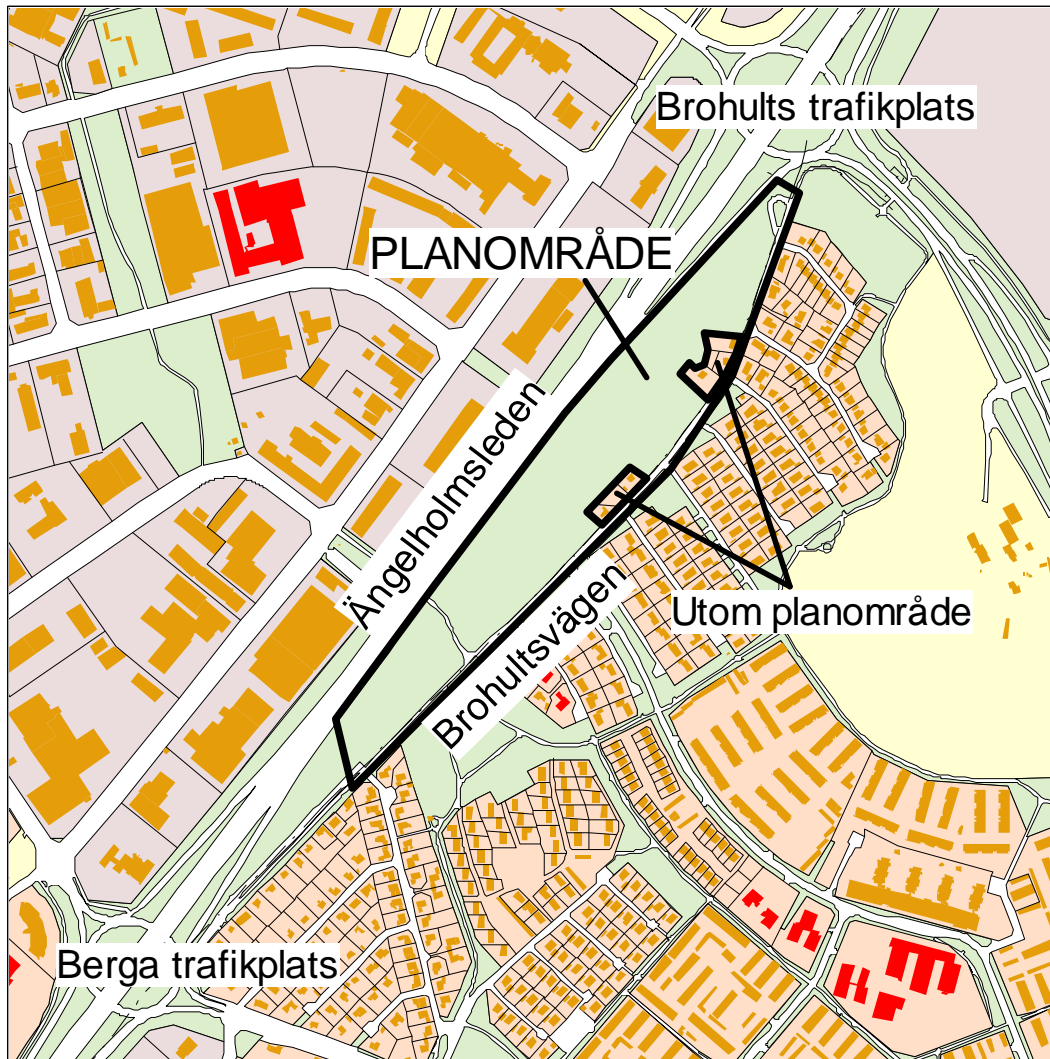




HELSINGBORG

DETALJPLAN FÖR
DEL AV FASTIGHETEN **BERGA 3:1**,
BROHULT, HELSINGBORGS STAD



Upprättad 5 augusti 2005
Redaktionellt ändrad den 28 oktober 2005

Antagen av kommunfullmäktige 25 januari 2006 § 5
Laga kraft 18 december 2008
Genomförandetid t o m 18 december 2013

UD 2004-0022

16560

STADSBYGGNADSKONTORET



HELSINGBORG

	HANDL	SAM- RÅD	K- DOM	CIRK
SBD				
KA				
BLOV				
DPL	X			
STRAT				
ILM				
KART				
BN				
ORDF/ VORDF				

STADSBYGGNADSKONTORET
NR 567
2006 -02- 10
DNR US 20040022 *[Signature]*

Utdrag ur protokoll fört vid samman-
träde med Helsingborgs kommun-
fullmäktige 2006-01-25

Kf § 5

Ks § 3

Detaljplan för del av fastigheten Berga 3:1, Helsingborgs stad, Dnr 00659/2005

Ärendet

Byggnadsnämnden har fattat beslut den 8 november 2005, § 328, att överlämna förslag till detaljplan för rubricerad fastighet. Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att uppföra kompletterande bostadsbebyggelse längs Brohultsvägen. Den nya bebyggelsen avser att bredda boendebudet i Dalhemsområdet. Detaljplanen vill också pröva möjligheten att skydda den kulturhistoriskt värdefulla Brohultsvägen med en s.k. q-bestämmelse.

Kommunstyrelsens förslag

Kommunstyrelsen har den 11 januari 2006 tillstyrkt att den i ärendet aktuella detaljplanen antas.

Yrkanden i kommunfullmäktige

Pontus Bergqvist (sd): bifall till kommunstyrelsens förslag.

Det antecknas till protokollet att ledamöterna från (mp) inte deltar i beslutet.

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplan för Berga 3:1, Brohult, Helsingborgs stad, upprättad den 5 augusti 2005, redaktionellt ändrad den 28 oktober 2005.

Expedieras till

Stadsbyggnadskontoret
Lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen
Berörda

Kommunfullmäktige

Besöksadress Rådhuset · SE 251 89 Helsingborg
Telefon +46 42 10 50 00 · Fax +46 42 18 59 30
www.helsingborg.se

DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN
BERGA 3:1, BROHULT,
HELSINGBORGS STAD

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen redovisas på:

- planbeskrivning
- detaljplanekarta med planbestämmelser och illustration
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse
- utlåtande (efter genomförd utställning)

Förslaget har föredragits byggnadsnämnden den 29 april 2004 som ett informations-ärendet.

SYFTE

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att uppföra kompletterande bostadsbebyggelse längs Brohultsvägen. Den nya bebyggelsen avser att bredda boendebudet i Dalhemsområdet. Detaljplanen vill också pröva möjligheten att skydda den kulturhistoriskt värdefulla Brohultsvägen med en sk q-bestämmelse.

PLANOMRÅDET

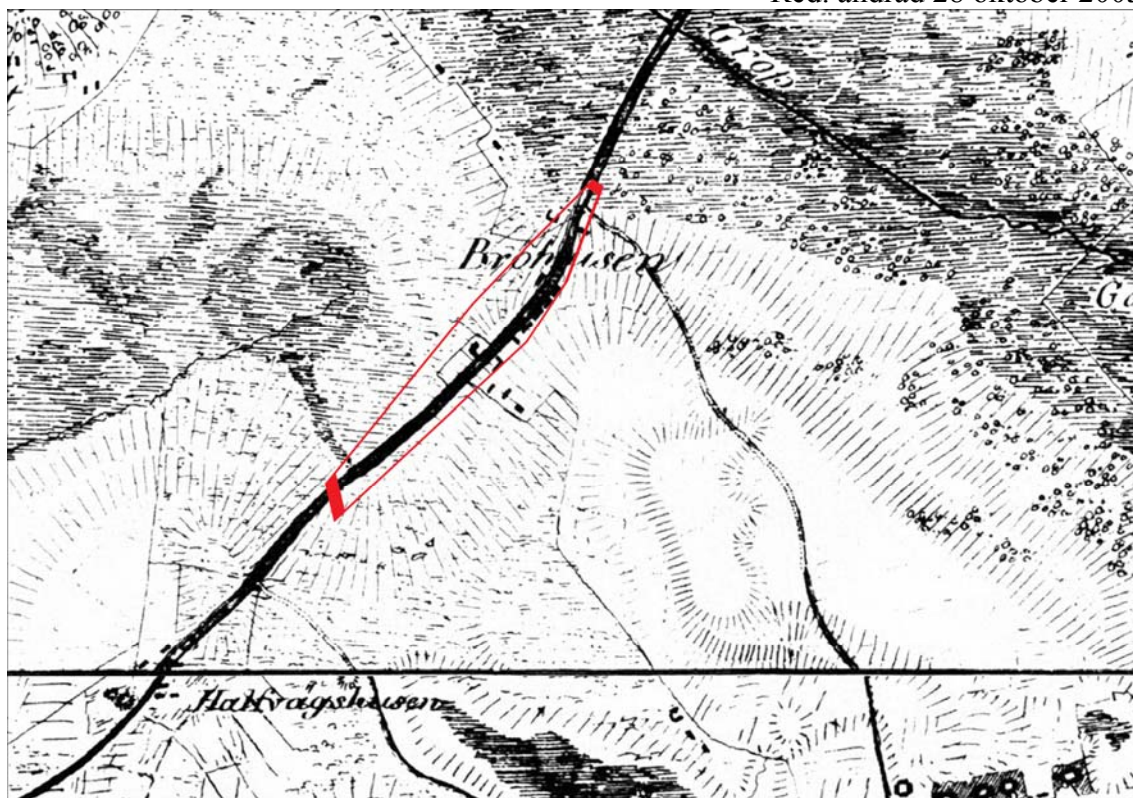
Bakgrund

Helsingborgs norra infart längs Ängelhomsvägen håller på att omvandlas med nya bostäder, kontorshus och ett nytt polishus. Samtidigt har Väla Södra industriområde varit föremål för detaljplaneläggning under senare tid. I samband med dessa arbeten väcktes frågan om man kunde komplettera området längs Brohultsvägen med ny bostadsbebyggelse där nödvändig hänsyn till omgivande störningar togs samtidigt som kulturhistoriska värden sparades.

Brohultsvägen, som utgör planområdets södra del, är den äldsta vägen mellan Helsingborg och Ängelholm och utgör ett värdefullt element i miljön genom sin utformning och dragnings. I stora delar av sträckan har vägen kvar sin ursprungliga utformning med kullersten. Brohultsvägen är en rest av Helsingborgs historiska vägnät mot Ängelholm och har ett stort kulturhistoriskt värde. Vägnätet som härrör ur det agrara landskapet antyder på ett konkret sätt hur den äldre stads-, utkant-, och bondbebyggelsen var organiserad.

Ett praktiskarbete har utrett förutsättningarna för kompletterande bebyggelse längs Brohultsvägen 2002.

Gunilla Svensson Arkitektkontor har sedan bearbetat praktiskarbetet fram till ett förslag för kompletterande bebyggelse längs Brohultsvägen vilket ligger till grund för detaljplanen.



Rekognoseringskarta från 1815 som visar Brohultsvägen. Planområdet är markerat i rött.

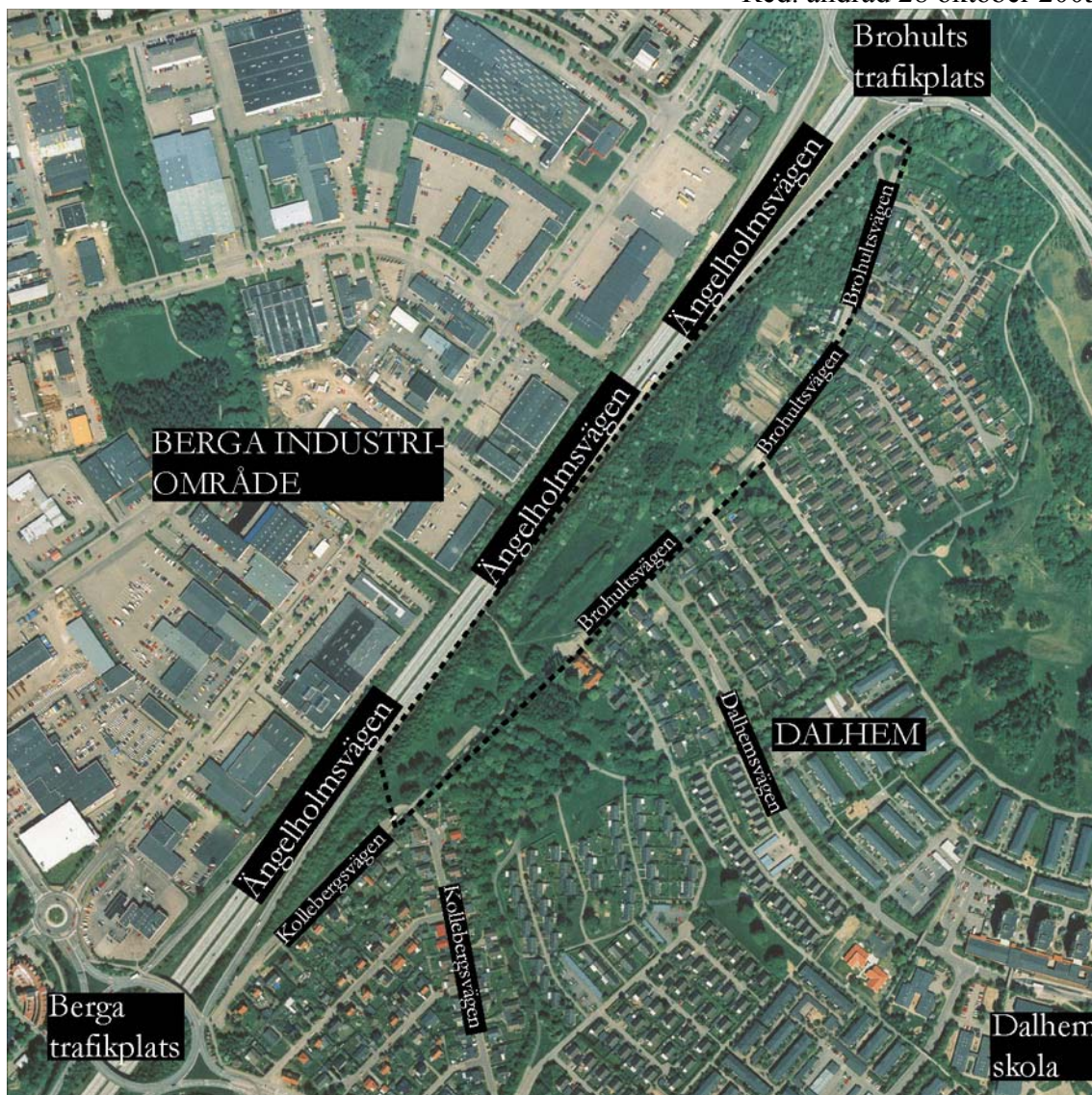
Avgränsning och markägare

Planområdet avgränsas av Brohultsvägen i söder och Ängelholmsvägen i norr.

I väster och öster avslutas planområdet naturligt av att vägarna går ihop. Området omfattar ca 11 ha. Hela planområdet ägs av Helsingborgs stad.



Planområdets storlek och avgränsning.

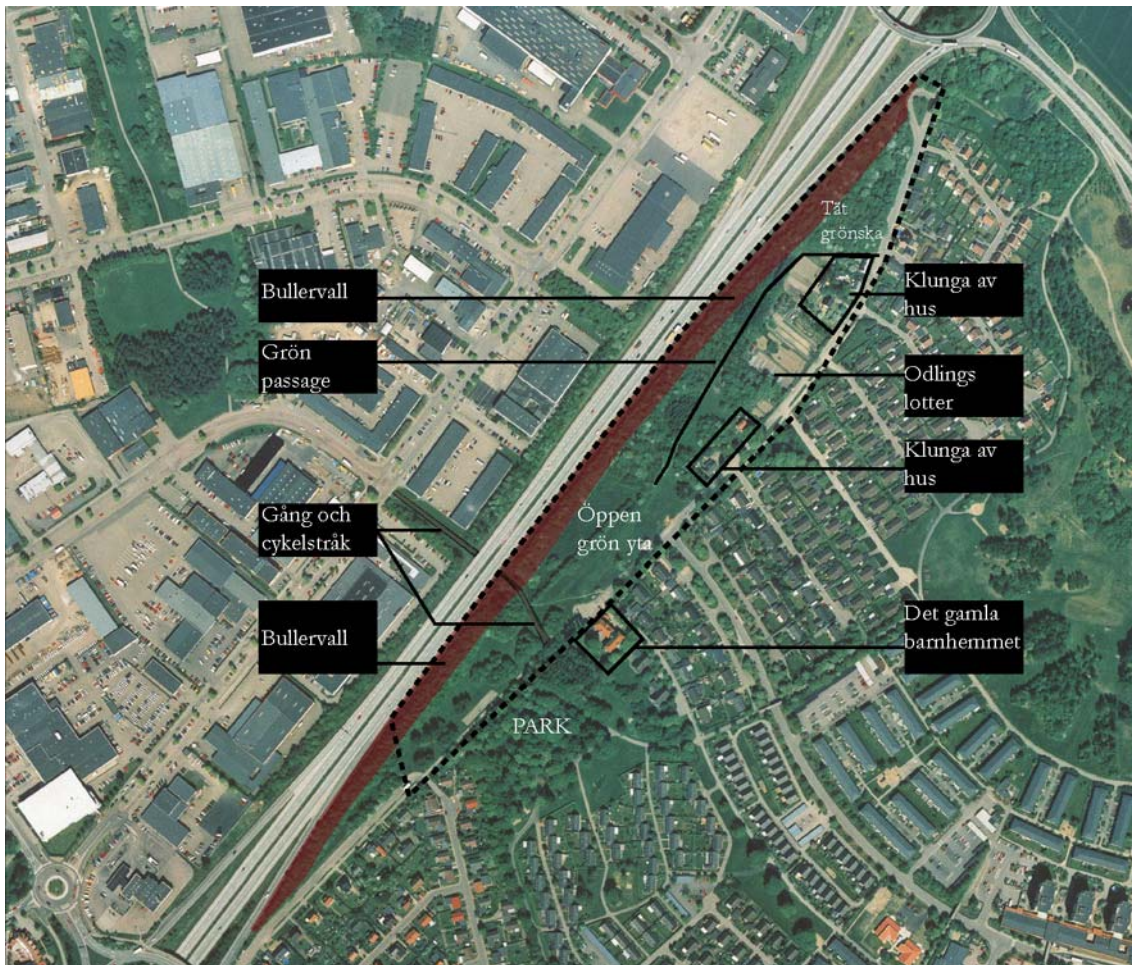


Ortofoto över planområdet med omgivning.

Beskrivning av området

Planområdet ligger inom stadsdelen Dalhem utmed Ängelholmsvägen som bildar Helsingborgs norra huvudinfart. Området används idag till viss del som rekreationsområde med rik växtlighet men fungerar också som en grön skyddszon för Ängelholmsleden. Inom planområdet finns befintlig bebyggelse och kolonier som relaterar till den historiska Brohultsvägen som innefattas i planområdet.

Planområdet innefattas i stadsdelen Dalhem vars villakvarter ligger söder om Brohultsvägen. Dalhem växte fram i början av 70-talet och var en del av miljonprogrammet, Helsingborgs största med sina 2292 bostäder. På Dalhem blandade man villor/radhus (354), bostadsrätter (338) och hyreslägenheter (1600). Vid Dalhemscentrum, 700 m från planområdet, ligger bla en livsmedelsbutik och Dalhemsskolan. Ett större närcentrum ligger vid Drottninghög sydväst om Dalhem. Vid Berga trafikplats/Regementsvägen strax söder om planområdet finns ett ICA maxi och Liedl planerar en etablering här.



Flygfoto över planområdet.

Planområdet avskärmas av en bevuxen bullervall mot Ängelholmsvägen. Mellan bullervallen och Brohultsvägen finns en stor variation av grönska med slätteräng, lövdungar av björk och lärk, poppel och granbestånd. Mot Brohultsvägen ligger två klungor av hus, 3 respektive 4 hus, i en till två våningar med stora uppväxta trädgårdar. De befintliga husen omfattas inte av planområdet. Mellan klungorna av hus finns odlingslotter som sträcker sig från Brohultsvägen lika djupt som villatomterna. Det är möjligt att röra sig mellan husen och Ängelholmsvägen på en grästäckt passage som kopplas samman med Brohultsvägen nordöst om husen. Längst i norr finns en grästäckt vändplatsrondell för buss.

Kollektiv trafik

På Brohultsvägen stannar stadsbuss 9 på två hållplatser. Vid Berga trafikplats strax väster om planområdet stannar flera regionsbussar och stadsbuss 8 som går vidare mot Maria pendelstation eller in mot staden och Knutpunkten. Maria pendelstation, 1,3 km bort, kan nås via ett gång- och cykelstråk.

Gång och cykeltrafik

Gång- och cykelstråket går genom planområdet i väst-östlig riktning från Mariastaden och dess pendelstation, i en tunnel under Ängelholmsvägen och vidare österut genom Dalhem. Ett annat gång- och cykelstråk går, genom planområdet, i nord-sydlig riktning från Väla skog, 1,7 km bort, längs Ängelholmsvägen och Fredriksdalsparkens norra kant mot centrala Helsingborg, 3 km bort.

Fornlämningar

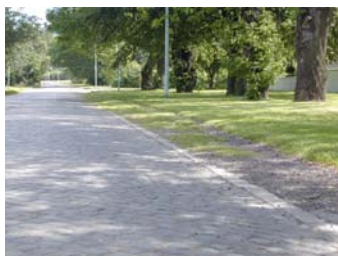
Inom området finns inga kända fornlämningar.



Grönt stråk mellan kolonier och Ängelholmsvägen.



Öppen grönyta i planområdets västra del.



Gång och cykelled i östvästlig riktning. Den kullerstensbelagda Brohultsvägen. Slätteräng.



Hus längs Brohultsvägen.



Det gamla barnhemmet.



Hus längs Brohultsvägen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

I Helsingborgs översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige den 12 juni 2002, redovisas området längs båda sidor av Ängelholmsvägen sydväst om planområdet som en del av utvecklingsområdet kring Berga/Ängelholmsvägen. Nordöst om planområdet på Väla industriområde planeras en utbyggnad av verksamhetsområdet.

Planområdets nordöstra del överlappar en riskbedömningszon, enligt ÖPs regleringskarta, från Brohults trafikplats där det går farligt gods till Berga industriområde. Riskbedömningszonen är beräknad efter rekommenderat skyddsavstånd från A-anläggningar och farligt gods led. Vid nylokalisering eller förändrad markanvändning ska riskfrågan utredas och avvägas.

Väg E4:23, Ängelholmsleden/Hälsovägen, är av riksintresse, vilket innebär att hänsyn till denna skall tas vid förändring och exploatering i dess närområde. Helsingborgs stads ställningstagande är att denna väg ska utgå som riksintresse.



Utsnitt ur Helsingborgs översiktsplan.

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan för Filborna 31:36 m fl, (14213), laga kraft 1995 09 29, vilken redovisar odlingslotter där förrådsbyggnader till en samlad byggnadsarea av högst 15 kvm får uppföras inom varje lott.

Befintlig bebyggelse ges användningen bostäder. Genom planområdet går ett lednings servitut där marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Detaljplanen har en genomförande tid tom 2005 09 29.

Områdets sydöstra del innefattas av detaljplan för Kjällstorps villaområde, (10800), laga kraft 1973 12 27, vilken redovisar park eller plantering på berört område.



Gällande detaljplan för Filborna 31:36 m.fl.

PLANENS UTFORMNING

Dispositionen i stort

Detaljplanen möjliggör ny enkelsidig bebyggelse längs Brohultsvägen i tre samlade klungor av olika storlekar. Den nya bebyggelsen består av fristående enfamiljshus där bebyggelsen tar upp riktningar från Dalhems villakvarter och stärker Brohultsvägens gaturum.

Den nya bebyggelsen tydliggör det gröna stråket som går mellan den nya bebyggelsen och Ängelholmsvägen. Detaljplanen innebär också att den historiskt viktiga Brohultsvägen q-märks och därmed bevaras.



Illustration av ny bebyggelse.

Bebyggelse

Planförslaget innebär en bebyggelse av 27 fristående hus i tre samlade grupper.

Husen har en sluten sida mot väster och norr, för att skydda mot buller från trafiken på Ängelholmsvägen.

Husen vrids åt sydväst för bättre ljusläge, men också för att inpassas i villakvarterens gaturiktningar. Terrängen sluttar in mot parken som förstärks genom att tomterna terrasseras.

Husen närmst motorvägen ska göras i två plan och de närmst Brohultsvägen i ett plan vilket regleras med en planbestämmelse. Bebyggelsen i två våningar, har en högsta totalhöjd på 7m, och enplanshusen på 4m.

Tvåplans husens slutna ytterväggar fortsätter i en 2,5m hög mur som avskärmar mot parkområdet och som skyddar mot buller. Den nya bebyggelsen ska utformas med fasader i huvudsak av stenmaterial i mörka kulörer med pulpettak i grå till svart färgskala. En planbestämmelse reglerar minsta respektive högsta taklutningen till mellan 2-8 grader.



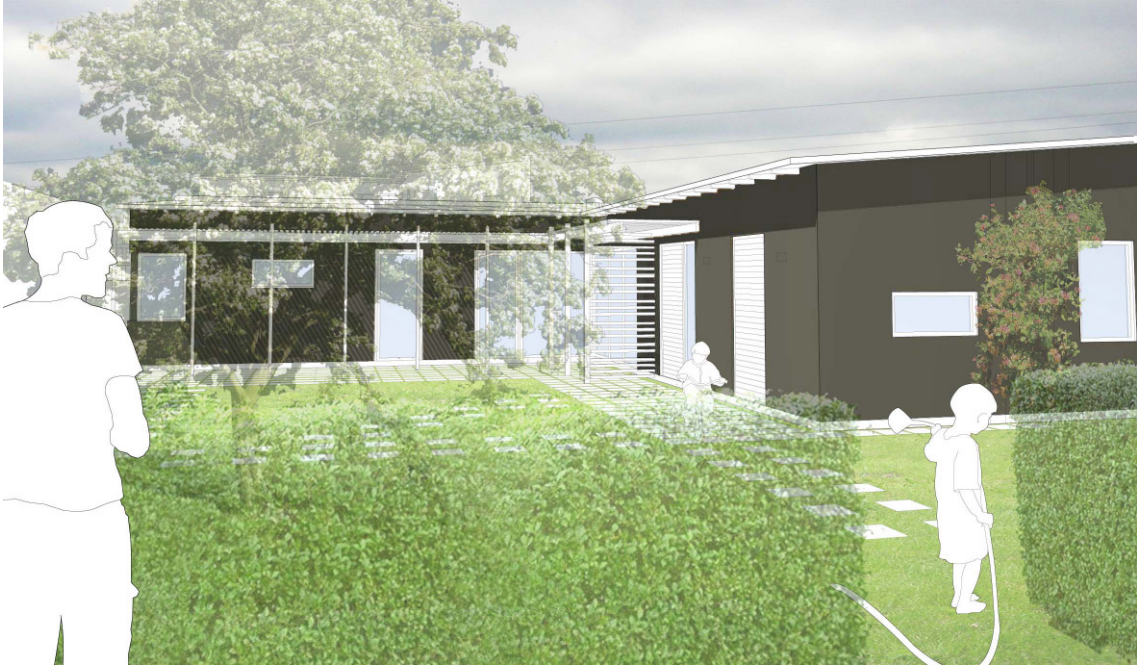
Perspektiv över en grupp med hus inbäddad i grönska mot norr och som tydligt relaterar till Brohultsvägen.

Till varje hus hör en "inngård" omgärdad med mur eller häckar. Uteplatser och gångar plattläggs, i övrigt kan gården utformas fritt med träd och grönska.

Varje hus har två parkeringsplatser, med möjlighet till carport och förrådsbyggnad placerad vid parkeringsplatsen. En planbestämmelse reglerar Carport/förråd totalhöjd till max 3m och största byggnadsarea om 45kvm. Carports och förråd ska liksom huvudbyggnaden utformas i mörka kulörer med tak i grå till svart färgskala.



Perspektiv på de bakre husen i två våningar med öppningar i muren mot grönstråket.



Perspektiv på de främre husen mot Brohultsvägen i en våning.

Grönområden

Planområdet används idag som promenadstråk och förbinder Österleden med Drottninghögsvägen. Vegetationen är till stora delar värdefull och området skulle kunna förändras till ett långsträckt parkstråk med komplettering av nya träd och gallring av befintliga.

Norr om hus klungorna kan komplettering av träd göras för att bilda en tydlig gräns mellan den offentliga parken och den privata boendemiljön. Gångstigar från Brohultsvägen till områdets långsgående promenadstig görs på lämpliga ställen.



Illustration av befintlig grönskas kontur ovan planförslaget med den föreslagna bullerskärmen markerad.

Trafik

Planområdet gränsar till Ängelholmsvägen som är den viktigaste kommunikationsleden för biltrafik norrut från Helsingborg. Se vidare under *Konsekvenser*.

Brohultsvägen är inte sammankopplad i någon riktning utan slutar idag i en bussvändplats i öster och vid slätterängen i väster där ett gång- och cykelstråk fortsätter västerut och kopplas samman med Kollebergagatan.

Planområdets två östra bostadsklunkor nås med bil via Dalhemsvägen och Brohultsvägen. Brohultsvägen förlängs västerut ca 30m så att den nya bebyggelsen kan nås. Här görs också en ny vändplats.

Planområdets västra bostadsgrupp nås med bil via Drottningshögsvägen och Kollebergagatan. Bostäderna nås via en nyanlagd lokalgata som följer den befintliga gång och cykelvägen.

Kulturhistoriska värden

Den del av gamla ”riksettan” som innefattas av detaljplanen med ursprunglig markläggning bestående av smågatsten q-märks vilket innebär att den ska bevaras och i berörda delar återskapas.

Teknisk försörjning

Planområdet kan anslutas till kommunalt vatten- och avloppsledningsnät.

Flera vattenledningar går genom planområdet. De tre klunkorna med bebyggelse är indragna 4 m från gatkanten där vattenledningar går för att möjliggöra ledningsarbete.

Vattenledningar går också genom grönområdet mellan Brohultsvägen och bullervallen och berör bebyggelsen i två punkter där ledningarna dras om, se vidare i genomförande-beskrivning.

KONSEKVENSER

Planförslaget har inte bedömts medföra en betydande miljöpåverkan, då det rör sig om en mindre exploatering i ett befintligt bostadsområde, varför någon strategisk miljöbedömning inte har upprättats. De konsekvenser planförslaget ändå medför redovisas nedan.

Riksintressen

Väg E4:23, Ängelholmsleden/Hälsovägen, är av riksintresse. Riksintressena bedöms inte påverkas negativt av en utbyggnad enligt detaljplaneförslaget.

Stadsbild

Stadsbilden utmed Helsingborgs norra infart bedöms inte påverkas av en utbyggnad enligt detaljplaneförslaget.

Bostadsbebyggelsen gör att Brohultsvägens gaturum stärks och att vägens kulturhistoriska roll som infartsgata med bebyggelse längs med gatan tydliggörs.

Dalhem som har en relativt homogen bebyggelse från 1970-talet tillförs ny bebyggelse som representerar vår tid och gör området mer varierat.

Risker

Via Ängelholmsleden sker transporter av farligt gods till industrier och bensinstationer på Berga Industriområde, Väla Södra och andra verksamheter i norra Helsingborg. Farligt godstransporterna utgörs främst av brandfarlig vätska men även viss mängd giftiga ämnen och en mindre mängd brandfarlig gas och frätande ämnen transporteras.

En riskanalys för området är gjort av Helsingborg Brandförsvars riskavdelning för att analysera riskbilden efter uppförande av bostäder enligt planförslaget.

Resultaten av den genomförda riskanalysen visar att bidraget till individrisken är relativt lågt. Risken minskar genom att inga fönster vetter mot Ängelholmsleden samt att bostadsbebyggelsen omgärdas av en 2,5m hög mur.

Den erhållna samhällsriskerna visar att risken är tolerabel och att förändringen är rimlig och genomförbar i jämförelse med de acceptanskriterier som föreslås. Risken är dock inte försumbar.

Riskanalysen finns att tillgå i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

Buller

E4an/Ängelholmsvägen direkt norr om planområdet trafikeras idag av ca 32 000 fordon per årsmedeldygn. Längs motorvägen finns en vall som är ca 2,5 m hög ovan vägbanan. Avståndet mellan väggkanten och vallens krön är ca 12 m.

En utredning av trafikbuller och förslag till åtgärder för planområdet har gjorts av Ingemansson Technology AB och finns att tillgå i sin helhet på stadsbyggnadskontoret.

Förutsättningar

Mätningar har gjorts av Ingemansson Technology AB vid planområdet som visar på att åtgärder krävs för att klara en godtagbar ljudnivå i området och för att öka trivselen i det befintliga grönstråket.

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse:

- 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus
- 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Åtgärder

I detaljplanen regleras vissa bullerskyddande åtgärder. Bostadsgrupperna ska avslutas med en 2,5m hög mur mot Ängelholmsvägen. Muren går upp till 3,5m närmst huvudbyggnaderna. Huvudbyggnaderna ska utföras som vinkelhus med den nordvästra fasaden mot motorleden slutna och fungerar i sig som bullerskydd. Sovrummen bör orienteras mot den bullerskyddade uteplats i vinkeln på huset mot Brohultsvägen för att därigenom erhålla en ”tyst sida”.

Längs E4 där cykelvägen passerar under motorvägen (i höjd med gamla sjukhemmet, Brohultsvägen 4) förekommer ett uppehåll i den befintliga bullerskyddsvallen. Här ska ett nytt bullerskydd placeras för att täppa till ”ljudhålet” och avskärma parkstråket visuellt från trafikleden.



Illustration över var bullerskydd kommer att placeras och områden, markerade i mörkgrått, var det finns risk för att riktvärden för ljudnivå utomhus vid fasad kan överstigas.

Innermiljö

Bullerutredningen kommer fram till att inomhus nivån för trafikbuller inte kommer att överskridas då husen har en sluten sida mot motorleden och bostäderna byggs med god ljudisolering. En planbestämmelse reglerar att byggnaderna måste vara slutna mot nordväst.

Ljudnivå utomhus vid fasad

För att dygnsekvivalent nivå 55 dB(A) skall hållas vid fasader närmst Ängelholmsleden (se illustration), krävs att bullerskydden i tomtgräns är 3,5m höga.

Planförslaget innebär att bostadsgrupperna avslutas med en 2,5m hög mur mot Ängelholmsvägen. Muren går upp till 3,5m närmst huvudbyggnaderna.

Detta innebär att riktvärdet överskrids ca 3-5dB(A) vid den sydvästra gaveln på 15 av de 27 husen, markerade i mörkgrått i illustrationen ovan.

Vid en avvägning mellan buller och stadsbild har vi kommit fram till en 2,5m hög mur där bullernivåerna anses rimliga samtidigt som den föreslagna bebyggelsens tomter ges goda ljusförhållanden och muren smälter in i parkstråket.

Uteplatser

Uteplats finns väl skyddad i vinkeln på huset. Tvåplanshusen har dessutom en balkong på övre plan. Denna är mer bullerutsatt, men eftersom bullerskyddad uteplats finns i markplan anses det vara godtagbart. Uteplatserna är belägna mot Brohultsvägen och skärmas av husen mot E4. Trafikbuller från E4 bedöms ej överskrida 70dB(A) på uteplatsen. Uteplatserna ligger nära Brohultsvägen och när bussar passerar beräknas maxnivån på uteplatsen överskrida 70dB(A) vid de närmsta husen. Bussarna passerar på Brohultsvägen ca en gång per timme dagtid.

Med beaktande av att busstrafiken är av mindre omfattning och att uppfyllandet av riktvärdet för den maximala utomhusnivån skulle medföra stor påverkan på Brohultsvägens gaturum anses inte som motiverat att bygga upp ett bullerplank också mot Brohultsvägen. Brohultsvägen är dessutom av kulturhistoriskt värde.

Parkstråket

En ny bullerskärm vid uppehållet i bullerskyddsvallen skulle sänka trafikbullernivån för de som nyttjar parkstråket som strövområde. Med ett bullerskyddsplank längs vägkanten med skärmkrönets höjd 2m över vägbanan och en utsträckning enligt illustrationen ovan så beräknas trafikbullernivån från E4 sänkas ca 4 dB(A). Dessutom kommer parkstråket att avskämmas visuellt från motorvägen.

Slutsats

Inga avsteg görs med avseende på riktvärdena inomhus.

De gällande riktlinjerna innebär att man vid tillämpning ska ta hänsyn till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. Stadsbyggnadskontoret menar att man dessutom måste göra en avvägning av vad som är rimligt utifrån stadsbilden.

Boverkets remiss, "Tillämpning av riktvärden för trafikbuller vid planering för och byggande av bostäder" (Dnr. 20122-4150/2003) föreslår dessutom att man kompenserar för ett överskridande av trafikbuller utomhus, med lägre trafikbullernivåer inomhus. Enligt nämnda remiss rekommenderas att inomhusnivåerna i bostadsrum motsvarar dygnsekvivalent ljudnivå 26 dB(A) respektive maxnivå 41 dB(A) (ljudklass B enligt BBR) vilket är möjligt att klara inom hela planområdet.

Sammanfattningsvis skapas en bra inomhusmiljö och en godtagbar utomhusmiljö med bibehållna boendekvaliteter betraktande ljus och grönska.

Miljökvalitetsnormer

Gällande miljökvalitetsnormer enligt svensk författningssamling (SFS 2001:527) avser halterna i utomhusluft av kvävedioxid (NO₂), svaveldioxid (SO₂), bly och partiklar (PM10), tillkommit har även bensen och kolmonoxid. Enligt översiktsplanen är delar av planområdet beläget inom område där luftkvaliteten, halten av kvävedioxid, särskilt bör uppmärksammas vid planläggning. Miljökontoret i Helsingborgs stad utger kontinuerligt årsrapporter och månadsrapporter som redovisar mätresultat från specifika positioner i staden. Den närmaste mätpunkten ligger i närheten av Sundstorget, varför uppmätta resultat inte bedöms relevanta i det aktuella läget.

OPSIS AB presenterade den 17 juni 2004 sin utredning ”Jämförande mätningar och beräkningar av NO₂ i Helsingborg” där en bedömning görs huruvida miljökvalitetsnormen för NO₂ riskerar att överskridas. Mätningar och beräkningar har gjorts vid Ängelholmsvägen i höjd med Zoegas. Planområdet ligger ca 2000m öster om beräkningssnittet. Enligt presentationen uppgår det beräknade årsmedelvärdet NO₂ vid Ängelholmsvägen i höjd med Zoegas till 27,8 µg/m³, beräknat dygnsvärde (98 percentil) är 46,8 µg/m³ och beräknat timvärde (98 percentil) är 67,9 µg/m³. Gränsvärdena för kvävedioxid är för årsmedelvärde 40 µg/m³, för dygnsvärde 60 µg/m³ och för timvärde 90 µg/m³ (98 percentil).

Med hänsyn till det ovanstående bedöms luften vid den planerade utbyggnaden, som ligger längre från centrala Helsingborg i gles bebyggelse, underskrida miljökvalitetsnormerna och bedöms inte heller medföra någon ökad risk för att dessa ska överskridas.

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att bygga bostäder längs Brohultsvägen, samt att pröva omfattning och utformning av bebyggelsen. Detaljplaneförslaget syftar också till att q-märka Brohultsvägen och att förbättra kvaliteten hos befintliga grönstråket inom planområdet.

Detaljplaneförslaget medger en utbyggnad av 27 fristående hus i tre samlade klungor. Den tillkommande bebyggelsen utförs som enkelsidiga hus riktade mot sydväst. Bostadsbebyggelsen stärker Brohultsvägens gaturum och ger ett modernt tillägg till Dalhems bebyggelse.

Den nya bebyggelsen bidrar till att förbättra underlaget för skola och service, och skapa en jämnare fördelning mellan markbostäder och trapphuslösningar på Dalhem. Förslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner och är förenlig med miljöbalkens hushållningsregler.

Medverkande tjänstemän i detaljplanearbetet är Caroline Dahl, biträdande planchef och Bodil Falke, plantekniker.

STADSBYGGNADSKONTORET

Björn Bendsorp-Redestam
Planchef

Kristoffer Nilsson
Arkitekt

DETALJPLAN FÖR DEL AV
FASTIGHETEN BERGA 3:1, BROHULT,
HELSINGBORGS STAD

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidplan

Planförslaget beräknas antagas fjärde kvartalet 2005.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Helsingborgs stad är huvudman för allmänna gator.

Avtal

Planens genomförande kräver att ett exploateringsavtal skall upprättas mellan exploatören och mark- och exploateringsenheten. I exploateringsavtalet bör det säkerställas att balanseringsprincipen beaktas.

FASTIGHETSRÄTT

Fastighetsbildning.

Planen förutsätter att tre nya områden för bostadsändamål avstyckas från Berga 3:1. Bebyggelsen inom varje område kan därefter behållas samlad inom en fastighet, alternativt avstyckas vidare, till enskilda fastigheter. I det senare fallet förutsätts att utfartsfrågan löses med gemensamhetsanläggning eller servitut inom kvarteren. Gemensamhetsanläggning kan också bli aktuellt tex. för tekniska anläggningar eller grönområden. Allmänna ledningar inom kvartersmarkens u-område kräver ledningsrätt.

EKONOMI

Planekonomi

För planens genomförande krävs följande kommunala investeringar:

- Återställande av Brohultsvägen.
- Nyanläggande av GC-väg av det parti av gång och cykelvägen som saknas framför fastigheten Esbjörn 14.
- Uppförande av kompletterande bullerskydd, med en minsta höjd av 2 meter, ovan GC-tunnel under Ängelholmsvägen.
- Iordningsställande av lokalgata till den norra bebyggelsegruppen.
- Iorningställande av gästparkeringar vid fastigheten Filborna 31:31.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

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

STADSBYGGNADSKONTORET

Björn Bendsorp-Redestam
Planchef



Kristoffer Nilsson
Planarkitekt