

PLANPROGRAM FÖR DEL AV FASTIGHETEN ÖSTRA RAMLÖSA 6:4 M FL, ÖSTRA RAMLÖSA, HELSINGBORGS STAD



GODKÄNNANDEHANDLING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Syfte	5
Bakgrund	5
Bedömning av miljöpåverkan	5
Programområdet idag	5
STRATEGISKA UTVECKLINGSFRÅGOR	
Målsättning	7
Utmaningar och utvecklingsstrategier	7
Programförslaget i kort	9
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE	
Översiktsplan	9
Fördjupning av översiktsplan	11
Detaljplaner	11
Riksintressen	12
Trafikplan	12
Naturvårdsplan	12
Tätortsnära natur	12
Vattenskyddsområde	13
Helsingborgs stads energistrategi för år 2035	13
PROGRAMOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR	
Avgränsning och markägare	13
Historik	14
Landskapsbild	15
Natur och rekreation	15
Vatten	17
Arkeologi	18
Service	18
Trafik	19
Teknisk försörjning	21
Geotekniska förhållanden	21
Grundvatten	22
Miljö-, hälso och riskfrågor	22

PROGRAMFÖRSLAG

Övergripande struktur	24
Bebyggelse	26
Stadsdelscentra	26
Skolor och förskolor	27
Verksamheter	27
Mötesplatser/platsbildningar	27
Grönområden	27
Trafik	33
Etappvis utbyggnad	38
Teknisk försörjning	39

KONSEKVENSER

Bedömning av miljöpåverkan	41
Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten	42
Vägtrafikbuller/tågtrafikbuller/industribuller	44
Risker	49
Ljusstörningar	52
Trafik	52
Elektromagnetiska fält	53
Vibrationer	53
Natur- och kulturmiljö	53
Sociala konsekvenser	54

SAMMANFATTNING	55
----------------	----

MEDVERKANDE	56
-------------	----

INLEDNING

Syfte

Planprogrammet syftar till att klargöra förutsättningar, samt ange mål och riktlinjer för en utbyggnad av bostäder med tillhörande servicefunktioner inom området mellan väg 111 och Långebergavägen i Helsingborgs östra delar. Syftet är också att undersöka hur en etappvis utbyggnad av området kan ske. Planprogrammet redovisar övergripande struktur och ska ligga till grund för kommande detaljplanering av området.

Bakgrund

Ansökan om planändring har inkommit från mark- och exploateringsenheten i Helsingborgs stad den 25 april 2008. Förslaget har föredragits för stadsbyggnadsnämnden som information den 8 augusti 2008.

Under våren år 2006 genomfördes parallella uppdrag med tre inbjudna arkitektkontor som hade tagit fram förslag på hur området skulle kunna utvecklas. Inget av förslagen har utsetts som vinnande men delar av förslagen avses användas i samband med framtagande av det övergripande planprogrammet.

Bedömning av miljöpåverkan

Stadsbyggnadsförvaltningen har bedömt att planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen eller 6 kap 11 § miljöbalken varför miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver genomföras. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan, se vidare under rubriken *Konsekvenser*.

Programområdet idag

Programområdet är beläget ca 5 km öster om Helsingborgs centrum, i stadens östra ytterkant, mellan väg 111 och Långebergavägen. Marken utgörs till större del av brukad åkermark med inslag av ett antal skogsdungar och trädriddåer. Jordbruksmarken är av klass 9. I norra delen av programområdet finns en större skogsdunge kallad för Långeberga skog. Området kännetecknas av flera trädriddåer och stengårdsgårdar som representerar gamla ägo gränser. Genom programområdet går Lussebäcken i nord-sydlig riktning samtidigt som det finns flera märkegravar och dammar inom området. Marken norr om Påarpsvägen sluttar från Österleden och E4-an in mot Lussebäcken. Från Påarpsvägen och söderut sluttar marken mot syd/sydväst där marken är som lägst. Del av programområdet söder om Påarpsvägen ligger inom vattenskyddsområde för Ramlösa Hälsobrunns grundvattentäkt.

Programområdet är till största delen obebyggt. I den centrala delen av området, längs med Påarpsvägen finns bebyggelse som består av ett antal villor och en hästgård. Ett växthus ligger längst mot Österleden och ett trädgårdsmästeri finns i andra änden av Påarpsvägen, mot Långebergavägen. Vid Långebergavägen finns två äldre gårdar, Alberga och Långeberga gård. Långeberga gård används i nuläget för hästhållning.



Planområdets läge i staden



Ortofoto över programområdet

STRATEGISKA UTVECKLINGSFRÅGOR**Målsättning**

Målsättningen med planprogrammet är att skapa ett bra underlag till att möjliggöra en utbyggnad av en attraktiv, levande och långsiktigt hållbar stadsdel med unik karaktär i samklang med befintliga natur- och kulturvärden. Den nya stadsdelen ska integreras med övriga delar av staden, erbjuda goda boendemiljöer med bostäder av varierande slag och tillhörande service.

Utmaningar och utvecklingsstrategier

Programområdet ligger i stadens utkant och omfattar en yta av ca 200 ha. Området avgränsas av väg 111 i väster och Skånebanan i söder som är anvisade leder för farligt gods. I öster finns befintliga verksamheter. Långebergavägen i öster och Fältarpsvägen i norr är hårt belastade med tung trafik bl a till de befintliga verksamheterna. Inom själva programområdet finns många naturvärden att förhålla sig till, ett antal trädgångar, flera trädridåer, stengärdsgårdar, mangelgravar och Lusebäcken som sträcker sig igenom hela området i nordsydlig riktning. Utifrån de förutsättningarna har flera utmaningar identifierats och utvecklingsstrategier har formulerats för att kunna möta utmaningarna. Utvecklingsstrategierna ska ligga till grund för utveckling av området.

Utmaningar	Utvecklingsstrategier
Tillvarata befintliga värden	Områdets natur- och kulturhistoriska värden ska ligga till grund för planeringen. Befintlig grönstruktur, trädridåer, stenmurar mm ska tas till vara och integreras i områdets struktur.
Skapa en levande stadsdel med tydlig identitet	I området ska en blandning av olika boende- och upplåtelseformer finnas liksom inslag av service och handel. Skalan på bebyggelsen ska variera, allt från friliggande villor till flerbostadshus. Den variationen ska kunna tillgodose många olika önskemål om boende. En viktig del i att skapa en levande stadsdel är mötesplatser i olika skalor och i samlang med befintliga natur- och kulturvärden.
Integrera området med övriga staden	Området ska utvecklas så att det blir en del av staden trots de befintliga påtagliga barriäreffekterna från Österleden, Fältarpsvägen, Långebergavägen och Skånebanan. Det ska finnas goda fysiska kopplingar i form av trafiksäkra korsningspunkter, broar, sammanhängande grönstråk mm. Kollektivtrafik och gång- och cykelförbindelser är viktiga i detta sammanhang. Även mentala och visuella kopplingar är betydelsefulla.
Skapa förutsättningar för ett lågt bilberoende	För att skapa lågt bilberoende ska området ha goda kollektivtrafikförbindelser till övriga staden. Det ska vara lätt att ta sig till fots och med cykel till olika målpunkter inom området och i staden. Attraktiv kollektivtrafik och säkra, trygga och bekväma gång- och cykelförbindelser behöver finnas på plats i samband med inflyttningen till området.

Utveckla området trots risker och störningar	Störningar från omkringliggande vägar och verksamheter ska minimeras för att skapa bättre förutsättningar för områdets utveckling. Stor vikt behöver läggas på utformning av de olika skyddsåtgärderna.
Skapa ett område med låg energiförbrukning	Ur energiaspekt ska områdets utbyggnad ske på ett hållbart sätt. Energiförbrukningen ska minimeras och möjligen ska "+energiområden" skapas i syfte att uppnå det långsiktiga målet om att Helsingborgs stad ska bli energineutral år 2035. Stor vikt ska läggas på medvetna val av energikällor, lösningar och system.
Anpassa området till kommande klimatförändringar	I framtiden finns stora risker för betydligt större regnmängder samtidigt som det finns en tendens att sådana sker allt oftare. Risk för värmeböljor måste också tas hänsyn till genom att anlägga öppna vattenytor som bidrar till svalka, uppföra gröna tak och fasader och liknande.
Säkerställa en god hantering av ytvatten	Åtgärder inom planområdet ska lägga en grund för begränsning av flödet som rinner i Lussebäcken vidare ner genom Ramlösaravinen. Åtgärderna ska utföras med hänsyn till den pågående klimatförändringen samt till Lussebäckens vattenkvalitet samt växt- och djurliv. EU:s ramdirektiv för vatten anger att våra vattenförekomsternas ekologiska status ska förbättras och att ingen försämring får ske. Lussebäcken ska även efter utbyggnaden vara en biotop där reproduktion av öring ska vara möjlig.
Säkerställa en god hantering av dagvatten	Avrinning av dagvatten ska fördröjas genom en kombination av fördröjning på tomtmark, gemensam fördröjning för bebyggelsegrupper samt större dammar i anslutning till Lussebäcken. Materialval till byggnader och stadens utrustning ska väljas så att dagvattnet inte förorenas. Avrinning av dagvatten ska utformas så att det dagvatten som släpps ut klarar kvalitetskraven. Inom området ska planering av multifunktionella ytor utvecklas d v s ytor som vid extrema regn översvämmas men normalt har en annan funktion.
Säkerställa en god hantering av grundvatten	Delar av området ligger över skyddsområdet för Ramlösas vattentäkt. Hänsyn ska tas till gällande skyddsföreskrifter och det krävs en dialog med företaget. Särskilda försiktighetsåtgärder kan behövas för den planerade utbyggnaden.
Höjdsättning med ett helhetsperspektiv	Området ska höjdsättas så att masshantering blir effektiv och det inte bildas instängda områden som ökar risken för översvämningsskador. Gator, vägar och grönstråk ska höjdsättas så att de ingår i ett system med sekundära avrinningsvägar.

Programförslaget i kort

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

Längs med Långebergavägen föreslås icke störande verksamheter, dels för att skapa en buffertzona mellan befintliga verksamheter och de planerade bostäderna samt för att skapa god tillgänglighet till verksamheterna via Långebergavägen.

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

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

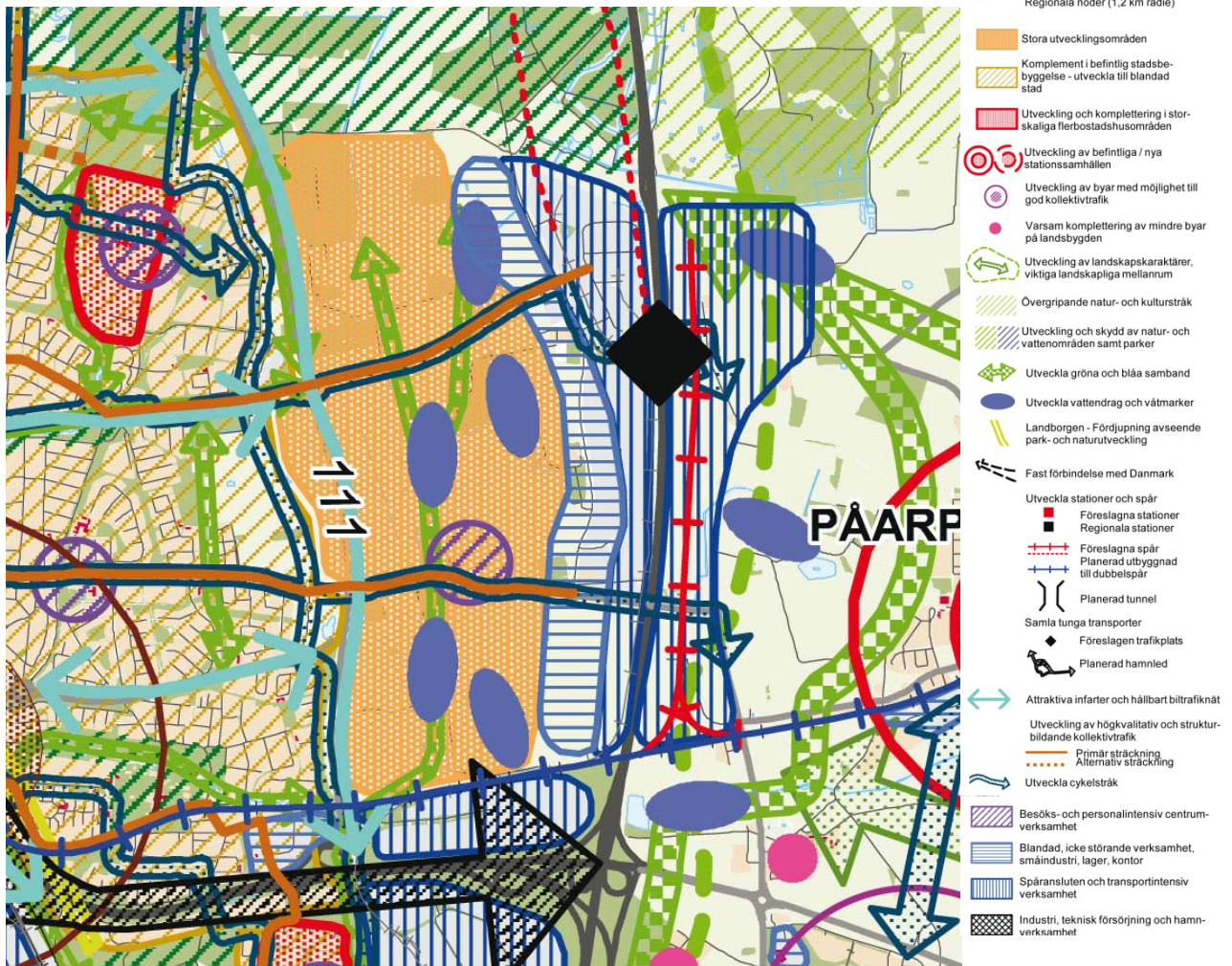
Översiktsplan

I Helsingborgs *översiktsplan ÖP 2010*, antagen av kommunfullmäktige den 18 maj 2010, anges området som ett av tre stora utvecklingsområden där även ett större område norr om Fältarpsvägen ingår. Beroende på hur tätt marken exploateras kan programområdet planläggas för upp till 3000 bostäder i både småhus och flerbostadshus samt service, i kombination med verksamheter närmast Långebergavägen. För att möjliggöra god kollektivtrafik krävs att exploateringen närmast Påarp- svägen blir hög. Vid Påarp- svägen föreslås i översiktsplanen besöks- och personalintensiv centrumverksamhet.

Längs med Långebergavägen redovisas en blandning av icke störande verksamheter, småindustrier, lager och kontor. Enligt ÖP 2010 är sådana områden en förutsättning för brett näringsliv samtidigt som de kan utgöra buffertzona mellan tyngre, eventuellt störande verksamheter och områden för boende. I ÖP 2010 redovisas en del riktlinjer för planering av sådana områden där bland annat det anges att planbestämmelserna i kommande detaljplaner bör vara flexibla och generösa, att dagligvaruhandel inte bör tillåtas, att handel med skrymmande varor kan planprövas i trafikmässigt lättillgängliga delar samt att störning från verksamheter inte ska nå utanför området som helhet.

I ÖP 2010 pekas ett nordsydligt grönstråk ut som kopplar befintliga och planerade stadsdelar till större natur- och landskapsområden, i detta fall Bruce's skog i

norr och Ramlösa park i sydväst. Dessa områden fyller även en viktig funktion för den biologiska mångfalden i stadsmiljön.



Utdrag ur markanvändningskartan ÖP 2010

För att minska trycket på de vattennära kustpartierna och öka tillgängligheten till vattenmiljöer ska Helsingborgs stad satsa på att ta upp vatten i bostadsmiljöerna i form av dagvatten, dammar och andra vattenytor. Utformningen av dagvattenhantering och fördröjningsdammar ska anpassas till den omkringliggande bebyggelsen. Enligt ÖP 2010 ska lågpunkter i landskapet reserveras för vattenfördröjning/utjämningsmagasin.

I översiktsplanen anges att en ny trafikplats ska utredas på väg E4/E6/E20 öster om programområdet.

Jordbruksmarken inom programområdet är av klass 9. I Helsingborgs översiktsplan, ÖP 2010, har en avvägning gjorts mellan bevarandet av jordbruksmarken och den framtida utbyggnaden av Östra Ramlösa. Där prioriterades läget direkt intill befintlig stadsstruktur och möjligheten att försörja området med högkvalitativ kollektivtrafik högre än bevarandet av jordbruksmarken.

PM klimatanpassning

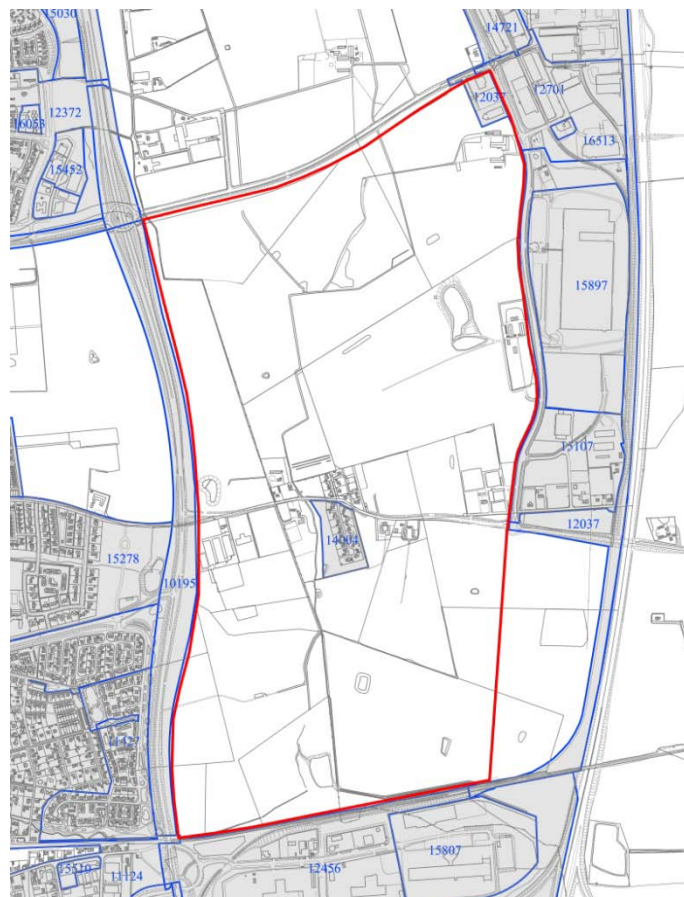
Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram en fördjupnings PM om klimatanpassning som en fortsättning på översiktsplanarbetet. PM om klimatanpassningen blev antagen av kommunfullmäktige den 25 april 2012. Målet med denna PM är att göra en kunskapssammanställning inför fortsatt arbete med fysisk anpassning av stränder, kajer, infrastruktur och byggnader mot stigande havsnivå, ökad nederbörd och värmeböljor. I PM klimatanpassning redovisas risker och sårbarheter samt strategier och åtgärder. Vad gäller aktuellt område redovisas vattenskyddsområde för Ramlösa Hälsobrunns grundvattentäkt som en sårbar punkt. Beträffande strategier och åtgärder pekas på ett antal dikningsföretag inom området som är i behov av översyn, eventuella breddningar samt översyn av VA-systemet i bebyggt område vid Påarpsvägen.

Fördjupning av översiktsplan

I *Fördjupning av översiktsplanen för Östra Ramlösa*, antagen av kommunfullmäktige den 3 april 2002, föreslås att ny bostadsbebyggelse uppförs längs med Påarpsvägens båda sidor och att en golfbana anläggs inom området norr om Skånebanan. Enligt fördjupningen avses Clausgatan förlängas österut och anslutas till Långebergavägen och på så sätt utgöra en av stadens huvudtrafikleder. Samtidigt nämns det möjligheten till en ny pågatågsstation i höjd med planområdet. I och med att en ny översiktsplan antogs år 2010 betraktas denna fördjupning som inaktuell.

Detaljplaner

En större del av programområdet är inte detaljplanelagt. För ett mindre område längst i nordost gäller *Stadsplan för Långeberga industriområde (12037)*, laga kraft den 6 december 1983, vilken redovisar mark för industricentrum. För ett villaområde centralt i området och söder om Påarpsvägen gäller *Detaljplan för del av fastigheten Östra Ramlösa 5:3 (14004)*, laga kraft den 29 juni 1996, vilken redovisar mark för bostadsändamål. Genomförandetiden för planerna har gått ut.



Programområdet omgärdas av flera detaljplanelagda områden. I öster gränsar området till *Detaljplan för fastigheten Långeberga 3:3 m fl (15107)*, laga kraft den 17 juli 2000. Detaljplanen redovisar mark för trafikändamål, icke störande industri, kontor och handelsträdgård. Genomförandetiden för planen har upphört. I anslutning till programområdet i väster gäller *Stadsplan för stadsmotorvägen, Österleden (10195)* som vann laga kraft den 21 juni 1973 och saknar genomförandetid. Stadsplanen medger område för trafikändamål. För järnvägen och industriområdet i söder gäller *Stadsplan för Köpingegården (12456)* som vann laga kraft den 10 december 1987 och har en genomförandetid som har gått ut. Närmast planområdet medger detaljplanen område för järnvägstrafik och industriändamål. Norr om programområdet är marken inte detaljplanelagd.

Direkt söder om Långeberga industriområde och väster om motorvägen E4/E6/E20 pågår detaljplanering för förlängning av den befintliga Långebergavägen söderut och för ett område för icke störande verksamheter. Även norr om programområdet pågår planering av verksamheter inom logistik, lager och kontor. För detta område pågår ett planprogramarbete.

Väster om planområdet pågår planering inom Gustavslund för ca 250 bostäder.

Riksintressen

Programområdet ligger i anslutning till Skånebanan i söder vilken omfattas av riksintresse för järnväg.

Trafikplan

I den senaste Trafikplanen för staden, antagen av kommunfullmäktige den 25 oktober 2006, föreslås Långebergavägen förlängas söderut och vidare kopplas till Ättekulla trafikplats via Köpingegården. Den föreslagna sträckan för förlängning av Långebergavägen skulle i så fall utgöra en av länkarna i ett sammanhängande stråk för tung trafik från Tostarp/Långeberga i öster till hamnområdet och färjorna i väster.

Naturvårdsplan

Naturvårdsplanen för Helsingborg från 1992 anger att inom området finns småvatten i form av mangelgravar och ekologisk känsliga områden i form av stenmurar, skogsdungar, bäckdalar och våtmarker. Flera av dessa har enligt miljöbalken 7 kap 11 § ett generellt lagskydd. Långebergaskogen som är en fuktskog av ädellövtyp av betydelse för växt- och djurlivet uppmärksammas i naturvårdsplanen (Långebergaskogen objekt 60 i NVPL 1992).

Tätortsnära natur

Programrådets södra delar samt ett stråk kring Lussebäcken och Långeberga skog med omgivning är utpekade som "Tätortsnära natur" i länsstyrelsens program för skydd av tätortsnära natur. Tätortsnära natur definieras geografiskt som en zon på minst en kilometer runt tätorten. Naturvårdsverket lyfter fram vikten av att stärka den tätortsnära naturens ställning gentemot andra samhällsintressen, eftersom den fyller en viktig samhällsfunktion genom ekosystemtjänster. Förutom att den ofta rymmer en stor biologisk mångfald, dämpas trafik- och industribuller

och dess växlighet filtrerar en del föroreningar. I dammar och våtmarker renas dagvatten från näringsämnen och föroreningar innan det släpps vidare ut i vattendrag och sjöar. Dammar kan, beroende på hur de utformas, även ha en fördröjande funktion. Dammar och våtmarker lockar i allmänhet till sig ett rikt växt- och djurliv och utgör därigenom viktiga naturmiljöer. Många våtmarker blir populära rekreationsområden. Den tätortsnära naturen är också viktig ur ett folkhälsoperspektiv.

Vattenskyddsområde

Länstyrelsen har den 5 februari 2004 tagit beslut om bildningen av ett vattenskyddsområde för Ramlösa Hälsobrunns grundvattentäkt i Ramlösa då beslut om skyddsföreskrifter inom skyddsområdet har tagits. Del av programområdet söder om Påarpsvägen ligger inom skyddsområdet. Ca en tredje del av vattenskyddsområdet omfattas av programmet.

Helsingborgs stads energistrategi för år 2035

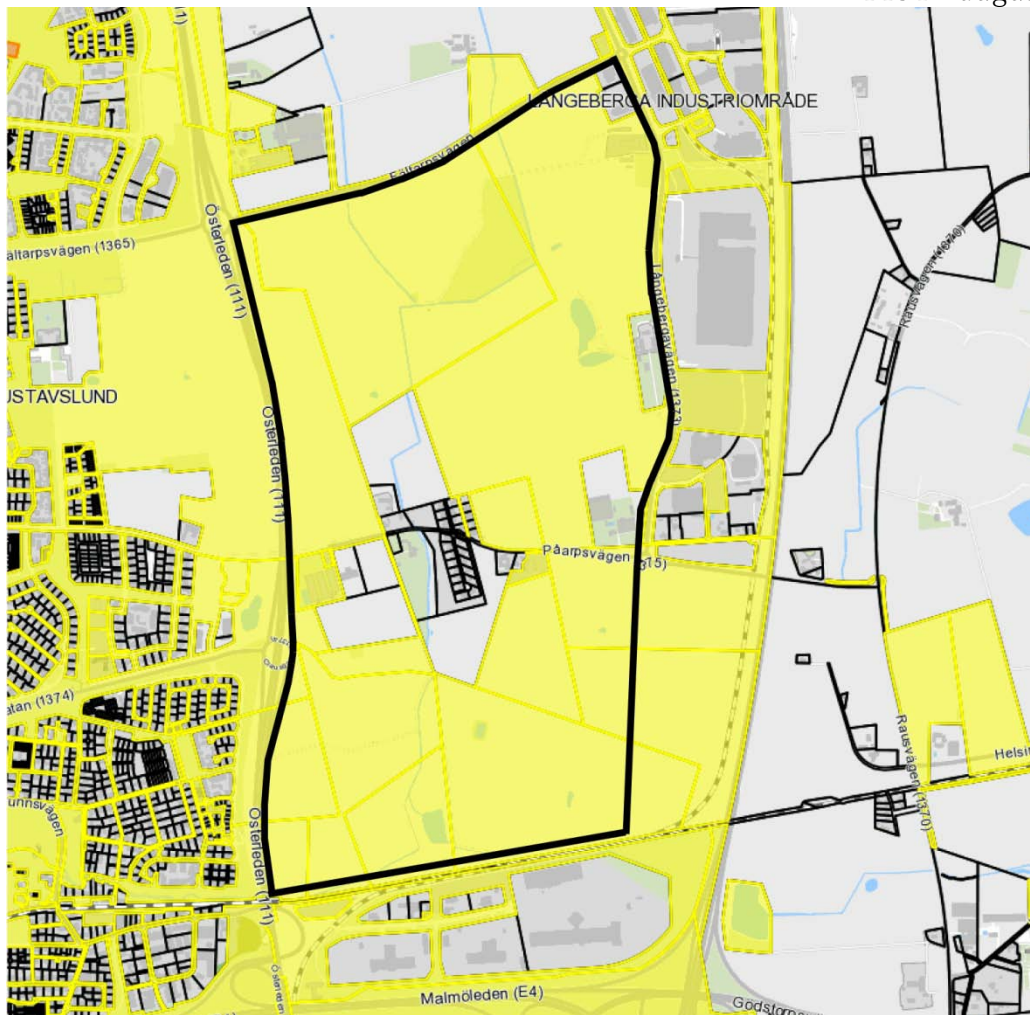
Helsingborgs stads energistrategi för år 2035 blev antagen av kommunfullmäktige den 28 jan 2009. Syftet med energistrategin är att skapa en samlad bild av energiförsörjning och energianvändning inom kommunen som geografiskt område. Enligt visionen i energistrategin ska den energi som används i Helsingborg komma från uthålliga förnybara energikällor, staden ska vara energineutral i den meningen att tillförsel av förnybar energi från anläggningar inom staden motsvarar den mängd energi som staden använder, energianvändningen ska vara effektiv och resurssnål samt samverkan i energifrågorna inom kommunen ska vara god.

PROGRAMOMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Avgränsning och markägare

Programområdet avgränsas i norr av Fältarpsvägen, i väster av Österleden och i söder av Skånebanan. I öster går gränsen dels längs med den befintliga Långebergavägen och dels genom åkermarken där en förlängning av Långebergavägen planeras. Programområdet omfattar en yta av ca 200 ha samt mäter i nord-sydlig riktning ca två kilometer och i öst-västlig riktning ca en kilometer.

I programområdet ingår del av fastigheten Östra Ramlösa 6:4, fastigheterna Östra Ramlösa 5:3, 5:4, 5:17, 5:25, 5:29 m fl, delar av fastigheterna Välluv 4:2 och 14:1, fastigheten Välluv 8:6, delar av fastigheterna Ramlösa 3:1, 4:1 och 4:2, fastigheterna Ramlösa 5:2, 5:3, 5:4 m fl, delar av fastigheterna Långeberga 1:1 och 3:3, fastigheterna Långeberga 2:2, 4:6 och 4:2 samt del av fastigheten Husensjö 9:25. Större delen av programområdet ägs av staden, ett antal fastigheter i centrala delen av området är privatägda.

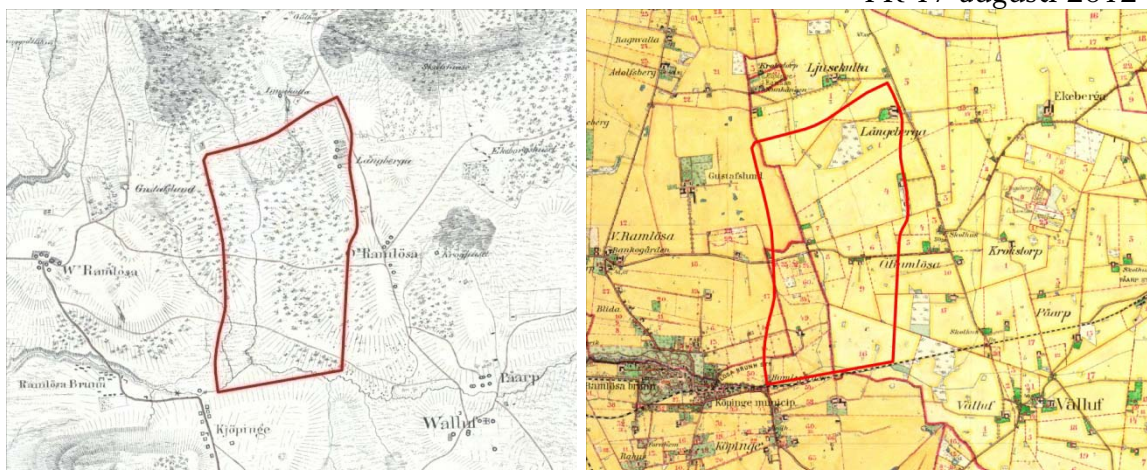


Områdena markerade med gul färg ägs av Helsingborgs stad

Historik

Före den stora uppodlingen under 1800-talet med skiftet och under en lång tid sedan forntiden var området dominerat av betesmark och slätterängar (Skånska rekognosceringskartan 1810-tal och 1700-talets lantmäteriakter). Gamla kartor visar att det fanns låg vegetation med träd och buskar bl a där Långeberga skogen och de två ekdungarna i västra delen av programområdet finns idag. Lussebäckens två grenar rann fram i landskapet. Utmed vattendragen, som inte var så djupt belägna, fanns svämytor/våtmarker/kärr som var särskilt värdefulla för slätter. Ett äldre vägnät visar förbindelser mellan byarna Östra Ramlösa, Långeberga, Påarp och W. Ramlösa. Bland övriga namngivna platser i omgivningen finns Ljusekulla, Gustafslund, Kroghuset, Ekeborghuset och Ramlösa brunn. Smärre permanenta åkrar fanns i södra delen av aktuellt programområde men i övrigt fanns vandrande åkrar i ängsmarken.

Häradsekonomiska kartan från 1910 visar att området är uppodlat ungefär i samma omfattning som idag. Några nya gårdar tillkom 1919 jämfört med 1810. Långeberga gård hade ungefär samma struktur som idag med lövdungen väster om gården och den gamla Långeberga by var uttraderad.



Skånska rekognosceringskartan från 1815 och häradsekonomska kartan från 1910

Landskapsbild

Landskapet man möter i programområdet är en del av fullåkersbygden småbruten med inslag av ädellövdungar, bäckar och mägerlgravar samt trädbevuxna gränser vilka representerar främst skiftesgränser från 1800-talet. Dessa trädridåer med stora träd och stenmurar bidrar till en tilltalande och rumsbildande landskapsbild samtidigt som det finns stora ekologiska värden i dessa småbiotoper. Dessutom är stenmurar och småvatten i odlingslandskapet generellt skyddade enligt biotopskyddet i miljöbalken 7 kap 11 §. I norra delen av programområdet finns Långeberga skogen som utgör ett kärnområde för biologisk mångfald men som även är ett värdefullt framtida rekreationsområde. Långeberga skogen och ett antal andra trädungar utgör med sina skarpa gränser viktiga landmärken i detta landskap. Träddungarna finns i anslutning till de befintliga gårdarna, Alberga gård och Långeberga gård, samt söder om Pårpsvägen och i närheten av E4/E6/E20. Lussebäcken skär igenom programområdet i nordsydlig riktning och utgör en naturlig ekologisk förbindelselänk mellan Ramlösaparken och Bruces skog.



Bild på en av dungarna söder om Pårpsvägen och några av de befintliga trädridåerna

Natur och rekreation

Östra Ramlösa utgör en viktig strategisk länk som ligger i ett nord-sydligt stråk och sammanbinder Vasatorpsstråket och Rååns dalgång med Örby ångar. Bruces skog, som ligger i norr, ingår i Vasatorpsstråket och är det största närbelägna rekreationsområdet. Även Jordbodalen och Ramlösa brunnsspark i väst utgör mindre men oerhört viktiga gröna länkar mellan centrum och programområdet. Långeberga skogen i norra delen av programområdet och Lussebäcken är grundläggande

de element i länken mellan Vasatorpsstråket och områdena i söder. Runt skogen finns ridvägar som används av närliggande hästgårdar samtidigt som ridning förekommer även inne i dungen. Direkt söder om Långeberga skogen finns en anläggning med 16 forskningsdammar. Vid dammarna ligger en mindre byggnad med åskådarpåsar där finns information om dammarna, vatten och vattenvård. Idag används området av framförallt ridande men uppsöks även av andra besökare.

Långeberga skogen är en fuktig lövskogsdunge med dominans av ek och ask med inslag av björk och al. Buskskiktet är glest och består av hallon, fläder, hägg, hassel mm. Äldre diken i skogen samt den fuktkrävande floran indikerar att området har varit kärr tidigare. Söder om Påarpvägen, i väster, finns två större ekdungar med fina kvaliteter. Dungen som ligger öster om programområdet är troligen en igenväxt trädgård från en gård som tidigare har funnits där. Denna dunge domineras av bok, björk, rönn samt en del fruktträd. Dungen i anslutning till de befintliga gårdarna domineras av bok och ek.



Karta som visar grönstruktur, vattenytor och fornlämningsområde inom programområde

Vegetationsridåerna domineras av friväxande träd av ek, ask, björk, fågelbär, hassel och utgör bland de mest högklassiga trädbevuxna gränser som finns i Helsingborgs omgivning. De befintliga vegetationsridåerna och märgelgravarna är viktiga landskapselement som ger området en särskild karaktär.

Vatten

Lussebäcken mm

Programområdet genomskärs av Lussebäcken som är ett av de större biflödena till Råån. Lussebäcken sträcker sig från Råå via Ramlösaravinen och delar sig i tre grenar. Bäckens ingår i ett delavrinningsområde med en yta av 2710 ha. Den södra grenen sträcker sig längs Skånebanan i söder och avvattnar bl a Tjuvamossen och de södra delarna av Påarp. Vidare delar Lussebäcken sig i ytterligare två grenar söder om Långebergaskogen varav den västra sträcker sig norrut mot Helsingborgs ridhus och den östra går i en vid båge via Vastorps golfbana fram till de norra delarna av Påarp.

I anslutning till Långebergaskogen samt längs hela sträckan söder om Påarpsvägen till den anlagda dammen vid Köpingegården förekommer värdefulla naturliga vattenmiljöer av strömvattenkaraktär. Inom området finns sju småvatten /mängelgravar varav den största vattensamlingen ligger nordost om den anlagda dammen i söder.

Bottenfaunan har inventerats årligen i Lussebäcken sedan år 2000. Vid de flesta inventeringstillfällena har föroreningspåverkan bedömts som betydlig då antalet funna arter har varierat mellan 21 och 26, vilket betraktas som lågt. Samtidigt har föroreningsståligen arter varit dominerande. Fiskfaunan har inventerats regelbundet sedan år 1995. Av förekommande fisk kan nämnas småspigg och signalkräfta samt öring, som vandrar upp i bäcken i mindre omfattning.

Inom programområdet har flera vattenvårdsåtgärder genomförts med syfte att rena Lussebäckens vatten på närsalter och för att gynna arter som är knutna till vattenmiljöer. Bland de viktigaste åtgärderna är anläggning av forskningsdammarna, restaurering av vattendraget samt anläggning av två utjämningsmagasin, den ena i anslutning till Köpingegårdens industriområde, och den andra i nordöstra delen av programområdet. År 2003 anlades en anläggning med 16 lika stora och 0,5/1,5 meter djupa forskningsdammar söder om Långebergaskogen. Syftet med dammarna är att bedriva forskning om hur reningseffekt av närsalter påverkas av dammens konstruktion, vilka typer av växter som finns och hur mycket vatten som passerar genom dammarna.



Fågelsjö – dagvattendamm längst i söder

Vattenskyddsområde

Söder om Påarpsvägen omfattas programområdet av vattenskyddsområde för Ramlösa Hälsobrunns grundvattentäkt. Jordarterna inom denna del av området utgörs av lerig morän och moränlera vilka innebär ett gott skydd mot föroreningar, Det finns dock mindre områden där jordarterna består av grus och sand. Risk

för föroreningar genom naturliga sprickbildningar eller genomborrning av de naturliga täta lagren finns. Det bedöms också att vattenkvaliteten kan påverkas på lång sikt av långvariga diffusa föroreningar såsom t ex vägsalt.

Med tanke på riskerna gäller särskilda skyddsföreskrifter inom vattenskyddsområdet vad gäller hantering av brandfarliga och kemiska produkter, jordbruk och trädgårdsodling, avledning av spillvatten och dagvatten samt hantering av avfall, miljöfarlig verksamhet, väghållning, transport av farligt gods samt energianläggningar och brunnar. Bland annat ska alla nya miljöfarliga verksamheter anmälas till miljönämnden då särskilda försiktighetsmått kan komma att krävas. Verksamheter som inte kan bedrivas utan risk för vattentäkt kan komma att förbjudas. Särskilda krav ställs på hantering av petroleumprodukter och andra kemiska produkter. Vidare får infiltrationsanläggningar för kommunalt dagvatten inte anläggas utan tillstånd och avloppsledningar ska vara täta och inspekteras regelbundet. Det är förbjudet att installera nya anläggningar för lagring av och utvinning av värmeenergi ur berg och grundvatten. Beträffande genomfartstransport av farligt gods får transporterna endast förekomma på de genomfartsleder som rekommenderats av länsstyrelsen.

Arkeologi

Inom programområdet finns några kända fornlämningar bl a i form av flintföremål. I nordost finns Långeberga bytomt och i områdets närhet förekommer ytterligare tre bytomter: Ljusekulla by i norr, Östra Ramlösa by i öster och Köpinge by i söder. En arkeologisk utredning för området har genomförts av Riksantikvarieämbetet, avdelning för arkeologiska utredningar år 2007. Förutom förekomsten av spridda härदार framkom också koncentrationer av anläggningar på vissa ställen, vilka med största sannolikhet representerar förhistoriska gårdslägen. I utredningen utpekades åtta områden där arkeologiska förundersökningar inför en eventuell exploatering föreslås. *(Se kartan, sid 14)*

Service

Kommersiell service

Ingen kommersiell service finns att tillgå inom programområdet. Närmaste livsmedelsbutik ligger längs med Gustavslundsvägen, ca en kilometer västerut. I anslutning till denna finns även en distriktssköterskemottagning. Längre bort västerut finns Elinebergs centrum med livsmedelsbutik och andra servicefunktioner såsom pizzeria och frisör. Nordost om programområdet ligger bostadsområdet Adolfsberg och dess centrum med liknande funktioner.

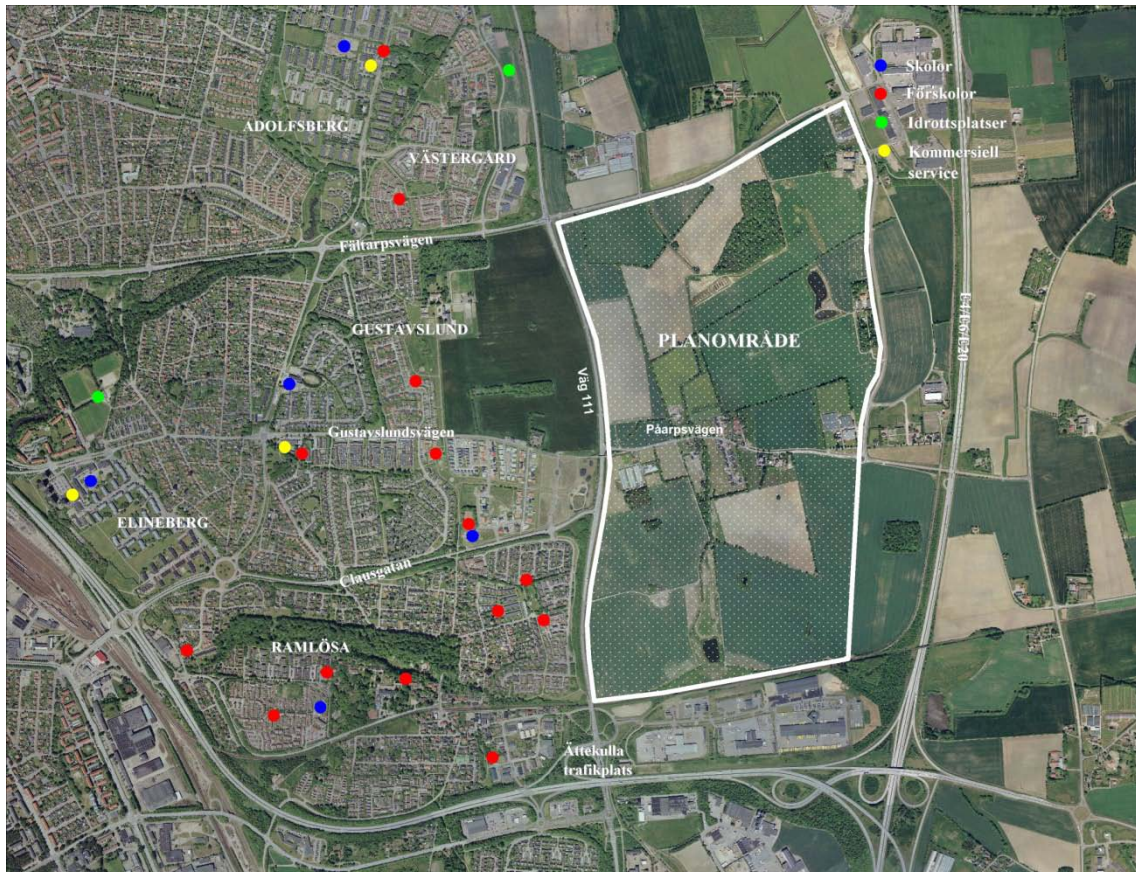
Direkt väster om programområdet pågår planering av Gustavslundsområdet närmast Österleden. Förutom bostäder medger de aktuella detaljplanerna handel.

Offentlig service

Inom en radie av ca 2,5 kilometer från programområdet finns fyra skolor. Ramlösa friskola med låg- och mellanstadium finns i Ramlösagården och ligger närmast det aktuella området, på ett avstånd av ca 500 meter från Österleden. Västra Ramlösa och Elinebergskolan är kommunalskolor och omfattar låg- och mellanstadium. Elinebergskolan är dessutom en högstadieskola. Även inom Adolfsbergområdet finns en fristående skola med låg- mellan- och högstadium.

Barnomsorg finns att tillgå på flera olika platser mindre än en kilometer från programområdet. Tre förskolor är placerade inom Humlegården, en förskola finns inom Ramlösagården och ytterligare en längs med Gustavslundsvägen. Dessutom finns det flera förskolor i omgivningen bl a på Västergård, Adolfsberg och inom Ramlösa. Avsikten är också att en ny förskola ska etableras inom Gustavslundsområdet.

Vid Elineberg, ca en och en halv kilometer från Österleden, är Harlyckan idrottsplats belägen. Nordväst om programområdet, längs med Österleden finns Västergård idrottsplats med flera fotbollsplaner varav en utgörs av konstgräs.



Karta över befintliga skolor, förskolor, idrottsplatser och kommersiell service

Trafik

Biltrafik

Programområdet gränsar till Väg 111 i väster, Fältarpvägen i norr och Långebergavägen i öster. Påarpvägen sträcker sig genom programområdet i öst-västlig riktning. Den befintliga bebyggelsen som är belägen i de centrala delarna av programområdet nås från Påarpvägen. Vägen har ingen direkt koppling till Österleden. En ny bro, avsedd för kollektivtrafik samt för gång- och cykeltrafik har uppförts mellan Påarpvägen i öster och Gustavslundsvägen i väster. Långeberga gård och Alberga gård samt verksamheter i nordost nås från Långebergavägen. Området har inte några kopplingar till Fältarpvägen.

Kollektivtrafik

Stadsbusslinje 93 trafikerar sträckan Knutpunkten-Långeberga industriområde cirka två gånger i timmen dagtid. Närmaste busshållplatser finns längs med Fältarpsvägen och Långebergavägen.

Gång- och cykeltrafik

Inom och i anslutning till programområdet finns cykelvägar som förbinder området med Helsingborgs centrala delar. Den separata gång- och cykelvägen längs med Fältarpsvägen utgör en koppling till Långeberga industriområde och vidare till Mörarp. Gång- och cykelvägen längs med Påarpsvägen fortsätter mot Påarp. I *Cykelplan 2007 för Helsingborgs stad* utpekas åtta huvudcykelstråk. De befintliga gång- och cykelvägarna är delar av stråken mellan Helsingborgs centrala delar och Mörarp respektive Påarp. I cykelplanen pekas även andra önskvärda förbindelser ut förbi Österleden, en på sträckan mellan Fältarpsvägen och den nya bron samt två förbindelser söder om Påarpsvägen.



Karta över gång- och cykelnätet samt ridvägar

Ridvägar

Ridvägar finns på en sträcka mellan Påarpsvägen och Fältarpsvägen samt runt Långebergaskogen. Flera ridvägar finns norr om Fältarpsvägen i och med att Bruce's skog är en populär målpunkt för ridning. Koppling till Gustavslunds gård öster om väg 111 sker via den nya bron.

Teknisk försörjning*Vatten och avlopp*

Ledningar för dricksvatten finns i området. Längs med väg 111 ligger två stora vattenledningar. I samband med utbyggnaden av de ledningarna har en avsättning gjorts i planprogrammets sydvästra hörn för att möjliggöra vattenförsörjning till kommande exploateringar. En vattenledning ligger längs med Fältarpsvägen. Denna ledning fortsätter längs med Långebergavägen och vidare längs med Påarpsvägen för att fortsätta koppla vidare på vattenledning som korsar Österleden.

Ledningar för spillvatten passerar genom området. En ledning följer Lussebäcken från den norra delen av Långeberga industrområde ner till järnvägen och vidare västerut längs Lussebäcken ner i Ramlösaravinen. Till denna ledning ansluter en ledning från Mörarp och Påarp samt en ledning från Köpingegården. Ledningarna ansluts strax norr om Köpingegården. Det är stora områden som ska exploateras så det behöver genomföras utredningar av vilken ledig kapacitet som finns i systemet. Det behöver även utredas hur mycket ovidkommande vatten som kommer i ledningarna och hur mycket av detta som kan hanteras på annat sätt.

Elnät

Högspänningsledningar för el finns under mark längs med Påarpsvägen. En luftledning för högspänning sträcker sig genom Långeberga industriområde i öster och viker av mot östra sidan av väg E6, söder om Påarpsvägen.

Uppvärmning

En större naturgasledning sträcker sig längs med södra sidan av Fältarpsvägen samt längs med västra sidan av väg E6 från Långeberga industriområde söderut mot Påarpsvägen och vidare österut.

Fjärrvärme finns framdragat till bostadsområdena vid Humlegården söder om Clausgatan och till Köpingegårdens industriområde i söder.

Geotekniska förhållanden

Flera översiktliga geotekniska undersökningar för programområde har utförts. Den senaste undersökningen har tagits fram av Tyréns den 18 januari 2008. I denna har tidigare undersökningar beaktats och legat till grund för val av fältundersökningar.

Enligt undersökningen är grundläggningsegenskaperna goda inom programområdet. Dock bör inte de tidigare igenfyllda mörgelgravarna bebyggas utan att återfyllning sker. Om byggnader ska utföras med källare krävs kompletterande utredningar.

I undersökningen redovisas att marken inom programområdet utgörs generellt av lermorän som vilar på den sedimentära berggrunden, bestående av lersten och sandsten. Berggrundens överyta har påträffats från 0,2 meter under markytan och lägre, med lägsta punkten längst i söder där berggrunden ligger lägre än 4 meter under markens yta.

Inom denna undersökning har inga markradonundersökningar utförts. Helsingborgs stad utgör dock generellt lågriskområde beträffande radon.

Grundvatten

Grundvattennivån inom området ligger högt, mellan 1,0 och 1,5 meter under markytan. Grundvattennivån varierar under året och är som högst mellan februari och april. Inom området finns ett flertal, både igenfyllda och öppna mörkelgravar.

Planprogramförslaget kan innebära att grundvatten behöver ledas bort vilket är tillståndspliktigt enligt miljöbalken 11 kap 9 §.

Miljö-, hälso- och riskfrågor

Djurhållning

Inom programområdet finns två hästgårdar. En hästgård ligger centralt i området vid Pårarpsvägen och har plats för 14 hästar. Den andra hästgården finns på Långeberga gård, i nordöstra delen av planområdet. Hästgården har plats för 20 hästar. I enlighet med länsstyrelsens riktlinjer klassas hästgårdar som medelstora anläggningar. Vid medelstora anläggningar bör skyddsavståndet från bostäder, skolor o.d. vara minst 100-200 meter till stall och gödselhantering och minst 50-100 meter till området där hästar vistas. Gustavslunds gård i öster, utanför programområdet, har ca 25 registrerade hästar men plats för 52 hästar. (*Se kartan, sid18*)



Långeberga gård

Verksamheter med skyddsavstånd

I området finns verksamheter som kan kräva skyddsavstånd till bostäder med anledning av risker eller störningar i form av buller, ljus, lukt och liknande. I en grov riskanalys uppförd av CLC den 3 september 2009 identifieras verksamheter som bedöms som riskfulla eller miljöstörande.

Öster om programområdet, inom Långeberga industriområde, finns Lennart Månsson International LMI AB som tillverkar bl a gödningsmedel varför kemikalier hanteras i processen. Verksamheten klassas som en sevesoanläggning och ett skyddsavstånd av 500 meter rekommenderas. I en riskanalys gjord av Helsingborgs brandförsvär år 2000 anges att omgivande byggnation kan placeras på ett avstånd av 200 meter från verksamheten. Dock är det oklart vad det angivna avståndet baseras på samtidigt som det inte fanns planer på att bygga bostäder i området vid den tiden då utredningen gjorts.

Norr om LMI ligger Ica:s centrallager där ammoniak hanteras i kylanläggningen. Det förekommer även ljud- och ljusstörningar från transporterna till och från lagret. Rekommenderat skyddsavstånd till bostäder är 500 meter.

Risker från ovannämnda verksamheter har analyserats i en mer djupgående riskanalys (*se Konsekvenser*).

Bullerstörningar

Programområdet omgärdas av väg 111 i väster, Fältarpsvägen i norr och Långebergavägen i öster. Väg 111 har byggts om till en stadsmotorväg med fyra körfält. Helsingborgs stad gör kontinuerliga trafikmätningar. De senaste trafikmätningarna har utförts under ombyggnaden och anses därför inte vara relevanta. Söder om programområdet går Skånebanan som trafikeras av 94 tåg per dygn varav 28 är godståg.

Trafikutveckling på de omkringliggande vägarna väntas öka och enligt prognoserna för år 2020 ska väg 111 trafikeras av ca 26 000 fordon per dygn norr om Clausgatan och 24 500 fordon söder om Clausgatan. Fältarpsvägen väntas trafikeras av ca 12 000 fordon per dygn och Långebergavägen av ca 4000 fordon per dygn. Tågtrafiken på Skånebanan förväntas inte öka till år 2020.

I samband med planeringen av ombyggnaden av väg 111 har bullerberäkningar gjorts där hänsyn till förväntad trafik år 2020 har tagits. Bullerberäkningar visar på bullerstörningar längs med vägen söder om den planskilda korsningen vid Clausgatan. I en annan bullerutredning som ingår i den grova riskanalysen gjord av CLC studerades bullerpåverkan från Långebergavägen och Fältarpsvägen samt från Skånebanan. I utredningen har beaktande tagits gällande att Långebergavägen ska förlängas söderut. Bullerutredningen visar på trafikbullerstörningar från alla håll vilka dock kan reduceras genom att uppföra bullerskydd.

Öster om programområdet ligger befintliga verksamheter. Även de verksamheterna kan påverka programområdet med industribuller varav Ica:s centrallager har den största påverkan. Utredningen visar att planerad bebyggelse närmast Långebergavägen kan beröras av industribuller under natten.

Ljusströrningar

Längs med Päärpsvägen ligger ett växthus närmast Österleden samt ett trädgårdsmästeri i korsningen mellan Päärpsvägen och Långebergavägen vilka kan ge ljusstörningar. Även norr om programområdet finns ett växthus. Öster och söder om programområdet finns verksamheter som kan ge ljusstörningar i form av ljuskastare.

Farligt gods

Programområdet omgärdas av väg 111 i väster och Skånebanan i söder som är anvisade leder för transport av farligt gods. Enligt länsstyrelsens "Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen", på ett avstånd mellan 30 och 70 meter från farligt godsled, anses markanvändningar så som handel (sällanköpshandel), industri, bilservice, lager, tekniska anläggningar och parkering vara lämpliga utan särskilda åtgärder eller analyser. På avstånd mellan 70 och 150 meter från farligt godsled bedöms det lämpligt att etablera bostäder (småhusbebyggelse), handel, kontor (dock ej hotell), lager, idrotts- och sportanläggningar, centrum och kulturändamål. På avstånd som är längre än 150 meter bedöms alla övriga typer av markanvändning vara lämpliga utan särskilda åtgärder eller analyser.

PROGRAMFÖRSLAG

Övergripande struktur

Programförslaget innebär att upp till cirka 3000 bostäder möjliggörs inom området. Området byggs upp kring ett nord-sydligt grönstråk som utgörs av Lussebäcken och grönområden kring denna.

Bebyggelsen ska anpassas till det befintliga landskapet och de på platsen givna förutsättningarna. Befintliga trädgångar och trädridåer bevaras samtidigt som nya grönområden skapas. I den centrala delen av programområdet föreslås en så kallad aktivitetspark med dagvattendammar och olika aktiviteter anläggas, och längst i söder reserveras plats för en park med större vattenytor och stora översvämningssytor för omhändertagande av dagvatten. Långeberga skogen i norr och de gröna rummen sammankopplas med ett varierande grönstråk genom området.

Längs med Långebergavägen föreslås icke störande verksamheter, dels för att skapa en buffertzona mellan befintliga verksamheter och de planerade bostäderna samt dels med anledning av god tillgänglighet till verksamheterna via Långebergavägen.

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

Det blir en svår utmaning att hantera Lussebäckens avrinning ner genom Ramlösaravinen och vidare till Råån. Fördröjning och reduktion av dagvattenavrinningen måste genomsyra alla moment och alla ytor i planeringen och ligga till grund för övergripande struktur.

Parallellt med planprogramarbetet har ett visions- och kvalitetsprogram med strukturplan tagits fram. I detta arbete läggs fokus på ett antal delområden: aktivitetsparken, Påarpvägen, bebyggelse söder om Påarpvägen, centrum, kopplingar samt vatten- och grönstråk. Principerna i visions- och kvalitetsprogrammet ska vara vägledande vid detaljplaneläggning av dessa delområden och i utvecklingen av programområdet i övrigt. Delar av visionsarbetet har integrerats i planprogramhandlingen.

FÖRSLAG



Områdets övergripande struktur (Atkins)

Bebyggelsen

Bostadsbebyggelse föreslås vara olika tät inom de olika delarna av området. Stor del av området avses upptas av grupphusbebyggelse och villor men även flerbostadshus planeras uppföras. För att få en varierad hushållssammansättning är avsikten att bostäder även ska ha blandade upplåtelseformer.

Runt västra delen av Pårarpsvägen, som kommer att ingå i ett viktigt kollektivtrafikstråk, föreslås bebyggelsen vara som tätast med flerbostadshus och möjligheter för handel, service och liknande. Denna del av programrådet, som blir områdets centrum, ges en mer traditionell kvartersstruktur där centrumet utvecklas kring aktiviteter och rörelser vid korsningen mellan Pårarpsvägen och den nya gatan. Kvarteren ska variera i utformning och byggnadshöjder vilket skapar en viss stadsmässighet. Bebyggelsen ska integreras med intilliggande aktivitetspark och med Lussebäckens parklandskap, samtidigt som en ny mötesplats i form av ett torg skapas i anslutning till Pårarpsvägen och de framtida hållplatserna. För att markera viktiga stråk och entréer till området kan tätare bebyggelse med flerbostadshus vara lämplig vid Fältarpsvägen och i korsningen mellan Pårarpsvägen och Långebergavägen.

Östra delen av Pårarpsvägen är idag delvis bebyggd med enfamiljshus och har en utpräglad bykänsla. Bebyggelse i denna del föreslås bli en blandning av grupphusbebyggelse och flerbostadshus med inslag av småhandel och service. Kommande bebyggelse ska anpassas till de befintliga strukturerna och landskapselementen för att bykänslan ska bibehållas i så stor utsträckning som möjligt. Bebyggelsen föreslås variera i sin placering genom förskjutningar för att skapa rumslighet och omväxlande gaturum.

Mot väg 111 och i anslutning till grönområdena samt längs med områdets genomfartsleder föreslås grupphusbebyggelse (rad-, kedjehus och friliggande grupphusbebyggelse) och flerbostadshus uppföras. Längre in i området planeras enfamiljshus i kombination med grupphusbebyggelse.

Helsingborgs stad strävar mot en hållbar stadsplanering med beaktande av sociala, ekologiska och ekonomiska aspekter. Därför är programmets intention att möjliggöra långsiktigt hållbara byggnader vilket i praktiken innebär att byggnader företrädesvis uppförs energisnåla, med miljövänliga byggnadsmaterial samt med fokus på trygghet och välmående. Ny bebyggelse bör därmed planeras och utföras med miljöanpassade metoder och sunda material i former som medverkar till en lägre energiförbrukning, ex. passivhus. Vidare är det viktigt att anpassa ny bebyggelse och utemiljöer till klimatförändringar vilket innebär risker för översvämningar. Vattendirektivet ställer krav på att dagvattnet inte ska försämra förhållandena i recipienten. Idag är kunskapen om hur olika byggnadsmaterial påverkar dagvattnet dålig. Av denna anledning bör eventuellt en strategi vad gäller val av byggnadsmaterial tas fram.

Stadsdelscentra

I programområdet finns inte några servicefunktioner idag. Placering av centrum med sådana funktioner såsom handel, skola o s v kan bli lämpligt runt den västra delen av Pårarpsvägen, i närheten av kollektivtrafikförbindelse, det nord-sydliga

grönstråket och aktivitetsparken samtidigt som service av olika slag kan finnas längs med hela Påarpsvägen som planeras bli ett viktigt kollektivtrafikstråk. Beroende på vilken funktion och karaktär Fältarpsvägen kommer att ha i framtiden och beroende på behovet av servicefunktioner kan det vara tänkbart att sådana funktioner placeras även i programområdets norra del.

Skolor och förskolor

Den planerade utbyggnaden genererar behov av minst en ny skola. Skolan föreslås lokaliseras vid Påarpsvägen, i närheten av aktivitetsparken och kollektivtrafikförbindelser. I området finns behov av flera förskolor i samband med utbyggnaden. Förskolorna ska spridas ut över hela området och placeras så att de har maximal nytta av de befintliga och planerade grönområdena. Dessutom ska det finnas goda gång- och cykelkopplingar till skolan/förskolorna för att minimera biltrafik. Fördjupade studier vad gäller behovet av skolor och förskolor kommer att göras i samråd med skol- och fritidsförvaltningen.

Verksamheter

Längs med Långebergavägen planeras en zon med icke störande verksamheter för att skapa ett avstånd mellan de planerade bostäderna och befintliga verksamheter inom Långeberga industriområde. Verksamheterna ska volym- och höjdmässigt anpassas till bostadsbebyggelsen som planeras i anslutning samt utgöra en mjuk övergång från verksamheterna inom Långeberga industriområde.

Mötesplatser/platsbildningar

Längs med Påarpsvägen planeras flera torgytor med plats för bland annat torghandel, uteserveringar, olika aktiviteter o s v samt mindre platsbildningar i östra delen av Påarpsvägen. Inom det nordsydliga grönstråket längs med Lussebäcken föreslås en rad olika aktiviteter och mötesplatser: miljöverkstad, odlingsområde, aktivitetspark, världshus och liknande. Förutom större mötesplatser längs de viktigaste stråken bör det planeras små platsbildningar i bostadskvarteren. Gränser mellan privata och offentliga rum såsom gata eller grönområde bör vara tydliga. Tillgängligheten ska vara god för barn och vuxna med funktionshinder.

Grönområden

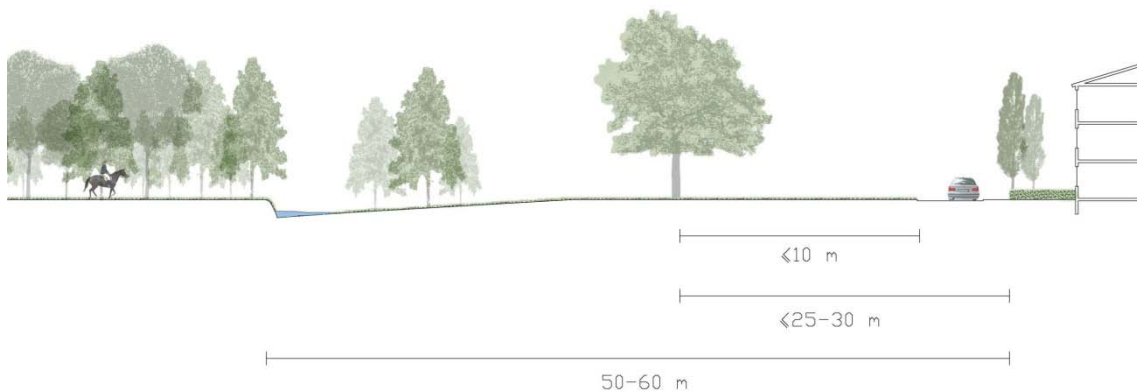
Östra Ramlösa pekas i ÖP 2010 ut som en viktig strategisk länk som kopplar ihop Vasatorpsstråket med Rååns dalgång och Örby ängar. Programområdet har goda förutsättningar för att skapa stora sammanhängande natur- och grönområden. Områdets rekreativa kvaliteter avses byggas upp och definieras av Lussebäcken, Långeberga skogen och de befintliga dungarna samt av gamla ägogränser som definierar landskapet i form av trädridåer och stengärdsgårdar. Delar av de gröna områdena blir även fördröjningsytor för dagvatten i Östra Ramlösa.

Grönområdena föreslås delas upp i flera "gröna rum" med olika karaktärer: Långeberga skog med omgivningar, aktivitetsparken, fornlämningsparken, dagvattenparken och stråket längs med Lussebäcken.

Långeberga skogen med omgivningar

I denna del av programområdet finns möjlighet att skapa ett grönområde med skogskaraktär med den befintliga Långeberga skogen som kärna. Skogen kan bli

en spännande lekplats för barn samtidigt som möjlighet till ridning i och runt omkring skogen ska finnas. Grönområdets östra del kan få en mer öppen karaktär med friväxande gräsmark och inslag av trädgångar. Även inom denna del skulle möjlighet till ridning, jogging, hundrastning och liknande ges. Skogens östra och till viss del södra delar ligger intill en tydlig lågpunkt varför de delarna kan bli lämpliga för anläggning av dagvattenmagasin. För att skapa översvämningssytor kan det krävas att Lussebäckens bäckfåra på sträckan som ligger intill Långeberga skogen flackas ut mot det öppna landskapet. För att Långeberga skog ska få behålla sin karaktär som en solitär i landskapet och för att ge möjlighet att skapa ett sammanhängande rekreativstråk behöver skogen ett skyddsavstånd på 50 meter mellan skogsbryn och fastighetsgräns.



Principsektion – förhållandesätt till Långebergaskogen

Aktivitetsparken

Aktivitetsparken föreslås anläggas centralt i området intill Påarpsvägen och är tänkt att fungera som områdets magnet och träffpunkt. Parken kan bestå av två delar: en mer naturlig del och en urban del.

Den urbana delen ligger i anslutning till Påarpsvägen och kan innehålla aktiviteter såsom multisportarena, lekplats, boulebana, skatepark och liknande. Det är ett område där det ges möjlighet för både gamla och unga att samsas. Huvudentrén till aktivitetsparken gestaltas i form av en torgplats som sträcker sig söder om Påarpsvägen där även bussangöring kan anordnas.





Inspirationsbilder aktivitetspark

Den naturliga delen ligger i norra delen av parken där Lussebäcken utmynnar i dagvattendammar som gestaltas med organiska formspråk. Denna del består av gräs- och ängsytor som även kan fungera som översvänningsytor. Vegetationen får mer böljande former i den naturliga delen av parken medan i den urbana delen placeras träden i striktare mönster. Detta bidrar också till att förstärka kontrasten mellan parkens två delar. De befintliga trädridåerna i området bibehålls och får fungera som en ram runt parken.

Fornlämningsparken

Nordost om Pårpsvägen har huslämningar från äldre järnåldern påträffats. Fornlämningsområdet ska hållas bebyggelsefritt vilket ger möjlighet för en större kvarterspark. Området är beläget i anslutning till det norra rekreativsområdet omkring Långeberga skogen. Marken inom parken är kuperad och kan användas för pulkaåkning under vintersäsongen. Parken kan även inrymma en lekplats. Ett spännande inslag i parken kan vara att föra in informationsskyltar som berättar om den äldre järnåldern och vad som har funnits på platsen. Det är viktigt att skapa en trygg och säker park där insyn är en viktig faktor.

Dagvattenparken

Längst i söder planeras en park där möjligheter ges till fördröjning av dagvatten vid större flöden. Det kan finnas behov av flera dagvattendammar vilka kan upplevas som sammanhängande samtidigt som parken ska ha rekreativa kvaliteter. Dammarna ska ha naturliga böjande former och möjlighet att ta sig över dem med enklare broar ska finnas. Översvåmningsytor kring dammarna kan behövas vid väldigt stora flöden vilket bidrar till att parken får en våtmarkskaraktär med inslag av högtäng. Gång- och cykelkopplingar mot Ramlösa brunnsspark bör förstärkas.

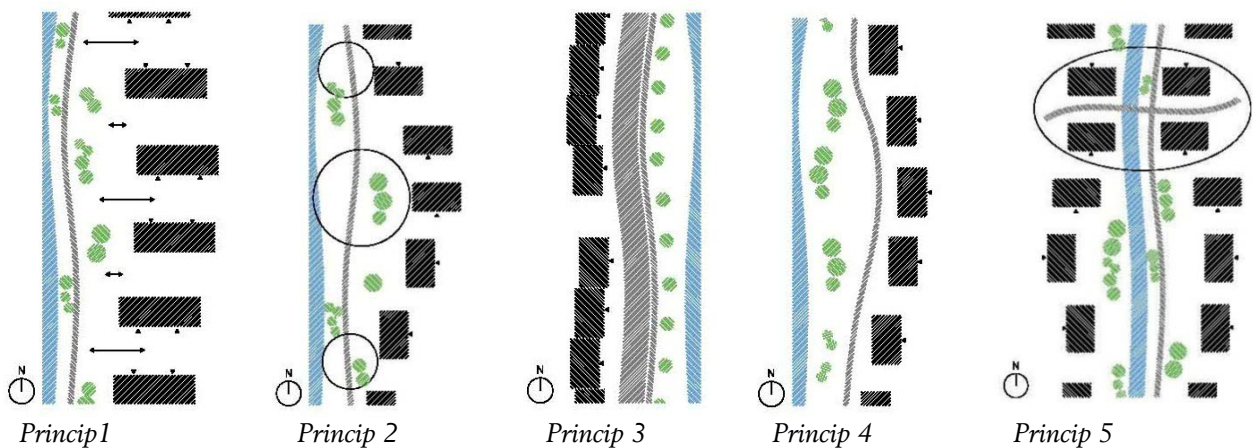


Inspirationsbilder dagvattenpark

Grönstråket längs med Lussebäcken

Lussebäcken sträcker sig genom hela programområdet i nordsydlig riktning. På den större delen av sträckan upplevs Lussebäcken som ett djupt dike. Söder om Påarpvägen förekommer värdefulla naturliga vattenmiljöer av strömvattenkaraktär varför det är viktigt att denna del av bäcken inte förändras. I övrigt kan det bli positivt att göra slänterna i anslutning till bäcken flackare dels för att öppna upp vattenrummet ur upplevelsesynpunkt och dels för att göra det säkert att röra sig längs med bäcken. Den rekommenderade lutningen för slänter längs med Lussebäcken är 1:6. I Lussebäcken förekommer öring. Vegetation som finns längs med bäcken ger skugga vilket är viktigt för öringsbeståndet i bäcken. Planerade fastigheter ska placeras på tillräckligt avstånd från bäcken för att undvika risk för skuggning av fastigheterna,

Bebyggelse mot Lussebäcken kan placeras på olika sätt i syfte att göra grönstråket mer levande och tryggt. Bebyggelse kan placeras med gavlarna eller med entrésida mot grönstråket för att öka insyn och skapa fysiska rörelser samt visuellkoppling. Ett annat sätt att göra stråket mer levande är att skapa variation och olika karaktärer i det gröna rummet kring Lussebäcken genom att placera bebyggelse på olika avstånd till bäcken.



Princip 1: Längs med Lussebäcken och dess omgivande gröna rum kan byggnaderna placeras med gavlarna mot det gröna rummet. Mellan en del av byggnaderna kan man röra sig fysiskt och mellan andra finns en visuell koppling. Det gröna rummet blir på så sätt även inbjudande från bostadsområdet. Genom att även entréer och innergårdar blir synliga från det gröna rummet skapas en naturlig rörelse i anslutning till grönområdet och bäcken.

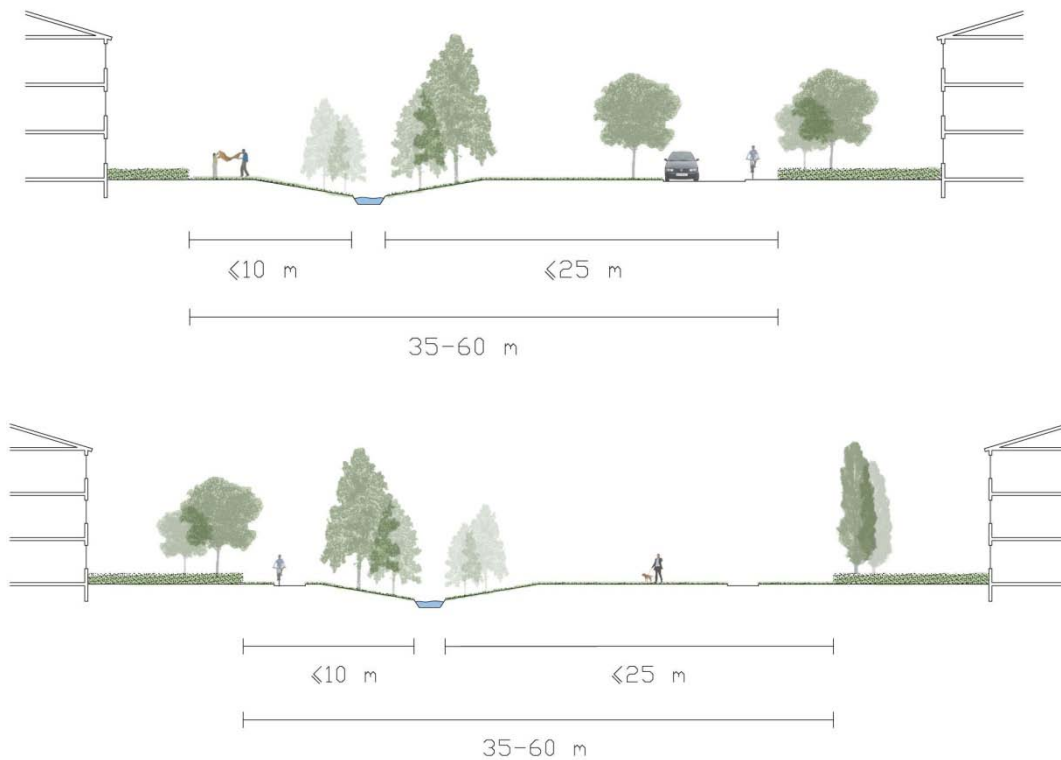
Princip 2: Genom att bebyggelsen på en del ställen placeras med olika avstånd från bäcken, blir det gröna rummet mindre/större på en del ställen. Detta skapar en varierad upplevelse när man rör sig längs med bäcken.

Princip 3: På en del sträckor kan byggnaderna placeras med entrésidan mot bäcken och det gröna rummet. Även en gata kan placeras i anslutning till husen och det gröna rummet. Detta gör att det skapas en naturlig rörelse och aktivitet mot bäcken och det omgivande gröna rummet. Om gaturummet placeras mellan byggnad och grönområde bör gatan ligga på den västra sidan av bäcken så att trädgårdarna hamnar i rätt läge för att exempelvis utnyttja kvällssol.

Princip 4: På de sträckor där byggnaderna är placerade så att entrésidan ligger inåt mot bostadsområdet bildas det naturligt en form av baksida mot det gröna rummet. För att skapa variation och trygghet kan gång- och cykelvägen placeras närmare bebyggelsen.

Princip 5: Grönstråket längs med Lussebäcken är ett stråk med rekreativ karaktär och att förvänta sig är att stråket inte blir lika attraktivt på kvällen som på dagen. Det är dock viktigt att skapa trygga övergångar på ett antal ställen. Vid de övergångarna bör bebyggelse placeras tätare. Större träd bör undvikas att placeras vid dessa punkter då de tenderar att skugga fastigheterna. Även buskage bör undvikas ut trygghets synpunkt.

Avståndet mellan fastighetsgränserna över bäcken bör vara minst 35 meter för att ge träden och grönska tillräckligt utrymme och för att skapa säkerhetsavstånd till fastigheterna med anledning av eventuella stora vattenflöden. Avståndet kan variera på respektive sida av bäcken då västerläge ska vara vägledande. Dock ska avståndet mellan bäcken och fastighetsgräns inte understiga 10 meter.



Principsektioner – grönstråket längs med Lussebäcken

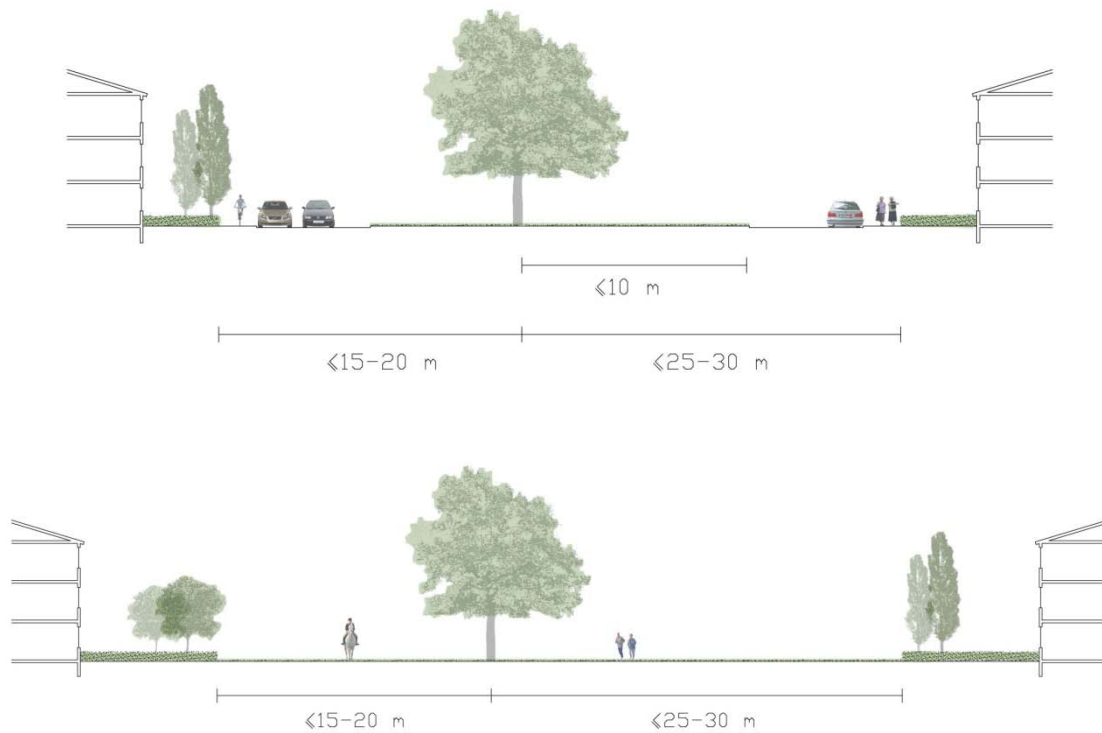


Exempel på hur bebyggelse kan förhållas till vattenytor (Sjölundsparken, Danmark)

Befintliga vegetationsridåer

De befintliga vegetationsridåerna utgör viktiga landskapselement som ger området en särskild karaktär. Ridåerna bidrar till att påminna om det gamla landskapet och orienterbarhet i området samtidigt som de skapar en mänsklig skala genom att bidra till rumslighet. Vegetationsridåerna ska integreras i området genom att ingå i grönstråken, nya parkområden eller gaturum/esplanad.

Mellan vegetationsridåerna och ny bebyggelse måste det finnas ett skyddsavstånd. Där föreslås bebyggelse placeras på ett avstånd av 25 meter från träridåerna. Detta avstånd kan variera beroende på om det är väster- eller österläge. I västläge bör avståndet mellan stam och fastighetsgräns vara 25-30 meter medan i österläge krävs 15-20 meter. Detta för att undvika skuggning av fastigheterna.



Principsektion – förhållandesätt till befintliga trädridåer



Befintliga trädridåer i nya bostadsområden (exempel från Mariastaden, Helsingborg)

Trafik

Biltrafik

Under år 2011 har en ny gatuklassificering för Helsingborg tagits fram. Gatuklassificeringen är ett uppdrag från Trafikplan 2006 och i den beskrivs grundstrukturen för gatunätets uppbyggnad. Gatuklassificeringen ska fungera både som ett vägledande dokument och som underlag för stadens fortsatta planering.

Tillfartsvägar till planområdet är Fältarpsvägen och en framtida utbyggnad av Clausgatan öster om Österleden. I gatuklassificeringen klassas tillfartsvägarna som huvudgator med främsta funktion att förmedla trafiken mellan stadens delar. Övriga genomgående länkar inom planområdet klassificeras som lokalgator och kvartersgator med en underordnad funktion i det övergripande vägnätet. Hastigheten

i det lokala gatunätet inom området föreslås till 40 km/h för att skapa en attraktiv och trygg stadsmiljö samt trafiksäkra gaturum. Enligt trafikutredningen som togs fram av stadsbyggnadsförvaltningen bedöms genomfartstrafiken bli mindre än 10% av den sammanlagda trafiken genom att ge Påarpsvägen en låg hastighet.



Trafiken inom programområdet (Atkins)

En viktig framtida länk för tung trafik inom planområdet som pekas ut i gatuklassificeringen är Långebergavägens förlängning. Stråket är tänkt att knyta samman Tostarp, Långeberga och Köpingegården med hamn, kombiterminal och färjor. Förlängning av Långebergavägen ingår i en annan detaljplan som är under uppförande.

Utformning av gator och parkeringsytor

Utformning av gator är viktigt för att understödja deras funktion. Inom planområdet är det viktigt att gatunätet utformas på de oskyddade trafikanternas villkor. Långa raka gator ska undvikas för att de främjar framkomligheten för biltrafiken och medför en risk att de utnyttjas som genomfart. För att skapa ett trafiksäkert nät för oskyddade trafikanter är det viktigt gatorna bryts av med farddämpande åtgärder, exempelvis i form av sidoförskjutningar, avsmalningar eller upphöjda passager.

Gatorna ska höjdsättas så att avvattningen fungerar även vid överbelastade system. En viktig princip är att gatornas nivå blir markant lägre än fastigheternas. En annan viktig princip är att systemet av gator hela tiden lutar så att det kan ske en avrinning. Exempelvis kan gator utformas med längsgående makadamstråk eller diken. Dagvattnet från de hårdast trafikerade gatorna och vägarna bör avledas i ett separat system och renas innan det blandas med annat vatten. Skyddsområde för vattentäkt och vattendirektivets krav på kvalitet ska beaktas. Det behöver även tas fram en princip för hur vatten från parkeringar ska hanteras med avseende på fördröjning och kvalitet.

Parkeringsanspråket inom området ska följa Helsingborgs parkeringsnorm för bil och cykel. För att få ett effektivt utnyttjande av tillgängliga ytor bör platser för samutnyttjande av parkering utredas i det fortsatta detaljplanearbetet. Parkering bör ske inom den egna fastigheten på de mer lågexploaterade områdena. Stora sammanhängande parkeringsytor ska undvikas.



Exempel på utformning av mindre parkeringsytor (Sjölundsparken, Danmark)

Gång- och cykeltrafik

Helsingborgs cykelplan utgör en del av trafikplanen och ligger till grund för den övergripande cykelplaneringen. I cykelplanen pekas ett huvudnät och åtta huvudstråk ut. Nätet ska binda samman Helsingborgs stadsdelar och skapa möjligheter att nå mål utanför Helsingborgs tätort. Två av huvudstråken knyter an till planområdet. I norr är det stråket längs med Fältarpsvägen som fortsätter ut mot Mörarp. Mitt i planområdet går stråket mot Påarp längs Påarpsvägen. Cykelstråk som ingår i huvudnätet ska separeras från biltrafiken när de sammanfaller med huvudgator och uppsamlingsgator.

För att överbygga Österledens barriäreffekt gentemot övrig staden är det viktigt med täta kopplingar för de oskyddade trafikanterna. Passager planeras med en täthet av cirka 500 meter. Passagen längst i söder, vid Ättekulla trafikplats, avses uppföras i tunnel under väg 111. Längre norrut föreslås väg 111 passeras via broar, dels för att skapa tryggare kopplingar och dels för att markera det nya utbyggnadsområdet varför stor vikt ska läggas vid utformningen av broarna. Det är angeläget även att uppföra trygga kopplingar över Fältarpsvägen. Längs med Fältarpsvägens södra sida ligger stora gasledningarna vilka i dagsläget försvårar att uppföra tunnlar. Möjligheter att skapa trygga kopplingar norrut, mot Bruces skog kommer att studeras vidare.

Utöver huvudnätet finns ett lokalnät inom planområdet. Det lokala nätet har tillsammans med en del av huvudnätet en rad funktioner. Nätet ska knyta samman målpunkter inom området, såsom skolor, affärer och hållplatser. Nätet har också en rekreativ funktion där det knyts samman grönområdena som finns inom Östra Ramlösa samt norr och väster om programområdet. Att nätet är tryggt och tillgängligt är viktigt då det till stor del nyttjas av barn, äldre och funktionshindrade.

Kollektivtrafik

År 2004 påbörjades ett samarbete mellan Helsingborgs stad, Skånetrafiken och Arriva, kallat bussvisionen. En av de övergripande målsättningarna är att antalet resande ska fördubblas under en tioårsperiod.

Inom bussvisionens samarbete pågår en linjenätsutredning för år 2020 och en utblick mot år 2035. I linjenätsutredningen får linje 5 en förlängd sträckning längs Gustavslundsvägen och vidare över väg 111 via en buss och cykelbro längs Påarpsvägen för att sedan kopplas till Östra Ramlösa. Linje 7 kan förlängas över väg 111 längs Fältarpsvägen där linje 93 går idag för att täcka upp de norra delarna av området. En målsättning är att boende inom området ska ha maximalt 400 meter till kollektivtrafikförbindelser. Med det nuvarande förslaget till linjenätsutredning kan det bli svårt att uppfylla målsättningen med närhet till kollektivtrafik i det södra och framförallt det sydöstra hörnet av området. För att täcka upp delar av det sydvästra hörnet är det viktigt att en koppling för gång- och cykeltrafik över väg 111 sker enligt planprogrammets intentioner. För att försörja de södra delarna av programområdet med kollektivtrafik finns möjlighet att ändra sträckning av linje 3 som i så fall kan passera väg 111. Alternativt kan linje 5 utöka sin sträckning när behovet av kollektivtrafik i sydöstra delarna av området uppstår. Arbetet med linjenätet pågår och förslag på hur även det sydöstra hörnet ska få god tillgång till kollektivtrafik ska utredas vidare i linjenätsutredningen. Kopplingen mel-

lan Trintegatan och Långebergavägen kan eventuellt utnyttjas för någon form av kollektivtrafik.

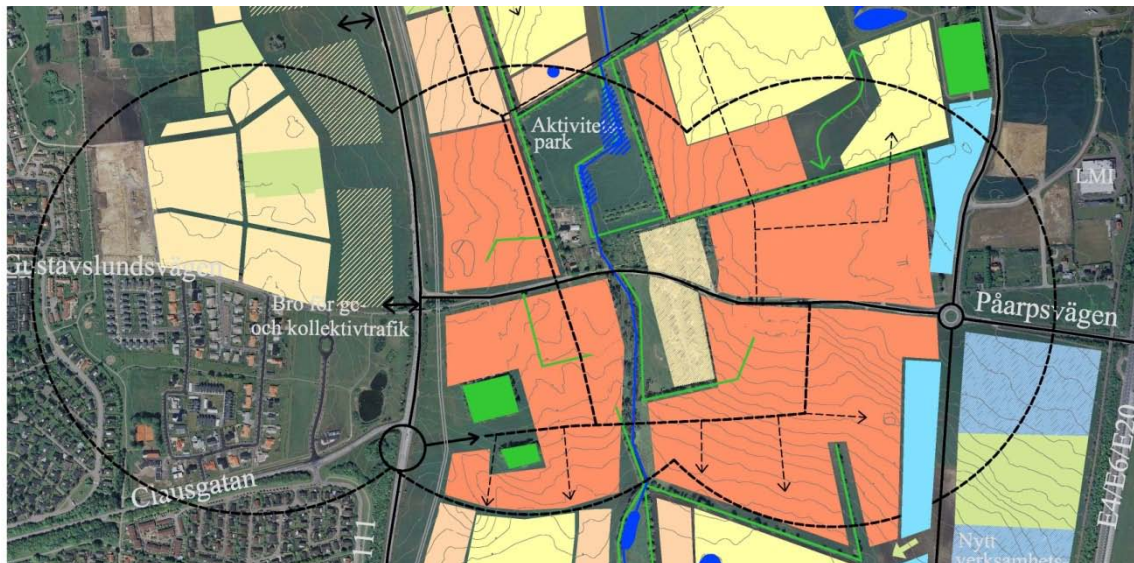


Befintliga (heldragna) och möjliga (streckade) linjesträckningar. Upptagningsområde för kollektivtrafikresenärer redovisas med en cirkel på 400 meters fågelavstånd till hållplats. Streckade linjer motsvarar upptagningsområde (500 m) för spårväg.

Den nya bron för kollektivtrafik är anpassad även för spårvägstrafik. En utredning om spårväg i Helsingborgs centralort och till Höganäs pågår. Beräkning av antal resor med spårväg har gjorts för Östra Ramlösa. Trots att stråket är ett av Helsingborgs starka stråk hamnar kapacitetsbehovet under den uppsatta gränsen för spårväg för Östra Ramlösa. På mycket lång sikt, eller om man väljer att bygga ut spårvägsnätet på andra grunder än rent kapacitetsmässiga, kan stråket byggas ut

med spårväg. I *Spårväg i Helsingborg och Höganäs – idéstudie* illustreras en spårväg utmed Påarpsvägen.

Trivector har gjort en utredning som visar hur många bostäder som behöver uppföras för att dragning av en spårvägslinje skulle bli motiverad. Utredningen visar att det behövs 2500 bostäder inom, på bilden nedan, omringat område. Anledningen till denna slutsats är att den studerade spårvägssträckan är relativt glesbebyggd. För att öka befolkningsunderlaget och kapacitetsmässigt möjliggöra en spårvägsdragning bör området längs med Påarpsvägen bebyggas tätt och ge möjlighet till servicefunktioner, enligt bilden nedan.



Bebyggelsestruktur med eventuell spårvägdragning

Etappvis utbyggnad

Utbyggnaden av området kommer att ske etappvis. Första etappen kommer förslagsvis att ske norr om Påarpsvägens östra del, i anslutning till befintlig bebyggelse, där nödvändig infrastruktur och möjlighet till kollektivtrafikförsörjning redan finns. I den första etappen ingår en blandning grupphusbebyggelse och enfamiljsvillor med inslag av flerbostadshus närmast Påarpsvägen. Andra etappen föreslås ske söder om Påarpsvägen, även där i anslutning till befintlig bebyggelse. Inom området för de första två etapperna kan upp till 400 bostäder rymmas, vilket skapar ett bra befolkningsunderlag för tredje etapp i Påarpsvägens västra del där förutom bostäder även centrumverksamheter, skola och service ingår.

De två första utbyggnadsområden kan nås från Påarpsvägen, via Långebergavägen men det borde övervägas att i ett tidigt skede skapa en koppling mellan den nya planskilda korsningen vid Clausgatan, vilken är förberedd för en ny tillfart till programområdet, och Påarpsvägen.

I och med att programområdet är stort och att etappindelningen beror på många olika faktorer såsom ledningsdragningar, kollektivtrafikförsörjning o s v anges inte några flera kommande etapper i planprogramförslaget utan detta får avgöras senare.

De föreslagna etapperna ska dock inte påverka utveckling av programområdet i övrigt. En av huvudidéer för områdets utveckling är att i ett tidigt skede skapa mötesplatser i form av aktiviteter såsom bibliotek, miljöverkstad o s v för att på så sätt uppmärksamma området och skapa målpunkter även för människor som inte är redan bosatta i området. Även funktioner som till exempel skola, förskola och liknande kan vara aktuella i ett tidigt skede om det bedöms att det finns underlag för sådant.

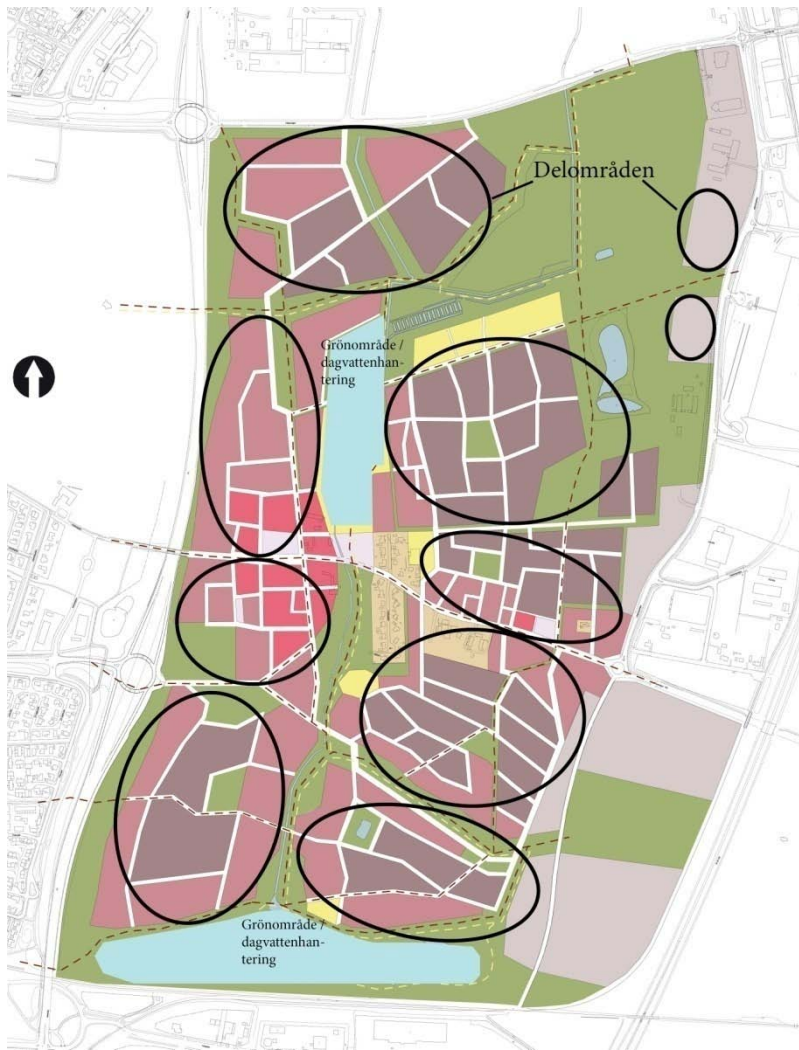


Förslag på etappindelning

Teknisk försörjning

Dagvatten

I programförslaget föreslås två större grönområden användas för omhändertagande av dagvatten: aktivitetsparken i norr och ett grönområde i programmets södra del. De grönområdena ligger lågt och är lämpliga för dagvattenfördröjning. I en översiktlig beräkning av volymer och fördröjningsytor, framtagna i samarbete mellan DHI Sverige AB och NSVA (Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp), bedöms de grönytorerna kunna tillgodose dagvattenfördröjningsbehovet för dagvatten från den planerade utbyggnaden. Dagvattenvolymer är beräknade på 20-års regn. Dagvattnet ska dock i första hand fördröjas inom bostadskvarteren (delområdena på kartan). Vid större regn måste kompletterande magasin/översvämningssytor reserveras, t ex gator, gc-vägar, lekytor och liknande.



Karta med delområden/bostadskvarteren och grönområden för dagvattenhantering

Inom programområdet finns stora nivåskillnader. Det är viktigt att höjdsätta kvarter, gator, grönområden och andra ytor så att det inte bildas instängda områden (lokala lågpunkter) där vatten kan samlas och orsaka skador på egendom. Höjdsättningen ska genomföras så att det bildas sekundära avrinningsvägar som träder i funktion när dagvattensystemen blir överbelastade. De sekundära avrinningsvägarna ska leda fram vattnet till områden som klarar av att bli översvämmade.

Enligt den genomförda geotekniska undersökningen medför den höga grundvattennivån inom området att hänsyn måste tas till risk för bottenuppträckning om dagvattenmagasin görs djupare än omgivande grundvattennivåer.

Vatten och avlopp

Anslutningspunkten i sydvästra delen av programområdet anses vara huvudförsörjare för vatten till området. Befintliga dricksvattenledningar kan delvis utgöra en del i det nya vattenledningsnätet. Det finns dock begränsningar i befintliga ledningar med hänsyn till små dimensioner. Markytan faller från dryga 50 m i öst till 26 meter i söder. Med anledning av att delar av området ligger högt kommer tryckstegring att behövas. En möjlighet är att sätta en allmän tryckstegring för hela området i direkt anslutning till anslutningspunkten i sydvästra hörnan. I samband med utbyggnaden av Östra Ramlösa måste en översyn av trycknivån i Långeberga industriområde att göras med tanke på att det idag finns problem med trycknivån i industriområdet.

Spillvatten från programområdet kan troligtvis ledas till befintligt spillvattennät. En ny huvudspillvattenledning kan behöva anläggas längs med Lussebäckens västra sida för att möjliggöra anslutning av programområdets västra del. Anledningen till detta är att man vill undvika att korsa Lussebäcken. Programområdets östra delar kan troligast anslutas till befintlig spillvattenledning öster om Lussebäcken. I samband med en eventuell utfasning av Lussebäckens kanter för att skapa släntlutningar om max 1:6 behöver hänsyn tas till befintlig spillvattenledning. Pumpstationer behövs antagligen inte med tanke på områdets naturliga sluttning. Höjdsättning av området avses följa den naturliga topografin.

En utredning kommer att tas fram vad gäller programområdets höjdsättning, massbalansering och utformning av VA-ledningsnät.

Elnät

För att kunna försörja området med el finns det behov av att uppföra ett antal nya nätstationer.

Uppvärmning

Bostäderna inom programområdet kan försörjas med fjärrvärme i framtiden. Dock ska även andra alternativa, energisnåla lösningar utredas och prioriteras. Verksamhetsområden kan uppvärmas med naturgas.

KONSEKVENSER

Bedömning av miljöpåverkan

Stadsbyggnadsförvaltningen har bedömt att planens genomförande 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 och förvaltningens bedömning är att en så stor utbyggnad kan medföra betydande miljöpåverkan. Miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför genomföras. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan. En övergripande miljökonsekvensbeskrivning avses tas fram i samband med detaljplaneläggning av utbyggnadsområdets första etapp. En del av förslagets konsekvenser beskrivs ingående i planprogrammets konsekvensbeskrivning.

Miljökvalitetsnormer för luft och vatten

Luftkvalitet

Gällande miljökvalitetsnormer 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 ÖP 2010, som är antagen av kommunfullmäktige den 18 maj 2010 föreligger aingen risk för överskridande av miljökvalitetsnormernas värden i närheten av planområdet.

I miljökonsekvensbeskrivningen som har gjorts i samband med utredningen för utbyggnad av Österleden berörs frågan om luftföroeningar. Miljökvalitetsnormen för kvävedioxid riskerar att överskridas vid vissa ställen i Helsingborgs centrala delar. På uppdrag av regeringen gjorde Länsstyrelsen i Skåne år 2007 ett åtgärdsprogram där åtgärder som kan minska luftföroeningar anges. En av de viktigaste åtgärderna är ombyggnad av Österleden till en fyrfältig mötesfri väg som ska avlasta de centrala delarna av Helsingborg från trafik och därmed förbättra trafikmiljön och luftkvaliteten. Enligt miljökonsekvensbeskrivningen kommer Österleden av denna anledning att få ökade trafikmängder och utsläpp. Uppskattningarna gjorda enligt så kallade Nomogrammetoden visar dock att halterna av kvävedioxid beräknas ligga under den nedre utvärderingströskeln år 2020. I och med att antal bilrörelser på Fältarpsvägen och Långebergavägen är betydligt lägre än på Österleden förväntas inte miljökvalitetsnormerna överskridas i anslutning till dessa. I området kan det komma att rymmas ca 3000 nya bostäder vilket kommer att generera ett större antal bilrörelser inom området. Planområdet har en direkt koppling till Österleden och området ligger i anslutning till andra väl kollektivtrafikförsörjda områden samtidigt som nya goda kollektivtrafikförbindelser uppmärksammas i programförslaget som en väldigt viktig del i utvecklingen av området. Området planeras att byggas ut i flera etapper varför bedömningen är att det inte finns risk för överskridande av miljökvalitetsnormer.

Vattenförekomster

Syftet med miljökvalitetsnormerna för vattenförekomster (ytvatten, grundvatten och skyddade områden) är att tillståndet i våra vatten inte ska försämrats och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljö kvalitet.

Grundvatten

Aktuellt planområde är beläget på grundvattenförekomsten Helsingborgsandsten (SE 621791-130957) vars nuvarande kvantitativa och kemiska status är klassificerad som god. Dock bedömer vattenmyndigheten att det finns risk att vattenförekomsten inte uppnår god kvantitativ status år 2015 då det finns ett stort antal uttag från förekomsten. Vattenmyndigheten bedömer också att det finns risk att den goda kemiska statusen inte blir uppnådd till år 2015 då det finns flera större tätorter, industrier, jordbruksmark mm som påverkar området.

Föreslagen utbyggnad av planområdet innebär att åkermark tas i anspråk och därmed minskas transporter av näringsämnen till vattendraget inom detta område. Ianspråktagen mark ska till stor del hårdgöras i form av tak, parkeringsytor och vägar och därmed bedöms halter av förorenande ämnen öka något i avrinnande vatten. Åtgärder bör göras för att rena vattnet innan det når recipienten.

Dagvatten- och infiltrationsytor ska säkerställa att grundvattenförekomsten Helsingborgssandstenen ej påverkas. Enligt den utförda geotekniska undersökningen, krävs vid schaktning under grundvattenytan grundvattensänkning till 0,5 meter under blivande schaktbotten. Erfarenhetsmässigt är tillrinningen från den sedimentära berggrunden i Helsingborgstrakten liten till måttligt men lokalt kan större tillrinning förekomma i uppspruckna partier av sandsten. Tillrinnande yt-, sjunk- och grundvatten ska omhändertas i lämpligt utformade makadamfyllda pumpgropar inom schakterna.

För att få en bättre bild av grundvattennivån och dess variation ska en geohydrologisk utredning, som ska innehålla en bedömning avseende programförslagets påverkan på grundvattenförekomsten, tas fram.

Ytvatten

Programområdet genomskärs av *Lussebäcken* som är ett av de större biflödena till Råån. Delar av bäckens lopp genom planområdet är varierat och strömmande, en ovanlig och värdefull naturtyp. Lussebäcken utgör i sig ingen egen vattenförekomst enligt vattendirektivet och har därmed inte statusklassats av Vattenmyndigheten. Istället hör bäcken till Rååns vattenförekomst, där den mynnar i Rååns huvudfåra i södra Helsingborg. Rååns vattendragsförbund utför provtagning av bottenfauna i Lussebäcken vid en provpunkt inom planområdet (den samordnade recipientkontrollen). Denna visar på en betydlig föroreningspåverkan, ett lågt till måttligt antal arter och en sammanvägt måttlig ekologisk status. Negativ påverkan på Lussebäckens kvalitet kommer idag framförallt från åkermark och dagvatten. Ytterligare påverkan på bäcken riskerar att försämra dess vattenkvalitet och ekologiska status. Vidare är området nedströms känsligt för flödestoppar (erosionsrisk).

Råån med omgivande dalgång har mycket höga biologiska värden men är också starkt påverkad bl.a. av övergödning och andra föroreningar, vilket gör den till en känslig recipient. Vid en studie av bekämpningsmedelsrester i vattendrag maj till september 2010 befanns Råån ha så höga halter av bekämpningsmedelsrester att vattenorganismerna kan ta skada (Länsstyrelsen 2010). Råån har av Vattenmyndigheten bedömts ha måttlig ekologisk status och god kemisk status. Bedömningen av kemisk status, som avser ett antal s.k. prioriterade ämnen, är dock mycket osäker eftersom inga analyser gjorts av dessa ämnen. Miljökvalitetsnormen för Råån är god ekologisk status 2027 resp. god kemisk status 2015. Vattenmyndigheten bedömer dock att det finns risk att varken god ekologisk eller god kemisk status uppnås år 2015. Ett icke-försämringskrav är därmed inte tillräckligt som målsättning, utan en tydlig förbättring måste uppnås såväl i Lussebäcken som i Råån.

Med hänvisning till fastslagna miljökvalitetsnormer och påvisad ekologisk status måste vattenkvaliteten i Lussebäcken förbättras. Programområdet har goda förutsättningar för våtmarksanläggning, öppna dagvattenlösningar m.fl. åtgärder. Ett optimalt utnyttjande av dessa krävs för att rena och fördröja vatten och därmed åtgärda såväl "gamla synder" som tillkommande påverkan från nybebyggelse i området.

Vägtrafikbuller/Tågtrafikbuller/Industribuller

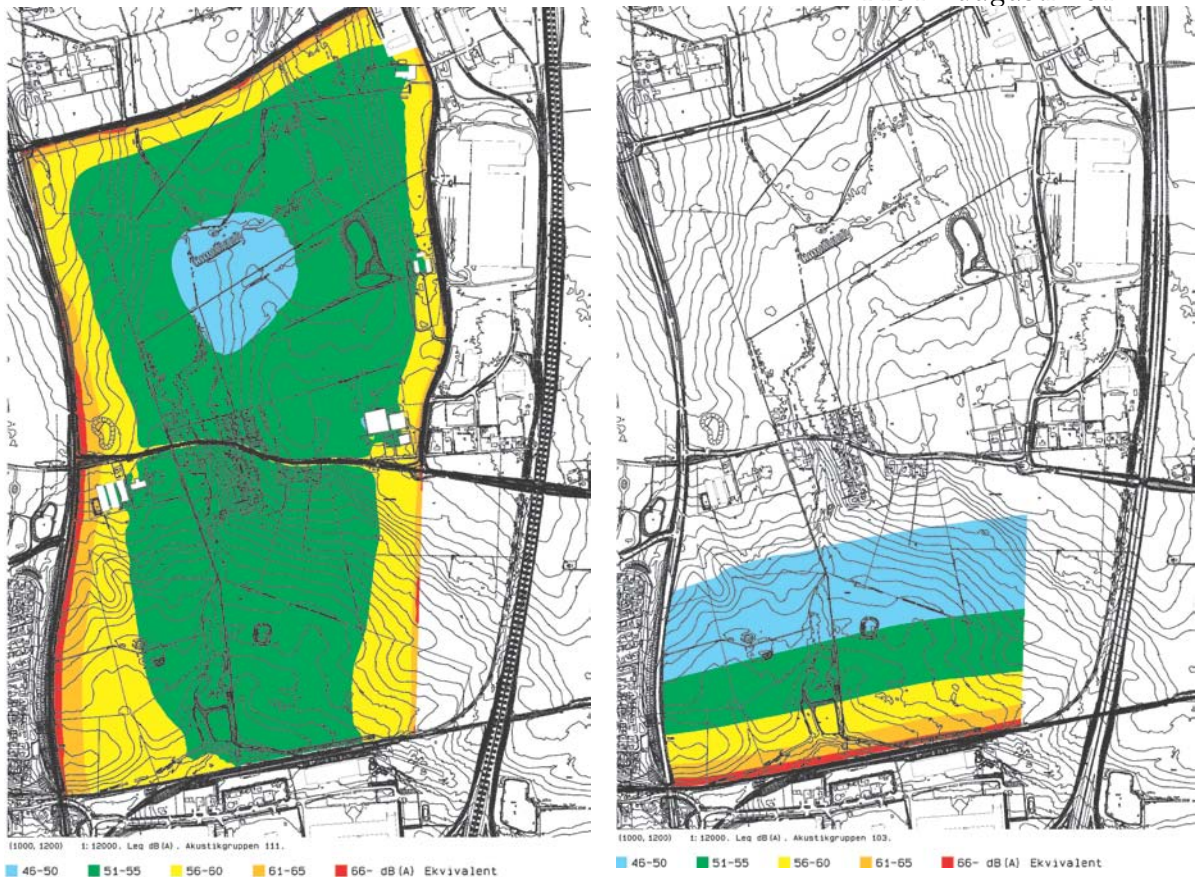
Enligt riksdagens proposition 1996/97:53 är gällande riktvärden för trafikbuller vid bostäder 55 dB(A) ekvivalent nivå vid fasad och 70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats.

En bullerutredning har tagits fram av Akustikgruppen den 28 augusti 2009. Utredningen visar bullervärdena i nuläget och för år 2020 samt effekterna av skärmar längs med vägarna och Skånebanan år 2020. Det har antagits att två meter höga skärmar längs med vägarna och en tre meter hög skärm längs med järnvägen anordnas. Beräkningar har utförts två meter över markplan.

Beräkningarna visar att i nuläget överskrids ekvivalentnivå 55 dBA i ett område upp till ca 200 meter från Skånebanan i söder. Längs med väg 111 överskrids 55 dBA på ett avstånd av ca 100 meter på sträckan norr om Påarpsvägen och på ett avstånd av ca 200-250 meter på sträckan söder om Påarpsvägen. I östra delarna av programområdet överskrids 55 dBA ekvivalentnivå med 1-2 dBA i ett område upp till ca 100 meter. Maximalnivå av 70 dBA överskrids i ett område upp till ca 350 meter från Skånebanan. Längs med vägarna kring programområdet innehålls de gällande riktvärdena för maximalnivå på ett största avstånd av 40 meter.

I de södra delarna av programområdet, år 2020, erhålls i princip samma överskridande som i nuläget i och med att tågtrafiken antas vara oförändrad. Längs med väg 111 överskrids 55 dBA på ett avstånd av ca 100-180 meter på sträckan norr om Påarpsvägen och på ett avstånd upp till ca 350 meter på sträckan söder om Påarpsvägen. Vid Fältarpsvägen överskrids 55 dBA ekvivalentnivå inom ett område av ca 100 meter från vägen. I de östra delarna av området innehålls 55 dBA ekvivalentnivå på ett avstånd av ca 70-200 meter från Långebergavägen. Jämfört med nuläget erhålls försumbara förändringar av de maximala nivåerna.

I utredningen prövar man effekt av bullerskärmar längs med omkringliggande vägarna och Skånebanan. Utredningar visar att de bullerstörda områdena reduceras kraftigt så att 55 dBA ekvivalentnivå innehålls på ett avstånd av ca 70-80 meter från väg 111:s södra del. Bullerskärmarna ger effekt även vad gäller de maximala bullernivåerna, vilka reduceras kraftigt i områdets södra del, längs med Skånebanan.



Bullervärdena, ekvivalentnivå längs med vägarna och i anslutning till Skånebanan år 2020 utan några åtgärder

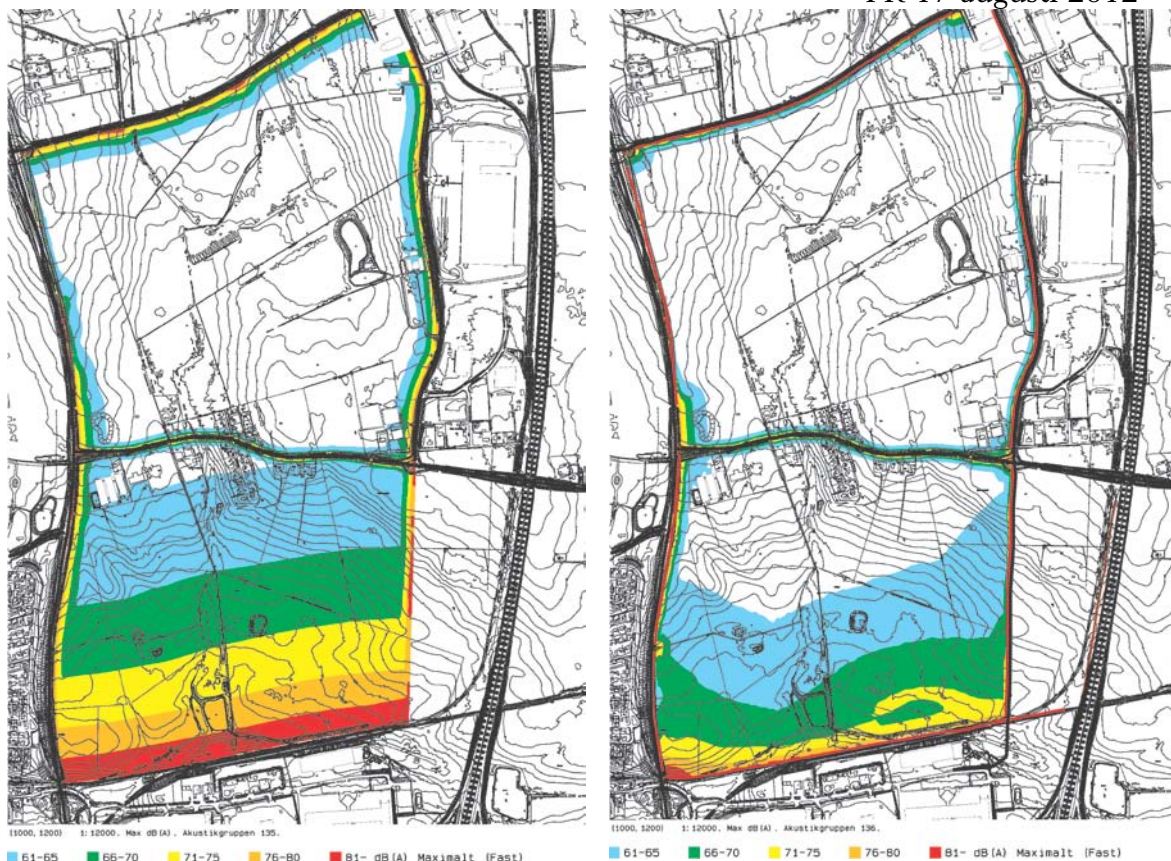
I trafikutredningen som togs fram av stadsbyggnadsförvaltningen den 21 juni 2012 har hänsyn tagits till ett eventuellt dubbelt spår på Skånebanan år 2035. Enligt utredningen överskrids ekvivalentnivån 55 dBA i ett område upp till ca 350 meter från Skånebanan. Maximalnivån beräknas vara oförändrad jämfört med enkelt spår och överskrids på ett avstånd av upp till ca 350 meter från banan. Med en tre meter hög bullerskärm längs med Skånebanan minskar avståndet för ekvivalentnivån 55 dBA till 70 meter och för maximalnivån 70 dBA till 80 meter från Skånebanan.



(1000, 1200) 1: 12000. Leq dB (A) . Akustikgruppen 133.

46-50 51-55 56-60 61-65 66- dB (A) Ekvivalent

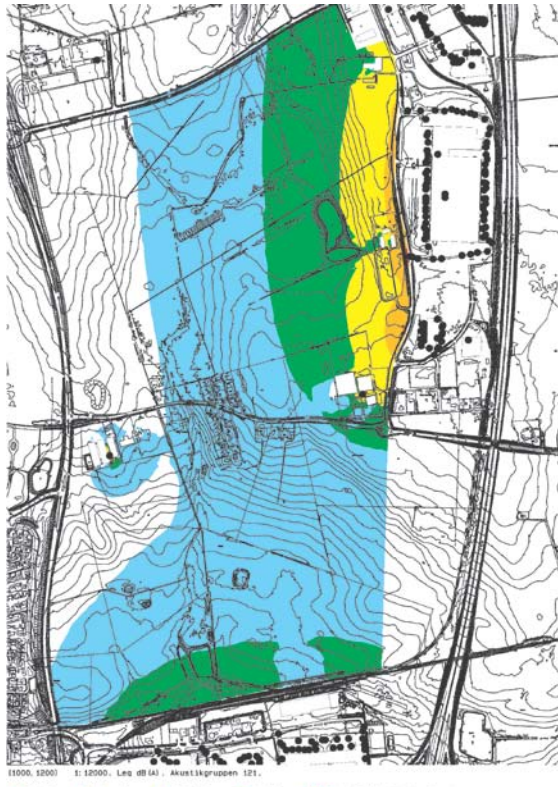
Sammantagna bullervärdena (vägtrafik och tågtrafik), ekvivalent nivå längs med vägarna och i anslutning till Skånebanan år 2020 med skärmar



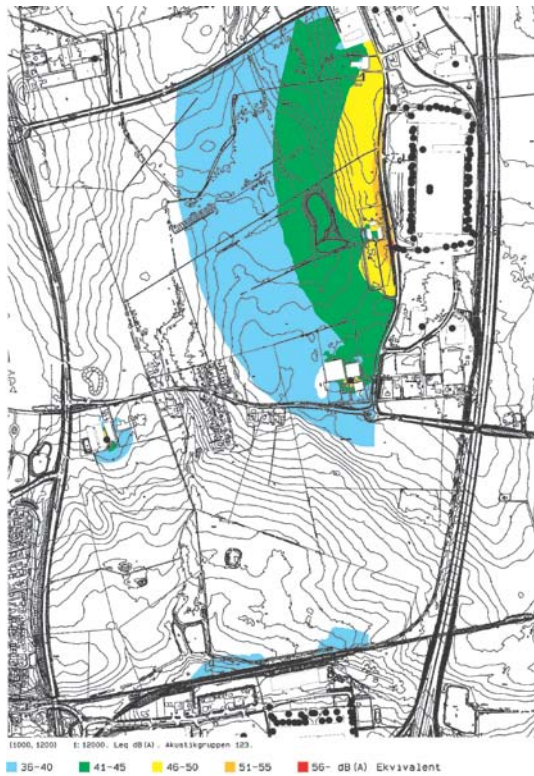
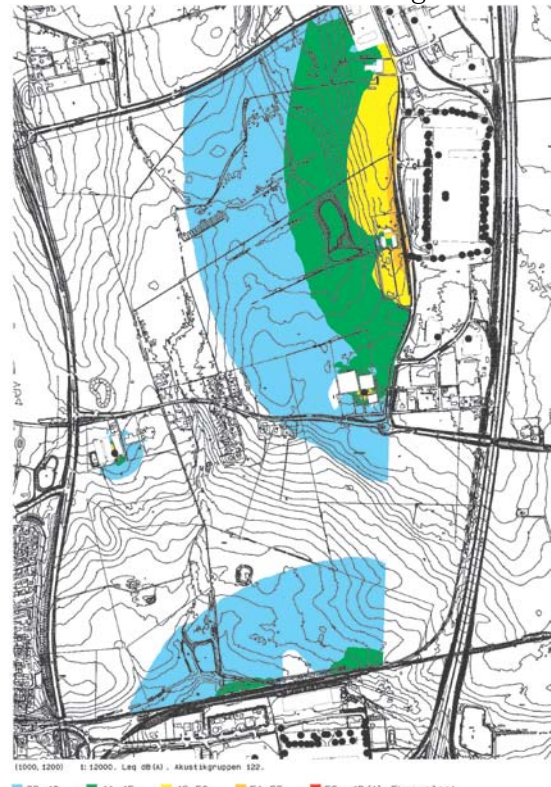
Sammantagna bullervärdena (vägtrafik och tågtrafik), maximalnivå längs med vägarna och i anslutning till Skånebanan år 2020 utan några åtgärder och med skärmar

Gällande riktvärden för externt industribuller för såväl befintlig industri som vid nyetablering av industri vid bostäder är 50 dBA ekvivalentnivå dagtid (kl 07-18), 45 dBA ekvivalentnivå kvällstid (kl 18-22), 40 dBA ekvivalentnivå nattetid (kl 22-07) och 55 dBA maximalnivå nattetid (kl 22-07), enligt Naturvårdsverkets riktvärden.

Beräkningar av externt industribuller har utförts i markplan, två meter över mark. Av bullerutredningen framgår det att bullervärdena överskrider riktvärdet 50 dBA för dagtid i ett mindre område väster om Långebergavägen. Kvällstid överskrids riktvärdet 45 dBA i ett område på upp till ca 150 meter väster om Långebergavägen. Nattetid överskrids riktvärdet 40 dBA i ett område på upp till ca 400 meter väster om Långebergavägen. Maximalnivå nattetid överskrids inte inom aktuellt programområde. Utredningen visar också att skärmar inte ger någon effekt i och med att största delen av bullret kommer från fläktar. Ett litet delområde i programförslaget bedöms påverkas av industribuller nattetid. Dock berörs inte områdets första etapper av industribuller. Möjligheter att avskärma industribuller vid källan kommer att utredas i kommande detaljplaner.



Industribuller ekvivalentnivå - dagtid och kvällstid



Industribuller ekvivalentnivå, nattetid och maximalnivåer nattetid



Risker

I samband med framtagandet av planprogrammet för Östra Ramlösa togs en riskanalys, "Riskanalys för optimering av mark för exploatering i Östra Ramlösa" den 3 september 2009 av CLC Installationsconsult AB fram. Riskanalysen omfattar fyra delar: riskidentifiering, grovriskanalys, riskvärdering och förslag till fortsatt analys av risker. Analysen omfattar även en bedömning av riskerna för Ramlösas vattenakvifär samt ljud- och ljusstörningar.

Enligt slutsatserna i riskanalysen ger farligtgodslederna som avgränsar området (väg 111 och Skånebanan) begränsade förutsättningar för exploatering. Om vidare analyser inte utförs krävs ett säkerhetsavstånd enligt RIKTSAM. Om bostäderna ska kunna byggas närmare än 70 meter från väg 111 eller Skånebanan krävs det ytterligare analyser. Vad gäller risker från befintliga verksamheter öster om aktuellt område redovisas ICA:s centrallager och LMI AB som verksamheter vars skyddsavstånd berör området. Om skyddsavstånd från de verksamheterna ska minskas krävs ett fortsatt arbete där riskernas karaktär analyseras mer ingående.

Farligt gods

Länstyrelsen i Skåne län har fastställt generella riktlinjer för samhällsplanering invid rekommenderade transportleder för farligt gods. Följande angivna avstånd är generella rekommendationer för markanvändning utan vidare säkerhetshöjande åtgärder eller analyser.

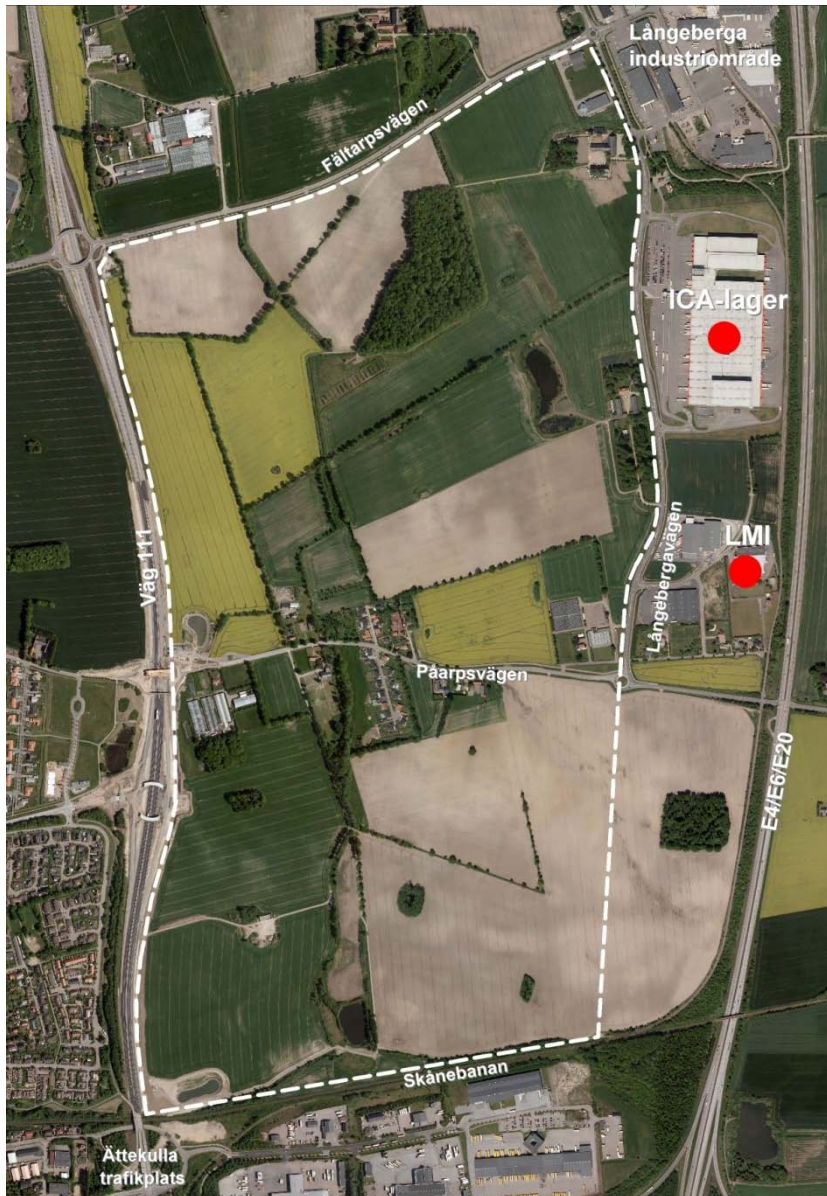
Avstånd	Markanvändning
0-30 m	parkering, trafik, odling, friluftsområde, tekniska anläggningar
30-70 m	handel (sällanköpshandel), industri, bilservice, lager, tekniska anläggningar, parkering
70-150 m	Bostäder (småhusbebyggelse), handel, kontor (i ett plan, dock ej hotell), lager, idrotts- och sportanläggningar (utan betydande åskådarplats), centrum, kultur
150 m -	Bostäder, kontor, vård, skola, idrotts- och sportanläggningar (med betydande åskådarplats)

En mer detaljerad riskanalys togs fram av CLC Installationsconsult AB den 30 juni 2010. Analysen syftar till att utreda vad riskerna med farligtgodstransporterna på väg 111 innebär för en exploatering av Östra Ramlösa. Ett skyddsavstånd till bostäderna har tagits fram med hjälp av kvantitativ riskanalys där beräknade risknivåer jämförs med etablerade kriterier för individ- och samhällsrisk. Riskanalysen baseras på delar av grovriskanalysen som tidigare har utförts.

Utifrån genomförd riskanalys anses området Östra Ramlösa kunna bebyggas med bostäder, kontor i flera plan, skola, vård samt idrotts- och sportanläggningar på ett avstånd av 30 meter från väg 111. Denna 30-meters zon närmast vägen ska hållas bebyggelsefritt. VMA-systemet ska omfatta programområdet. Fasader som vetter mot väg 111 bör utföras i obrännbart material. Dock gäller detta endast för byggnader närmast vägen. Vidare bör installation av avstängningsbar ventilation göras för att minska sannolikheten att gaser sprids in i byggnaderna. Tilluftsintag bör lämpligen placeras bort från vägen.

Befintliga verksamheter

I den grova riskanalysen har LMI AB pekats ut som en verksamhet vars skyddsavstånd berör programområdet (för verksamhetens placering i området se kartan på sidan 24). LMI AB är ett företag som säljer och tillverkar växtnäring och kemikalier. Företaget hanterar bl a salpetsyra, amoniaklösning och ammoniumnitrat i sin verksamhet.



Befintliga verksamheter i planprogrammets omgivning

På grund av oklarheter som funnits i tidigare riskanalyser har en detaljriskanalys tagits fram av CLC Installationsconsult AB den 28 december 2009. I riskanalysen uppskattas risker på hälsa och säkerhet för 3:e man i ett kommande bostadsområde i närheten av LMI AB. Utifrån de risker som analyserats dras följande slutsatser:

- Spridning av ammoniak efter läckage utgör inget egentligt hot mot 3:e man väster om Långebergavägen (bortom 200 meter från LMI AB).
- Explosion av ammoniumnitrat inom LMI:s fastighet utgör endast en ringa risk för egendomsskador i form av krossade glasrutor bortom 200 meter.

- Spridning av giftiga gaser vid läckage av salpetersyra utgör inget hot mot 3:e man väster om Långebergavägen.
- Spridning av nitrösa gaser vid brand i ammoniumnitrat kan utgöra en risk för skadliga hälsoeffekter på 3:e man bortom Långebergavägen, upp till 580 meter från LMI:s fastighet. Under förutsättning att ammoniumnitratet hanteras enligt upprättad rutin och att ett systematiskt brandskyddsarbete bedrivs på LMI bör sannolikheten för detta scenario vara så pass låg att risken är acceptabel.
- Farligtgodstransporter på Långebergavägen kan utgöra en risk för både negativa hälsoeffekter på 3:e man och egendomsskador väster om Långebergavägen. Exempel på detta är explosion med lastbil med ammoniumnitrat på Långebergavägen vilket medför ett riskavstånd på ca 200 meter.

I ICA:s centrallager hanteras ammoniak i kylanläggningen. Denna ammoniak förvaras inomhus och det finns en särskild organisation som tillser att hanteringen följer de lagar och normer som finns. I riskanalysen anges ett skyddsavstånd av 200 meter från den del av fastigheten där ammoniak finns förvarad. Bostadsbebyggelsen i förslaget ligger som närmast ca 400 meter från denna del av fastigheten.

Eftersom alla kemikalier till och från LMI AB transporteras på Långebergavägen bör denna hanteras som en farligtgodsled. I utredningen "Strategi för bebyggelseplanering intill rekommenderade färdvägar för transport av farligt gods", framtagen av WUZ 2011-08-31, studeras rekommenderade avstånd från Hamnleden. I och med att Långebergavägen betraktas som en del av Hamnleden anser stadsbyggnadsförvaltningen att de rekommenderade skyddsavståndet kan tillämpas. För att pröva om det är lämpligt med en viss bebyggelse närmare än de rekommenderade avstånden från väggkant kommer en särskild utredning att tas fram där hänsyn kommer att tas till specifika slag av farligt gods som transporteras på Långebergavägen.

Avstånd 50 km/t	Avstånd 70 km/t	Markanvändning
0 m	0 m	Okänslig verksamhet: parkering (ytparkering), trafik, odling, friluftsområde (t ex motionsspår), tekniska anläggningar (som ej orsakar skada på avåkande fordon)
20 m	30 m	Mindre känslig verksamhet: handel (< 3000 kvm), industri, bilservice, lager, tekniska anläggningar, parkering
20 m	30 m	Normalkänslig verksamhet: bostäder (småhusbebyggelse), handel (övrig handel), kontor (inklusive hotell), lager (även med betydande handel), idrotts- och sportanläggningar (utan betydande åskådarplats), centrum, kultur
40 m -	50 m -	Känslig verksamhet: bostäder (i flera plan), vård, skola, idrotts- och sportanläggningar (med betydande åskådarplats)

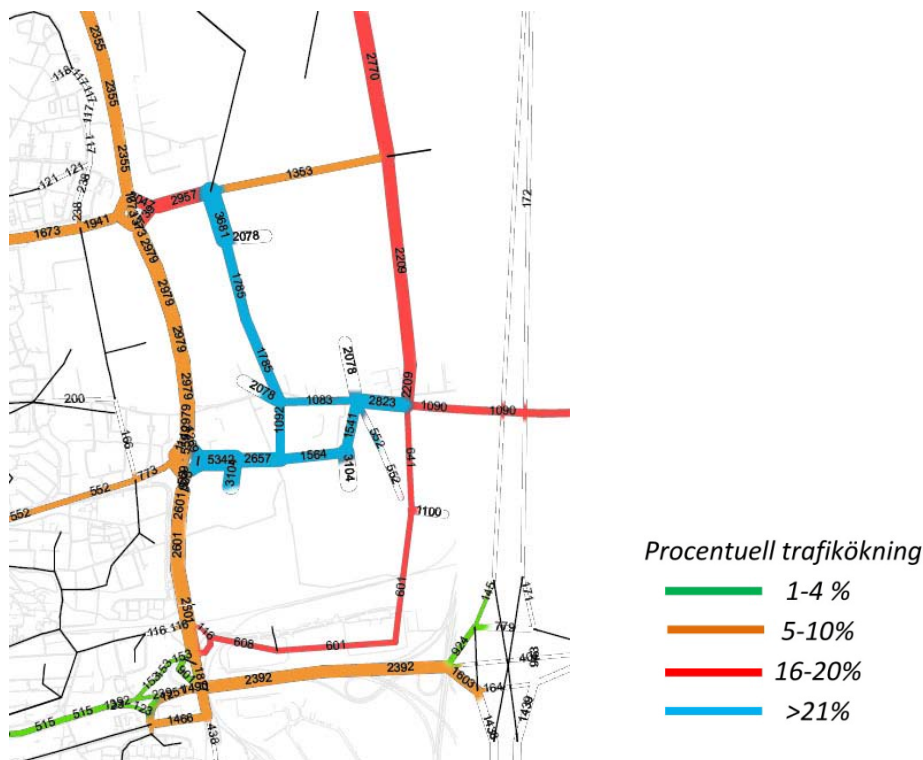
Ljustörningar

I samma riskanalys ("Riskanalys för optimering av mark för exploatering" i Östra Ramlösa) har ljustörningar analyserats. Området påverkas idag av yttre förutsättningar i form av befintliga exteriöra belysningsanläggningar såsom offentlig gatu- och vägbelysning samt belysning på kvartersmark i verksamhetsområden. Gatu- och vägbelysningen finns längs med omkringliggande vägar men någon risk för bländning eller störljus utöver det normala kan inte konstateras. Inom programområdet finns två växthus. Upptända växthus ger i allmänheten en stor påverkan av belysningen som kan ses på långt håll. Växthusen är dock inte upptända i nuläget. Industriområden i omgivningarna har belysningsanläggningar med höga master och kraftiga strålkastare. Vid eventuella störningar finns möjlighet att rikta eller avskärma strålkastare som idag är vända mot programområdet.

Vid nyexploatering förutsätts att nya belysningsanläggningar utförs och dimensioneras med stor hänsyn för bländningsrisken mot både planerad och befintlig bebyggelse samt mot trafik.

Trafik

En trafikprognosmodell för föreslagen utbyggnad av Östra Ramlösa har tagits fram av Ramböll den 10 maj 2012. Tungtrafik från nya och befintliga verksamhetszoner längs Långebergavägen och dess förlängning, samt verksamhetsområdet öster om E6:an har inkluderats i prognosmodellen. Utgångspunkt i prognosmodellen har varit att 30 % av den tunga trafiken har sin målpunkt norr om staden via E6:an, 30 % har sin målpunkt söder om staden via Långebergavägens förlängning och vidare ut på E6:an, 20 % har sin målpunkt i hamnområdet och färjorna via Långebergavägens förlängning och Hamnleden samt 20 % fördelar sig enligt prognosmodellens resematrix.



Trafikflödesalstring från föreslagen utbyggnad av Östra Ramlösa samt procentuell trafikökning i jämförelse om ingen utbyggnad av området sker (år 2035).

Förutom föreslagna gator i utbyggnadsområdet påverkar utbyggnaden av Östra Ramlösa främst Långebergavägen och Påarpsvägen, där trafiken beräknas öka med 16-19 % i jämförelse med om Östra Ramlösa inte bebyggs. Knappt 1500 fordon (enkel riktning) bedöms ha sin målpunkt norrut via motorvägen och lika många, i det aktuella området, uppskattas trafikera motorvägen i södergående riktning.

Elektromagnetiska fält

Mätningar av det magnetiska fältet från järnvägen har gjorts utmed Skånebanan vid fastigheterna Ramlösa 4:22 och 4:27 (Eladministration Turesson & Olsson AB, 2004-06-29). Enligt mätningarna tangerar det magnetiska fältet riktvärdet 0,2 μT på ett avstånd av 18,5 meter från spårmittpunkt. Vid ett avstånd av 25 meter från spårmittpunkt uppgår magnetfältet till ca 0,1 μT , vilket klart understiger riktvärdet. Vid passerande tåg stiger magnetfältet till ca 1,3 μT under ett par minuters tid, vid båda mätavstånden. Samtidigt avtar magnetfältet snabbt med avståndet från järnvägen så att vid ett avstånd av ca 50 meter ligger magnetfältet under riktvärdet. I planförslaget ligger föreslagen bebyggelse som närmast ca 150 meter från spåret, vilket bedöms vara ett tillräckligt avstånd för att riktvärdet skall innehållas med god marginal.

Vibrationer

Föreslagen bebyggelse ligger ca 150 meter från spåret, på ett betydligt större avstånd än befintlig bebyggelse längs med Skånebanan, varför det bedöms att området inte kommer att påverkas av vibrationer.

Natur- och kulturmiljö

Naturreсурser

Programförslaget innebär att stora delar av marken förändras från åkermark till bebyggd mark. Helsingborgs obebyggda delar består nästan uteslutande av högklassig jordbruksmark och för kommunen finns få alternativ för utbyggnad med tanke på att utnyttjande av mark i form av skog, betesmark osv bedöms som orimligt. Genom att behålla och förstärka vegetationen längs bäckdalen och inom andra delar av området som inte avses bebyggas, samt genom att bibehålla dungar och gränsvegetation kan i viss mån den biokapacitet som går förlorad kompenseras och på så sätt negativ påverkan minskas.

Förslaget ger inte någon negativ inverkan på rekreation och rörligt friluftsliv. Det rekreativa värdet bedöms bli högre eftersom möjligheten för allmänheten att röra sig fritt i området idag är begränsad.

Balanseringsprincipen

I samband med planering och exploatering i Helsingborgs stad tillämpas balanseringsprincipen. Balanseringsprincipen utgår ifrån att alla fysiska förändringar påverkar miljön och att negativ påverkan ska kompenseras för dessa effekter. Vid tillämpning utvärderas de föreslagna förändringarnas påverkan på befintliga rekreativa och ekologiska funktioner. Negativ påverkan ska i första hand undvikas eller minimeras, i andra hand utjämnas inom området eller ersättas på annan plats. Avsikten är att ekologiska och rekreativa värden inte ska minska i samband

med exploatering. De värden som försvinner ska ersättas, dels balanseras, inom eller utanför exploateringsområdet.

En översiktlig inventering visar att planprogramområdet främst utgörs av jordbruksmark och mindre skogsområden. En mindre del är hårdgjord, i form av vägar, eller bebyggelse. Skogsmiljöer har ett högre biologiskt värde än odlad jordbruksmark. Enligt utbyggnadsförslaget kommer exploatering att ske på jordbruksmark. En detaljerad bedömning av balanseringsåtgärder kommer att göras i det fortsatta planarbetet. Förslag på balanseringsåtgärder kommer att redovisas efter att en samlad bedömning har gjorts. Villkor och kostnader avses regleras via exploateringsavtal.

Kulturmiljö

Några av de åtta områden som pekas ut i den arkeologiska utredningen kan beröras av den föreslagna utbyggnaden. Inom de områdena kommer arkeologiska förundersökningar inför en eventuell exploatering att göras. Den större gårdslämningen med flera byggnader norr om Påarpsvägen planeras inte bebyggas enligt programförslaget. Istället föreslås att detta område blir en park.

Befintliga stengårdsgårdar som representerar gamla ägogränser bevaras och planeras ingå i större grönstråk eller vara en del av gaturummet. Långeberga skogen sparas och föreslås ingå i ett större grön/ rekreationsområde där det även är möjligt att komplettera med nya planteringar.

Landskapsbild

Exploatering inom området kommer att innebära att miljön förändras från jordbruksmark till bostadsområde. Landskapsbilden i området samt utblickarna från väg 111:s södra del samt från Fältarpsvägen, Påarpsvägen och Långebergavägen kommer att påverkas. Det är av största vikt att utforma bullerskydd längs med väg 111 på så sätt att utblickarna från vägens södra del bevaras och att området inte avskärmas helt. Utblickarna från väg 111:s norra del är redan påverkade i och med att vägens läge har sänkts i förhållande till programområde. Planerad utbyggnad kommer även att förändra upplevelsen av de kulturhistoriska spåren i form av tydliga trädrader/stengårdsgårdar i landskapet. Kommande detaljplaner kommer dock att utformas så att ingreppen blir så små som möjligt och att bebyggelsen anpassas efter platsens förutsättningar.

Sociala konsekvenser

Bostadsutbyggnad

Förslaget innehåller blandad bebyggelse med bostäder av olika slag, flerbostadshus och småhus samt service och verksamheter. Möjligheten finns att skapa bebyggelse med olika skalor och upplåtelseformer till olika samhällsgrupper.

Barnperspektiv

Barnperspektivet beaktas i programförslaget genom att förslaget ger möjligheter till goda lekmiljöer i de planerade grönområdena. Samtidigt planeras en skola, centralt i området, och flera förskolor i närheten till grönområdena samt med goda gång- och cykelkopplingar. Det är viktigt att dagvattendammarna utformas med hänsyn till barnsäkerhet. Bebyggelse inom området ska planeras på så sätt att mötesplatser och möjlighet till lek och trygg närmiljö skapas.

Service

Den föreslagna utbyggnaden kräver en hel del offentlig och kommersiell service. Inom programområdet finns inte någon service idag. Närmaste skola, förskola eller livsmedelsbutik finns på andra sidan av väg 111. En skola och flera förskolor planeras uppföras i området. Exakt antal förskolor kommer att utredas i det kommande arbetet. Områdets centrum med möjlighet till livsmedelsbutik och andra småbutiker samt service av olika slag föreslås placeras vid Påarpsvägen i närheten av aktivitetsparken. Alla offentliga platser ska utformas med särskild hänsyn till personer med nedsatt rörlighet och orienteringsförmåga.

SAMMANFATTNING

Målsättningen med planprogrammet är att skapa ett bra underlag till att möjliggöra en utbyggnad av en attraktiv, levande och långsiktigt hållbar stadsdel med unik karaktär i samklang med befintliga natur- och kulturvärden. Den nya stadsdelen ska integreras med övriga delar av staden, erbjuda goda boendemiljöer med bostäder av varierande slag och tillhörande service. Utifrån de förutsättningarna som finns på platsen och i omgivningen har flera utmaningar identifierats och utvecklingsstrategier har formulerats i planprogrammet för att kunna möta utmaningarna. Utvecklingsstrategierna ska ligga till grund för utveckling av området. Programförslaget innebär att upp till cirka 3000 bostäder möjliggörs inom området. Området byggs upp kring ett nordsydligt grönstråk som utgörs av Lussebäck- en och grönområde kring denna. Bostadsbebyggelse föreslås uppföras olika tätt inom olika delar av området.

Längs med Långebergavägen föreslås icke störande verksamheter, dels för att skapa en buffertzonen mellan befintliga verksamheter och de planerade bostäderna och dels med anledning av god tillgänglighet till verksamheterna via Långebergavägen.

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

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

MEDVERKANDE

Medverkande i arbetet har utöver undertecknade varit Christine Markvi, planarkitekt, Bodil Falke, plantekniker samt en arbetsgrupp bestående av:

Marie-Louise Svensson – mark- och exploateringsenheten
Kristoffer Nilsson – arkitekt, detaljplaneavdelning SBF
Martin Hadmyr – landskapsarkitekt, stadsmiljöavdelning/gestaltning SBF
Linda Karlsson - landskapsarkitekt, stadsmiljöavdelning/gestaltning SBF
Widar Narvelo – ekolog, strategisk planering SBF
Emelie Björling – vattenplanerare, strategisk planering SBF
Linda Bermin – trafikplanerare, strategisk planering SBF
Kristoffer Persson – trafikplanerare, stadsmiljöavdelning/trafik SBF
Ann Cederberg – trafikplanerare
Lars-Erik Widarsson – NSVA
Camilla Persson - NSVA
Barbro Danielsson – miljöförvaltningen
Jens Gille - miljöförvaltningen

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Björn Bendsorp-Redestam
Planchef

Nina Begovic
Planarkitekt