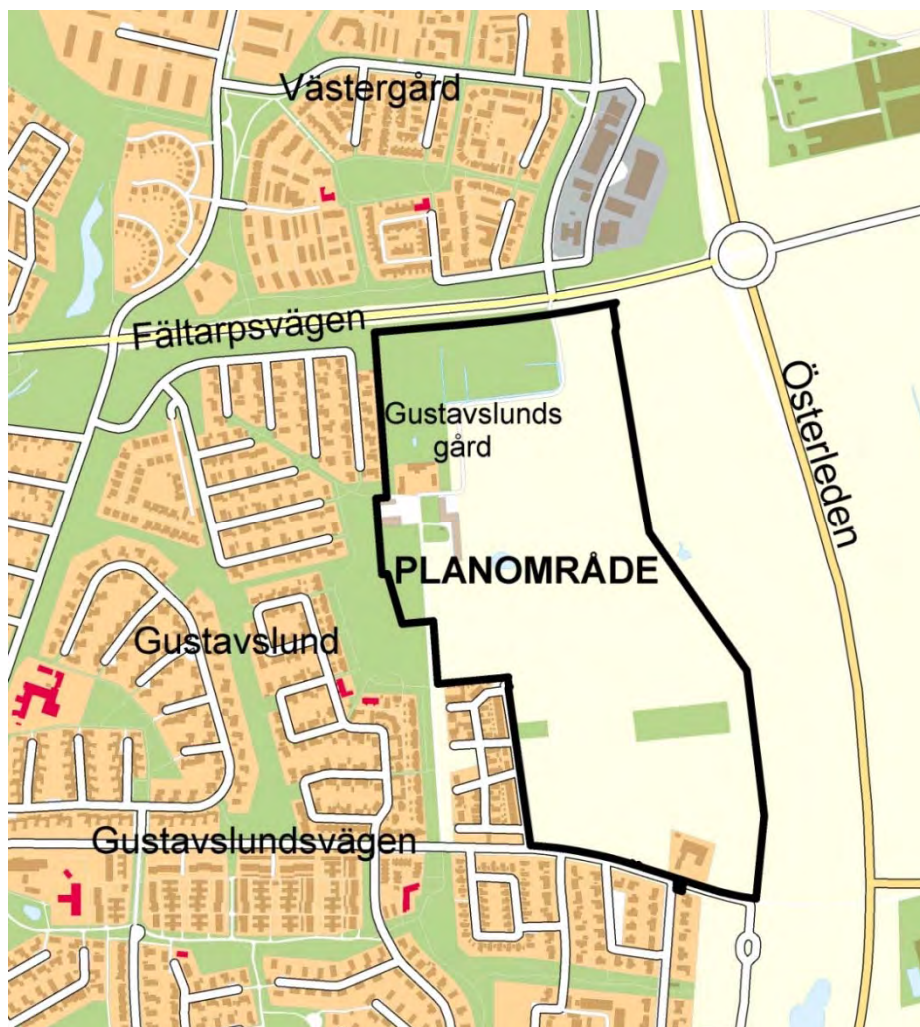




DETALJPLAN FÖR
FASTIGHETEN **HUSENSJÖ 9:6** M FL
GUSTAVSLUND, HELSINGBORGSTAD



Upprättad den 4 juni 2010
Red. ändrad den 10 september 2010

NORMALT PLANFÖRFARANDE

Antagen av kommunfullmäktige 27 oktober 2010 § 137
Laga kraft 20 januari 2011
Genomförandetid t o m 20 januari 2016

Dnr 2115/2009

16891

exploateringsavgift varav 2 100 000 kronor erläggs som bidrag till utbyggnaden av Österleden; samt

att genom kommunstyrelsen godkänna att bolaget erlägger 3 600 000 kronor till staden för tilldelningen om 5 % av byggrätterna inom planområdet, vilket regleras i till ärendet hörande exploateringsavtal.

Expedieras till

Mex

Kf § 137

Ks § 154

Detaljplan för Husensjö 9:6 m fl, Gustavslund, Helsingborg, Dnr 00468/2010

Ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har fattat beslut den 23 september 2010, § 455, att överlämna förslag till detaljplan för rubricerad fastighet. Syftet med planen är att pröva omfattning och utformning av bebyggelse inom påföljande etapper av utbyggnad av Gustavslundsområdet, samt att möjliggöra för ett övergripande gatunät inom området och att definiera området kring och inom Gustavslunds gård.

Inför utbyggnaden av Gustavslundsområdet har ett planprogram, godkänt av byggnadsnämnden den 9 december 2003, tagits fram. Stadsbyggnadsnämnden informerades om förslaget vid möte den 21 januari 2010, då nämnden ställde sig positiv till föreslagen utbyggnad.

Kommunstyrelsens förslag

Kommunstyrelsen har den 13 oktober 2010 tillstyrkt att den i ärendet aktuella detaljplanen antas.

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplan för fastigheten Husensjö 9:6 m fl, Gustavslund, Helsingborgs stad, upprättad den 4 juni 2010 och redaktionellt ändrad den 10 september 2010.

Expedieras till

Länsstyrelsen
Stadsbyggnadsförvaltningen
Lantmäterimyndigheten
Berörda



2009-10-08

403-52689-08
m.fl.

Vår referens

Förvaltningsavdelningen

Rättsenheten

Tomas Söderblom

Tel. 040-25 21 39

Tel. 040/044 - 25 24 29 (exp.)

Enligt sändlista

LÄNSSTYRELSEN
I SKÅNE LÄN

Tiden för överklagande av
detta beslut gick ut

2009-10-29

Enligt Länsstyrelsens diarium har
inget överklagande inkommit.

Ann-Elisabet Gustafsson

Överklagande av kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplan för fastigheten Husensjö 9:6 m.fl., Helsingborgs kommun

Beslut

Länsstyrelsen upphäver kommunfullmäktiges beslut den 12 juni 2008 att anta
detaljplanen för fastigheten Husensjö 9:6 m.fl. i Helsingborgs kommun.

Redogörelse för ärendet

Kommunfullmäktige i Helsingborgs kommun beslutade den 12 juni 2008, § 101,
att anta detaljplan avseende fastigheten Husensjö 9:6 m.fl. i Helsingborgs
kommun. Detaljplanen upprättas i syfte att pröva omfattning och utformning av
bebyggelse under påföljande etapper av Gustavslundsområdets utbyggnad, att
möjliggöra för ett övergripande gatunät inom området samt att definiera området
kring Gustavslunds gård. Planområdet är beläget i Helsingborgs östra tätortsrand.
I planområdet ingår fastigheterna Husensjö 9:6 och 9:19 samt del av fastigheten
Husensjö 9:25.

Kommunfullmäktiges beslut har överklagats av de personer och den förening som
upptagits i sändlistan till detta beslut. Till stöd för överklagandena har i huvudsak
anförts följande.

Nils-Åke Nilsson och Carl-Oskar Nilsson. Utbyggnaden av Gustavslundsområdet
har prövats brett och i ett helhetsperspektiv under ett antal år och inom ramen för
olika planprocesser. Syftet har därvid varit att exploatera området för
bostadsbebyggelse och att reglera nödvändiga skyddszoner mellan framtida
bebyggelse och befintlig ridverksamhet samt att tillvarata kulturhistoriska värden i
gårdsmiljön på Gustavslunds gård. Områdesbestämmelserna för området,



fastställda av kommunfullmäktige den 5 februari 2007, har upphävts av Regeringen genom beslut daterat den 24 april 2008. Likväl får ändamålet med utbyggnaden anses ligga fast. Det innebär att en integrering av bostadsbebyggelse och grönområden med häst- och ridsportsverksamhet i befintlig lantlig gårdsmiljö med bibehållna kulturhistoriska värden hos gårdsbyggnaderna får anses vara den målsättning som eftersträvas med planläggningen. Genom den överklagade detaljplanen ska inriktningen för planområdet förverkligas i dess lämpligaste form. Detaljplanen har antagits i strid med bestämmelserna i plan- och bygglagen, PBL. Detaljplanen motverkar också sitt syfte genom att den begränsar möjligheterna att bedriva häst- och ridsportsverksamhet såsom en integrerad del i den framtida bebyggelsen av området genom inskränkning av hagmarken och åsidosättandet av säkerhetsaspekterna avseende allmänhetens tillträde till hagmarken med närområdet. Det får anses vara uppenbart ur lämplighetssynpunkt för genomförandet av stadens intentioner att de fastigheter som omfattar Gustavslunds gård, nämligen Husenjö 9:27 och 9:2, bör ingå i detaljplanen med hänsyn till att ett betydelsefullt ändamål med planen är att tillföra häst- och ridsportsverksamheten till boendemiljön. Med hänsyn till nu nämnda förhållanden ska detaljplanen upphävas på såväl formella som sakliga grunder.

Det finns sedan 1975 ett avtal mellan Nils-Åke Nilsson och Helsingborgs stad som reglerar Nilssons rätt till hagmark för den häst- och ridsportsverksamhet som bedrivs på Gustavslunds gård. Av tillägg till arrendekontraktet som upprättats 1985 framgår att den arrendemark som ligger i anslutning till byggnaderna endast får tas i anspråk för bebyggelseändamål, vilket innebär att hagmarken endast är tillgänglig för staden i den mån marken ska exploateras för bebyggelse. Då så inte är fallet enligt detaljplanen saknar staden avtalsenlig rätt att ändra karaktären av det nyttjanderättsavtal som reglerar hagmarken. En ändring är heller inte befogad med hänsyn till att marken även fortsättningsvis ska användas som hagmark för ridhästar. I detaljplanen har den hagmark som omfattas av jordbruksarrendet angetts som parkmark. Härmed får förstås mark för allmänna platser i enlighet med 5 kap 3 § PBL. Med allmänna platser avses gator, vägar, parker och övriga områden som är allmänt tillgängliga och avsedda för gemensamt behov inom planområdet eller inom ett större område. Staden har inte avsagt sig huvudmannaskapet för den allmänna plats som utgörs av hagmark med närområde. Det innebär bland annat att kostnaderna hänförliga till den allmänna platsen, exempelvis för anläggande av gångstråk, uppförande av stängsel runt hagarna, markbearbetning m.m., får fördelas på ägare av fastigheter inom



bebyggelseområdet i den mån åtgärderna är knutna till områdets behov, allt under förutsättning att staden inte själv ska svara för dem. En sådan reglering är inte avsedd att åstadkommas genom klassificering av hagmark såsom allmän plats med stöd av PBL. Detta gäller även om hagmarken har ändrats till att betecknas parkmark i samband med att beslut tagits av staden att inte låta Gustavslunds-fastigheterna ingå i detaljplanen. Staden har med anledning av att hagmarken betecknas som allmän plats tillstållt Nils-Åke Nilsson "lägenhetsarrende upp-låtelse av allmän platsmark rasthagar för hästar respektive rasthagar för hästar upplåtelse av allmän platsmark". Att det här rör sig om jordbruksarrende samt att en omvandling från ett ordinärt jordbruksarrende till ett lägenhetsarrende i före-varande fall är utesluten på civilrättslig grund, klargör med all tydlighet att staden tillämpat bestämmelser i PBL som inte är avsedda för ändamålet. Att inordna hagmarken – särskilt i den storleksordning som här är fråga om – under bestämningen allmän platsmark får anses strida mot innehållet i PBL.

Detaljplanens inriktning mot ett boende med nära tillgång till specifikt rekreationsutbud i form av häst- och ridsportsverksamhet kommer att förfelas om inte den hagmark som idag är tillgänglig bibehålls. Genom detaljplanen kommer den mark som idag används som rasthagar reduceras från 6,1 ha till 5,3 ha. Gustavslunds gård har inrättats för häst- och ridsportsverksamhet för 52 hästar. Minskningen innebär att 15 % av hagmarken försvinner. Detta skulle innebära en avsevärd försämring av möjligheten att på lång sikt hålla hästar i dagens omfattning på gården. Nils-Åke Nilsson har skrivit ett långsiktigt avtal med kommunen om att ett område utöver den av honom köpta marken ska få användas för hagar till hästverksamheten. Avsikten med avtalet är att trygga mark för hästverksamheten i framtiden. Renoveringen av ekonomibyggnaderna och inredningen av stallar till 52 hästar har inneburit stora ekonomiska kostnader för honom. En inskränkning av arealen får utan tvivel genomslag även ifråga om möjligheterna till upprustning och utveckling av den attraktiva gårdsmiljön som Gustavslunds gård utgör.

Anläggning av gång- och cykelväg genom hagmarksområdet kräver omfattande skyddsåtgärder för att skilja hästarna från allmänheten. Ansvar för säkerheten inom hagmarksområdet är på grund av regleringen i detaljplanen och avsaknaden av slutreglering av nyttjanderätten för området oklar. Det framhålls att allmänheten, på grund av säkerhetsskäl, inte kan ha tillträde till de vägar som används för hästhållningen. Detaljplanen bör därför omarbetas.



Gustavslunds gård ska omfattas av detaljplanen. Det ursprungliga planförslaget omfattade även fastigheterna Husensjö 9:27 och 9:2 med hänsyn till ändamålet med planen att tillföra häst- och ridsportsverksamhet till boendemiljön. Likväl har kommunen numera motsatt sig att låta de fastigheter som avser Gustavslunds gård omfattas av detaljplanen. Integreringen av Gustavslunds gård i boendemiljön är en så viktig faktor i sammanhanget att det måste finnas mycket starka skäl för att exkludera fastigheterna 9:27 och 9:2 från detaljplanen. Den lösning som valts med skilda detaljplaner innebär bland annat att förutsättningarna för uppförandet av ridhus och ekonomibyggnader samt restauration av befintliga byggnader i kulturhistoriskt skick kommer att vara oreglerade intill dess att detaljplan för området antas, med en betydande fördröjning och inskränkning av verksamheten som följd. Den företagsmässiga planeringen av häst- och ridsportsverksamheten kommer att vara osäker och förhindra genomförandet av åtgärder till gagn för hästhållningen, vilket drabbar såväl utövare som närboende. Från stadens sida har särskilt framhållits att bygglov för uppförandet av ridhus inte kan beviljas innan detaljplanen för området antagits. Med återopande av vad nu sagts hemställs att Länsstyrelsen upphäver detaljplanen

Alf och Margareta Svensson. Gustavslundsvägen måste breddas så att två bussar kan mötas utan att ena bussen får köra ut i gräsplanteringen. Den föreslagna gång- och cykelvägen längs med Gustavslundsvägen måste breddas åt norr och inte åt söder.

Gustavslunds Ryttarsällskap. Det är olyckligt att kommunen lyft bort den del av det ursprungliga detaljplaneförslaget som omfattade fastigheterna Husensjö 9:2 och 9:27. Det gör att det blir svårare att se helheten i markanvändningen för området. Det har inte i den antagna detaljplanen tagits tillräcklig hänsyn till omfattningen av den ridverksamhet som idag bedrivs på Gustavslunds gård. Ytan för rasthagar minskar vilket försvårar för verksamheten och hästhållningen på gården. Föreningen anser därför att användningen av marken norr om den tänkta gång- och cykelvägen vid dagvattendammen ska ändras från parkändamål till hästhagar. Den i förslaget markerade gångstigen norr om dagvattendammen skulle därmed kunna utgöra en naturlig gräns för rasthagarna. På så sätt säkerställs mer mark för hästhållningen utan att det på ett menligt sätt påverkar det gröonstråk kommunen eftersträvar. Inte heller kommer förändringen att påverka bostadsbebyggelsens lokalisering med länsstyrelsens riktlinjer som utgångspunkt.



Det innebär en alltför stor säkerhetsrisk att anlägga gångstigen på det sätt som detaljplanen anger. Den föreslagna gångstigen korsar området som ska användas som rasthagar för hästar. Gångstigen kommer dagligen att användas för att släppa ut och ta in hästar från respektive hagar. Avståndet mellan den östligaste delen av rasthagarna och den bebyggelse som avses användas för kontor och handel uppgår till 35 meter. Det skulle vara förödande för föreningens verksamhet om detta avstånd senare skulle visa sig otillräckligt. Det kan i så fall innebära att begränsningar av rasthagarna införs och att ridverksamheten på så sätt ges sämre förutsättningar. Kommunen har i detaljplanen inte tagit tillräcklig hänsyn till att undanröja sådana faktorer som i ett senare skede kan skapa konflikter. Kunskapen om hur hästallergen sprids i vår miljö är mycket begränsad.

Skäl för Länsstyrelsens beslut

Tillämpliga bestämmelser

Enligt 1 kap 2 § PBL är det en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Detta innebär att kommunen själv, inom vida ramar, har att avgöra hur marken ska disponeras samt hur miljön ska utformas i den egna kommunen. Stor vikt bör således tillmätas de lämplighetsbedömningar som kommunen företagit. Vid en överprövning av kommunens beslut om antagande av detaljplan bör beslutet upphävas endast om kommunen i sin bedömning gjort en felaktig avvägning mellan motstående enskilda intressen eller motstående enskilda och allmänna intressen, eller i de fall då kommunen förfarit felaktigt vid handläggningen av planärendet.

Länsstyrelsens prövning i ett ärende avseende en överklagad detaljplan avser i allt väsentligt frågor som är av betydelse för de klagande i deras egenskap av sakägare eller boende, dvs. frågor som rör de klagandes enskilda intressen.

Av 1 kap. 5 § PBL följer att vid prövning av frågor enligt denna lag ska både allmänna och enskilda intressen beaktas, om inte annat är särskilt föreskrivet.

Av 1 kap 6 § PBL framgår att mark som ska användas för bebyggelse ska vara från allmän synpunkt lämplig för ändamålet. Lämplighetsbedömningen sker vid planläggning eller i ärenden om bygglov eller förhandsbesked.



Lämplighetsbedömningens syfte är att med stöd av bestämmelserna om allmänna intressen i 2 kap. PBL avgöra vilken mark som är lämpad för just bebyggelse.

I 2 kap. PBL regleras de allmänna intressen som ska beaktas vid planläggningen och lokaliseringen av bebyggelse m.m. Enligt 2 kap. 1 § PBL ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges till sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Vid planläggning och ärenden om bygglov och förhandsbesked ska bestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken tillämpas. Enligt 5 kap 3 § miljöbalken ska miljö kvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning.

Enligt 2 kap. 2 § PBL ska planläggning ske med beaktande av natur- och kulturvärden, främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden, kommunikationsleder och andra anläggningar. Även en från social synpunkt god livsmiljö, goda miljöförhållanden i övrigt samt en långsiktigt god hushållning med mark och vatten och med energi och råvaror ska främjas. Planläggning får inte medverka till att en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken överträds.

Av 5 kap 2 § PBL framgår bland annat att man vid utformningen av en detaljplan ska ta skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderäts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande.

I 5 kap 27 § 3 st PBL stadgas att ny utställning ska ske om planförslaget ändras väsentligt efter utställningen.

Länsstyrelsens bedömning

Av handlingarna i ärendet framgår att detaljplaneförslaget, efter utställningsskedet, begränsats så att fastigheterna Husensjö 9:2 och 9:27 undantagits från planen. Länsstyrelsen finner att den ändring som gjorts efter utställningen är att anse som väsentlig och att klagandena inte på ett godtagbart sätt fått del av gjorda ändringar innan planen antogs.

Med hänsyn härtill bör kommunens beslut den 12 juni 2008 att anta detaljplanen för fastigheten Husensjö 9:6 m.fl. upphävas.



HUR MAN ÖVERKLAGAR

Om ni vill överklaga Länsstyrelsens beslut ska ni skriva till Regeringen (Miljödepartementet). **Överklagandet ska dock skickas till Länsstyrelsen i Skåne län, Rättsenheten, 205 15 MALMÖ.**

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

Skrivelsen ska undertecknas. Uppge även namn och telefonnummer. Om ni har handlingar eller annat som ni anser stöder er uppfattning bör ni skicka med detta.

Länsstyrelsen måste ha fått ert överklagande **inom tre veckor** från den dag ni fick del av beslutet. Annars kan överklagandet inte tas upp till prövning.

Behöver ni veta mer om hur ni ska göra kan ni kontakta Länsstyrelsen, tel 040-25 20 00 (växel), eller få information på <http://www.lansstyrelsen.se/skane/amnen/Overklaganden/>

DETALJPLAN FÖR
FASTIGHETEN HUSENSJÖ 9:6 M FL
GUSTAVSLUND, HELSINGBORGS STAD

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen redovisas på:

- planbeskrivning
- detaljplanekarta med planbestämmelser och illustrationer
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse
- utlåtande
- planprogram och rapport från programsamråd

SYFTE OCH BAKGRUND

Syfte med planen är att pröva omfattning och utformning av bebyggelse inom påföljande etapper av utbyggnad av Gustavslundsområdet, samt att möjliggöra för ett övergripande gatunät inom området och att definiera området kring och inom Gustavslunds gård.

Inför utbyggnaden av Gustavslundsområdet har ett planprogram, godkänt av byggnadsnämnden den 9 december 2003, tagits fram. Stadsbyggnadsnämnden informerades om förslaget vid möte den 21 januari 2010, då nämnden ställde sig positivt till föreslagen utbyggnad. Förslaget till övergripande struktur, som ligger till grund för den nu aktuella detaljplanen har tagits fram av Kjellander & Sjöberg Arkitektkontor på uppdrag av Skanska Nya Hem och Helsingborgs stad via mark- och exploateringsenheten. Förslaget har reviderats av stadsbyggnadsförvaltningen samtidigt som förslaget för flerbostadshusen har vidare utvecklats av Tengbom – Michelsen arkitekter. Sydväst arkitektur och landskap har tagit fram förslaget för gestaltning av dagvattendammen och parken.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Stadsbyggnadsförvaltningen har i samråd med länsstyrelsen bedömt att genomförandet av planförslaget inte kan medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11 § miljöbalken eller 5 kap 18 § plan- och bygglagen, se vidare under rubriken *Konsekvenser*.

PLANOMRÅDET

Omfattning och avgränsning

Planområdet är beläget i Helsingborgs östra tätortsrand. Området avgränsas av Fältarpsvägen i norr, befintlig bostadsbebyggelse i väster och Gustavslundsvägen i söder. I öster går gränsen i åkermarken mellan befintlig bebyggelse och Österleden.

I planområdet ingår fastigheterna Husensjö 9:6, 9:27 och 9:2 samt del av fastigheten Husensjö 9:25. Planområdet omfattar omkring 36 ha varav största delen utgörs av brukad åkermark.

Markägare

Fastigheten Husensjö 9:25 ägs av Helsingborgs stad, Skanska mark och exploatering äger fastigheten Husensjö 9:6 och fastigheterna Husensjö 9:27 och 9:2 är i privat ägo.



Ortofoto över planområdet

Beskrivning av området

Planområdet är beläget i ett mjukt kuperat odlingslandskap, med en höjdskillnad av ca 6 meter inom området. Marken sluttar söderut, mot lågpunkt centralt i planområdet. Planområdet används idag i huvudsak för odling och hästagar. Jordbruksmarken är av klass 9. Inom planområdet finns två mindre skogsdungar, den ena belägen i norr i direkt anslutning till Fältarpsvägen och den andra i södra delen av planområdet. Med sina skarpt markerade skogsbryn och rektangulära former utgör skogsdungarna viktiga landmärken. Sydöst om Gustavslunds gård finns en märkegrav.

Utmed Gustavslundsvägen ligger Nya Gustavslund, en ganska ny gård där "Holmströms rör" bedriver sin verksamhet. Inom fastigheten finns ett kontor, ett lager och en mindre verkstad vilka tillhör verksamheten. Verksamheten bedöms inte vara störande för omgivningen.

Direkt väster om planområdet ligger bostadsbebyggelse i form av rad- och kedjehus samt villabebyggelse. Ramlösagården, ett nyare villaområde, ligger söder om planområdet.

Ca en kilometer västerut, längs Gustavslundsvägen finns en livsmedelsbutik. I anslutning till denna finns även en distriktssköterskemottagning.

Barnomsorg finns att tillgå på ett par olika platser mindre än en kilometer från planområdet. Västra Ramlösa skola med låg- och mellanstadium är belägen på samma avstånd. I Ramlösagården finns Ramlösa friskola, även denna med låg- och mellanstadium. Högstadieskola finns vid Elineberg.

Gustavslunds gård

I nordvästra delen av planområdet ligger Gustavslunds gård som har sitt ursprung i tidigt 1800-tal och är representativ för sin tid. Gårdens dignitet har grunder i 1800-talets jordbrukspolitik med efterföljande ekonomisk uppsving. Gården som idag är avstyckad från odlingsmarken, har haft en i princip oförändrad ägostruktur under mycket lång tid. De flesta byggnaderna är välsköta och har kvar sin ursprungliga karaktär och användning. Även allén som leder från Gustavslundsvägen upp till anläggningen är betydelsefull för upplevelse av gården. Gården i sin helhet har ett högt kulturhistoriskt värde.

Delar av gården disponeras av Gustavslunds ryttersällskap som har bedrivit verksamheten vid gården sedan början på 1980-talet. I dagens läge finns det plats för 52 hästar i anläggningen.

Trafik

Planområdet nås från Gustavslundsvägen och Hortensiagatan i söder och från Fältarpsvägen i norr. Fältarpsvägen har en direkt koppling till Österleden. I den senaste trafikplanen, antagen av kommunfullmäktige den 25 oktober 2006, föreslås att Österleden byggs ut till en "stadsmotorväg" med fyra körfält och planskilda korsningar. En planskild korsning mellan Österleden och Fältarpsvägen är klar och utbyggnad av Österleden norr och söder om korsningen pågår där även en ny planskild korsning mellan Österleden och Clausgatan håller på att byggas ut.

Planområdets omgivning är välförsedda med gång- och cykelvägar. I norr ansluter planområdet till en separat gång- och cykelväg som är en del av cykelstråket mellan centrum och Mörap. I söder leder den befintliga gång- och cykelvägen mot Påarp. I anslutning till planområdet finns även gott om mindre, lokala gång- och cykelvägar.

Ingen kollektivtrafik passerar i dagsläget genom planområdet. Planområdet trafikerar i sin södra del av busslinje 5 som har en busshållsplats vid Gustavslundsvägen väster om planområdet. I norr passeras planområdet av busslinje 7 och 93 med uppehåll på Fältarpsvägen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplaner

I Helsingborgs nya översiktsplan, ÖP 2010, som är antagen av kommunfullmäktige den 18 maj 2010 anges området som befintlig stadsbebyggelse möjlig att komplettera och utveckla till blandad stad. Fältarpsvägen och Gustavslundsvägen pekas ut som viktiga kollektivtrafikstråk samt cykelstråk som har för avsikt att

utvecklas. Ett nytt cykelstråk är markerat genom Gustavslundsområdet i nordsydlig riktning. Parkmark väster om planområdet ingår i ett grönstråk där landskapskaraktär och viktiga landskapliga mellanrum ska utvecklas. Fältarpsvägen norr om planområdet redovisas som en av flera attraktiva infarter till staden.

Detaljplaner, förordnanden m m

Största delen av planområdet är inte tidigare detaljplanlagd. En liten del av Gustavslundsvägen är planlagd som parkmark i detaljplanen för Ramlösagården Pl 15 278. Planen vann laga kraft den 28 augusti 2001 och hade en genomförandetid som sträckte sig fram till den 28 augusti 2006. Även en del av parkmark sydväst om Gustavslundsgård är tidigare detaljplanlagd. Detta område samt en del av befintlig bostadsbebyggelse väster om planområdet omfattas av detaljplan för Gustavslundsområdet - västra delen (12 716) vilken vann laga kraft den 21 juni 1990. Genomförandetiden för planen har gått ut.

I övrigt omgärdas planområdet av detaljplaner. För område i direkt anslutning till planområdet i sydväst gäller detaljplan för del av fastigheten Husensjö 9:25, allékvarteren (16113) som vann laga kraft den 18 maj 2006 och har genomförandetid till den 18 maj 2011. Längre österut finns en gällande detaljplan för Österleden (10195) vilken vann laga kraft den 21 juni 1973. Detaljplanen medger en utbyggnad av Österleden till fyra körfält, med planskilda korsningar. Genomförandetiden har upphört. Fältarpsvägen omfattas av detaljplan Pl 10 047, vilken utgör planområdets avgränsning norrut. Detaljplanen antogs den 23 februari 1971, vilket innebär att genomförandetiden har gått ut.

Program

Planområdet ingår i ett område som omfattas av ett planprogram vilket godkändes av byggnadsnämnden den 9 december 2003. Målsättning med programarbete var att få till stånd en utbyggnad av bebyggelse som sker i samklang med rekreationsintressena inom Gustavslundsområdet, att åstadkomma en kvalitativ variation av bebyggelsemiljöer genom en långsam och etappvis utbyggnad samt att utbyggnaden sker genom sammanlänkning av gator, grönstråk och bebyggelse så att en kontinuerlig rörelse genom området kan uppnås.

I planprogrammet föreslås utbyggnaden ske etappvis. Bebyggelsen ordnas initialt i mindre grupper, väl avgränsade från det övriga landskapet. Successivt sker tillägg av nya grupper så att området fullt utbyggt blir en tät stadsstruktur med välavgränsade parker. Bebyggelsegrupperna byggs samman och flätas ihop, men har ändå fortsatt olika karaktär och täthet, med allt från stenstad till villakvarter. Torgplatserna är viktiga nodpunkter i strukturen. De gröna parkrummen av olika karaktär blir väldefinierade av gator och torg. Avsikten är att de gator som förbinder olika bebyggelsegrupper ska definieras som överordnade gator med trädplanteringar. Vid en maximal utbyggnad av området finns bebyggelsen tätt på Österleden vilket kan handla om kontor eller andra icke störande verksamheter.



Övriga beslut

Anvisade vägar för farligt gods finns redovisade i de lokala trafikföreskrifterna för Helsingborgs stad, gällande från 2007-12-06. Österleden är en av de redovisade vägarna. Enligt länsstyrelsens rekommendationer (*"Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen"*, 2007) kan småhus förläggas utan särskilda åtgärder eller analyser på ett avstånd av 70 meter. Däremot rekommenderas flerbostadshus i flera plan placeras på ett avstånd av minst 150 meter från vägområdet. Planområdet ligger på ett avstånd som överstiger 150 meter från vägområdet vilket överensstämmer med de avstånden som definieras i såväl RIKTSAM:s rapport som i länsstyrelsens riktlinjer.

Större delen av planområdet arrenderas idag ut för jordbruksändamål.

PLANENS UTFORMNING

Dispositionen i stort

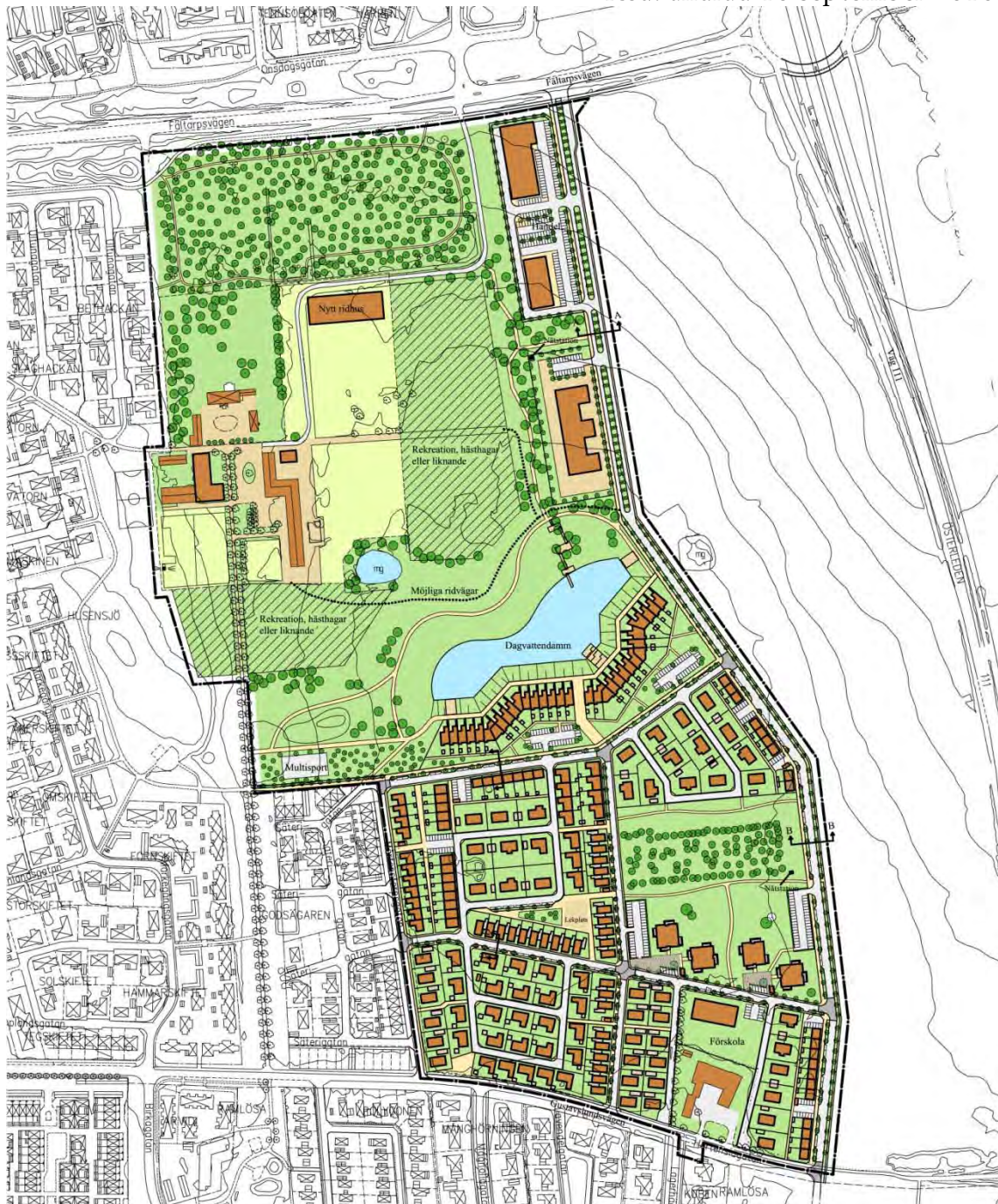
Detaljplanen innebär att en utbyggnad av ca 270 bostäder möjliggörs inom planområdet. Bostadsbebyggelsen består främst av gruppbyggda hus – radhus, kedjehus och friliggande grupphus, men också av ett antal friliggande villor och flerbostadshus. Utöver bostäderna medger detaljplanen skoländamål i sydöstra delen av planområdet där även befintlig verksamhet inom Nya Gustavslund befastas genom en användningsbestämmelse om icke störande verksamhet. Längre norrut, utmed den föreslagna nordsydliga gatan och i anslutning till Fältarpsvägen medges handel och kontor. Gustavslundsvägen öppnas för trafik inom den delen där i gällande planen vägen är planlagd som parkmark.

De befintliga skogsdungarna planläggs som naturområden medan inom området mellan Gustavslunds gård och planerad bebyggelse medges dels park och dels friluftsområde.

Gustavslund gård och dess miljö förses med användningsbestämmelse Q som innebär användning anpassad till bebyggelsens kulturvärde, d v s en användning som inte inkräktar på själva bevarandet. Möjligheten för återuppbyggande av tidigare rivna hus ges i planförslaget. Även ett nytt ridhus, i anslutning till skogsdungen i planområdets norra del medges.

Bebyggelsen

Detaljplanen möjliggör att ca 160 gruppbyggda hus, 28 friliggande villor och fyra punkthus uppförs inom området. Mindre genomgående gångstråk genom kvarteren avses skapas, dels för att åstadkomma en känsla av öppenhet i området, dels för att ordna goda kopplingar mellan bostadskvarteren och de planerade grönområden. I enlighet med intentionerna i planprogrammet skapas mötesplatser i form av torgplatser eller lekplatser inom och anslutning till bostadskvarteren. Utformningen av allmänna platser och gator ska utgöra viktiga element som håller samman området och skapar en god orienterbarhet. Bebyggelsen bör planeras och utföras med miljöanpassade metoder och material.



Illustrationskarta

Gruppbyggda hus

Grupphusbebyggelsen kommer att utgöra en blandning av radhus, kedjehus och friliggande gruppbyggda hus. För att skapa tydliga gaturum avses en större del av grupphusbebyggelsen placeras i förgårdslinje mot lokalgatorna. Entréerna nås från gatan. Grupphusbebyggelsen får uppföras i högst två våningar och med en högsta byggnadshöjd av 6,5 meter. Största tillåtna byggnadsarea inom områden med grupphusbebyggelse är enligt planen 60 % av fastighetsarean, dock högst 150 m² per tomt. Fasader ska utföras i tegel, puts eller stenmaterial. Bebyggelsen ska ges en god arkitektonisk utformning, samtidigt som variation i form och material tillåts.



KJELLANDER & SJÖBERG
ARKITEKTKONTOR AB



Exempel på möjliga utformningar av grupphusbebyggelse

Friliggande villor

I detaljplaneförslaget medges utbyggnad av ca 28 friliggande villor i högst två våningar och med en högsta byggnadshöjd av 4,0 meter. Villorna med tomter på minst 600 m² placeras innanför grupphusbebyggelsen. Inom respektive fastighet får byggnadsarea uppgå till 200 m². Huvudbyggnad ska placeras i förgårdslinje mot gatan samt minst 4 meter från tomtgräns. Garage, carport och förråd ska placeras antingen minst 1 meter från tomtgräns eller sammanbyggas i tomtgräns samt minst 6 meter från tomtgräns mot gata. Högsta tillåtna byggnadshöjd för garage och uthus är 3,0 meter. Färgskalan avses knyta an till befintlig bebyggelse inom Gustavslunds gård varför det föreslås att fasader ska utföras i jordfärger och taken i röda eller gråa kulörer. Vid placeringen av byggnaderna ska strävas efter att uteplatser anordnas i söder- eller västerläge. Tomterna för friliggande villor avses säljas via stadens tomtkö.

Punkthus

Söder om skogsdungen centralt i området föreslås fyra flerbostadshus i fem och sex våningar. Detaljplanen anger en högsta totalhöjd av 19,0 meter samt en störs-

ta samlade bruttoarea av 8500 m². Husen ska tillsammans kunna rymma ca 80 lägenheter med varierande storlekar och på så sätt utgöra ett komplement till nuvarande boendeformer i den aktuella stadsdelen som domineras av enfamiljshus.

Punkthusen föreslås grupperas parvis längs gatan i söder med gemensamma angöringar/entréplatser som ger en bearbetad annonsering av husen och berikar den dagliga aktiviteten längs gatan. Bebyggelse medger stor genomsikt och ljusinsläpp mot park och skog. Husen närmast gatan i söder föreslås uppföras i 5 våningar medan de två bakre husen föreslås uppföras i 6 våningar. Detta tillsammans med den förskjutna placeringen ger en variation i upplevelsen av volymerna längs gatan och från parken. Fasader föreslås utföras i gråa kulörer. Taken avses utföras låglutande.

I förslaget finns det möjlighet att anordna tillräckligt antal parkeringsplatser till boende ovan mark där gällande parkeringsnorm ska vara vägledande. Parkeringsytorna inramas med häckar vilket tillsammans med husen skapar ett generöst parkrum. Eventuellt underjordiskt garage ska utföras med tät konstruktion.

Parken föreslås få en enkel utformning i form av en stor gräsmatta med några solitärträd. I anslutning till punkthusen och gatan i söder anordnas två platsbildningar vilket utgör den dagliga mötesplatsen för de boende.



Punkthus – perspektiv (TENGBOM – Michelsen Helsingborg)

Bostadsbebyggelse vid dagvattendammen

I anslutning till dagvattendammen medges grupphus i två våningar med en högsta tillåtna byggnadshöjd på 7,2 meter. Största tillåtna byggnadsarea är enligt planen 60 % av fastighetsarean, dock högst 150 m² per tomt.

Radhusbebyggelsen avses uppföras i två grupper placerade i direkt anslutning till dagvattendammen. Mellan de två grupperna sträcker sig ett 10 meter brett allmänt stråk vilket utgör koppling mellan bebyggelsen i söder och den centrala parken. Husen föreslås ha mindre uteplatser mot det allmänna gångstråket utmed dagvattendammen. Entréerna till husen nås söderifrån. Fasader avses utföras i

huvudsak i trä med rejäla glaspartier mot söder. Taken föreslås utformas som pulpettak lutande mot parksidan. Parkeringsbehovet med två parkeringsplatser per hus löses med öppna gemensamma parkeringsytor.



Radhus vid dagvattendammen (Tegnestuen Vandkunsten)

Förskola

Detaljplanen möjliggör att en förskola uppförs inom planområdet. Förskolan, med utrymme för fyra förskoleavdelningar, placeras i södra delen av området. Inom samma område medger detaljplanen även utbyggnad av friliggande villor i två våningar. Som högsta byggnadshöjd för såväl förskolan som bostadshusen anges 4,0 meter.

Handel och kontor

Vid utfarten mot Fältarpsvägen medges ett område för handel och kontor där möjligheten finns att uppföra byggnader till en högsta totalhöjd av 9,0 meter och till en största byggnadsarea av 3000 m².

Även söder om ovannämnda område möjliggörs för handel och kontor. Bebyggelsen får uppföras till en högsta totalhöjd av 9,0 meter med en största byggnadsarea av 2250 m². Detaljplanen föreskriver att träd ska finnas mot gatan och att träd eller buskar ska planteras i gräns mot parkmark.

Nya Gustavslund

Inom gården Nya Gustavslund medges icke störande verksamheter, vilket överensstämmer med dagens användning. Därutöver medges bostädsändamål inom gården.

Nya Gustavslund är en ganska ny gård uppförd i början på 1900-talet. Boningshuset, uppfört 1914, är långsträckt i sin form, har brant sadeltak och ljus putsfasad. Ekonomibyggnaderna är byggda 1932 och har fasader delvis i helsingborgste-

gel. Både boningshuset och ekonomibyggnaderna har förändrats under senare år genom byten av fönster och dörrar men grundstrukturen finns kvar. Inom gården finns ett antal större träd vilka bidrar till lantgårdskaraktären även om byggnaderna nu har en helt annan användning.

Detaljplanen föreskriver att ändring av byggnaderna ska utföras varsamt så att dess karaktärsdrag avseende byggnadsvolym, material och färgsättning bibehålls samt att de befintliga större träden i huvudsak ska bevaras.

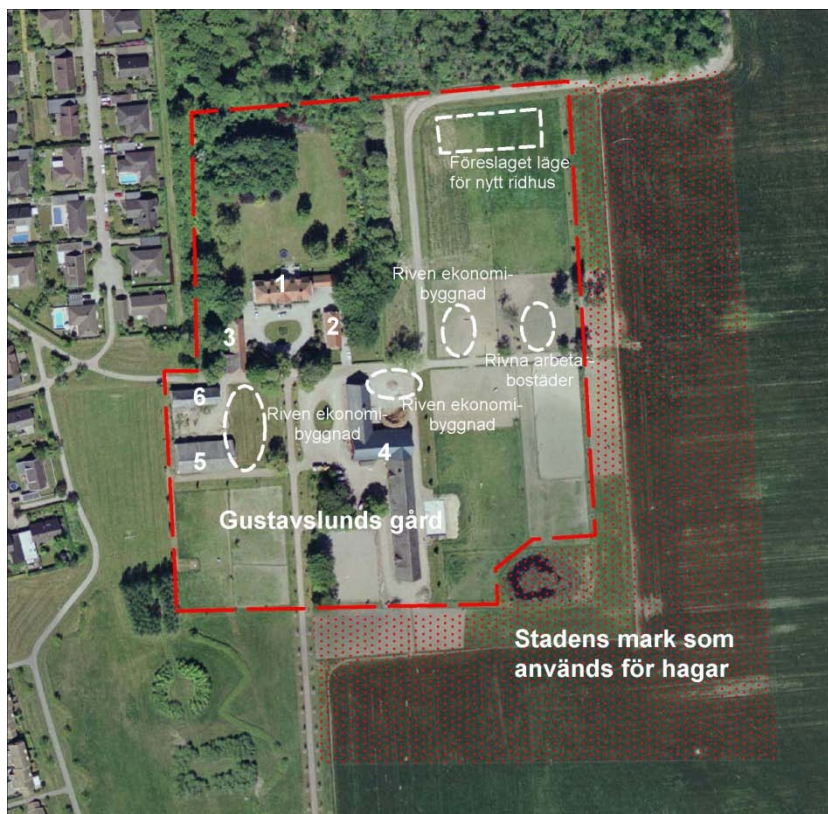


Nya Gustavslund



Gustavslunds gård

Gustavslunds gård och dess bebyggelse samt gårdsmiljö bedöms ha högt kulturhistoriskt värde och föreslås skyddas i detaljplanen genom en användningsbestämelse Q vilken innebär användning anpassad till bebyggelsens kulturvärde. Inom denna del av gården där hästhållning för närvarande pågår tillåts dock inte bostadsändamål. En viss kompletteringsbebyggelse möjliggörs i planen.



Flygfoto över Gustavslunds gård, streckad linje redovisar fastighetsgräns

Gustavslunds gård är symmetriskt uppbyggd kring mangårdsbyggnaden och allén. Flera ståtliga gamla lövträd förhöjer och ramar in den fina gamla gården. Det mesta av den ursprungliga gårdsmiljön med sina vägar, bostadshuset, stallet och ekonomibyggnader är bevarat. Gården med sina byggnader är en värld i sig och skiljer sig markant från omgivande nybyggda bostadsområden. I väster möts man av de enorma monumentala byggnadsgavlarna i gråsten. Denna monumentalitet känns även igen på andra ställen på gården; framför häststallet och från allén med blicken mot gårdens ägor.

Bebyggelsen på gården består av en mangårdsbyggnad med tillbyggnad (1), östra flygeln – ett bostadshus (2), västra flygeln – en ekonomibyggnad i två delar (3), de sammanbyggda ekonomibyggnader öster om allén (4) där inryms ett stall för ridhästar, ett magasin (5) och en korsvirkesbyggnad (6) väster om allén. Nedan följer en beskrivning av byggnadernas karaktärsdrag samt förslag på skyddsbestämmelser.

Mangårdsbyggnaden (1)

Mangårdsbyggnad uppfördes år 1800. Den långsträckt, vitputsade byggnaden har två våningar. Fönstren är nytillverkade, klassiskt sexdelade och målade i engelskt rött. Fönsteromfattningarna har klassicistiska utsmyckningar. Taket är utformat som ett valmat mansardtak, med enkupigt tegel. Det finns två skorstenar på taknocken och en mindre skorsten på baksidans takfall.



En centralt placerad frontespis på vardera sidan av huset kröner byggnaden. Fyra takkupor med sexdelade fönster av modernt snitt finns på vardera sidan om frontespisen. Porten är nytillverkad, rödmålad och kröns av ett lunettfönster. Ovan porten sitter en stentavla där året 1800 är inristat. Kring dörren finns också en ram av samma sten. Verandan med ovanliggande balkong är nyare. Även på baksidan av huset finns en stor gjuten veranda, där ett av fönstren är omgjord till altandörr.

Sammanbyggt med mangårdsbyggnaden ligger en länga på den östra sidan. Den är byggd i rödmålat korsvirke och tegel. Där finns två portöppningar och sex småspröjsade rödmålade fönster på framsidan. Kortsidan är vitputsad och har precis som baksidan inga fönster. Grunden är stenmurad. Byggnaden har ett sadeltak med enkupigt tegel och en högt tegelmurad skorsten på taknockens västra sida.



Östra flygelbyggnaden (2)

Flygelbyggnaderna är troligen från samma tid som mangårdsbyggnaden. Den östra flygeln är ett bostadshus i en våning och en takvåning. Sadeltaket har ett brant fall och är valmat utåt kortsidorna.

Taket är belagt med enkupigt tegel. Fönstren är nytillverkade och har en klassisk sexdelad indelning. Snickerierna är målade i engelskt rött.

Fasaden är vitputsad och under taket löper en horisontell, vackert profilerad gesims. Entrédörren i trä är även den nytillverkad och rödmålad. Framför entrédörren finns en farstukvist av vitmålat trä med ett tak uppburet av två tunna pelare. Taket är ett valmat sadeltak som är täckt med enkupigt tegel.

*Västra flygelbyggnaden (3)*

Den andra flygelbyggnaden används inte som bostadshus. Halva byggnaden är utförd i rödmålat korsvirke och vit puts, medan andra södra hälften, en nyare del, är murad i tegel. Huset har valmat sadeltak som är belagt med enkupigt tegel. Den äldre delens kortsida har ett fyrdelat fönster alldeles under taknocken och ett lunettfönster mitt på. På framsidan finns två större portöppningar och två dörrar samt fyra flerdelade äldre fönster osymmetriskt inplacerade. Samtliga snickerier är rödmålade.

Tegeldelen har ett antal olika utformade fönster. Korsvirkedelen är fint underhållen, medan den södra delen har sättningar i tegelmurningen och taket övervuxet med mossor, ett trasigt fönster och behöver ses efter.

*Ekonomibyggnaderna öster om allén (4)*

Öster om allén finns tre större sammanbyggda ekonomibyggnader som inrymmer ett häststall. Den södra delen är murad i gråsten, medan de delarna mot mangårdsbyggnaden är byggda i helsingborgstegel. Den nyare delen byggdes 1935 efter en brand. Hela stallet har en förhöjd takhöjd. Tidigare har den dessutom funnits ytterligare en länga, med långsidan mot norr, ihopbyggd med den nyare tegeldelen. Byggnaderna är mycket väl underhållna och representerar stora kulturhistoriska värden. De stora träden på platsen förstärker det storslagna intrycket.



Den äldre delen som är uppfört av gråsten är förhöjd. Sadeltaket är belagt med eternit. Fönstren och portöppningar är valvformade fönster och är omfattade av tegel. Fönsterrutorna är spröjsade och omfattade med gjutjärn. Den nordligaste delen av stallet, som byggdes 1935 är uppförd i helsingborgstegel, men följer liknande formspråk som de äldre delarna även om det är murat i tegel istället för sten.

Magasinbyggnad(5)

Väster om allén ligger en avlång magasinsbyggnad. Denna är uppförd i gråsten med portar och de smala höga fönstren omfattade med tegel. På byggnadens vardera sida finns en valvformad port som är omfattad med tegel. Sadeltaket är belagt med plåt. Den är mycket välunderhållen, även om den östra gaveln har ersatts av plåt. Byggnadskroppen följer terrängens lutning, och där det i öster knappt finns någon grund finns en rejäl stengrund på den västra sidan.



Ekonomibyggnad i korsvirke(6)

Norr om magasinet ligger en större avlång lada, uppförd av rödmålat korsvirke och tegel med naturstensgrund, samt en gavel av gråsten. Sadeltaket är belagt med plåt. På den södra långsidan är plankorna uppbrutna. Byggnaden är i ganska dåligt skick. Då denna byggnad tillhör gårdens kulturvärden är det önskvärt att den rustas upp.



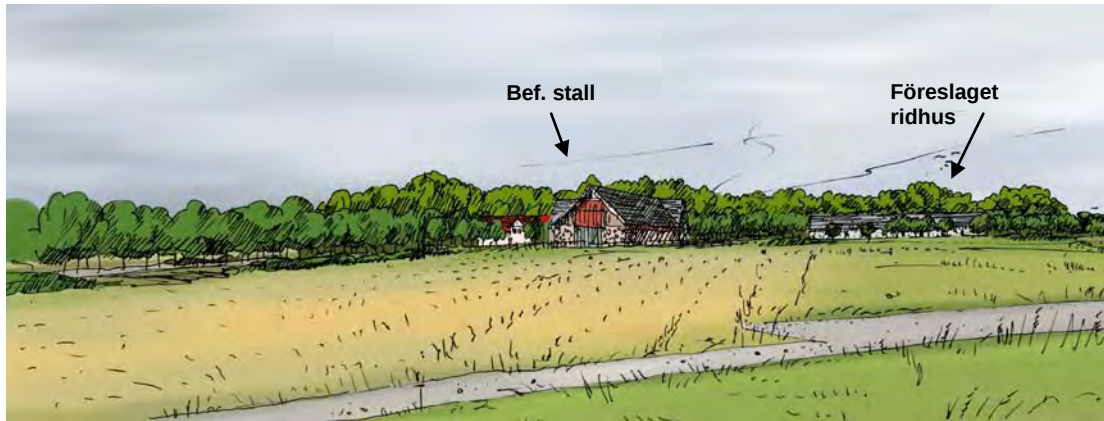
Rivna ekonomibyggnader

På äldre kartor framkommer att ytterligare en ekonomibyggnad väster om allén har funnits. Byggnaden band ihop magasinet och korsvirkesbyggnaden. Vid en eventuell återuppbyggnad är det önskvärt att ny byggnad uppförs i liknande material som de på platsen kvarvarande byggnaderna, samt passas in på platsen för den rivna byggnaden.

Öster om mangårdsgårdsbyggnaden har det funnits en ekonomibyggnad och arbetarbostäder, så kallade statarlängor. Dessa revs för ett tiotal år sedan.

Ridhus

Med anledning av den pågående verksamheten på Gustavslunds gård medges i planen ett ridhus som kompletterande bebyggelse. Ridhuset får uppföras till en största byggnadsarea av 1700 m² vilket motsvarar ett 66x24 meter stor hus. Det möjliggörs i planen att ridhuset placeras antingen i östvästlig riktning eller i nord-sydlig riktning, i anslutning till skogsdungen i norr. För att minska ridhusets påtagliga skala föreskriver detaljplanen att kompletterande planteringar ska utföras.



Vy sett mot Gustavslunds gård med allén till vänster i bild och den planerade bebyggelsen i "ryggen". Föreslaget ridhus är illustrerat så som det föreslås på illustrationskartan.

Skyddsbestämmelse och rekommendationer:

Befintliga byggnader får inte rivas och ska skyddas från förvanskande förändringar med avseende på byggnadens volym, fasad- och takutformning, material och färgsättning. Vid eventuella ändringar ska särskilt hänsyn tas till ovan beskrivna karaktärsdrag.

Vid återuppbyggnad av tidigare rivna hus ska husen placeras i de ursprungliga lägen samt uppföras med liknande mått, symmetri, byggnadsmaterial och proportioner.

Ny byggnad ska anpassas till befintlig bebyggelse på Gustavslunds gård vad gäller byggnadens utformning, materialval och färgsättning.

Grönområden

Grönområden inom planområdet betecknas i förslaget dels som natur, dels som park. De två befintliga skogsdungarna avses planläggas som naturområden. Till skillnad mot park är de områdena mer naturlika och har ett lägre skötselkrav. Skogsdungen centralt i området säkerställs genom en bevarandebestämmelse

samtidigt som föreslagen bostadsbebyggelse i norr och söder samt gatuområdet i väster placeras på tillräckligt respektavstånd från dungen.

Skogsdungen vid Fältarpsvägen är betydligt större och domineras av bok och före detta almskog där ask föryngras i de fuktigare partierna. Förutom ask har även många bokträd dött under de senaste åren, vilket har gjort att skogen inte blev lika tillgänglig som tidigare. För att göra skogsdungen mer tillgänglig för allmänheten föreslås en grusad stig som en slinga i området, med ett antal sittplatser anläggas. Den grusade stigen avses vara tillgänglig även för ridning. På de ställen där våta partier ska passeras föreslås spänger och liknande anordnas. Även en bortplockning av farliga träd som hindrar framkomlighet avses ske. Målet för skogsdungen bör vara en olikåldrig, flerskiktad ädellövskog med inslag av gamla, grova träd samt död ved i olika former.

Direkt i anslutning till Gustavslunds gård föreslås ett grönområde med dammläggningar för fördröjning av dagvatten från utbyggnadsområdet anläggas. Det planerade grönområdet avses ha en karaktär av områdespark med möjlighet till vissa aktiviteter, gång- och ridstigar, hinderbanor för hästar o dyl. Genom att göra området kring dagvattendammen tillgängligt med gångstigar ska dammen upplevas som ett rekreationsområde, och inte som enbart en teknisk anläggning. Parken ansluter till två öst-västliga grönstråk vilka kan förlängas över Österleden.



Föreslagen utformning av parken (Sydväst arkitektur och landskap)

Förslaget på gestaltning av parken bygger på en sammankoppling av mindre park- och naturområdena runt Gustavslunds gård till en park med tre olika karaktärer: aktivitetsstråk, den bostadsnära parken och naturparken. Den befintliga parkmarken väster om allén kopplas samman med parken öster om allén till ett bostadsnära aktivitetsstråk med multisporthallanläggning och pulkakullar. Runt Gustavslunds gård råder en mera naturlig karaktär med ängsytter och fritt placerad vege-

tation. Närmst bebyggelsen utformas parken och dagvattendammen stramare och ges en mera bostadsnära prägel. Ett system av stigar ger stora möjligheter till variationer i längd på promenaden, joggingturen eller lekrundan. Ridstigar föreslås förläggas parallellt med gångstigar där så är möjligt.

Inom friluftsområdet redovisas ett område av ca 3,3 ha där hästhagar får finnas. Tillsammans med hagarna som finns på den befintliga fastigheten, motsvarande ca 2 ha, möjliggörs för ca 5,3 ha hagmark i förslaget. Detta i sin följd innebär en minskning från dagens ca 1220 m² tillgänglig yta per häst till den i förslaget möjliga ca 1020 m² stora ytan per häst. Hagarnas avgränsning har beräknats utifrån bostadsbebyggelsens lokalisering med länsstyrelsens riktlinjer som utgångspunkt.

Dagvattendamm

I förslaget placeras dagvattendammen nära den föreslagna bostadsbebyggelsen. Dammen avses utformas med särskild hänsyn till barns säkerhet, t ex med flacka slänter.

Den bostadsnära sidan har givits en stramare karaktär med klippta grässlänter som har en konstant lutning av 1:6. I slänterna föreslås planteras träd som tål vattnets fluktuationer. Mot naturparken har slänterna varierande lutningar från 1:6 till 1:20. Kring dagvattendammen föreslås ett antal sittgradänger vid de attraktivaste lägen utföras.



Vy från sittgradängen mot Gustavslunds gård (Sydväst arkitektur och landskap)

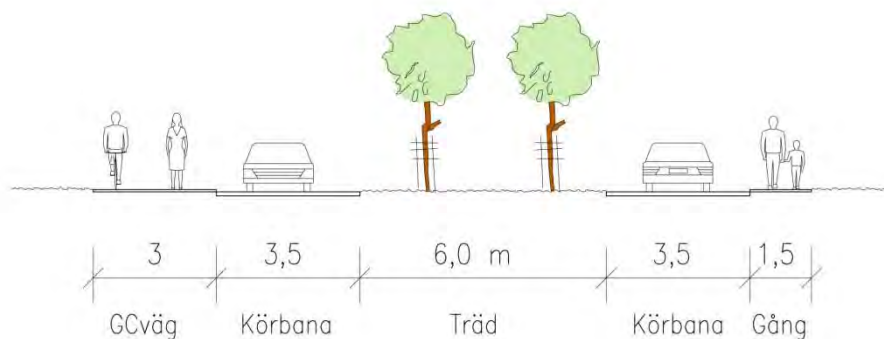
Trafik

Planområdet nås från Gustavslundsvägen via tre möjliga infarter, samt via en infart från Fältarpsvägen i norr. En genomgående nordsydlig gata mellan Fältarpsvägen och Gustavslundsvägen föreslås anläggas. Gustavslundsvägen öppnas för biltrafik vid Nya Gustavslund och på så sätt kopplas ihop med Hortensiagatan. Ett system med genomsilningstrafik fördelar trafiken jämnare mellan de olika ga-

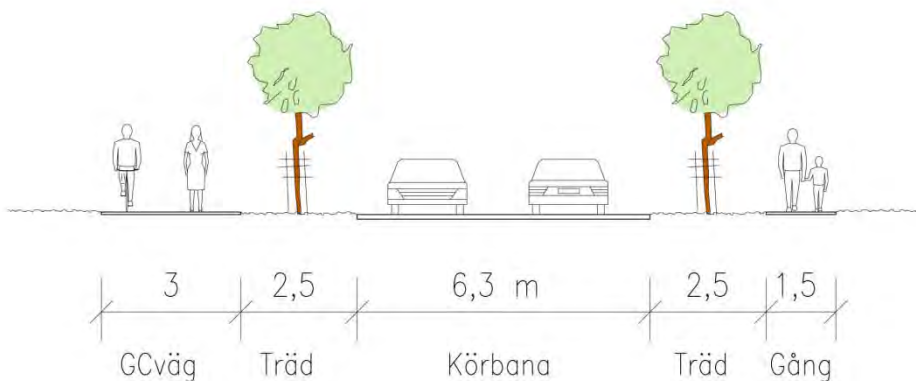
torna och minskar det totala trafikarbetet. Vägnätet avses utformas med särskild hänsyn till personer med nedsatt rörlighet och orienteringsförmåga. Ett antal platser där trafiksäkerhetshöjande åtgärder avses utföras markeras i planförslaget. De platserna är i huvudsak gatukorsningar men också ställen där barn kan vänta sig korsa gatorna, t ex vid lekplatsen.

Gatunätet byggs upp hierarkiskt med flera typer av gator, med olika sektioner. Den nordsydliga genomgående gatan har en uppsamlande karaktär och utformas med två olika sektioner. I den norra delen utformas gatan enligt sektion A-A och längre söderut enligt sektion B-B. Gatan utformas med en bredare körbana, med beaktande av eventuell kommande busstrafik. Inom gaturummet ryms även en 3 meter bred separat gång- och cykelväg samt en gångbana.

Principsektion A-A

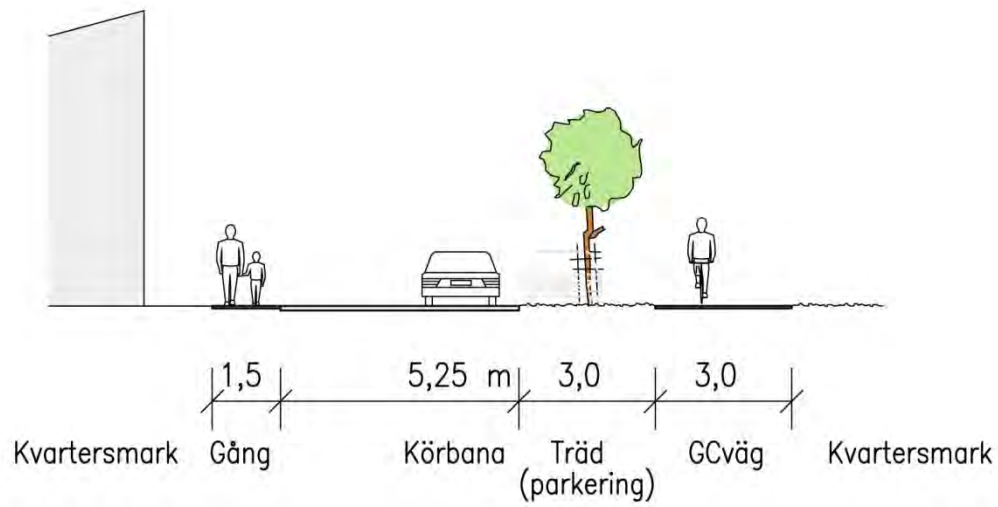
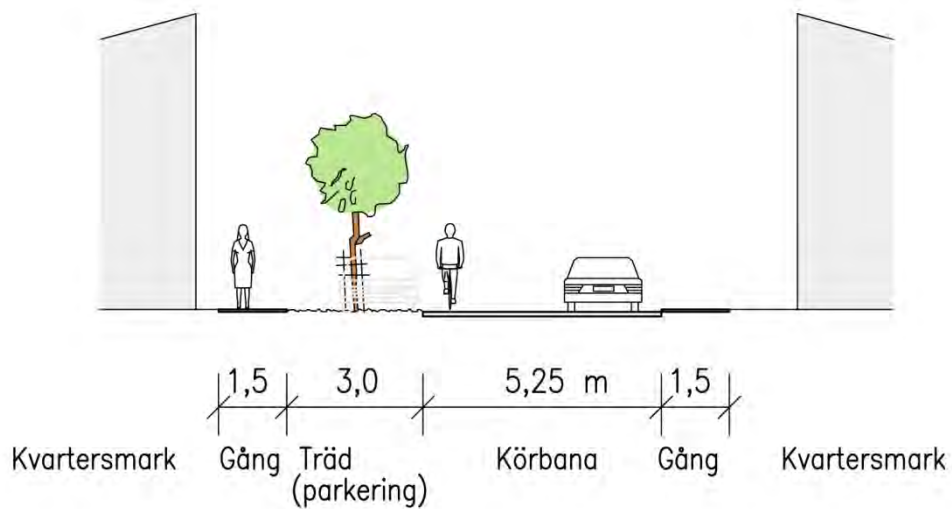
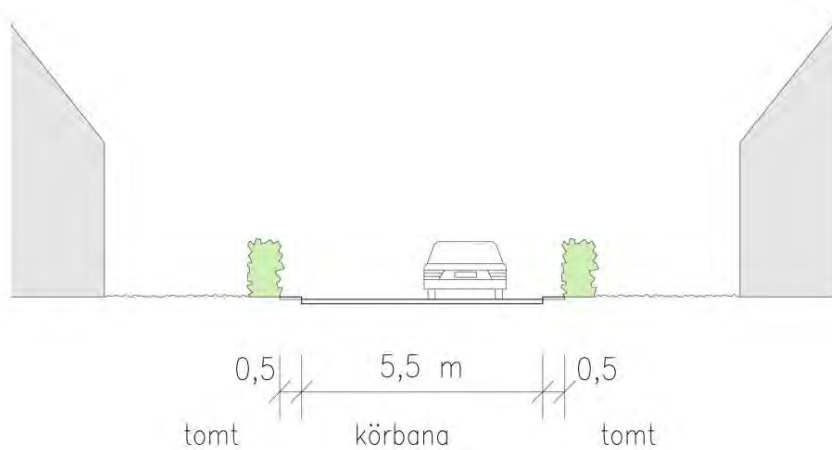


Principsektion B-B



Gatan söder om dagvattenparken föreslås ha en smalare sektion (sektion C-C) med en separat gång- och cykelväg vilken kopplas på den befintliga cykelvägen öster om planområdet. Resten av gator utformas enligt sektion D-D. På de gatorna integreras cykeltrafik med biltrafik och trädraden placeras på södra, resp. västra sidan av gatan med hänsyn till goda solförhållanden. Parkeringarna får passas in mellan träden där behovet finns, framförallt i anslutning till radhusbebyggelse.

Gatorna inom kvartersmark avses utformas enligt principsektion E-E.

Principsektion C-C*Principsektion D-D**Principsektion E-E*

Parkering

Boendeparkering avses lösas inom kvartersmark, antingen i anslutning till respektive bostad eller genom samlade parkeringsytor. Det krävs minst två parkeringsplatser per bostad i enbostadshus. Inom varje villatomt ska kunna rymmas ett garage och en öppen parkeringsplats. Antal parkeringsplatser för boende i flerbostadshusen kan variera beroende av lägenhetssammansättning där gällande parkeringsnorm ska vara vägledande.

Gång- och cykeltrafik

En separat gång- och cykelväg föreslås anläggas utmed gatan mellan Fältarpsvägen och Gustavslundsvägen och ansluta till de befintliga cykelstråken mot Mörarp och Påarp. I anslutning till befintliga cykelvägar och Gustavslunds allé i väster anordnas också en separat gång- och cykelväg i öst-västlig riktning vilken utgör en del av det kommande stråket över Österleden.



En karta över cykelvägar inom och i anslutning till planområdet

Ridstigar

Ridstigar får anläggas inom parkområde i anslutning till Gustavslunds gård. Detaljplanen reglerar att trafiksäkerhetshöjande åtgärder ska vidtas på den föreslagna nordsydliga gatan för att göra övergång för ridande, cyklister och gående så säker som möjlig. Öster om planområdet finns möjlighet att anlägga ridvägar till den nya bron över Österleden i söder för att koppla Gustavslund gård till de befintliga ridstigarna på andra sidan av Österleden.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik finns i form av bussar med hållplatser dels utmed Fältarpsvägen, dels utmed Gustavslundsvägen. Den planerade bebyggelsen ligger inom en radie av ca 500 meter från de befintliga hållplatserna. Gatorna inom området är anpassade i sin utformning till busstrafik varför möjligheten att dra trafiken genom området anses undersökas.

På sikt planeras att Gustavslundsvägen förlängs österut mot Östra Ramlösa och blir ett viktigt kollektivtrafikstråk. En ny bro som ska vara anpassad även till spår- vägstrafik ska uppföras i samband med ombyggnaden av Österleden.

Buller

Enligt regeringens proposition 1996/97:53 är riktvärdena för trafikbuller 55 dB(A) ekvivalent nivå vid fasad, 30 dB(A) ekvivalent nivå inomhus, 45 dB(A) maximal nivå inomhus nattetid och 70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

En trafikutredning som studerar omfattningen av ökat trafikarbete med anledning av föreslagen utbyggnad har upprättats av Ramböll Sverige AB. I prognosen tar man hänsyn till utbyggnadsområden i staden som bedöms vara genomförda år 2015, utbyggnad av Österleden samt en generell trafikökning. Resultatet av utredningen visar att trafiken på Fältarpsvägen beräknas öka från dagens 9600 till 11 800 fordon per dygn. Enligt trafikutredningen ökar trafiken på Gustavslundsvägen från 3300 till 3800 fordon per dygn samtidigt som Hortensia- gatan beräknas trafikeras av ca 900 fordon per dygn. Den nya nordsydliga genomgående gata förväntas trafikeras av 4200 fordon per dygn i anslutning till området för handel i norr, av 2800 fordon per dygn en bit söderut och av 1400 fordon per dygn i anslutning till Hortensia- gatan i söder.

Utredningen visar att trafiken på Österleden beräknas öka från 17 700 till ca 20 300 fordon per dygn år 2015. I samband med framtagande av den aktuella detalj- planen har en beräkning av buller gjorts av stadsbyggnadsförvaltningen. I den senaste trafikplanen föreslås att Österleden byggs ut till en "stadsmotorväg" med fyra körfält och planskilda korsningar. Ett första steg i detta arbete är utbyggnad av en planskild korsning mellan Fältarpsvägen och Österleden vilken omfattar även en ca 80 meter lång vägsträcka norr och söder om korsningen där Österle- den kommer att bli nedsänkt. I nästa utbyggnadsetapp är avsikten att sänka ner hela vägsträckan öster om planområdet vilket stadsbyggnadsförvaltning har som utgångspunkt vid beräkning av buller vid bostäderna närmast Österleden. Enligt bullerberäkningen innehålls riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad, 55 dB(A), då den ekvivalenta ljudnivån vid punkthuset närmast Österleden uppgår till 52 dB(A) vid fasad på första våningen och till 55 dB(A) vid fasad på femte våningen. Utifrån dagens förhållanden redovisar bullerberäkningen en ekvivalent ljudnivå på 57 dB(A) vid fasad på femte våningen.

Gatan norr om den föreslagna förskolan beräknas trafikeras av ca 800 fordon per dygn. Vid fasad mot gatan redovisar bullerberäkningen en ekvivalent ljudnivå av 51 dB(A) vilket ligger under riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Riktvärdet för maximal ljudnivå vid fasad i anslutning till uteplats, 70 dB(A), överskrids med 4-5 dB(A) vid punkthuset som ligger närmast mot Österleden. Överskridandet beror på trafikbuller från den nya nordsydliga gatan där tung trafik förväntas utgöra 2 % av den totala trafiken. Längre västerut inom området med punkthus finns möjligheten att anlägga gemensamma gårdar där den maximala ljudnivån innehålls. För bullerskyddad uteplats till lägenheter där den maximala ljudnivå överskrids hänvisas till den gemensamma gården.

Enligt Naturvårdsverkets riktlinjer för vägtrafikbuller får det ekvivalenta inomhusvärdet i arbetslokal inte överstiga 40 dB(A). Något utomhusvärde redovisas inte. Enligt bullerberäkningen uppgår inomhusvärdet vid det mest utsatta läget utmed Fältarpsvägen till 39 dB(A), vilket innebär ett understigande av riktvärdet med 1 dB(A). Det rekommenderade ekvivalenta inomhusvärdet i arbetslokal innehålls även vid området för handel och kontor längre söderut. Bullerberäkningen visar också att bullernivåerna vid befintliga bostäder i anslutning till planområdet norr och söder om Fältarpsvägen innehålls.

Enligt planbestämmelse ska bostadsbebyggelse inom planområdet inbegripet uteplats uppföras med beaktande av riktvärden för vägtrafikbuller. Följande riktvärden ska hållas: 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus vid fasad, 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad, 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus och 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

I anslutning till planområdet finns befintliga kommunala vatten- och avloppsledningar, till vilka nya ledningar inom planområdet kan anslutas.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området. Systemet bör baseras på att bränder ska släckas med vatten direkt från brandpost och ej med vatten från tankfordon i kombination med glest brandpostnät. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt tillämpbara delar i Vatten- och avloppsverksföreningens råd, VAV P83 och VAV P76. Avståndet mellan brandposterna ska vara maximalt 150 meter och avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil ska inte överstiga 75 meter. Om avsteg görs från VAV P83 och VAV P76 ska lösningen förankras hos brandförsvaret.

Uppvärmning

Uppvärmning avses ske med fjärrvärme. Jordvärme anses inte som lämplig inom området.

Elförsörjning

För elförsörjning av den tillkommande bebyggelsen föreslås två nya nätstationer. Den ena placeras i anslutning till skogsdungen i söder och avses försörja bebyggelsen inom den delen av området. Andra elnätstationen som placeras i norra delen av planområdet och avses försörja även en del av den kommande bebyggelsen öster om det aktuella planområdet. I enlighet med miljöförvaltningens rekommendationer placeras nätstationerna på tillräckligt avstånd från bebyggelse så att de elektromagnetiska fälten inte ska överstiga 0,4 µT där människor stadigvarande

vistas. Med hänsyn till barns säkerhet kommer det att övervägas om nätstationerna behöver inhängas.

Dagvatten

Dagvattnet som alstras inom planområdet måste fördröjas innan det kan avledas till ledningar. Dagvattensystem med dammen dimensioneras för 100-års regn. Fördröjningen avses ske inom parken centralt i området där dagvattendammen med tillräcklig kapacitet inryms. Dagvattnet avses ledas på konventionellt sätt till dagvattendammen. Dammen avses utformas med särskilt hänsyn till barns säkerhet. Markområdena runt dammen måste utformas så att vattnets spridning kan kontrolleras vid en oönskad bräddning. Tillgänglighet till dammen krävs för att möjliggöra underhåll och skötsel av slänter, in- och utlopp samt vattenyta. Ytor runt dammen måste vara körbara.

Sophantering och posthantering

Sophantering kan lösas med gemensamma miljöhus eller genom hämtning vid tomtgräns. I detaljplanen förespråkas lösning med miljöhus. Posthantering kan samordnas med sophantering, först och främst i anslutning till grupphusbebyggelse.

KONSEKVENSER

Behov av miljöbedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen har bedömt att planens genomförande inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 5 kap 18 § plan- och bygglagen respektive 6 kap 11-18 §§ miljöbalken. Bedömningen har gjorts utifrån planförslagets innehåll, typen av påverkan och områdets egenskaper i enlighet med 4 § förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB-fo), samt bilagorna 2 och 4 till samma förordning. Miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte genomföras. Länsstyrelsen har tagit del av kommunens bedömning och har den 25 februari 2010 meddelat att länsstyrelsen gör samma bedömning som kommunen.

Planförslaget avser ett område på lokal nivå. Detaljplanen medger en utbyggnad av ca 270 bostäder. Längst i norr föreslås ett område för handel och kontor planläggas. Befintlig bebyggelse av stort kulturhistoriskt värde inom Gustavslunds gård planläggs och säkerställs samtidigt som möjligheten till uppförande av tidigare rivna hus och ett nytt ridhus medges i planen. Nedan följer en beskrivning av de konsekvenser förslaget bedöms medföra.

Sociala konsekvenser

Detaljplanen innebär att nya bostäder tillskapas i ett område med god tillgänglighet till såväl centrala staden som naturområde utanför. I området skapas även möjligheter till etablering av nya servicefunktioner samtidigt som i områdets närhet redan finns både offentlig och kommersiell servicestruktur. Förslaget anses ha positiva konsekvenser dels genom att utbyggnaden förstärker befolkningsunderlaget dels genom att nya servicefunktioner erbjuder en boendekvalitet. Dessutom tillskapas i området nya parker och mötesplatser vilket förhoppningsvis ska främja det sociala livet i området.

Ekologiska konsekvenser

Detaljplaneförslaget innebär att ca 24,5 ha jordbruksmark av klass 9 tas i anspråk för bebyggelse samt anläggning av gator, parker och dagvattenanläggningen. De befintliga skogsdungar bevaras samtidigt som skogsdungen i norr görs mer allmän-tillgänglig. Märgelgraven i anslutning till Gustavslunds gård påverkas inte av förelagten utbyggnad.

Kulturhistoriska värden

De kulturhistoriska värdena inom området är främst knutna till Gustavslunds gård vilken säkerställs i föreliggande detaljplan genom en Q-märkning. Utbyggnaden inom området kommer att förändra landskapsbilden avsevärt. Förslaget till utbyggnad har tagits fram med målsättningen att ta till vara de kulturhistoriska värdena genom ett medvetet förhållningssätt till dessa. Förhållningssättet har sin grund i att man även fortsättningsvis ska kunna uppleva gårdsmiljön som en solitär anläggning med ett öppet, omgivande landskap. Till skillnad från dagsläget kommer omgivningarna dock att utgöras av bebyggelse. Samtidigt har området redan idag skärmats från ett direkt samband med odlingslandskapet genom Österledens barriäreffekter. Utbyggnaden har också anpassats efter den pågående verksamheten på gården som har ett värde genom att den bidrar till att ge anläggningen en agrar prägel.

I slutet av oktober månad 2005 genomförde Riksantikvarieämbetet, Avdelningen för arkeologiska undersökningar UV Syd, en arkeologisk undersökning av utbyggnadsområdet Gustavslund. Resultatet av utredningar visade på boplatslämningar från förhistorisk tid inom två markavsnitt, samt lämningar i form av rännor och lager av odefinierad karaktär inom ett tredje avsnitt. Inget av de tre avsnitten ligger inom planområdet.

Djurhållning

En av de bärande idéerna i utbyggnadskonceptet är en utökad samverkan mellan stad och land. Tillgången till kvalitativ rekreation är väsentlig, där en etablerad verksamhet som Gustavslunds gård är en stor tillgång. Samtidigt utgör hästverksamhet en källa till allergen, vilket konventionellt betraktas som en begränsning för bostadsutbyggnad. Målsättningen med utbyggnaden är att finna en balans mellan de kvaliteter som närhet till hästar har och de olägenheter som kan uppstå. Förhärskande vindriktning är västlig. Detaljplanen möjliggör anläggning av ridstigar inom i planen angivna områden för natur och park vilket är en förbättring med hänsyn till att marken idag används för odling och inte är tillgänglig. Möjligheten finns även för förlängning av grönstråken över Österleden i form av ekodukter. På så sätt skulle kopplingar mellan gården och områden för ridning på andra sidan av Österleden avsevärt förbättras.

Idag nyttjas ca 4,5 ha av stadens mark till hagarna, varav ca 2000 m² utgörs av den befintliga märgelgraven. Den i planen redovisade tillåtna omfattningen av hagar innebär en minskning till ca 3,3 ha mark, exklusive märgelgraven .

Med hänsyn till den planerade bebyggelsens avstånd till ridanläggningen, förekomsten av befintlig bebyggelse på kortare avstånd, samt det faktum att ridanläggningen är välskött och inga tidigare konflikter förekommit anser stadsbygg-

nadsförvaltningen att exploateringsintresset och rekreationsintresset har fått en lämplig avvägning.

Trafik

Detaljplanens genomförande innebär att Gustavslundsvägen öppnas för biltrafik inom den del där gällande detaljplan föreskriver park och att en koppling till Hortensiagatan skapas. Förslaget innebär också att en ny gata mellan Fältarpsvägen och Gustavslundsvägen anläggs. En trafikutredning som studerar omfattningen av ökat trafikarbete med anledning av föreslagen utbyggnad har upprättats av Ramböll Sverige AB. I prognosen tar man hänsyn till utbyggnadsområden i staden som bedöms vara genomförda år 2015, utbyggnad av Österleden samt en generell trafikökning. Resultatet av trafikutredningen visar att trafiken på Fältarpsvägen beräknas öka från dagens 9600 till 11 800 fordon per dygn. Enligt trafikutredningen ökar trafiken på Gustavslundsvägen från 3300 till 3800 fordon per dygn samtidigt som trafiken på Hortensiagatan beräknas öka till 900 fordon per dygn. Den nya nordsydliga genomgående gata förväntas trafikeras av 4200 fordon per dygn i anslutning till området för handel i norr, av 2800 fordon per dygn en bit söderut och av 1400 fordon per dygn i anslutning till Hortensiagan i söder.

Miljökvalitetsnormer

En miljökvalitetsnorm är ett styrmedel som syftar till att förebygga eller åtgärda ett miljöproblem. Det finns i dag normer för föroreningar i utomhusluft, omgivningsbuller, fisk- och musselvatten samt vattenförekomster. Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller är ej relevant då dessa idag gäller för kommuner med fler än 250 000 invånare. Miljökvalitetsnormerna för fisk- och musselvatten är inte aktuell då det inte finns några vattendrag inom och i direkt anslutning till planområdet.

Luftföroreningar

Gällande miljökvalitetsnormer enligt svensk författningssamling (SFS 2001:527) avser halterna i utomhusluft av kvävedioxid (NO_2), svaveldioxid (SO_2), bly och partiklar (PM_{10}), kolmonoxid (CO), bensen och ozon (O_3). Miljöförvaltningen i Helsingborgs stad utger kontinuerligt årsrapporter och månadsrapporter som redovisar mätresultat från specifika positioner i staden. Värdena i de östra delarna av Helsingborg bedöms ligga under gällande gränsvärden.

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 miljökvalitet. Aktuellt planområde är beläget på grundvattenförekomsten Helsingborgsandsten (SE 621791-130957). Enligt miljöbedömningen som har gjorts i samband med planarbetet för fastigheten Grustäkten 1 har grundvattens nuvarande kvantitativa och kemiska statusen klassificerats som god. Dock bedömer vattenmyndigheten att det finns risk att vattenförekomsten inte har 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 status 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 problematiken med övergödning och till viss del även miljögifter då inga bekämpningsmedel kommer att användas inom området. I anspråk tagen 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. Föreslagen dagvattenhantering för planområdet innebär att bildat dagvatten dels infiltreras där så är möjligt och dels leds till en dagvattendamm placerad centralt i området. Dagvatten som inte infiltreras i marken renas bl.a. via sedimentation i utjämningsmagasinet och passerar filtervallen alternativt ett dämt utlopp försedd med oljeavskiljare, därmed renas även detta vatten innan det når recipient. Även dagvatten som bräddar vid extrema nederbördssituationer utjämnas och renas något via en översilningsyta. Detaljplanen förbjuder inte uppförande av underjordiskt garage. Dock föreslås inget underjordiskt garage i det aktuella förslaget. Eventuellt underjordiskt garage ska utföras med tät konstruktion varför det bedöms att något behov av att leda bort grundvatten inte förekommer. Därmed bedöms det att genomförande av detaljplanen inte kan ge negativ påverkan på vattenförekomsten.

SAMMANFATTNING

Utställningsförslaget innebar att en utbyggnad av ca 270 bostäder möjliggörs inom planområdet. Bostadsbebyggelsen består främst av gruppbyggda hus – radhus, kedjehus och friliggande grupphus, men också av ett antal friliggande villor och flerbostadshus. Utöver bostäder medger detaljplanen skoländamål i den sydöstra delen av planområdet där även befintlig verksamhet inom Nya Gustavslund befästs genom en användningsbestämmelse om icke störande verksamhet. Längre norrut utmed den föreslagna nordsydliga gatan och i anslutning till Fältarpsvägen medges handel och kontor. De befintliga skogsdungarna planläggs som naturområden medan området mellan Gustavslunds gård och planerad bebyggelse medges, dels park- och dels friluftsändamål. Befintlig bebyggelse av stort kulturhistoriskt värde inom Gustavslunds gård planläggs och säkerställs samtidigt som möjligheten till uppförande av tidigare rivna hus och ett nytt ridhus medges i planen.

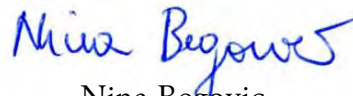
Stadsbyggnadsförvaltningen har i samråd med länsstyrelsen bedömt att genomförandet av planförslaget inte kan medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11 § miljöbalken eller 5 kap 11-18 §§ plan- och bygglagen.

MEDVERKANDE

Medverkande i detaljplanearbetet har utöver undertecknade varit en arbetsgrupp bestående av Marie-Louise Svensson, Martin Hadmyr, Josette Dahlin, Eva Werner, Ann Cederberg, Mattias Svensson och Pernilla Fahlstedt samt Bodil Falke, plantekniker.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Björn Bendsdorp-Redestam
Planchef



Nina Begovic
Planarkitekt

DETALJPLAN FÖR
FASTIGHETEN HUSENSJÖ 9:6 M FL,
GUSTAVSLUND, HELSINGBORGS STAD

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Planförslaget beräknas vinna laga kraft under fjärde kvartalet 2010.

Huvudmannaskap

Helsingborgs stad är huvudman för allmänna gator, park- och naturområde.

Avtal

Planavtal för finansiering av detaljplanens framtagande är upprättat. Exploateringsavtal mellan Helsingborgs stad och Skanska Nya Hem AB, ska upprättas innan det att detaljplanen antas i kommunfullmäktige.

FASTIGHETSRÄTT

Fastighetsbildning

Detaljplanen förutsätter avstyckning av planens B-område, samt uppdelning i enskilda fastigheter i huvudsak enligt illustrationen. För planens genomförande krävs också avstyckning av S₁B, HK och E-områden.

Gemensamma ytor, såsom kvartersgator, gångvägar mellan bebyggelsen, lekplatser och torgytor avses upplåtas till gemensamhetsanläggningar.

EKONOMI

Planeekonomi

Planens genomförande kräver kommunala investeringar för anläggande av gator, parker och dagvattenanläggningen samt för återställande av skogsdungen i norr. Genomförande av detaljplanen kan också innebära kostnader för iordningställande av Gustavslundsvägen samt trafiksäkerhetsåtgärder på vägen. Investeringskostnader regleras i exploateringsavtalet.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Björn Bendsorp-Redestam
Planchef



Nina Begovic
Planarkitekt

DETALJPLAN FÖR
FASTIGHETEN HUSENSJÖ 9:6 M FL
GUSTAVSLUND, HELSINGBORGSTAD

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

DETALJPLANENS SYFTE OCH INNEHÅLL

Detaljplanen upprättas för att pröva omfattning och utformning av bebyggelse inom påföljande etapper av utbyggnad av Gustavslundsområdet, samt att möjliggöra för ett övergripande gatunät inom området och att definiera området kring och inom Gustavslunds gård.

Samrådsförslaget innebar att en utbyggnad av ca 270 bostäder möjliggörs inom planområdet. Bostadsbebyggelsen består främst av gruppbyggda hus – radhus, kedjehus och friliggande grupphus, men också av ett antal friliggande villor och flerbostadshus. Utöver bostäderna medger detaljplanen skoländamål i sydöstra delen av planområdet där även befintlig verksamhet inom Nya Gustavslund be-
fästs genom en användningsbestämmelse om icke störande verksamhet. Längre norrut utmed den föreslagna nordsydliga gatan och i anslutning till Fältarpsvägen medges handel och kontor. De befintliga skogsdungarna planläggs som naturområden medan inom området mellan Gustavslunds gård och planerad bebyggelse medges, dels park och dels friluftsområde. Befintlig bebyggelse av stort kulturhistoriskt värde inom Gustavslunds gård planläggs och säkerställs samtidigt som möjligheten till uppförande av tidigare rivna hus och ett nytt ridhus medges i planen.

Stadsbyggnadsförvaltningen har i samråd med länsstyrelsen bedömt att genomförandet av planförslaget inte kan medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11 § miljöbalken eller 5 kap 11-18 §§ plan- och bygglagen.

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Sakägare har beretts tillfälle till samråd efter personlig kallelse och berörda bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och boende samt sammanslutningar och övriga intressenter har inbjudits genom annons i lokaltidning den 1 april 2010, att delta i ett gemensamt samrådsmöte den 8 april 2010 i stadsbyggnadshusets lokaler.

Berörda förvaltningar och myndigheter har tillsänts planskissen för eventuella synpunkter. Länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten har avgivit yttrande enligt PBL 5 kap 20 §. Därutöver hade vid samrådets slut tio yttrande inkommit från berörda förvaltningar samt två skrivelser från allmänheten.

SAMRÅDSMÖTET

Vid samrådsmötet deltog 35 personer. Från stadens sida deltog förutom stadsbyggnadsförvaltningen även representanter från mark- och exploateringsenheten och en förtroendevald.

Frågor och synpunkter framfördes bland annat av ägarna till fastigheterna Husensjö 9:27, Bethackan 1 och Bethackan 4 samt av representanter från Gustavslund ryttarsällskap.

Diskussionen på samrådsmötet kretsade mycket kring frågor om ridvägar. Möjligheterna att ta sig till Bruces skog och andra områden öster om Österleden var en angelägen fråga. Man undrade hur ridning ska ske till den nya bron vid Gustavslundsvägen och vikten av att se sammanhanget redan nu, i samband med framtagande av aktuell detaljplan, påpekades. Tidsplan för utbyggnad av den planerade bron i fortsättningen på det gröna stråket efterfrågades. Frågan om bron ska vara anpassad för ridning kom upp. Några undrade hur ridning i parken ska fungera med tanke på att det är förbjudet enligt lokala ordningsföreskrifter. För att säkerställa att ridstigarna ska anläggas i framtiden framfördes önskemål om att rita dessa på kartan redan i planeringsskedet. Någon ställde frågan om det kommer att bli möjligt att rida i trädningen i norra delen av planområdet.

Samspelet mellan bostäderna och hästverksamheten i övrigt ifrågasattes med hänsyn till att det finns exempel på att hästverksamhet har lagt ner på grund av närheten till bostäder. Man konstaterade att grönområdet planerades på bekostnad av hästhagarna. Det nämndes också att det upplevs att kommunen inte gör lika stora satsningar på hästsport som på t ex fotboll. Någon frågade om planen tillåter att ridhuset placeras i en annan riktning än den som är redovisad på illustrationskartan.

Det pekades ut cykelvägar som används idag för att komma till Västergårds idrottsplats. Vikten av en trafiksäker övergång på Fältarpsvägen lyftes upp. Möjlighet för en förbättrad busstrafik i området efterfrågades. Frågan om gatusektionerna är anpassade till busstrafik kom upp.

Frågan om tomtstorlekar för fribyggartomter ställdes. Man undrade om det finns underlag för byggnationen med tanke på att det redan byggs på många platser i staden. Även frågan om tidsplan för utbyggnad kom upp. Någon var intresserad av vem som äger marken inom planområdet.

Angelägna frågor som kom upp under mötet var sammanfattningsvis:

- **Ridstigar.** Ridstigar inom och i anslutning till planområdet samt kopplingar till övriga ridstigar i omgivningen.
- **Hästhagar.** Minskning av hästhagar jämfört med nuvarande areal.
- **Ridhuset.** Möjliga placeringar för ridhuset.
- **Trafik.** Trafiksäkra övergångar på Fältarpsvägen och på den föreslagna nordsydliga gatan.

Sammanfattande kommentar: Möjliga ridstigar har illustrerats på illustrationskartan. Det exakta läget för stigarna kommer dock att avgöras i projekteringsskedet. Möj-

lighet att ta sig vidare till Bruces skog och andra områden öster om Österleden ska finnas, i första hand via den nya bron i fortsättningen på Gustavslundsvägen. Innan Gustavslundsområdet blir fullt utbyggt finns möjlighet för att anlägga ridstigar öster om aktuellt planområde. I den fortsatta planeringen av området mellan aktuellt planområde och Österleden kommer hänsyn att tas till behovet av ridstigar och vidare kopplingar. På längre sikt planeras även en bro anpassad till ridning som ska ansluta till det föreslagna grönstråket men det är svårt att precisera när utbyggnad av denna bro kommer att ske. Vad gäller stigarna i den norra dungen är avsikten att de ska vara möjliga för ridning.

På samrådsmötet har redovisats hur cyklister tar sig i nuläget till Västergårds idrottsplats. Stadsbyggnadsförvaltningen är medveten om problemen vid övergången på Fältarpsvägen och har för avsikt att studera en trafiksäker lösning.

Beträffande ridhuset som möjliggörs tillåter planen två olika placeringar, en i nordsydlig riktning och en annan i östvästlig riktning. Busskollektivtrafik finns idag tillgänglig i norr på Fältarpsvägen och i söder på Gustavslundsvägen. Den nya nordsydliga gatan är anpassad till eventuell framtida busstrafik genom området.

Detaljplanen föreskriver en maximal tomtstorlek om 600 m². Befolkningsunderlag för utbyggnad finns i och med att stadens befolkning idag ökar med 1000 personer per år. Dessutom kommer det att ta tid innan området blir bebyggt. Första steget i byggnationen är utbyggnad av infrastruktur. Marken inom planområdet ägs dels av Skanska och dels av staden.

SAMRÅDSYTTRANDEN

Länsstyrelsen har i sitt yttrande inkommet den 10 maj 2010, framfört att planförslaget inte strider mot de intressen som länsstyrelsen har att bevaka enligt 12 kap 1 § plan- och bygglagen. Länsstyrelsen har dock följande synpunkter inför det fortsatta planarbetet.

Med tanke på hästverksamheten som innefattas i planen bör ställning tas till vilka skyddsavstånd man avser hålla till de planerade bostäderna. Länsstyrelsens rapport "Hästar och bebyggelse – underlag för den fysiska planeringen" (Skåne i utveckling 2004:17) kan användas som stöd.

I det fortsatta planarbetet förutsätts att en redovisning av hur planen kan komma att påverka de miljö kvalitetsnormer som vattenmyndigheten för Södra Östersjöns beslutat om (Länsstyrelsen Kalmar län, Vattenmyndigheten i Södra Östersjön vattendistrikt, föreskrifter om kvalitetskrav för vattenförekomster i distriktet, 08 FS 2009:81). Planområdet är beläget på grundvattenförekomsten Helsingborgsandsten (SE 621791-130957) och gränсар även i söder till Ramlösa vattenskyddsområde. Då planen tillåter underjordiska garage är det av särskild betydelse att beskriva eventuell påverkan som ett sådan genomförande kan innebära för grundvattenförekomsten samt beskriva om det finns behov av försiktighetsåtgärder.

Underjordiska garage kan innebära att grundvatten måste ledas bort. Bortledning av grundvatten är en tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap miljöbalken.

S 4 juni 2010

Inför tillståndspliktiga vattenverksamheter ska tidigt samråd ske med länsstyrelsen. Om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas genom vattenverksamheten kan undantag från tillståndsplikten vara tillämpligt. Verksamhetsutövaren har bevisbördan att visa att det är uppenbart att verksamheten inte medför några skador.

Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen har haft länsstyrelsens riktlinjer som utgångspunkt vid placering av bostäderna. Avsikten är att hålla ett avstånd från bostäder om minst 100 meter till område där hästar vistas och 200 meter till stall och gödselhantering.

I samband med planarbetet för fastigheten Grustäkten 1 har Miljöbedömning avseende yt- och grundvatten tagits fram den 9 april 2010. Även fastigheten Grustäkten 1 är beläget på grundvattenförekomsten Helsingborgsandsten (SE 621791-130957). Enligt miljöbedömningen har grundvattens nuvarande kvantitativa och kemiska status klassificerats som god. Dock bedömer vattenmyndigheten i Södra Östersjön vattendistrikt att det finns risk att vattenförekomsten inte har 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.

Föreslagen utbyggnad av planområdet innebär att åkermark tas i anspråk och därmed minskas problematiken med övergödning och till viss del även miljögifter då inga bekämpningsmedel kommer att användas inom området. I anspråk tagen 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. Föreslagen dagvattenhantering för planområdet innebär att bildat dagvatten dels infiltreras där så är möjligt och dels leds till en dagvattendamm placerad centralt i området. Dagvatten som inte infiltreras i marken renas bl.a. via sedimentation i utjämningsmagasinet och passerar filtervallen alternativt ett dämt utlopp försedd med oljeavskiljare, därmed renas även detta vatten innan det når recipient. Även dagvatten som bräddar vid extrema nederbördssituationer utjämnas och renas något via en översilningsyta. Detaljplanen förbjuder inte uppförande av underjordiskt garage. Dock föreslås inget underjordiskt garage i det skissade förslaget. Eventuellt underjordiskt garage ska utföras med tät konstruktion varför det bedöms att något behov av att leda bort grundvatten inte förekommer. Därmed bedöms det att genomförande av detaljplanen inte kan ge negativ påverkan på vattenförekomsten. Planbeskrivningen har kompletterats med ett nytt stycke om miljökvalitetsnormer för vattenförekomster under "Miljökvalitetsnormer/Vattenförekomster" där resonemanget kring frågan beskrivs.

Lantmäterimyndigheten har i sitt yttrande inkommet den 10 maj 2010, framfört att lantmäterimyndigheten inte har någon erinran på rubricerad detaljplan.

ÖVRIGA SAMRÅDSSYNPUNKTER

Följande har inget att erinra mot planförslaget:

TeliaSonera	enligt yttrande	den 19 april 2010
Trafikverket	enligt yttrande	den 7 maj 2010
Sydvatten	enligt yttrande	den 11 maj 2010

Polismyndigheten	enligt yttrande	den 12 maj 2010
Helsingborgs museer	enligt yttrande	den 17 maj 2010

Posten har i sitt yttrande inkommet den 20 april 2010, framfört att man ser positivt på föreslagen genomfartsväg mellan Fältarpsvägen och Gustavslundsvägen, framför allt för cykel och moped. Utdelningskontor som ligger på Måndagsgatan bemannas av brevbärare som behöver nå Humlegården. Hänsyn bör tas till brevlådornas placering så att utdelning kan ske med olika slags fordon (cykel, moped, club-car och bil) vilket bör diskuteras i ett tidigt skede. Posten meddelar vidare att samlingsbrevlådor föredras i stor utsträckning.

Kommentar: Placering av brevlådor kan inte regleras i en detaljplan. Dock har frågor kring post- och sophantering diskuterats under planprocessen för den upphävda detaljplanen för samma område. Då fanns förslag på gemensamma lösningar. Planbeskrivning har kompletterats med en text om posthantering under "Teknisk försörjning/Sophantering och posthantering".

Brandförsvaret har i sitt yttrande inkommet den 27 april 2010, framfört att brandvattenförsörjning ska anordnas i området. Systemet bör baseras på att bränder ska släckas med vatten direkt från brandpost och ej med vatten från tankfordon i kombination med glest brandpostnät. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt tillämpbara delar i Vatten- och avloppsverksföreningens råd, VAV P83 och VAV P76.

Avståndet mellan brandposterna ska vara maximalt 150 meter och avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil ska inte överstiga 75 meter. Om avsteg görs från VAV P83 och VAV P76 ska lösningen förankras hos brandförsvaret.

Kommentar: Brandförsvarets krav kommer att beaktas i samband med bygglov och projekteringen av området. Planbeskrivningen har kompletterats med text om kraven vad gäller brandvattenförsörjning.

Skånetrafiken har i sitt yttrande inkommet den 28 april 2010, framfört att man inte instämmer i kommunens bedömning att befintliga busshållsplatser duger för att ge aktuellt område en god tillgänglighet till kollektivtrafik. Skånetrafiken anser att området mellan Fältarpsvägen och Gustavslundsvägen är relativt brett varför det är lämpligt att skapa hållplatser i direkt anslutning till området både i norr och i söder i samband med exploateringen av området.

Den norra hållplatsen föreslås placeras på Fältarpsvägen i korsningen med Ragnvallagatan. Förutom att en ny hållplats kommer närmare Gustavslund finns det även behov av en hållplats som passar för en trafikering längs med hela Fältarpsvägen ut till Långeberga. Detta behov framgår även av den senaste linjenätsutredningen. Hållplatsen bör utformas så att den klarar trafikering i alla tre relationer – längs med Fältarpsvägen, samt mot Ragnvallagatan från både väster och öster.

Den södra hållplatsen längs med Gustavslundsvägen föreslås placeras centralt söder om aktuellt område, vid Lavendelgatan. Denna hållplats föreslås ersätta nuvarande hållplats Spireagatan. Samtidigt bör hållplats Luntertungatan justeras ös-

terut för att optimera täckningen längs med Gustavslundsvägen som blir ett viktigt stråk ut mot Östra Ramlösa.

Kommentar: Fältarpsvägen och Gustavslundsvägen där de nya busshållsplatserna föreslås placeras ingår inte i det aktuella planområdet. Gällande detaljplaner möjliggör för uppförande av de föreslagna busshållsplatserna.

Skol- och fritidsnämnden har i sitt yttrande inkommet den 3 maj 2010, framfört att förvaltningen är positiv till detaljplaneförslaget. Den kommande utbyggnaden av det aktuella området medför att skol- och fritidsförvaltningen kommer att ha behov av fler barnomsorgsplatser varför det är viktigt att förvaltningen blir involverad i ett tidigt skede av de kommande processerna. Goda kommunikationer, trygga och säkra gång- och cykelstråk samt hanterlig biltrafik för de boende i området anses vara viktiga. Gemensamma mötesplatser för de boende i området i form av torg och parker förväntas möjliggöra en naturlig integration.

Kommentar: Detaljplanen medger etablering av en förskola med ca fyra avdelningar i södra delen av planområdet. Frågor som goda kommunikationer, trygga och säkra gång- och cykelvägar etc. vilka nämns i yttrandet har uppmärksammats i detaljplaneförslaget.

Öresundskraft har i sitt yttrande inkommet den 12 maj 2010, framfört att man emotsätter sig en inhägnad av nätstationer i och med att säkerheten kring nätstationer anses vara tillräcklig. Vidare meddelar Öresundskraft att området kan värmeförsörjas med fjärrvärme.

Kommentar: Detaljplanen föreskriver inte att nätstationer ska vara inhägnade.

Socialförvaltningen har i sitt yttrande inkommet den 12 maj 2010, framfört att förvaltningen är positiv till utbyggnadsplanerna som innebär tillskapande av fler bostäder vilket också medför ökat underlag för offentlig och social service. Vidare vill förvaltningen framhålla att varierande upplåtelseformer behöver erbjudas där tillgång till hyresrätter är ett behov som speciellt föreligger för förvaltningens målgrupp. Att bostäder lämnas till bostadssociala programmet är också att rekommendera.

Beträffande hästhållningen vill socialförvaltningen framhålla vikten av att garantera denna varför det är angeläget att skyddsavståndet mellan bebyggelse och stall/hagar är tillräckligt.

Kommentar: Upplåtelseformer kan inte regleras i en detaljplan. En av de bärande idéerna i utbyggnadskonceptet inom aktuellt område är en utökad samverkan mellan stad och land. I planbeskrivningen påpekas att tillgången till kvalitativ rekreation är väsentlig, där en etablerad verksamhet som Gustavslunds gård är en stor tillgång.

Idag nyttjas ca 4,5 ha av stadens mark, inklusive den befintliga märkegraven, till hagarna. Den i planen redovisade tillåtna omfattningen av hagar innebär en minskning till ca 3,3 ha mark där märkegraven inte är medräknad. Föreslagen bebyggelse ligger på ett avstånd av 200 meter från stallet och minst 100 meter från föreslaget område för hagarna vilket överensstämmer med länsstyrelsens riktlinjer.

Miljöförvaltningen har i sitt yttrande inkommet den 14 maj 2010 meddelat att planen har i väsentliga delar redan tillstyrkts av miljönämnden den 20 december 2007. Aktuellt förslag har utvidgats till att omfatta också Gustavslunds gård med en möjlighet att tillskapa ett nytt ridhus i anslutning till infartsvägen. Miljöförvaltningen tillstyrker förslaget under förutsättningar att tidigare miljönämndens beslut följs.

Förvaltningen erinrar om att pågående djurhållning på Gustavslunds gård blir tillståndspliktig enligt 3 § lokala föreskrifter för Helsingborgs stad för att skydda människors hälsa och miljön. En ansökan om tillstånd för djurhållning inom detaljplanerat område ska lämnas in till miljönämnden i god tid före planen vinner laga kraft. Nedan följer miljönämndens yttrande daterad den 20 december 2007.

Ridstigarna bör inte läggas närmare än 50 meter från bostäderna samt inte gå i närheten av multisportanläggningen. Hästhagarnas areal behöver hållas så stor som möjligt. Av planförslaget framgår att hästarna kommer att ha tillgång till ca 5,3 ha hagmark vilket är litet i förhållande till antal hästar.

Enligt redovisade beräkningar uppgår den ekvivalenta nivån vid punkthusets fasad på femte våningen till 57 dBA. Miljönämnden anser att punkthusen, där riktvärden inte innehålls, ska byggas på ett sådant sätt att de får en tyst sida vilket innebär att ekvivalent ljudnivå 45 dBA vid fasad ska eftersträvas samtidigt som ljudnivån på den tysta sidan ej bör överskrida 50 dBA. Minst hälften av utrymmena för sömn, vila och daglig tillvaro behöver lokaliseras mot den tysta sidan.

I detaljplanen redovisas inga ljudnivåer för uteplatser inom området. Enligt gällande riktvärden för nyetablering av bostäder bör det finnas skyddade uteplatser där ljudnivån inte överskrider maxnivå 70 dBA. Anläggs gemensamma uteplatser som klarar riktvärdet 70 dBA maxnivå kan balkongerna ses som kompletterande uteplatser.

Inom detaljplaneområdet planeras en förskola. Miljönämnden anser att varje barn bör ha tillgång till minst 25 m² utomhusarea men helst 40 m². Inomhus bör ytan per barn vara minst 7,5 m².

I de centrala delarna av planområdet, på fastigheten Husensjö 9:13, har företaget Sjöbergs Emballage tidigare utfört tvättning av fat. Efterbehandling har skett på fastigheten och saneringen följs upp genom ett kontrollprogram.

I dagsläget finns det en utfart från Gustavslunds gård som ska ombesörja trafiken från gården och dess verksamhet. Miljönämnden anser på- och avfarten till Gustavslunds gård behöver sammanföras med påfarten från hela området.

I planen står angivet att bebyggelsen bör planeras och utföras med miljöanpassade metoder och material. Nämnden förutsätter att denna ambition även omfattar energihushållningen och andra hållbarhetsaspekter och att detta så långt som möjligt säkerställs genom exploateringsavtalet eller på något annat sätt.

Miljönämnden tillstyrker planförslaget under förutsättningarna

- att ovan nämnda krav på tyst sida och planlösning kan innehållas,
- att bostadshus lokaliseras till en plats där riktvärdena innehålls, om krav på tyst sida och planlösning inte kan innehållas,
- att ridstigarna förläggs minst 50 meter från bebyggelsen och att erforderligt avstånd hålls till multisportanläggningen,
- att riktlinjerna avseende ljudnivån från vägtrafiken klaras vid förskolan,
- att kontakt med miljönämnden omedelbart ska tas om ytterligare markförordningar påträffas inom planområdet samt
- att miljöambitionen säkerställs enligt ovan.

Kommentar: Ägaren till fastigheten Husensjö 9:27 kommer att meddelas om att pågående djurhållning på Gustavslunds gård blir tillståndspliktig enligt 3 § lokala föreskrifter för Helsingborgs stad med anledning av att gården blir planlagd.

I förslaget ges möjlighet för hagar på en yta av ca 3,3 ha. Tillsammans med hagarna som finns på den befintliga fastigheten, motsvarande ca 2 ha, möjliggörs för ca 5,3 ha hagmark i förslaget. Räknat utifrån 52 befintliga boxar innebär detta i sin tur en minskning från dagens ca 1220 m² tillgänglig yta per häst till den i förslaget möjliga ca 1020 m² stora ytan per häst. Några riktlinjer för storlek på hagar per häst finns dock inte. Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att man har tagit tillräckligt hänsyn till hästhållningen och att exploateringsintresset och rekreationsintresset har fått en lämplig avvägning.

Enligt bullerberäkningar som har en nedsänkning utmed hela sträckan öster om planområdet som utgångspunkt innehålls riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad, 55 dB(A), då den ekvivalenta ljudnivån uppgår till 52 dB(A) vid fasad på första våningen och till 55 dB(A) vid fasad på femte våningen. Planbeskrivning redovisar även trafikbuller vid förskolan.

Länsstyrelsens riktlinjer för hästar och bebyggelse anser skyddsavstånden mellan stall/hagarna och bebyggelsen. Däremot finns det inte några riktlinjer som reglerar avståndet mellan ridvägar och bebyggelse. Lägen för framtida ridstigar kommer att preciseras under projekteringsskede.

De av miljönämnden angivna riktlinjerna för minsta rekommenderade yta per barn i förskola/skola avses vara vägledande i samband med en tänkbar etablering av förskoleverksamheten. Antal avdelningar eller antal barn provas dock inte inom ramen för detaljplanen.

Vad gäller utfarten från Gustavslunds gård till Fältarpsvägen är stadsbyggnadsförvaltningens bedömning att den befintliga utfarten klarar av den trafik som verksamheten på Gustavslunds gård genererar.

INKOMNA SKRIVELSER

Gustavslund ryttersällskap har inkommit med en skrivelse den 30 april 2010. Skrivelsen har sammanfattats men finns att tillgå i sin helhet på stadsbyggnadsförvaltningen.

I skrivelsen informerar man om den pågående verksamheten. Av föreningens medlemmar utgörs ca 100 av barn och ungdomar under 20 år. Merparten av dessa barn är i åldern 3-12 år. Det är främst om dessa barn och ungdomarnas förutsättningar för att bedriva en meningsfull fritidsverksamhet som föreningens engagemang handlar. Föreningen önskar att barnen även framöver ska garanteras möjligheten att bedriva ridning nära nog mitt i staden på gång- och cykelavstånd från bostaden. Gustavslunds gård utgör också en fantastisk mötesplats för personer över generationsgränserna med ett gemensamt intresse för ridsporten. Med hänsyn till detta arbetar föreningen vidare för att uppnå målet att ha en modern och tillgänglig ridanläggning vilket ligger också i linje med idéerna i detaljplaneförslaget.

Jämfört med det förslag till detaljplan som redovisades i november 2007 har justeringar gjorts som är positiva till föreningens verksamhet. Tyvärr kan det konstateras att den areal som avsatts för hästagar minskat jämfört med nuvarande förhållanden. Föreningen anser att en större del av den mark som ligger norr om gång- och cykelvägen (mellan dagvattendammen och mägergraven) mycket väl skulle kunna avsättas för friluftsområde/rekreation och därmed tillåta hästagar. Den i förslaget markerade gångstigen skulle då kunna utgöra en naturlig gräns för rastagar. Föreningen ställer sig tveksam till att mägergraven görs mer tillgänglig med tanke på hur markförhållandena är i anslutning till vattenspegeln.

Man ser mycket positivt på den multisportanläggning som ritats in i förslaget. Pulkabacken borde, med tanke på solståndet, placeras med sluttning åt öster eller nordost. Föreningen ser också mycket positivt på att det av planförslaget framgår att ridvägar får anläggas inom park och naturmark. Det är dock angeläget att ridvägarna planeras samtidigt med gång- och cykelvägarna så att inte intressekonflikter uppstår i ett senare sammanhang. Föreningen vill också framhålla att det är viktigt att ridvägarna inom planområdet på ett naturligt och trafiksäkert sätt kan anslutas och förlängas in i senare detaljplaneområden. Detta säkerställer då också att det kan skapas en koppling till de ridvägar som kommunen har anlagt på andra sidan av Österleden.

Det är mycket glädjande att kunna konstatera att de kulturvärden som Gustavslunds gård besitter lyfts fram i planförslaget och att det ridhus som har diskuterats under många år har kommit med.

Det planerade området avses ha en karaktär av områdespark med möjlighet till vissa aktiviteter, gång- och ridstigar och dylikt. Det är angeläget att framhålla att det öst-västliga grönstråket som anges kunna förlängas över Österleden förverkligas för att det ska vara möjligt att nå den nya bron vid Påarpsvägen som kommer att rymma även en ridväg.

Föreningen har tidigare framfört synpunkter på att säkerheten för cykeltrafikanter som korsar Fältarpsvägen vidare till Ragnvallagatan måste ges speciell uppmärksamhet. Det är många barn och ungdomar som använder denna väg för att komma till Västergårds idrottsplats. Det är också viktigt att skapa trafiksäkra lösningar för såväl gåendes, cyklandes och ridandes passering av den nordsydliga gatan i

förslaget. Det föreslås att krav på trafiksäkerhetsåtgärder ställs i planförslaget där övergång planeras ske.

Det är positivt om kollektivtrafiken görs mer tillgänglig i området.

Kommentar: I förslaget ges möjlighet för hagar på en yta av ca 3,3 ha. Tillsammans med hagarna som finns på den befintliga fastigheten, motsvarande ca 2 ha, möjliggörs för ca 5,3 ha hagmark i förslaget. Räknat utifrån 52 befintliga boxar innebär detta i sin tur en minskning från dagens ca 1220 m² tillgänglig yta per häst till den i förslaget möjliga ca 1020 m² stora ytan per häst. Några riktlinjer för storlek på hagar per häst finns dock inte. Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att man har tagit tillräckligt hänsyn till hästhållningen och att exploateringsintresset och rekreationsintresset har fått en lämplig avvägning. Den befintliga märkegraven omfattas av i planen betecknat "Friluftsområde".

Vad gäller ridstigar har möjliga stigar redovisats på illustrationskartan. Det exakta läget för stigarna kommer dock att avgöras i projekteringsskedet. Möjlighet att ta sig vidare till Bruces skog och andra områden öster om Österleden ska finnas, i första hand via den nya bron i fortsättningen på Gustavslundsvägen. Innan Gustavslundsområdet blir fullt utbyggt finns möjlighet att anlägga ridstigar öster om aktuellt planområde. I den fortsatta planeringen av området mellan planområdet och Österleden kommer hänsyn till behovet av ridstigar och vidare kopplingar att tas. På längre sikt planeras även en bro anpassad till ridning ansluta till det föreslagna grönstråket men det är svårt att precisera när utbyggnad av denna bro kommer att ske.

Stadsbyggnadsförvaltningen är medveten om problemen vid övergång för cyklister på Fältarpsvägen och har för avsikt att titta närmare på en trafiksäker lösning. Beträffande önskemålet om en trafiksäker lösning för passering av den i planen föreslagna nordsydliga gatan har planförslaget kompletterats med bestämmelsen om att trafiksäkerhetshöjande åtgärder ska vidtas på det stället där övergång förväntas ske. Buskollektivtrafik finns idag tillgänglig i norr på Fältarpsvägen och i söder på Gustavslundsvägen. Den nya nordsydliga gatan är anpassad till eventuell framtida busstrafik genom området.

Ägaren till fastigheten Husensjö 9:27 har meddelat i sin skrivelse inkommen den 3 maj 2010 att dagvattnet från skogsdungar, Gustavslunds gård och kringliggande åkermark måste kopplas på nya dagvattenledningar som ska anläggas i samband med nybyggnationen. En naturhinderbana för hästar önskas vara möjlig att uppföra mellan den föreslagna gångvägen och hagar. Det framhålls att av stor vikt är att uppföra en säker överfart för ridande över den nordsydliga gatan mot åkermarken och vidare till den nya bron vid Gustavslundsvägen för att kunna nå bl a Bruces skog.

Q-märkningen önskas inte inkräkta på nuvarande verksamhet och den verksamhet som vid av styckningen av gården ansågs av kommunen som lämplig verksamhet. Vidare vill man att i nuvarande hagar med undantag av i planen återtagna hagar ska säkerställas och att detta inte kommer i konflikt med annan rekreation eller liknande. Ägaren till fastigheten understryker att man ser positivt på planens genomförande men vill framhålla att det vore olyckligt om ett exploateringsavtal skulle innehålla sådana restriktioner/åtagande och kostnadskrävande ekonomiska åtgärder att hästhållningen äventyras i framtiden. Ägaren utgår ifrån

att villkoren i exploateringsavtalet innefattar de villkor som idag gäller i de olika avtalen för nuvarande verksamhet.

Kommentar: I samband med utbyggnaden av aktuellt område kommer möjlighet att ansluta alla ledningar som idag inte har någon anslutning till kommunalt ledningsnät att finnas.

Inom i planen med "Park" betecknat område är möjligt att anlägga en naturhinderbana för hästar. Detaljerna kring detta kan dock tas fram först i samband med projektering av parkområdet.

Beträffande önskemålet om en trafiksäker lösning för passering av den i planen föreslagna nordsydliga gatan har planförslaget kompletterats med bestämmelsen om att trafiksäkerhetshöjande åtgärder ska vidtas på det stället där övergång förväntas ske. Vad gäller ridstigar har möjliga stigar redovisats på illustrationskartan. Det exakta läget för stigarna kommer dock att avgöras i projekteringsskedet. Möjlighet att ta sig vidare till Bruces skog och andra områden öster om Österleden ska finnas, i första hand via den nya bron i fortsättningen på Gustavslundsvägen. Innan Gustavslundsområdet blir fullt utbyggt finns möjlighet att anlägga ridstigar öster om aktuellt planområde. I den fortsatta planeringen av området mellan planområdet och Österleden kommer hänsyn till behovet av ridstigar och vidare kopplingar att tas. På längre sikt planeras även en bro anpassad till ridning ansluta till det föreslagna grönstråket.

Enligt lantmäteriets beslut om avstyckningen ska fastigheten Husensjö 9:27 användas till fritidsverksamhet, häst- och ridverksamhet, småhantverk med tillhörande försäljning och utställning, lager och eventuellt som komplement för jordbruk. Fastigheten är taxerad som bebyggd lantbruksenhet. I planen föreslagna användning strider inte mot någon av i avstyckningsbeslutet nämnda användningar.

Detaljplanen möjliggör för olika slags rekreation inom "Friluftsområde" men avsikten är inte att hagar ska blandas med någon annan typ av rekreation. Exploateringsavtalet tas fram av mark- och exploateringsenheten och är inte någon detaljplanefråga.

SAMMANFATTNING

Under samrådsskedet har framförda synpunkter främst behandlat:

- **Miljökvalitetsnormer för vattenförekomst.** Länsstyrelsens önskemål om redovisning av planens påverkan på miljökvalitetsnormer för vattenförekomst. Det bedöms att genomförande av detaljplanen inte kan ge negativ påverkan på vattenförekomsten.
- **Tillstånd för pågående djurhållning på Gustavslunds gård.** Ägaren till aktuell fastighet kommer att meddelas om att pågående djurhållning på Gustavslunds gård blir tillståndspliktig i och med att gården blir planlagd.
- **Storlek på hästhagar.** Miljönämndens och Gustavslunds ryttersällskaps synpunkter om minskning av hagarnas areal. Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att man har tagit tillräckligt hänsyn till hästhållningen och att exploateringsintresset och rekreationsintresset har fått en lämplig avvägning.

- **Ridstigar, placering av ridstigar och kopplingar.** Möjliga ridstigar har redovisats på illustrationskartan. Möjlighet att ta sig vidare till Bruces skog och andra områden öster om Österleden ska finnas, i första hand via den nya bron i fortsättningen på Gustavslundsvägen och senare via den planerade bron i anslutning till grönstråket.
- **Trafiksäkerheten på Fältarpsvägen och den föreslagna nordsydliga gatan.** Stadsbyggnadsförvaltningen har för avsikt att titta närmare på en trafiksäker lösning för övergång på Fältarpsvägen. Planförslaget har kompletterats med bestämmelsen om att trafiksäkerhetshöjande åtgärder ska vidtas på det ställe där övergång på den nya gatan förväntas ske.

ÄNDRINGAR INFÖR REMISS OCH UTSTÄLLNING

Följande ändringar har gjorts med anledning av framförda synpunkter under samrådsskedet.

- På plankartan har fastigheterna Husensjö 9:2 och 9:27 betecknats med två olika Q-bestämmelser då det inom fastigheten Husensjö 9:27 inte tillåts bostäder. Övergång i anslutningen till parkområdet har markerats som ett ställe där trafiksäkerhetshöjande åtgärder ska vidtas. Antal och bredd på utfarter från tomter där trädrader längs med gatan avser planteras har reglerats.
- Planbestämmelser har reviderats avseende Q-bestämmelse. En ny bestämmelse som reglerar antal och bredd på utfarter från tomter för grupp-husbebyggelse har införts.
- Illustrationsplanen har ändrats till följd av ändringarna i sektionerna C-C och D-D där bredden på trädrader har utökats till 3,0 meter.
- Planbeskrivningen har kompletterats med text om miljö kvalitetsnormer för vattenförekomst. Ett nytt stycke om ridvägar och brandvattenförsörjning samt om sop- och posthantering har införts. Vidare har beskrivningen anpassats till ändringarna på plankartan och i planbestämmelserna.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Björn Bendsorp-Redestam
Planchef

Nina Begovic
Planarkitekt

DETALJPLAN FÖR
FASTIGHETEN HUSENSJÖ 9:6 M FL
GUSTAVSLUND, HELSINGBORGs STAD

UTLÅTANDE

DETALJPLANENS SYFTE OCH INNEHÅLL

Detaljplanen upprättas för att pröva omfattning och utformning av bebyggelse inom påföljande etapper av utbyggnad av Gustavslundsområdet, att möjliggöra för ett övergripande gatunät inom området samt att definiera området kring och inom Gustavslunds gård.

Utställningsförslaget innebar att en utbyggnad av ca 270 bostäder möjliggörs inom planområdet. Bostadsbebyggelsen består främst av gruppbyggda hus – radhus, kedjehus och friliggande grupphus, men också av ett antal friliggande villor och flerbostadshus. Utöver bostäder medger detaljplanen skoländamål i den sydöstra delen av planområdet där även befintlig verksamhet inom Nya Gustavslund befästs genom en användningsbestämmelse om icke störande verksamhet. Längre norrut utmed den föreslagna nordsydliga gatan och i anslutning till Fältarpsvägen medges handel och kontor. De befintliga skogsdungarna planläggs som naturområden medan området mellan Gustavslunds gård och planerad bebyggelse medges, dels park- och dels friluftssändamål. Befintlig bebyggelse av stort kulturhistoriskt värde inom Gustavslunds gård planläggs och säkerställs samtidigt som möjligheten till uppförande av tidigare rivna hus och ett nytt ridhus medges i planen.

Stadsbyggnadsförvaltningen har i samråd med länsstyrelsen bedömt att genomförandet av planförslaget inte kan medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11 § miljöbalken eller 5 kap 11-18 §§ plan- och bygglagen.

REMISS OCH UTSTÄLLNING

Planförslaget har, efter stadsbyggnadsnämndens beslut den 17 juni 2010, remitterats till brandförsvaret, kommunstyrelsen i egenskap av markägare, kulturnämnden, miljönämnden, Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp (NSVA), skol- och fritidsnämnden, Skånetrafiken, socialnämnden, styrelsen för Kärnfastigheter, Sydsvatten AB, TeliaSonera AB, Trafikverket, vård- och omsorgsnämnden och Öresundskraft AB – nät.

Samtliga utom Skånetrafiken, Sydsvatten AB och TeliaSonera AB har inkommit med yttranden.

Förslaget har varit utställt på stadsbyggnadsförvaltningen från och med den 5 juli 2010 till och med den 13 augusti 2010. Förslaget har, innan utställningen påbörjats, tillsänts Länsstyrelsen, vilka den 12 augusti 2010 meddelade att

förslaget inte strider mot de intressen man har att bevaka enligt 12 kap 1 § PBL.

Kända sakägare och hyresgästorganisationen har i brev underrättats om utställningen. Kungörelse om att utställning äger rum har varit införd i ortstidningen den 2 juli 2010. Vid utställningens slut hade två (2) skrivelser inkommit från allmänheten.

INKOMNA YTTRANDEN

Följande har inget att erinra mot planförslaget:

Öresundskraft AB	enligt yttrande	den 16 juli 2010
Brandförsvaret	enligt yttrande	den 9 augusti 2010
Trafikverket	enligt yttrande	den 20 augusti 2010
Kulturnämnden	enligt yttrande	den 24 augusti 2010
Styrelse för Kärnfastigheter	enligt yttrande	den 8 sept. 2010

Skol- och fritidsnämnden har framfört, i yttrandet inkommet den 2 juni 2010, att förslaget till detaljplan tillstyrks.

Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp (NSVA) har i sitt yttrande inkommet den 16 juli 2010 framfört att det är viktigt att skapa en höjdsättning som skyddar den planerade radhusbebyggelsen vid dagvattendammen i samband med höga vattennivåer. Markområdena runt dammen måste även formas så att vattnets spridning kan kontrolleras vid en oönskad bräddning. Tillgänglighet till dammen krävs för att möjliggöra underhåll och skötsel av slänter, in- och utlopp samt vattenyta. Ytor runt dammen måste vara körbara.

För punkthusen i fem och sex våningar kan intern tryckstegning bli aktuell till följd av bostadsområdets höga läge.

Kommentar: Förslag på utformning av dagvattendammen och dess placering i förhållande till planerad bebyggelse har tidigare skett i samråd med dåvarande VA-avdelning. VA-avdelningens förutsättningar, som omfattar ovan nämnda krav, har legat till grund för föreslagen utformning. Planbeskrivningen har kompletterats med text om underhåll och skötsel av slänter, in-/utlopp och vattenyta samt att ytor runt dammen ska vara körbara.

Kommunstyrelsen har i sitt yttrande, inkommet den 13 augusti 2010, framfört att man inte har något att erinra mot rubricerat förslag men vill påpeka att exploateringsavtal måste tecknas innan planen antas.

Kommentar: Mark- och exploateringsenheten har ansvar för att exploateringsavtalet ska vara tecknat i tid.

Miljönämnden har i sitt yttrande, inkommet den 31 augusti 2010, framfört att det framgår av samrådsredogörelsen att miljöförvaltningens synpunkter om bullerskydd, skyddsavstånd till ridverksamhet, trafik m m har beaktats i utställningshandlingen. Verksamhetsutövaren på Gustavslunds gård har erinrats om att det föreligger tillståndsplikt för djurhållning enligt 3 § lokala föreskrifter för Helsingborgs stad för att skydda människors hälsa och miljön. En ansökan ska lämnas in till miljönämnden i god tid

U 10 september 2010

före planen vinner laga kraft. Något uppenbart hinder för djurhållningen finns dock inte.

Kommentar: Ägaren till fastigheten Husensjö 9:27 har meddelats om att pågående djurhållning på Gustavslunds gård blir tillståndspliktig enligt 3 § lokala föreskrifter för Helsingborgs stad med anledning av att gården blir planlagd.

Socialnämnden har i sitt yttrande, inkommet den 2 september 2010, framfört att nämnden är positiv till utbyggnadsplanerna som innebär tillskapande av fler bostäder, vilket också medför ökat underlag för offentlig och social service. Nämnden vill också framhålla att varierande upplåtelseformer behöver erbjudas där tillgång till hyresrätter är ett behov som speciellt efterfrågas av förvaltningens målgrupp. Att bostäder lämnas till bostadssociala programmet är också att rekommendera. Beträffande hästhållningen vill socialförvaltningen framhålla att det ur barn- och ungdomssynpunkt bedöms viktigt att garantera denna. Det är därför angeläget att framhålla vikten av att skyddsavståndet mellan bebyggelse och stall/hagar är tillräckligt.

Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningens intentioner är att skapa en varierad bebyggelse även vad gäller upplåtelseformer. Dock kan inte upplåtelseformer regleras i detaljplanen. En av de bärande idéerna i utbyggnadskonceptet inom aktuellt område är en utökad samverkan mellan stad och land. I planbeskrivningen påpekas att tillgången till kvalitativ rekreation är väsentlig och att en etablerad verksamhet som Gustavslunds gård är en stor tillgång ur detta perspektiv. Planförslaget har anpassats till dagens hästverksamhet på Gustavslunds gård vad gäller placering av planerad bebyggelse där länsstyrelsens rekommendationer för avstånd mellan stall/hagar och bebyggelse har varit vägledande.

Vård- och omsorgsnämnden har i sitt yttrande, inkommet den 6 september 2010, framfört att det varierande bebyggelse som planeras skapar goda förutsättningar för en levande stadsdel med blandad åldersstruktur. I området bör olika upplåtelseformer eftersträvas. Områdets gång-, cykel- och vägnät är välplanerat och skapar god tillgänglighet och orienterbarhet. Vård- och omsorgsnämnden ser positivt på den fortsatta utbyggnaden av Gustavslundsområdet.

Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningens intentioner är att skapa en varierad bebyggelse även vad gäller upplåtelseformer. Dock kan inte upplåtelseformer regleras i detaljplanen.

INKOMNA SKRIVELSER

Ägaren till fastigheten Godsägaren 30 har i skrivelse, inkommen den 16 augusti 2010, meddelat att man motsätter sig förslaget vad gäller förlängningen av Mårtenstorpsgatan i norr vilket gör att Mårtenstorpsgatan, idag en återvändsgata, blir en genomfartsgata. Ägaren befarar en trafikökning och ökad risk för barn.

U 10 september 2010

Kommentar: Aktuellt planområde och de nybyggda husen vid Mårtenstorpsgatan omfattas av ett övergripande planprogram för hela Gustavslundsområdet som godkändes av byggnadsnämnden den 9 december 2003. En av målsättningarna med planprogrammet var att möjliggöra för en utbyggnad som sker genom sammanlänkning av gator, grönstråk och bebyggelse så att en kontinuerlig rörelse genom området kan ske. Redan i detta tidiga skede har bedömningen varit att ett system med genomsilningstrafik som fördelar trafiken jämnare mellan de olika gatorna och minskar det totala trafikarbetet är det mest lämpliga. I programförslaget, som under tiden ändrats något, redovisas nuvarande Mårtenstorpsgatan som genomfartsgata. Mårtenstorpsgatan förväntas inte trafikeras av stora mängder av biltrafik. Den, i aktuellt förslag redovisade nordsydliga gatan, planeras genom sin utformning och placering att bli huvudgata och övriga gator i området ska underordna sig denna.

Ägaren till fastigheten Husensjö 9:27 har i skrivelse inkommen den 19 augusti 2010 meddelat att det tillstånd som enligt miljöförvaltningen krävs för hästhållning avses erhållas i enlighet med reglerna. Ägaren framför önskemål om att de ridvägar som finna redovisade i planhandlingarna som minimum förverkligas. Vidare påpekas vikten av att garantera hästhållningen genom att respektera skyddsavståndet mellan bebyggelse och stall/hagar som framgår av länsstyrelsens rapport "Hästar och bebyggelse – underlag för den fysiska planeringen".

De tidigare rivna husen önskas återställas enligt ursprunglig utformning, ett äldre foto har bifogats skrivelsen.

Ägaren erinrar att ändringar i planförslaget har gjorts efter samrådsskedet vad gäller fastigheten Husensjö 9:27. Ändringen avser Q-bestämmelse som har kompletterats med att bostäder inte tillåts inom fastigheten Husensjö 9:27. Ägaren till fastigheten anser att han borde fått ta del av ändringen och anser att förändringen i bestämmelsen kan betraktas som en inskränkning som belastar fastigheten. Dessutom meddelas i skrivelsen att nämnda ändring har skett efter att exploateringsavtal träffats med mark- och exploateringsenheten vilket var ett krav från dessa för vidare planläggning. Ägaren motsätter sig ändringen vilken innebär förbud att uppföra bostäder inom fastigheten Husensjö 9:27.

Kommentar: Illustrationskarta visar möjliga lägen för ridvägar. I samband med projektering av parken kommer precisa lägen att bestämmas. Planförslaget har anpassats till dagens hästverksamhet på Gustavslunds gård vad gäller placering av planerad bebyggelse där länsstyrelsens rekommendationer för avstånd mellan stall/hagar och bebyggelsen har varit vägledande.

Planförslaget har justerats så att bygggrätten för de rivna byggnaderna utökas.

Planförslaget har förtydligats efter samrådet avseende Q-bestämmelsen, vilket innebär att bostäder inte tillåts inom fastigheten Husensjö 9:27 förutom i de redan befintliga bostadsdelarna. Kompletteringen har införts för att förtydliga användningen/ändamålet. Idag bedrivs hästverksamhet inom fastigheten och hela planförslaget har anpassats för detta ändamål, genom placering av tillkommande bebyggelse och genom användning av stadens mark i direkt anslutning till fastigheten. Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att bostadsändamål inte är lämpligt inom en fastighet där hästverksamhet bedrivs. Däremot ryms, inom Q-bestämmelsen, andra användningar som ger Gus-

U 10 september 2010

tauslunds gård goda utvecklingsmöjligheter. Detaljplanen har en genomförandetid på fem år, vilket betyder att det därefter finns möjlighet för en planändring som kan pröva möjligheten för bostadsändamål, om det visar sig att förutsättningarna förändrats.

SAMMANFATTNING

Under utställningsskedet har framförda synpunkter främst behandlat:

- Q-bestämmelse inom fastigheten Husensjö 9:27.
- Önskemål om att Mårtenstorpsgatan förblir en återvändsgata.

REDAKTIONELLA ÄNDRINGAR / REVIDERINGAR

Följande redaktionella ändringar/revideringar har gjorts med anledning av framförda synpunkter under utställningsskedet.

- På plankartan har byggrätt för de tidigare rivna byggnaderna justerats något i enlighet med bifogat foto.
- Planbeskrivningen har kompletterats under rubriken "Dagvatten" i enlighet med NSVA:s yttrande.

KVARSTÅENDE ERINRINGAR

Kvarstående erinringar från utställningsskedet finns beträffande Q-bestämmelsen och Mårtenstorpsgatan som enligt planförslaget kopplas ihop med andra planerade gator i området.

Av dem som framfört erinringarna, vilka kvarstår, är ägaren till fastigheten Husensjö 9:27 och Godsägaren 30 sakägare i enlighet med fastighetsförteckningen.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Björn Bensdorp-Redestam
Planchef

Nina Begovic
Planarkitekt