



HELSINGBORG

DETALJPLAN FÖR
FASTIGHETEN **RYKTBORSTEN 1** M FL
LARÖD, HELSINGBORGS STAD



Upprättad den 4 november 2009
Redaktionellt ändrad den 10 februari 2010

NORMALT PLANFÖRFARANDE

Antagen av kommunfullmäktige 28 april 2009 § 60
Laga kraft 28 maj 2010
Genomförandetid t o m 28 maj 2015

Dnr 3191/2007

16772

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Kf § 60

Ks § 64

**Detaljplan för fastigheten Ryktborsten 1 m.fl., Laröd, Helsingborgs stad,
Dnr 00855/2009**

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har den 25 februari 2010, § 92, överlämnat förslag till detaljplan för rubricerad fastighet. Detaljplanen upprättas för att pröva möjligheten att etablera en förskola och boende.

Planen innebär att stallet Larödhus och del av omgivande betesmarker omvandlas till bostäder och park och samordnas med den befintliga förskolan i området. Planen skulle medföra ett tillskott på ca 80 nya bostäder och en ny förskolebyggnad på 500-600 m².

Kommunstyrelsens förslag

Kommunstyrelsen har den 14 april 2010 tillstyrkt stadsbyggnadsnämndens förslag.

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplan för fastigheten Ryktborsten 1 m.fl., Laröd, Helsingborgs stad, upprättad den 4 november 2009.

Expedieras till

Länsstyrelsen i Skåne län
Stadsbyggnadsförvaltningen
Lantmäterimyndigheten
Berörda

Kf § 61

Ks § 65

Förslag till exploateringsavtal med Buffin Real Estate Sweden AB för genomförande inom detaljplan för fastigheten Hjälmen 1, Dnr 81/2010

Ärendet

Fastigheten Hjälmen 1 är belägen inom Berga industriområde med anslutning till Garnisonsgatan och med Ängelholmsleden angränsande i sydost. Inom fastigheten finns behov av att utöka byggrätten för att kunna utvidga befintlig verksamhet. Verksamheten som finns på fastigheten är Biltema som bedriver försäljning av bildelstillbehör mm. Förutom att utöka handelsytan finns planer på att flytta Biltemas huvudkontor till aktuellt område.

För att genomföra detta har ett förslag till ändring av detaljplanen tagits fram. Detaljplanen har tagits fram med enkelt förfarande. Detaljplaneförslaget medför även att mark ska överföras från stadens fastighet Berga 3:1 till fastigheten Hjälmen 1.

DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN
RYKTBORSTEN 1 M FL
LARÖD, HELSINGBORGS STAD

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen redovisas på:

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

Bilagor:

- Trafikutredning: Detaljplan Ryktborsten, 24 mars 2009, Stadsbyggnadsförvaltningen.

SYFTE

Detaljplanen upprättas för att pröva möjligheten att etablera en förskola och boende.

Planen innebär att stallet Larödhus och del av omgivande betesmarkerna omvandlas till Bostäder och park och samordnas med den befintliga förskolan i området. Planen skulle medföra ett tillskott på ca 80 nya bostäder och en ny förskolebyggnad på 500-600 m².

BAKGRUND

Förslaget har föredragits stadsbyggnadsnämnden som ett informationsärende den 6 december 2007.

Bedömning av miljöpåverkan

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

PLANOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge och avgränsning

Planområdet är beläget i samhället Laröd norr om Helsingborgs tätort och placerat öster om Larödsvägen i norra Laröd. Planområdet avgränsas av bostadsbebyggelse i norr och söder samt av park- och naturmarker i väster och öster. Området utgör ca 2,7 ha.



För en exakt avgränsning hänvisas till detaljplanekartan.

Markägare

I planområdet ingår Ryktskarapan 1, Ryktborsten 1 och 2 samt del av Laröd 55:1. Hela planområdet ägs av Helsingborgs stad

Beskrivning av området

Planområdet präglas i grunden av en äldre gårdsmiljö från förra sekelskiftet med en uppvuxen trädgård till ett boningshus som tidigare fanns på platsen samt tillhörande betesmarker och ridbana. Gården går under namnet Larödhus och är placerade i en av östra Laröds två gröna kilar vilka bidrar till Laröds rurala (lantliga) karaktär. Stallet utgör, tillsammans med Sperlingegården, stall Anton och stall Boson grunden i den hästnäring som så tydligt präglar samhället.

Området utgörs i dag av en förskola med tillhörande skolgård, ett stall med en mindre hage i väster samt en paddok och flera mindre hagar i öster. Förskolan inryms i dag tillfälligt uppställda paviljonger då den huvudbyggnaden sedan tidigare är nedbrunnen. Intill förskolan finns en större stallbyggnad med tillhörande infrastruktur i form av parkeringar, gödselstad etc. Tvärs igenom området i nord-sydlig riktning sträcker sig en gång- och cykelväg vilken skiljer bebyggelsen från de öppna betesmarkerna och paddoken i öster. Längs områdets västra kant sträcker sig ett mindre skogsparti som i huvudsak är bevuxet. Hela området sluttar svagt åt väster.

Bebyggelse

Inom planområdet finns i dag en större stallbyggnad med tillhörande mindre kompletteringsbebyggelse vilka är centralt placerade i området. Söder om dessa finns en förskola med tillhörande paviljonger.

Grönområden

I planområdets västra del finns i dag ett mindre parkområde bevuxet med en mindre skogsplantering samt öppna gräsytor. Detta ansluter till parkmarken västerut vilken korsas av två cykelbanor och innehåller en mindre fotbollsplan samt en lekplats. I planområdets östra del finns flera mindre betesmarker och rasthagar tillhörande det befintliga stallet.

Trafik

Planområdet trafikeras i dag av Ridvägen som sträcker sig längs med planområdets södra kant i väst östlig riktning där det befintliga dagiset och stallets transporter går. Ridvägen utgörs av en mindre allé med en smal vägbana för dubbelriktad trafik. Den smala vägbredden (mellan 2,5 m och 4 m) gör att det i dag inte finns utrymme för mötande trafik, gata saknar även trottoarer vilket får till följd att samtliga trafikslag delar på den smala vägbanan. Tillfartsvägen korsas av två större och två mindre gång- och cykelbanor vilka utgör de huvudsakliga cykelstråken i östra Laröd.



Snedbild över planområdet

Kollektivtrafik

Planområdet ligger inom ett avstånd på 300-500 m från befintlig busshållplats trafikerad med linje 219, mellan Domsten och Rydebäck via centralstationen (Knutpunkten). Linjen har en turtäthet på 15 minuter och området bedöms därför vara väl försörjt med kollektivtrafik. Långsiktigt planeras även för en spårvägslinje mellan Helsingborg och Höganäs vilken kommer att passera Laröd.

Service

Inom planområdet finns i dag en förskola som tidigare var belägen i en nu nerbrunnen gårdsbyggnad. Förskolan är i dag placerad främst i tillfälliga paviljonger vilka är placerade i anslutning till den befintliga tillfartsvägen. Förskolans friytor består av den nerbrunna gårdens trädgård samt intilliggande parkmark. Planområdet är placerat inom

gångavstånd från Laröd centrum där service så som områdesbibliotek, livsmedelsaffär och en mindre restaurang finns. Det är även gångavstånd till Laröds vårdcentral samt Andreasgården, tillhörande Svenskkyrkan, som ofta används för olika sammankomster.

Arkeologi

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

Teknisk försörjning

Tvärs igenom området under den befintliga gång- och cykelvägen i nord-sydlig riktning sträcker sig ett stråk där VA, el och Fjärrvärme ingår. I den befintliga infrastrukturen finns det kapacitet till ytterligare byggrätter. För dagvatten finns dock vissa begränsningar i kapaciteten vilket föranleder ett särskilt iakttagande av Helsingborgs stads dagvattenpolicy.

Kulturmiljö

Den bostadsutbyggnad som i dag sker öster om planområdet gör att stallarna ligger allt längre in i Laröd och de hagmarker som knutit den tidigare gården till kringliggande jordbruksmark tas numera i anspråk av dagvattenanläggningar. Den agrara miljön och dess naturliga koppling till bebyggelsen minskad ytterligare i och med att gården Larödhus bostadshus(förskolan) brann ner. Samtidigt finns ett stort behov av att skapa en långsiktig lösning gällande förskolan i området vilken i dag härbärgeras i tillfälliga paviljonger. Den avvägning som gjort är att försöka behålla så stora delar av den gröna kilen som möjligt samtidigt som man etablerar ny bostadsbebyggelse i anslutning till förskolan. Detta skapar både mera allmänplatsmark samtidigt som det ligger i stadens linje att förtäta genom komplettering i befintlig stadsbebyggelse



Illustration över planerad bebyggelse i östra Laröd

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Helsingborgs översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige den 12 juni 2002 och aktualitetsförklarad den 30 augusti 2006, redovisas planområdet som "Befintlig stadsbebyggelse" och "Öppen mark".

Helsingborgs stad arbetar med att ta fram en ny översiktsplan, ÖP 2010. Planförslaget har stämts av med samrådshandlingen för ÖP 2010 och överensstämmer med dess intentioner. Marken redovisas som område för "komplement i befintlig stadsbebyggelse – utveckla till blandad stad". Planområdet är även placerat inom det område som i ÖP 2010 är utpekade som lämpligt för utveckling av nya stationssamhällen.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att detaljplaneförslaget inte strider mot översiktsplanens intentioner och att den stämmer överens med den inriktning som redovisas i kommande översiktsplan.

Fördjupad översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen för Hittarp-Laröd (antagen av kommunfullmäktige den 30 augusti 2002) betecknas detaljplaneområdet som "Hästgårdar och Icke störande verksamhet" samt "Befintlig bebyggelse". Gällande detaljplan medger en byggrätt för bostäder varför planförslaget bedöms ligga i linje gällande fördjupad översiktsplan.

Riksintressen

Kustzon, Miljöbalken 4 kap. 1§ och 3§

Den aktuella bestämmelsen gäller kustzonen mellan Viken och Helsingborg där den skogsbeväxtade Landborgen och de öppna markerna med spridda skogspartier innanför denna tas upp. Kuststräckan anses ha stora landskapsestetiska värden med vida utsikter samt att kustavsnittet är rikt på fornlämningar i ett värdefullt odlingslandskap.

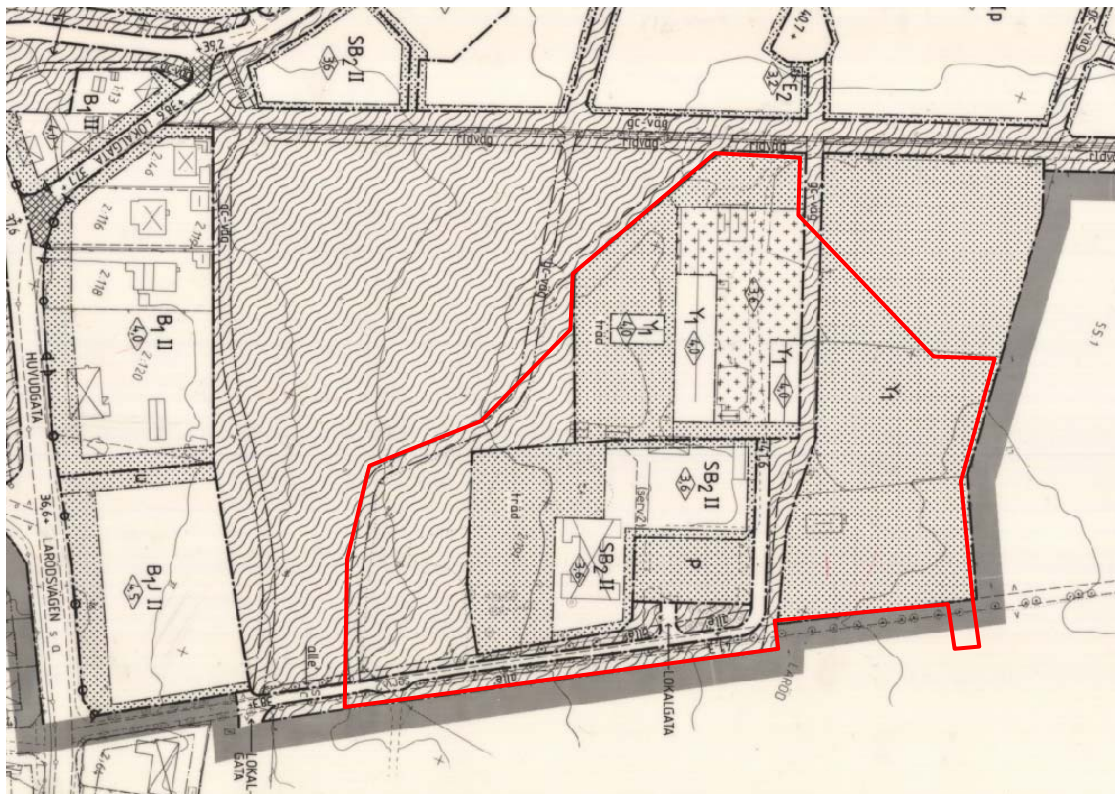
Då planområdet är beläget inom befintlig stadsbebyggelse och ansluter till områdets naturliga karaktär är det stadsbyggnadsförvaltningens bedömning att planen inte kommer att skada riksintresset.

Ortsanalys

En ortsanalys över Hittarp och Laröd upprättades 2007. I denna framgår att det öppna landskapet skapar en ovanlig och karakteristisk boendemiljö som kan användas för att skapa goda rekreativa miljöer. Det framgår även att det finns ett behov av att tillgodose en åldrande befolkning med ett tryggt och attraktivt boende med alternativ till villa bebyggelse och dess skötselbehov.

Detaljplan

Detaljplan 12665 vilken vann laga kraft den 29 april 1988, med genomförandetid till den 29 april 1993, gäller för hela planområdet med undantag för en mindre parkbit i anslutning till Skimmelvägen. Detaljplanen medger Y₁ "Ridsport" på Ryktborsten 2 (stall Larödhus) och Ryktskrapan 1 samt SB₂ "Förskola och Bostäder" på Ryktborsten 1 och dess omgivande mark. Detaljplan 12386 vilken vann laga kraft 28 januari 1988 med genomförandetid till den 28 januari 1992 där det för planområdet är parkmark.



Gällande detaljplan 12665 (Observera att Norr är uppåt i bild)

Dagvattenpolicy

Dagvattenpolicy för Helsingborgs stad anger att följande lösningar skall övervägas vid nyexploatering för att minska och uppehålla mängden dagvatten som belastar ledningsnätet och recipienter. Exempel på dessa lösningar är grusade eller gräs- och grusarmerade parkeringsytor, platsättning med genomsläppliga fogar och gröna tak (växtbekläd- da).

Dagvattenhantering inom planområdet skall främst ske genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) eller genom öppna dagvattenlösningar. I samband med nyexploateringar skall i första hand öppen dagvattenavledning och LOD väljas då det finns tekniska möjligheter för detta. Helsingborgs stad skall verka för LOD genom att uppmuntra fastighetsägare att införa LOD samt förespråka LOD i nya planer.

Parkeringspolicy

Parkering ordnas inom fastigheten i enlighet med Helsingborgs stads parkeringsnormer för både besökare och boende. Parkeringsnormen anger riktlinjer för den parkeringsför-

sörjning man bör ta hänsyn till vid planläggning. Den är indelad i fyra kategorier, bilplatsbehov för bostäder, industri/hantverk, kontor och butiker. Normen anger behovstal för boende respektive sysselsatta och behovstal för besökande.

PLANENS UTFORMNING

Dispositionen i stort

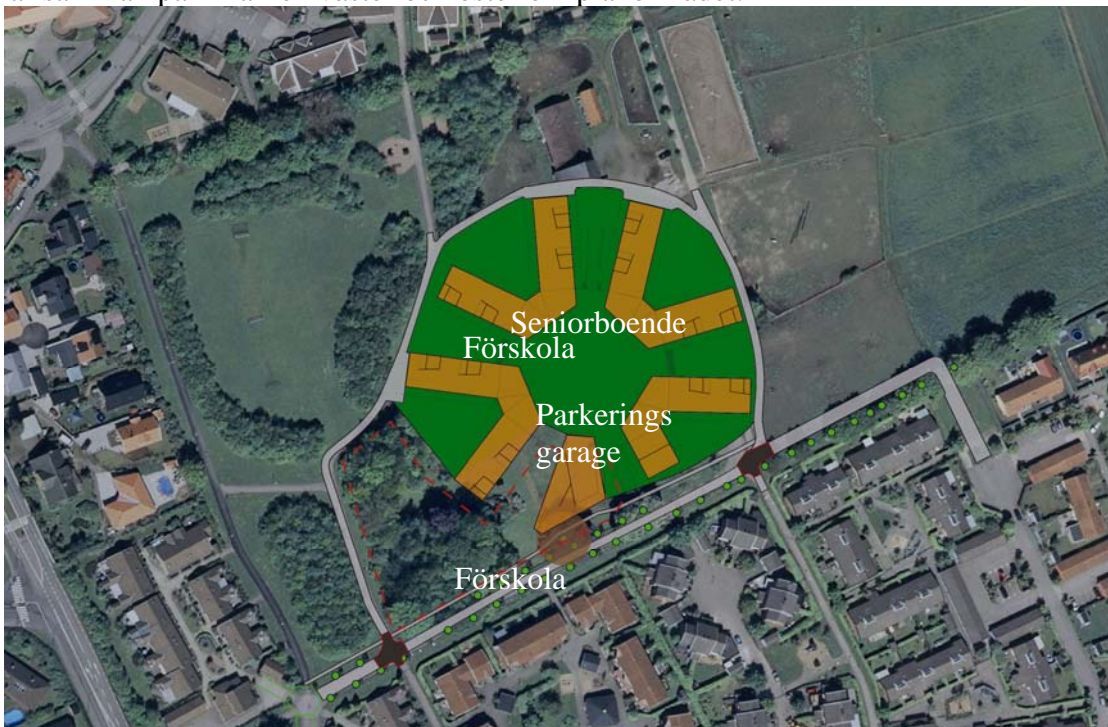
Planen innebär att stallet Larödhus och de omgivande betesmarkerna omvandlas till Bostäder och park och samordnas med den befintliga förskolan i området. Planen medför ett tillskott på ca 80 nya bostäder och en ny förskolebyggnad på 500-600 m².

Den föreslagna detaljplanen och bebyggelsen kommer att vara specifikt anpassad till den speciella miljö som finns i den norra av de två gröna kilarna i östra Laröd. Byggnaderna som är på en till tre våningar är utformad som en solfjäder med en variation av offentliga och halvprivata områden som naturligt passar in i omgivningen.

Bebyggelsen

Bostäder

Planområdet är indelat i två delar bestående av bostadsbebyggelse med sammanlagt ca 80 bostäder och en förskola. I anslutning till bostäderna finns en parkremsa vilken kopplar samman parkmarken väster och öster om planområdet.



Illustrationsplan

I områdets föreslås ett seniorboende bestående av ca 80 lägenheter indelade i fyra huskroppar. Vardera huskropp innehåller ett centralt trapphus kopplat till ett underjordiskt garage med hiss samt ett miljöhus. Husets form är präglad det öppna landskapet och har en låg profil med en våning i ytterkant som ökar till tre våningar vid trapphuset. Parkering ordnas i ett centralt placerat garage med infart mot Ridvägen med direkt anslutning till hissar för passage till lägenheterna.



Illustration över seniorboende och förskola (inom streckad linje)

Ovanpå garaget anläggs en gemensam inre gård av mera privat karaktär. Mellan huskropparna finns mindre gårdar med entréer och mindre uteplatser tillhörande de individuella lägenheterna. På gårdarna finns även möjlighet för transporter till lägenheterna för ex. färdtjänst samt ett mindre antal parkeringar för individer med särskilda behov. Gårdarna nås via en servicegata vilken sträcker sig runt området där även sophämtning kommer att ske. Sophantering är placerad i mindre utrymmen sammanhängande med huvudbyggnaden i anslutning till servicegatan.

Förskola

Förskolan är även placerad i den södra delen av planområdet och utgörs av en skolbyggnad på ca 600 m² placerad i direkt anslutning till Ridvägen för att det enkelt skall gå att hämta och lämna barn samt att transporter till förskola skall påverka så lite som möjligt. Förskolan ligger även i direkt anslutning till parkområdet väster om bebyggelsen där parken i dag används som förskolegård. Denna mark kommer även att säkras som förskolegård (mark som ej får bebyggas) för att anpassa planen till dagens situation och säkra marken i framtiden.

Färgsättning

Området präglas till stor del av det öppna landskapet som möter den bokbevuxna parkmarken. Detta ger en speciell karaktär vilken skall återspeglas i bebyggelsen. Färgskalan går från bokens gyllengrå stammar till bladverkens gröna toner via ängsmarker-
nas brunröda blomning. Bebyggelsen skall samspela med detta landskap och anpassas till de unika förutsättningarna med färger som underordnar sig naturens färgskala och material.



I detaljplanen regleras färgsättningen med att fasaden skall i kulör och material anpassas till och harmoniera med landskapet för att säkerhetsställa detaljplanens intention om att bebyggelsen underordnar sig landskapets karaktär.

Grönområden

Grönområden

Planförslaget innehåller två grönområden i form av parkmark vilka skall utgöra en länk mellan den befintliga parkmarken väster om planområdet och det nyplanerade grönområdet österut. Detta stråk skapar förutsättningar för att leda gående och cyklister ut i landskapet samt möjlighet att i öst-västlig etablera promenadstråk i ett sammanhängande parklandskap.



Föreslagen parkmark är i dag reglerad som kvartersmark

Trafik

Biltrafik

En mindre trafikutredning för planområdet har genomförts där trafiksäkerhet, trafikbelastning och gatunätets standard studerats. Trafikmatningen för planområdet sker med en enkelriktad slinga för att skapa en så säker och tydlig trafikmiljö.

Den södra infarten kommer att ske enligt samma princip som idag med Ridvägen som tillfartsväg. Vidare har fyra alternativ till utfart undersökts, där ett huvudalternativ framkommit och studerats vidare. Huvudalternativen föreslår att Ridvägen enkelriktas och kopplas till skimmelvägen för att minimera risker och störningar i området. Till denna kopplas en servicegata vilken sträcker sig runt den södra bostadsdelen av planområdet för att tillgodose tyngre transporter samt service som färdtjänst. En gång och cykelväg föreslås även längsmed Ridvägen för att skilja trafiklagen och skapa en säker väg till och från förskolan för gående. Korsningarna mellan gång- och cykelvägar samt lokalgatan säkras även med trafiksäkerhetshöjande återgärder för att minimera risker i samband med korsande trafik. Ridvägen behåller sin befintliga bredd vilken bidrar till ett lågt trafiktempo och ger en möjlighet att bevara den befintliga allén.

Servicetrafik

Boendet i det södra området är riktat till en äldre befolkning vilken ställer särskilda krav på tillgänglighet. Runt område finns en enkelriktad servicegata vilken dimensioneras för att klara färdtjänst och fordon med parkeringstillstånd för rörelsehindrade. Denna servicegata skall även klara sophantering och vara kopplad till områdets miljöhus.



Utformning av gator

Gatubredderna på lokalgatorna inom området behåller sin nuvarande bredd för men görs om till enkelriktad för att klara den beräknade trafikbelastningen. Utöver detta kommer en separat gång- och cykelbana att finnas parallellt med körbanan vilket ökar trafiksä-

kerheten. Den enkelriktade servicegatan i den södra delen av planområdet har en bredd på 3,6 meter för att klara soptransporter till miljöhusen inom området.

Inom området finns fyra områden där olika trafikslag möts vilka är beskrivna som korsning nedan. Avsikten är att korsande gång- och cykeltrafik samt ryttare skall prioriteras före motorfordonstrafik. Enligt intentionen i detaljplaneförslaget är det viktigt att plåtåggupp eller andra hastighetsdämpande återgårdar anläggs på dessa platser.

Parkering

Parkering ordnas inom fastigheten i enlighet med Helsingborgs stads parkeringsnormer, kompletterad med en trafik och parkeringsutredning, för både besökare och boende. Parkeringsbehovet är studerat i den trafikutredning som gjorts i samband med detaljplanens upprättande.

Boendeparkering inom områdets södra bostadsdel kommer främst att tillgodoses genom ett underjordiskt parkeringsgarage placerat centralt i bebyggelsen med infart mot Ridvägen. Ett fåtal parkeringar för personer med nedsatt rörelseförmåga kommer även att ordnas i anslutning till bostäderna. Förskolans parkeringsbehov tillgodoses i anslutning till förskolan där även korttidsparkering för hämtning och lämning av barn ordnas.

Gång- och cykeltrafik

De två cykelvägarna som sträcker sig genom planområdet skall tydliggöras i trafikstrukturen. Där dessa korsar andra trafikslag skall trafiksäkerhetshöjande återgårdar att genomgöras. Detta kommer främst att ske med upphöjda korsningar vilka även fungerar som "fartgupp" samt genom att variera gatans beläggning för att tydliggöra att cyklisterna är prioriterade. En separat gång- och cykelväg anläggs även parallellt med Ridvägen för att ytterligare öka trafiksäkerheten i väst-östlig riktning till och från förskolan.

Gångtrafikanterna kommer även i fortsättningen att ha de befintliga kopplingarna i mellan områdena till dessa har en gångväg i syd-östlig riktning lagts till i det parkstråk som leder vidare österut.

Kollektivtrafik

Seniorboende och förskola är placerade på ett avstånd av 300 m från en befintlig busshållplats trafikerad med linje 219, mellan Domsten och Rydebäck via centralstationen, vilken har en turtäthet på 15 minuter och bedöms därför vara väl försett med kollektivtrafik.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Lösningar för dagvattenhantering inom planområdet skall redovisas vid bygglov och godkännas av VA-verket vilket fastställs på den föreslagna detaljplanekartan.

Tillkommande hårdgjorda ytor skall fullt ut kompenseras med dagvattenfördröjning, t ex öppet magasin, diken, översvämningssområden, underjordiskt magasin och/eller gröna tak. Lösningar för dagvattenhantering inom planområdet skall redovisas vid bygglov och godkännas av VA-avdelningen. I områdets parkdelar kan fördröjningsdammar för dagvatten skapas för att kompensera den ökade mängden hårdgjorda ytor.

Planområdet bedöms kunna anslutas till befintligt vatten- och avlopps nät. Planförslaget innebär ingen förändring vad avser det kommunala ledningsnätet.

Vatten och avlopp

Spill- och dagvatten skall separeras inom området. Dagvatten skall i största möjliga mån tas om hand lokalt, i andra hand med öppna dagvattensystem och i tredje hand ledas vidare i slutna system i enlighet med Helsingborgs stads dagvattenpolicy.

Avfallshantering

Placeringen av miljöhus för avfallshantering samt slingor för avfallsbilar har studerats i samband med detaljplanen. Miljöhusen i planområdets södra del är placerade i utkanten av bebyggelsen intill servicegatan för att skapa en enkel hantering av avfall. I planområdets norra del är ett miljöhus placerat i anslutning till bostadsbebyggelsens infart där det finns möjlighet för sopbilar att stanna och vända.

Miljöhusens exakta placering redovisas ej i detaljplanekartan men har utgjort en av de aspekter som legat till grund för detaljplanens utformning. I trafikavsnittet finns en bild som redovisar den servigata som skall kunna nyttjas i samband med att miljöhusen skall tömmas.

Elnät

Befintligt elnät med tillräcklig kapacitet finns i anslutning till planområdet.

Uppvärmning

Fjärrvärme finns i området och kan kopplas till fastigheterna.

Tele

Befintligt telenät

KONSEKVENSER

Bedömning av miljöpåverkan

Stadsbyggnadsförvaltningen har bedömt att planens genomförande inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 5 kap 11 § plan- och bygglagen respektive 6 kap 11-18 §§ miljöbalken. Bedömningen har gjorts utifrån planförslagets innehåll, typen av påverkan och områdets egenskaper i enlighet med 4 § förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB-fo), samt bilagorna 2 och 4 till samma förordning. Miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte genomföras. Länsstyrelsen har tagit del av kommunens bedömning och har den 16 januari 2008 meddelat att länsstyrelsen gör samma bedömning som kommunen.

Planen

Detaljplanen kommer att skapa möjlighet till ett 80 tal lägenheter med nergrävt garage samt en ny förskola och gemensamhetslokaler. Lägenhetsbebyggelsen kommer att vara mellan en och tre våningar placerade i två solfjäderformer med park i mellan huskropparna vilket skapar en koppling mellan parkerna väster och öster om planområdet.

Platsen

Marken används i dag för ridsport med ett mindre stall för sammanlagt ca 20 hästar. Gårdsbyggnaderna har brukats under längre tid och miljön ingår i ett område med tydlig naturlig och rural(lantlig) karaktär placerat centralt i Laröd. Öster om stallet finns i dag hagar kopplad till hästhållningen inom plan området. Intill stallet, söderut, ligger en förskola vars byggnad för några år sedan brann ner. Denna är nu ersatt av tillfälliga paviljonger där förskolan huserar. Väster om planområdet anger planen anlagd park och österut anges natur med möjlighet för odling samt fördröjning av dagvatten. Dessa två grönområden skulle den nya planen koppla samman och på så sätt skapa ökad möjlighet till rekreation i området.

Påverkan

Planens påverkan på omgivningen kommer främst att innebära en viss ökning av biltrafik i form av att transporter till och från område. Planändringen kommer att innebära en större trygghet i området med ett bättre utnyttjande av mark. Förslaget är utformat för att minimera byggnadens inverkan på områdets karaktär genom en oregelbunden vinkelställning vilken bryter ner upplevelsen av byggnaden i mindre delar. Byggnaden är placerat i ett sådant läge att den inte skall utgöra ett hinder för upplevelsen av landskapet utan bevara den gröna kilen i största möjliga mån.

Mark, luft och vatten

Luftföroreningar

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

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

Grundvatten

I samband med detaljplanarbetet har en dialog kring grundvattnets påverkan vid en byggnation förts med NSVA. Dialogen har medfört att planförslaget redovisar en lösning med ett parkeringsgarage som inte ligger helt under jord utan är nedsänkt 1,5 m. Lösningen innebär att det finns goda möjligheter att skapa en teknisk lösning vilken inte skulle påverka dagvattnet. Skulle det i ett senare skede visa sig att det finns risk att grundvattnet skulle påverkas skall kontakt med länsstyrelsen omgående ske. Ett tidigt samråd skall ske kring vattenverksamhet för att finna den bästa lösningen som minimerar påverkan på allmänna och enskilda intressen.

Solförhållanden

Solförhållandena för bebyggelsen har studerats i detalj för att ge samtliga lägenheter tillgång till ljus. Bebyggelsen har även försetts med terrasser för att samtliga lägenheter skall få tillgång till ljusa utemiljöer. Bebyggelsen har även utformats på sådant sätt att den inte skall påverka de befintliga ljusförhållandena för bostäderna i anslutning till planområdet. Samtliga huskroppar har sin lägsta punkt ut mot landskapet samt befintlig bebyggelse för att minimera påverkan på området.

Hälsa och säkerhet*Vägtrafikbuller/Tågtrafikbuller/Trafikbuller*

Enligt riksdagens proposition 1996/97:53 är gällande riktvärden för trafikbuller vid bostäder 55 dB(A) ekvivalent nivå vid fasad, 30 dB(A) ekvivalent nivå inomhus, 45 dB(A) maximal nivå inomhus nattetid och 70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats. Utifrån den ringa trafiken inom planområdet bedöms gällande riktlinjer för trafikbuller att hållas.

Sociala konsekvenser

De sociala aspekterna har särskilt beaktats i samband med planeringen av förskolan och seniorboendet. Möjligheten att röra sig i området på ett tryggt sätt med närheten till kollektiva transporter har beaktats för att skapa en planlösning som gynnar dessa grupper. Säkerheten att kunna passera området på ett tryggt sätt till den intilliggande skolan har även beaktats. Utöver detta ses planen som en möjlighet för samverkan mellan olika intressen med gemensamhetsutrymmen som kan användas av olika målgrupper under olika tider på dygnet. Förskolans närhet till en varierad miljö med möjlighet till utomhusvistelse har särskilt iakttagits.

SAMMANFATTNING

Detaljplaneförslaget innebär att ett område med ca 80 lägenheter och en förskola kan uppföras i planområdets södra del samt att intilliggande hagmarker görs till parkmark.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN


Björn Bendsorp-Redestam
Planchef


Carl Welin
Planarkitekt

DETALJPLAN FÖR
FASTIGHETEN RYKTBORSTEN 1 M FL
LARÖD, HELSINGBORGS STAD

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Planförslaget beräknas vinna laga kraft första kvartalet 2010.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen har tillsammans med enskild exploatören och blivande enskild fastighetsägare ansvar för genomförandet av detaljplanen när det gäller bebyggelseområdet.

Huvudman för allmän plats i form av gator, gång- och cykelvägar och parkmark är kommunen. Mark- och Exploateringskontoret samordnar genomförande frågor vad gäller markköp, markförsäljning, ansökan om fastighetsbildning, markreglering och övriga avtal.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan fastighetsägaren och Helsingborgs stadsbyggnadsförvaltning.

FASTIGHETSRÄTT

Fastighetsbildning

För planens genomförande krävs överföring av mark genom fastighetsreglering mellan fastigheterna Laröd 55:1, Ryktborsten 1 och 2 samt Ryktskrapan 1. Allmän platsmark som berör Ryktborsten 1 och 2 samt Ryktskrapan 1 bör överföras till en angränsande kommunal gatufastighet.

EKONOMI**Planekonomi**

Planens genomförande kräver kommunala investeringar för anläggande av gator, gång- och cykelvägar etc.

TEKNISKA UTREDNINGAR

Öresundskraft AB samt TeliaSonera AB skall kontaktas i samband med projektering och planering. Om marken där Öresundskraft AB:s kablar ligger får en annan ägare än staden skall de säkras med ledningsrätt.

Eventuella åtgärder för befintliga kablar utförs efter skriftlig beställning samt debiteras beställaren.

Riskhänsyn

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området där avståndet mellan dessa maximalt får uppgå till 150 m. Avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för räddningstjänstens fordon får inte överstiga 75 m och avståndet mellan körbar väg och byggnadernas entré får inte överstiga 50 m.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Miljöplan skall tas fram som underlag för entreprenadarbetena. I miljöplanen skall bland annat regleras förebyggande miljöskyddsåtgärder under entreprenadarbetena, exempelvis byggbuller samt hur kontakter skall ske med tillsynsmyndigheten miljönämnden och närboende.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Björn Bendsorp-Redestam
Planchef



Carl Welin
Planarkitekt