland annat antalet fordon, andelen tung trafik, hastigheten och avståndet mellan fordon och mätpunkt (t ex uteplats). Clausgatan trafikeras av en hög andel tung trafik (9 procent) och har en tillåten hastighet av 70 km/h, vilket medför högre bullernivåer än de gällande riktvärdena (55 dB(A) ekvivalent nivå) och krav på bullerskydd utmed gatan. Specifika bullerberäkningar för sträckan förbi kv Aron krävs för att en bedömning av behovet av bullerskydd skall kunna göras. Då kv Aron ligger utanför det nu aktuella planområdet överlämnas frågan till berörd förvaltning.

Utmed den del av Gustavslundsvägen som ligger inom planområdet (vid kv Hammarskiftet) föreslås en avsmalning av gatan för att sänka hastigheterna. Andra trafiksäkerhetshöjande åtgärder utmed Gustavslundsvägen ligger utanför den nu aktuella detaljplanen, varför frågan överlämnas till berörd förvaltning.

STADSBYGGNADSKONTORET

Kerstin Nilermark
Planchef

Karin Hansen
Planarkitekt

Sändlista

Protokoll och utlåtande

Fastighet:
Kvarteret Arne, kvarteret Arnold,
samt del av kvarteret Aron

Ägare:
Brunnsberga Samfällighetsförening
Box 4037
250 04 Helsingborg

# Fastighetsförteckning tillhörande detaljplan upprättad 2000-02-11 över del av fastigheten Ramlösa 3:1, fastigheten Ramlösa 3:3 m fl, Ramlösagården, Helsingborgs stad

## Avdelning A Fastigheter

| Beteckning på grundkartan | Fastighetsägare, adress | Anm |
|---|---|---|
| 1. Inom planområdet | | |
| Ramlösa 3:1, 3:4<br>Husensjö 9:20, 9:25 | Helsingborgs stad<br>Mark- och exploateringsenheten<br>251 89 HELSINGBORG | |
| Ramlösa 3:3 | Skanska Mark och exploaterings AB<br>c/o Skanska AB<br>118 99 STOCKHOLM | |
| 2. Utanför planområdet | | |
| Anton 1 | Nils Gunnar Fredrik Cöster<br>Birkag 102<br>256 55 HELSINGBORG | ½ |
| | Jerica Cöster<br>Birkag 102<br>256 55 HELSINGBORG | ½ |
| Anton 2 | Hugo Torsten Berg<br>Birkag 104<br>256 55 HELSINGBORG | ½ |
| | Ann-Christin Birgitta Berg<br>Birkag 104<br>256 55 HELSINGBORG | ½ |
| Anton 3 | Eric Torbjörn Strömberg<br>Birkag 106<br>256 55 HELSINGBORG | ½ |
| | Lisbeth Sigrid Kristina Strömberg<br>Birkag 106<br>256 55 HELSINGBORG | ½ |

| **Beteckning på grundkartan** | **Fastighetsägare, adress** | **Anm** |
|---|---|---|
| Anund 1 | Curt Torbjörn Lind<br>Birkag 108<br>256 55 HELSINGBORG | ½ |
| | Maria Cecilia Lind<br>Birkag 108<br>256 55 HELSINGBORG | ½ |
| Anund 2 | Kurt Lundh<br>Birkag 110<br>256 55 HELSINGBORG | ½ |
| | Gertrud Hildeborg Ingegärd Lund<br>Birkag 110<br>256 55 HELSINGBORG | ½ |
| Anund 3 | Anders Karlsson<br>Birkag 112<br>256 55 HELSINGBORG | ½ |
| | Eva Möller<br>Birkag 112<br>256 55 HELSINGBORG | ½ |
| Anund 4 | Johnnie Argelius<br>Birkag 114<br>256 55 HELSINGBORG | |
| Anund 5 | Ingemar Aronsson<br>Birkag 116<br>256 55 HELSINGBORG | |
| Anund 6 | Erik Larsson<br>Birkag 118<br>256 55 HELSINGBORG | |
| Anund 7 | Gunnar Helge Forsberg<br>Birkag 120<br>256 55 HELSINGBORG | ½ |
| | Karin Lise-Lotte Forsberg<br>Birkag 120<br>256 55 HELSINGBORG | ½ |

| **Beteckning på grundkartan** | **Fastighetsägare, adress** | **Anm** |
|---|---|---|
| Anund 8 | Ralph Christian Mårtensson<br>Birkag 122<br>256 55 HELSINGBORG | ½ |
| | Christel Irja Marianne Mårtensson<br>Birkag 122<br>256 55 HELSINGBORG | ½ |
| Anund 9 | Bert Ronnie Trossling<br>Birkag 124<br>256 55 HELSINGBORG | ½ |
| | Evelyn Anita Trossling<br>Birkag 124<br>256 55 HELSINGBORG | ½ |
| Anund 10 | Bengt Bengtsson<br>Birkag 126<br>256 55 HELSINGBORG | ½ |
| | Gunilla Fors<br>Birkag 126<br>256 55 HELSINGBORG | ½ |
| Anund 11 | Lars-Erik Sandberg<br>Birkag 128<br>256 55 HELSINGBORG | ½ |
| | Rosemarie Gunilla Sandberg<br>Birkag 128<br>256 55 HELSINGBORG | ½ |
| Arkivarien 4 | Mats Anders Persson<br>Birger Sjöbergs g 53<br>256 54 RAMLÖSA | ½ |
| | Jessica Anette Persson<br>Birger Sjöbergs g 53<br>256 54 RAMLÖSA | ½ |
| Arkivarien 5 | Hans Wahlström<br>Birger Sjöbergs g 55<br>256 54 RAMLÖSA | ½ |

| **Beteckning på grundkartan** | **Fastighetsägare, adress** | **Anm** |
|---|---|---|
| Arkivarien 5 | Carina Wahlström<br>Birger Sjöbergs g 55<br>256 54 RAMLÖSA | ½ |
| Arkivarien 6 | Alf Olof Johansson<br>Birger Sjöbergs g 57<br>256 54 RAMLÖSA | ½ |
| | Maj Ingrid Johansson<br>Birger Sjöbergs g 57<br>256 54 RAMLÖSA | ½ |
| Arkivarien 7 | Ulla Margareta Anlander<br>Birger Sjöbergs g 59<br>256 54 RAMLÖSA | |
| Arkivarien 8 | Göran Frankel<br>Birger Sjöbergs g 61<br>256 54 RAMLÖSA | ½ |
| | Amala Frankel<br>Birger Sjöbergs g 61<br>256 54 RAMLÖSA | ½ |
| Arkivarien 9 | Lars Persson<br>Birger Sjöbergs g 63<br>256 54 RAMLÖSA | |
| Arkivarien 10 | Anette Liselotte Simonsen<br>Birger Sjöbergs g 65<br>256 54 RAMLÖSA | |
| Arkivarien 11 | Philip Kristian Theilmann Knudsen<br>Birger Sjöbergs g 67<br>256 54 RAMLÖSA | ½ |
| | Ingalill Kerstin Marita Knudsen<br>Birger Sjöbergs g 67<br>256 54 RAMLÖSA | ½ |
| Arkivarien 12 | Carola Netzen<br>Birger Sjöbergs g 69<br>256 54 RAMLÖSA | |

| **Beteckning på grundkartan** | **Fastighetsägare, adress** | **Anm** |
|---|---|---|
| Arkivarien 25 | Samfällighetsföreningen Arkivarien<br>c/o Blomquist<br>Birger Sjöbergs g 45<br>256 54 RAMLÖSA | |
| Arkivarien 26 | Dick Ingemar Tomasson<br>Birger Sjöbergs g 21<br>256 54 RAMLÖSA | |
| Arvid 1 | Se Ramlösa 3:1 ovan | |
| Arvid 2 | Riksbyggens BRF Helsingborgshus<br>nr 65<br>Box 2115<br>250 02 RAMLÖSA | |
| Bokhållaren 3 | Leif Inge Möller<br>Birger Sjöbergs g 14<br>256 54 RAMLÖSA | ½ |
| | Eva Margareta Möller<br>Birger Sjöbergs g 14<br>256 54 RAMLÖSA | ½ |
| Bokhållaren 4 | Bror Bertil Persson<br>Birger Sjöbergs g 2<br>256 54 RAMLÖSA | ½ |
| | Mona Kristina Persson<br>Birger Sjöbergs g 2<br>256 54 RAMLÖSA | ½ |
| Direktören 5 | Paul Allan Bertil Jerrebo<br>Birger Sjöbergs g 1<br>256 54 RAMLÖSA | |
| Direktören 6 | Mats Pär Mikael Danielsson<br>Lukas g 27<br>256 54 RAMLÖSA | ½ |
| | Eva Christina Danielsson<br>Lukas g 27<br>256 54 RAMLÖSA | ½ |

| **Beteckning på grundkartan** | **Fastighetsägare, adress** | **Anm** |
|---|---|---|
| Hammarskiftet 1 | HSB.s BRF Skogsfrun i Helsingborg<br>Box 2030<br>250 02 RAMLÖSA | |
| Kanslisten 1 | Bertil Anders Lennart Andersson<br>Lukas g 29<br>256 54 RAMLÖSA | |
| Kanslisten 2 | Camilla Iréne Martinsson<br>Lukas gata 31<br>256 54 RAMLÖSA | |
| Kanslisten 3 | Jan Willy Lundgren<br>Lukas g 33<br>256 54 RAMLÖSA | ½ |
| | Ethel Ann Kristin Lundgren<br>Lukas g 33<br>256 54 RAMLÖSA | ½ |
| Kanslisten 4 | Pia Charlotte Holm<br>Lukas g 35<br>256 54 RAMLÖSA | ½ |
| | Bent Björnung Holm<br>Lukas g 35<br>256 54 RAMLÖSA | ½ |
| Notarien 1 | Björn Ingemar Nilsson<br>C G Ugglas gata 1<br>256 54 RAMLÖSA | ½ |
| | Lena Marianne Falkenberg<br>C G Ugglas gata 1<br>256 54 RAMLÖSA | ½ |
| Notarien 2 | Karin Helena Andersson<br>C G Ugglas gata 3<br>256 54 RAMLÖSA | ½ |
| | Hans Patrik Andersson<br>C G Ugglas gata 3<br>256 54 RAMLÖSA | ½ |
| Sekreteraren 1 | Olle Birger Råvik<br>C G Ugglas gata 5<br>256 54 RAMLÖSA | ½ |

| | | |
|---|---|---|
| Sekreteraren 1 | Ulla Lisbeth Ingegärd Råvik<br>C G Ugglas gata 5<br>256 54 RAMLÖSA | ½ |
| Sekreteraren 2 | Tina Margareta Thulin<br>C G Ugglas gata 7<br>256 54 RAMLÖSA | ½ |
| | Leif Johan Nimmerfält<br>C G Ugglas gata 7<br>256 54 RAMLÖSA | ½ |
| Sekreteraren 3 | Ivan Runtic<br>C G Ugglas gata 9<br>256 54 RAMLÖSA | ½ |
| | Helena Runtic<br>C G Ugglas gata 9<br>256 54 RAMLÖSA | ½ |
| Husensjö 9:6 | Se Ramlösa 3:3 ovan | |
| Husensjö 9:5, 9:7, 9:20,9:23, 9:25 | Se Ramlösa 3:1 ovan | |
| Husensjö 9:19 | Holmströms rör AB<br>Box 4008<br>250 04 HELSINGBORG | |
| Ramlösa 3:4, 5:3 | Se Ramlösa 3:1 ovan | |
| Ramlösa 5:6 | Sune Sigvard Pettersson<br>Påarpsvägen 2<br>256 69 HELSINGBORG | |

## Avdelning B Samfälligheter

Inga

## Avdelning C Servitut och andra särskilda rättigheter

Inga

## Avdelning D Övriga intressenter

Hyresgästorganisationen

Hyresgästföreningen
Box 2139
250 02 HELSINGBORG

**STADSBYGGNADSKONTORET**

Sven-Åke Kronberg
Lantmätare

Ingegerd Larsson
Karttekniker