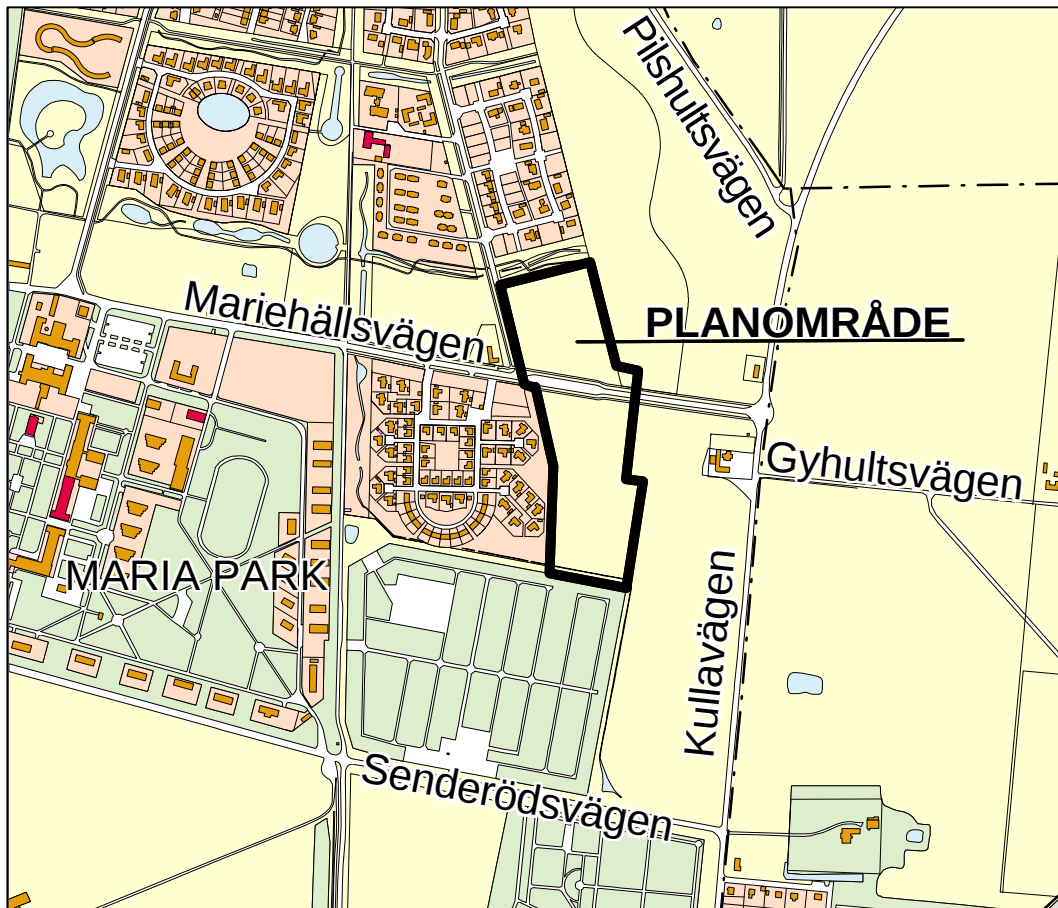




HELSINGBORG

DETALJPLAN FÖR
FASTIGHETEN **PÅLSJÖ 3:16** M FL
MARIASTADEN ETAPP XI, HELSINGBORGS STAD



Upprättad 10 mars 2004
Redaktionellt ändrad 4 juni 2004

NORMALT PLANFÖRFARANDE

Antagen av kommunfullmäktige § ...
Laga kraft
Genomförandetid t o m

UD 20030012

ANTAGANDE

DETALJPLAN FÖR
DEL AV FASTIGHETEN PÅLSJÖ 3:16
MARIASTADEN ETAPP XI, HELSINGBORGS STAD

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen redovisas på:

- planbeskrivning
- detaljplanekarta med planbestämmelser
- illustrationsplan med kvalitetsprogram
- genomförandebeskrivning
- samrådsredogörelse
- utlåtande

SYFTE

Detaljplanen upprättas för att pröva möjligheten att uppföra ca 130 nya bostäder i ett område vid Mariehällsvägen inom Mariastaden i Helsingborg.

PLANOMRÅDET

Avgränsning

Planområdet avgränsas av Flohemsvägen och kvarteret Kryddlandet i väster, ett parkområde för dagvattenhantering i norr, åkermark mot öster samt ett koloniområde i söder.

Markägare

Hela planområdet ägs av Helsingborgs stad.

Beskrivning av området

Planområdet utgörs till största delen av åkermark. Mariehällsvägen delar området i en nordlig och en sydlig del.



Ortofoto som visar planområdets läge i Mariastaden

Inom den norra delen av planområdet är marken relativt flack. I den södra sluttar marken svagt mot söder. Väster om planområdet har Mariastaden i huvudsak bebyggts med låghusbebyggelse, med ett litet undantag för platsen där Mariehällsvägen och Flohems- vägen möts, där den gällande detaljplanen möjliggör bebyggelse i fyra våningar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Program

Planområdet är en del av ett större område som ingår i planprogram godkänt av Byggnadsnämnden 10 december 2002. Programmet betonar urbana kvaliteter och miljövänligt utnyttjande av området, där inslag av grönska och vatten ska berika upplevelsen av miljön och där inspirationen ska hämtas från småstadens skala. En principstruktur redovisas där mindre gröna parker ska vara målpunkter för de större entrégatorna och där genomgående gator på allmän plats ska förbinda de olika etapperna för att underlätta traditionell kvartersbildning utan säckgator. Se vidare i planprogrammet.



Illustration som visar programskiss med planområdet markerat

Översiktsplaner

Planområdet ingår i Översiktsplan för Helsingborgs stad, ÖP 2002 där Mariastaden planeras att växa utifrån trädgårdsstadens ideal. Här nämns möjligheten att förtäta bebyggelse längs Mariehällsvägen och ner mot Maria Station med stadsbebyggelse (bostäder, service, icke störande verksamheter). Ett kollektivtrafiksstråk, med en tänkt snabbspårväg mellan Helsingborg och Höganäs redovisas med ett utpekad läge i Mariehällsvägen. Vidare påpekas behovet av en utbyggd av barnomsorg och skolverksamhet i takt med att området byggs ut.

Detaljplaner, förordnande m m

För större delen av planområdet gäller ingen detaljplan. Undantaget är ett mindre område söder om Mariehällsvägen med beteckningen kvarterspark, som ingår i detaljplanen "Del av Pålsjö 3:1 Mariastaden etapp VI", lagakraftvunnen 1998 12 28, med en genomförandetid till 2003 12 28. Kvartersparken har inte anlagts. I planprogrammet föreslås det mesta av parken ingå stadsbebyggelsen och parkmark kommer istället att koncentreras till huvudentréernas målpunkter.

Detaljplanen för Berga 1:8, Kullavägen etapp 1, vann laga kraft 18 dec 2003. Detaljplanen möjliggör en ny trafiksäker koppling till väg 111 där vägen ska ansluta till en ny trafikplats. Arbetsplanen för trafikplatsen är överklagad till regeringen.



Övriga beslut

En fortsatt utbyggnad av Mariastaden kräver att tillfarten till Mariastaden har lösts enligt ett avtal med Vägverket från 1995.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för kustzon.

PLANENS UTFORMNING**Dispositionen i stort**

I det övergripande arbetet med Mariastadens fortsatta utbyggnad betonas huvudstråket från Maria Park, Mariehällsvägen ner till Maria station. Mariehällsvägen bildar en östvästlig axel inom planområdet och ska få en tydlig karaktär som stadsgata. Härifrån leder en svagt svängande gata, "kanalgatan", åt norr och söder in till respektive område och övergår till mer trädgårdsstadsliknande kvarter. "Kanalgatan" får sin speciella karaktär där små skvadrar för in ett spännande vattenelement i gatumiljön. Täta kopplingar med tvärgator till kommande utbyggnadsområden i östvästlig riktning ger småskaliga kvarter.



Illustration "kanalgatan", Möller Arkitekter

Området innehåller totalt ca 130 bostäder, utformade som radhus, parhus och friliggande bebyggelse. Mot torget planeras service eller handel i bottenvåningarna. Utmed Mariehällsvägen föreslås också bottenvåningarna vara förhöjda för att möjliggöra en flexibel användning inför eventuellt kommande förändringar inom Mariastaden.

Bebyggelsen

Bebyggelsen mot Mariehällsvägen utgörs av bostadslängor i trevåningar mot gatan. Entrépartierna tillåts sticka ut över förgårdsmarken. Huskropparna sluttar inåt kvarteret ner till en våning. En mur på 1,5 meter föreslås mot gatan. Muren har en dubbel funktionen - dels hålla samman bebyggelsen mot gatan för att ge ett stadsmässigt gaturum och dels begränsa ljudet från biltrafiken. Angöring till husen sker från bakomliggande parallell-

gator. Bostadsentréerna vetter mot Mariehällsvägen eller finns på husets långsida med koppling till Mariehällsvägen.



Vy från Mariehällsvägen

Illustration Mariehällsvägen – Möller arkitekter

Övrig bebyggelse inom grupphusbebyggelsen består av två-/ eller trefamiljshus antingen fristående längs gatan eller samlade i kvarter runt en gemensam gård. Samtliga byggnader har fasader som i huvudsak utgöra av puts eller tegel. Mot Mariehällsvägen föreslås husen få en varm röd nyans. Husen föreslås få röda pulpettak i plåt eller tegel.

Längst i norr föreslås tomter för den kommunala tomtkön. Här tillåts friliggande hus i max två plan med högsta tillåtna byggnadshöjd på 6 meter. Husen skall i huvudsak uppföras i puts eller tegel. Husen skall uppföras med röda tegeltak.



Gårdsmiljö – Möller arkitekter

Tillgänglighet

Enreér skall huvudsakligen ske från gatan. Detta för att stimulera till aktivitet och "stadsliv" på gatan. Markbehandlingen ska anpassas så att även funktionshindrades krav på framkomlighet och tillgänglighet tillgodoses. För vidare riktlinjer för utformningen av utemiljön hänvisas till Tekniska förvaltningens "Handbok för en tillgänglig utemiljö" och kvalitetsprogrammet, se illustrationsplanen.

Grönområden

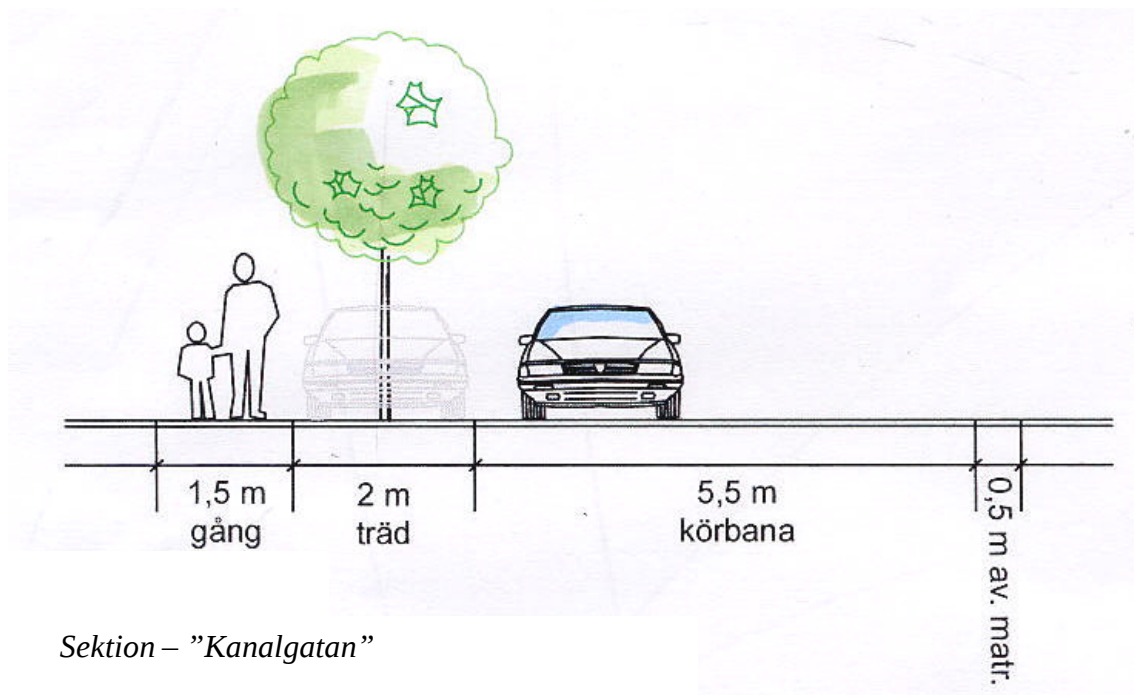
Varje hus föreslås få trädgård eller tillgång till gemensam grön gård med andra fastigheter. I planområdets närhet finns tillgång till större grönområden i anslutning till Mariapark och Pålsjöskog.

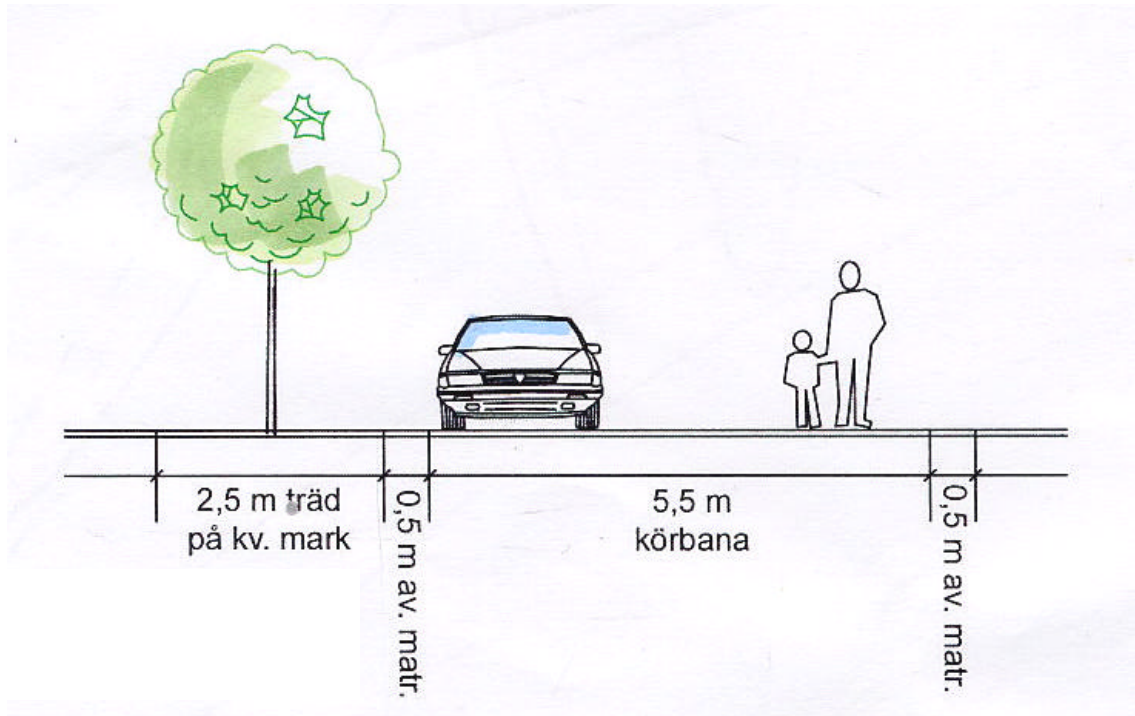
Trafik

Gatorna föreslås få en hierarkisk indelning som skall underlätta orienteringen i området, se vidare illustrationsplanen. I området är vägnätet genomgående där trafiken föreslås silas genom området för att få en jämn trafikfördelning och ett lugnt trafiktempo.

Mariehällsvägen behåller sitt nuvarande utseende med trädplantering i mitten i detta avsnitt. Delar av mittrefugen måste dock delvis byggas om för att möjliggöra infarter till planområdet.

"Kanalgatan" har ett spännande inslag av vatten i form av ett flertal sk aquapunkter belägna inom kvartergårdarna. Kanalgatan har en sektion på 9,5 meter där även träd och en gångbana finns längs ena sidan av gatan.





Sektion – Liten gata

Övriga gator är kvartersgator utformade enligt principen för "liten gata" där sektionen är 6,5 meter, se skiss ovan.

Bil- gång- och cykeltrafik

Ingen angöring med bil föreslås direkt från Mariehällsvägen. Bostäderna som gränsar mot gatan får sin angöring inne från området. Längs Mariehällsvägen finns en dubbelriktad gång- och cykelväg. På övriga gator föreslås blandtrafik d v s bilar, gång- och cyklister möts inom samma vägområde.

Kollektivtrafik

Mariehällsvägen är huvudgatan i området och har en tillräcklig bredd för att rymma en framtida spårburen koppling mot Höganäs. När bebyggelsen mot Maria Station etableras finns möjlighet för kollektivtrafiken att koppla Maria Park med stationen via Mariehällsvägen. Idag finns en busslinje som går i en egen bussgata väster om planområdet.

Parkering

Parkeringsplatser ska samlas i mindre enheter och inte dominera kvarter eller gaturum.

Stadens parkeringsnorm skall gälla för icke centrala delar ska gälla d v s:

Bostäder mindre eller lika med 2 rok 0,6 platser/bostad

Bostäder mellan 3-4 rok 1,1 platser/bostad

Större bostäder 1,3 platser/bostad

För besökande tillkommer 0,15 platser/bostad för de ovanstående kategorierna.

Småhus 2,0 platser/bostad

För småhusen ingår även besöksparkering

Buller

Följande riktvärden från riksdagens beslut för trafikbuller (prop 1996/97: 53.4.4.4) bör normalt inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse. Riktvärdena ska gälla för detaljplanen d v s:

30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus

45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid

55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus vid fasad

70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Trafiken på Mariehällsvägen kommer att öka i takt med att Mariastaden byggs ut. I detaljplanen föreslås bullerdämpande åtgärder i form av murar som avskärmar vägtrafikbullret mot bostäderna närmast vägen. I övrigt bedöms trafikmängderna vara måttliga inom området.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen inom planområdet ska utformas i ett mer urbant utförande än vad som hittills har genomförts inom Mariastaden, där öppna dagvattenlösningar i parkmiljö har dominerat. Detta för att ge området en egen karaktär. Då området är mycket flackt är det svårt att genomföra en öppen dagvattenhantering. Dagvattnet föreslås därför ledas på konventionellt sätt i ledning vidare söderut där det samlas upp i ett större dagvattenmagasin vid Senderödsvägen. Det norra området förslås anslutas till befintligt lednings-system och avvattnas norrut.

Teknisk infrastruktur

Planområdet kommer att anslutas till det kommunala ledningsnätet för vatten- och avlopp. Värmeförsörjningen avses ske med fjärrvärme. Avfallshanteringen avses ske genom källsortering i separata miljöhus.

KONSEKVENSER

Detaljplanen ger möjlighet att bygga ca 130 lägenheter i ett läge med bra kollektivtrafik. Omkring 5 ha odlingsbar mark tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Marken har odlingsklass 8 i en skala från ett till tio där tio representerar den högsta kvaliteten på åkermarken.

Dagens trafikmängd på Mariehällsvägen är ca 3300 fordon per årsmedeldygn. Framtidens trafik är svår att uppskatta då den hänger samman med den slutgiltiga trafikförsörjningen av Mariastaden. Idag planeras trafiken fördelas över flera möjliga gator, enligt den s.k. silningsprincipen istället för att samlas till enstaka tillfartsvägar. Med ett sådant scenario beräknas trafiken på Mariehällsvägen år 2020 att sjunka till 2300 fordon per dygn. Beräkningarna är gjorda av Nyvig A/S 2002.

Den ekvivalenta bullernivån blir med nuvarande fordonsmängd 57 dB(A) vid fasad mot gatan. Med en sammanhängande mur på 1,5 meters höjd, vilket föreslås mot Mariehällsvägen, skulle vägtrafikbullret dämpas till 55 dB(A) ekvivalent nivå. Detta gör att gällande riktvärden vid uteplats uppfylls. Enligt planbestämmelse i detaljplanen skall fasaderna inom planområdet utformas så att bullernivån underskrider gällande riktvärden för vägtrafikbuller avseende bostäder. En kommande spårväg bedöms inte påverka ljudnivån negativt.

Helsingborgs stad utgör generellt ett lågriskområde beträffande markradon.

Riksintresse

Detaljplanen berörs av riksintresset för kustzonen. Riksintresset bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

Miljökvalitetsnormer

Gällande miljökvalitetsnormer enligt svensk författningssamling (SFS 2001:527) avser halterna i utomhusluft av kvävedioxid (NO₂), svaveldioxid (SO₂), bly och partiklar (PM10). Enligt översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige 2002 06 12, föreligger ingen risk för överskridande av miljökvalitetsnormernas värden i närheten av planområdet. Planförslaget bedöms inte innebära någon försämring av luftkvaliteten.

SAMMANFATTNING

- Detaljplanen möjliggör en utbyggnad av ca 130 nya bostäder inom Mariastaden även service och handel planeras inom området.
- Mariehällsvägens betydelse som stadsgata betonas där gatan utgör ett viktigt sammanbindande stråk från Maria Park ner till Maria station.
- Bebyggelsen är varierad med en föreslagen hushöjd på 3 våningar mot de större gatorna. Varje hus har egen trädgård eller tillgång till en gemensam gård.
- Området har ett genomgående vägnät där bil- och gång- och cykeltrafik samsas på gatumarken.
- Dagvattenhanteringen föreslås ske i urbana lösningar där bl. a. aquapunkter ingår.

STADSBYGGNADSKONTORET

Kerstin Nilermark
Planchef

Patrik Faming
Planarkitekt

DETALJPLAN FÖR
DEL AV FASTIGHETEN Pålsjö 3:16 M F L
MARIA STADEN, HELSINGBORGS STAD

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Tidsplan

Planförslaget beräknas vinna laga kraft under tredje kvartalet 2004.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för det allmänna ledningsnätet och allmänna vägar inom planområdet.

Avtal

Planavtal har tecknats med Mark- och Exploateringsenheten.

FASTIGHETSRÄTT

Fastighetsplan

Något behov av fastighetsplan föreligger inte.

Fastighetsbildning

Planen innebär att en mindre del av tidigare detaljplan för del av Pålsjö 3:1 Mariastaden, etapp VI, lagakraftvunnen 1998 12 28, upphör att gälla. Det aktuella markområdet – beläget i norra delen av det nya planområdet – har i denna plan (1998) beteckningen och markanvändningen *kvarterspark*. Parkområdet har inte anlagts. Planens genomförandetid gick ut 2003 12 28.

Den nya planen kan lämpligen genomföras i två (eller flera) steg, varvid inledningsvis infrastrukturen etableras genom bildandet av fastigheter för allmänt ändamål (lokalgata, torg, park etc) samt exploateringsfastigheter enligt eventuella exploateringsavtal eller med utgångspunkt från vad som är känt om områdets huvudsakliga uppdelning i olika tomter. Om det är lämpligt bildas gemensamhetsanläggningar för kvartersgator, parkering, kvarterspark m m redan i detta skede.

I den andra genomförandefasen görs en mera detaljerad uppdelning på olika fastigheter, eventuella kompletteringar av redan bildade gemensamhetsanläggningar respektive nya gemensamhetsanläggningar samt ledningsrätt för ledningsstråk inom angivna u-områden

EKONOMI**Planekonomi**

Planens genomförande kräver följande större investeringar:

En viss ombyggnad av Mariehällsvägen föreslås där mittpartiet med trädplantering förlängs österut och där öppningar görs för tillfarten in till de nya bostadsområdena.

I samband med föreslagen exploatering måste befintlig dagvattenhantering mot Sänderödsvägen förändras. Nya dagvattenledningar erfordras för att kunna bygga ut området söder om Mariehällsvägen där dagvattnet föreslås fördröjas i dagvattenmagasin längs med Sänderödsvägen. Delar av området norr om Mariehällsvägen kan avvattnas till befintliga anläggningar för omhändertagande av dagvatten norr om planområdet.

TEKNISKA UTREDNINGAR

Innan detaljplanen kan antas måste massbalansering av området vara färdigställd.

ÖVRIGT

En trafiksäker koppling med väg 111, enligt avtal med Vägverket från 1995, förutsätts vara löst innan exploatering av området kan påbörjas

STADSBYGGNADSKONTORET

Kerstin Nilermark
Planchef

Patrik Faming
Planarkitekt

DETALJPLAN FÖR
FASTIGHETEN PÅLSJÖ 3:16 M F L
MARIASTADEN ETAPP XI, HELSINGBORGS STAD

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

SYFTE

Detaljplanen upprättas för att pröva möjligheten att uppföra ca 130 nya bostäder i ett område vid Mariehällsvägen inom Mariastaden i Helsingborg.

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten har avgivit yttrande enligt PBL 5 kap 20 §.

Sakägare har beretts tillfälle till samråd efter personlig kallelse och berörda bostadsrättshavare, hyresgäster och boende samt sammanslutningar och övriga intressenter har haft möjlighet att delta i ett gemensamt samrådsmöte den 16 april 2003 i stadshuset i Helsingborg. Annons har varit införd i Helsingborgs Dagblad 11 april 2003. Berörda förvaltningar och myndigheter har tillsänts planskissen för eventuella synpunkter.

SAMRÅDSMÖTET

Vid mötet deltog 20 personer. Från Helsingborgs stad deltog Kerstin Nilermark, Marianne Dock, Patrik Faming, Björn Bensdorp-Redestam och Dick Johansson, från Byggnadsnämnden Karin Lång och från Möller arkitekter Pontus Möller och Marika Thulin. Inledningsvis redogjordes för den formella planprocessen, därefter redovisades planföreslagningsutskottets förslag för området och sedan planförslaget. Slutligen följde en frågestund där mötesdeltagarna fick framföra synpunkter på planförslaget.

Mötesdeltagarna var positiva till planförslaget. Följande synpunkter framfördes.

- Frågan ställdes om genomförandet av Kullavägen, etapp 1 och lösningen på trafikmatningen till Mariastaden.
- Hur skall dagvattnet lösas inom den västra delen ?
- Hur kommer husen kring platsbildningen, vid Mariehällsvägen att utformas ?
- Kommer bussgatan att öppnas för biltrafik ?
- Är smala gator mer trafiksäkra ?

Kommentar:

En lösning av trafikmatningen till Mariastaden är en förutsättning för att kunna bygga ut stadsdelen vidare. I detaljplanen för Berga 1:8, Kullavägen etapp1 möjliggörs en ny trafiksäker koppling till väg 111. Detaljplanen vann laga kraft 18 dec 2003.

Dagvattnet kommer att ledas söderut via ledning för att därefter fördröjas i ett större dagvattenmagasin vid Senderödsvägen.

Husen vid platsen vid Mariehällsvägen kommer att uppföras i tre våningar där bottenvåningen ska innehålla handel- eller servicefunktioner.

Inga beslut finns på att öppna befintlig bussgata för biltrafik. Stadsbyggnadskontoret har dock ett uppdrag att pröva möjligheten i detaljplan.

Generellt kan sägas att breda gator ger höga hastigheter vilket motverkar trafiksäkerheten. En smal gata gör att trafikanten skärper uppmärksamheten och minskar hastigheten vilket främjar en god trafiksäkerhet.

SAMRÅDSYTTRANDE

Länsstyrelsen anser att planen lägger grunden för ett bostadsområde med flera goda kvaliteter och bedöms inte strida mot de intressen Länsstyrelsen har att bevaka enligt 12 kap 1 § Plan- och bygglagen. Vidare lämnas följande synpunkter.

Planhandlingarna bör kompletteras med maximalvärden för vägtrafikbuller.

Vid placering av elnätstationer bör försiktighetsprincipen tillämpas.

Kollektivtrafiken är idag ordnad med en busslinje väster om planområdet. Det förutsätts att den framtida snabbspårvägen prioriteras och ges tillräckligt utrymme i Mariehällsvägen. Det bör övervägas att redan idag dra en busslinje i snabbspårvägsstråket för att förbättra kollektivtrafiksituationen.

I detaljplanen redovisas en beräkning av byggnadshöjd som avviker från vedertagna principer vilket kan förefalla olämpligt.

Kommentar:

Detaljplanen har kompletterats med uppgifter om vägtrafikbuller. För närvarande utreds frågan om att dra en bussgata mellan Mariastaden och Laröd i enlighet med fördjupad översiktsplan för Hittarp-Laröd från 2002. Mariehällsvägen skulle då redan få funktionen som kollektivtrafikstråk.

Redovisningen av byggnadshöjden på den nya bebyggelse har omstuderats.

Lantmäterikontoret påpekar att planförslaget i viss mån är motsägelsefullt och föranleder frågor ur genomförandesynpunkt. Främst härleds detta till att en mer stadsmässig bebyggelse eftersträvas med inslag av handel och service, men där all mark, utom Mariehällsvägen, anges som kvartersmark.

Planhandlingarna behöver förtydligas när det gäller definitionen av kvarterspark, kvartersgata och grupphusbebyggelse. Vidare bör anges om området skall delas in i flera fastigheter. Detta bör redovisas i genomförandebeskrivningen.

Slutligen påpekas att användningen av benämningen som Lovisa och Sofia är olämplig så länge officiell namnsättning inte har genomförts.

Kommentar:

Markanvändningen för en del av gatorna har ändrats. De större gatorna utgör nu allmän plats då gatusystemet är genomgående och silningsprincipen för trafiken tillämpas.

Planhandlingarna har förtydligats när det gäller kvarterspark, fastighetsindelning och grupphusbebyggelse.

Detaljplanen benäms efter rubricerad beteckning. Såväl byggherrar som allmänhet har lättare att finna engagemang i arbetsnamn som Maria Sofia än rubricering efter nummer. Detta blir sista detaljplanen med sifferetapper.

ÖVRIGA SAMRÅDSSYNPUNKTER

Helsingborgs museer, Polismyndigheten, Swebus, Sydkraft, TeliaSonera, Utvecklingsnämndens förvaltning har inget att erinra mot planförslaget. **Tekniska förvaltningen** har inte inkommit med yttrande.

Brandförsvaret påpekar att planområdet bör utformas så att god tillgänglighet skapas för uttryckningsfordon. Insattiden från Berga understiger 10 minuter.

Planområdet förses med brandpostsystem enligt VAV P-39.

Kommentar:

Planområdet skall utformas så att gällande riktlinjer och lagstiftning när det gäller brandsäkerhet kan tillämpas.

Miljökontoret skriver i sitt yttrande att det förutsätts att planområdet inte ianspråkats innan trafikförhållandena för Mariastaden har lösts i enlighet med tidigare beslut. I övrigt ingen erinran.

Kommentar:

Det har förtydligats i planhandlingarna att trafikmatningen av Mariastaden måste vara löst innan exploatering kan påbörjas inom planområdet. Detta underlättas genom att detaljplanen för Berga 1:8, Kullavägen etapp1 har vunnit laga kraft.

Skånetrafiken skriver i sitt yttrande, att den föreslagna bebyggelsen har ett relativt bra läge ur kollektivtrafiksynpunkt med Maria station och busslinje 6 inom rimligt gångavstånd.

Det råder stor osäkerhet om när den föreslagna spårvagnslinjen till Höganäs kommer till stånd. Det är dock inte lämpligt att dra denna i Mariehällsvägen, vilket skulle innebära för låga hastigheter på linjen. Det är därför viktigt att en plan för framtida linjedragningar, för att främja en hållbar utveckling upprättas. Detta bör ske innan fler detaljplaner för området upprättas.

Kommentar:

Det är inte aktuellt att dra en framtida snabbspårväg i en separat dragning utanför bebyggelseområdena. En ny kollektivtrafiklinje måste gå centralt i området för att täcka in områdets framtida behov av snabba och gena kollektiva transporter samt för att utveckla kollektivtrafikstråket mellan Helsingborg och Höganäs.

Sektionen på Mariehällsvägen har utformats så att en framtida utbyggnad av en snabbspårväg görs möjlig.

Vård- och omsorgsnämndens förvaltning ställer sig positiva till förslaget, men vill understryka att det är viktigt att nya bostäder som uppförs byggs för alla, att kvarboende är möjligt och att största möjliga tillgänglighet, både avseende bostadens inre och yttre miljö tillgodoses.

Kommentar:

Detaljplanen skall uppfylla gällande krav och lagstiftning när det gäller tillgänglighet.

Öresundskraft framför följande synpunkter på planförslaget.

Den redovisade bebyggelsen bedöms kunna förses med elenergi från befintliga elnätstationer. När området byggs vidare söderut behövs en ny elnätstation inom angränsande utbyggnadsetapp.

Hänsyn måste tas till befintlig fjärrvärmekulvert inom området.

Kommentar:

Befintlig fjärrvärmeledning bedöms inte påverkas av planförslaget.

SAMMANFATTNING

De flesta remissinstanser och sakägare har ställt sig positiva till detaljplaneförslaget. Framförda synpunkter under samrådet har framförallt berört trafikmatningen till Mariastaden som helhet, bebyggelsen höjd och innehåll, kollektivtrafik.

Med anledning av framförda synpunkter har endast mindre justeringar gjorts i planhandlingarna.

- Två gator har blivit allmän plats.
- Förtydliganden har gjorts i planhandlingarna.

STADSBYGGNADSKONTORET

Kerstin Nilermark
Planchef

Patrik Faming
Planarkitekt

DETALJPLAN FÖR
DEL AV FASTIGHETEN PÅLSJÖ 3:16 M F L
MARIASTADEN ETAPP XI, HELSINGBORGs STAD

UTLÅTANDE

SYFTE

Detaljplanen upprättas för att pröva möjligheten att uppföra ny bostadsbebyggelse i ett område vid Mariehällsvägen inom Mariastaden i Helsingborg.

SAMRÅD

Länsstyrelsen och lantmäterimyndigheten har avgivit yttrande enligt PBL 5 kap 20 §.

Sakägare har beretts tillfälle till samråd efter personlig kallelse och berörda bostadsrättshavare, hyresgäster och boende samt sammanslutningar och övriga intressenter har haft möjlighet att delta i ett gemensamt samrådsmöte den 16 april 2003 i stadshuset i Helsingborg. Annons har varit införd i Helsingborgs Dagblad 11 april 2003. Berörda förvaltningar och myndigheter har tillsänts planskissen för eventuella synpunkter.

En majoritet av remissinstanserna har ställt sig positiva till detaljplaneförslaget. Framförda synpunkter under samrådet har framförallt berört trafikmatningen till Mariastaden som helhet, bebyggelsens höjd och kollektivtrafik.

REMISS OCH UTSTÄLLNING

Planförslaget har remitterats till bildningsnämnden, brandförsvaret, Kommunstyrelsen i egenskap av markägare, kulturnämnden, Länsstyrelsen, miljönämnden, NVSH Energi AB, Skånetrafiken, socialnämnden, Swebus AB, Sydkraft AB, tekniska nämnden, Telia/Sonera AB, Utvecklingsnämnden, vård- och omsorgsnämnden och Öresundskraft AB.

Samtliga utom Swebus och Telia/Sonera har inkommit med yttrande. Brandförsvaret, Länsstyrelsen, kulturnämnden, kommunstyrelsen, utvecklingsnämnden, NVSH Energi AB och Sydkraft har inget att erinra mot planförslaget.

Förslaget har varit utställt på stadsbyggnadskontoret och på stadsbyggnadskontorets hemsida på internet under tiden 29 mars – 27 april 2004. Annons var införd i Helsingborgs Dagblad 26 mars 2004.

Kända sakägare och hyresgästorganisationen har i brev underrättats om utställningen. Vid utställningens slut hade 2 yttrande inkommit.

INKOMNA SYNPUNKTER

Bildningsnämnden inkom med yttrande till stadsbyggnadskontoret 25 maj 2004. Nämnden påpekar vikten av att det reserveras mark lämplig för placering av lokaler för förskoleverksamhet inom området.

Kommentar:

Inom planområdet finns bebyggelse som är tänkt att kunna inrymma servicefunktioner i bottenplanet. Mariastaden planeras som en stadsdel i Helsingborg innehållande boende- och kommersiell service.

Miljönämnden inkom med yttrande till stadsbyggnadskontoret 1 juni 2004. Miljönämnden förutsätter att det förtydligas i planhandlingarna att trafikmatningen av Mariastaden måste vara löst, i enlighet med tidigare beslut, innan exploatering kan påbörjas inom planområdet. I övrigt har miljönämnden ingen erinran mot planförslaget.

Kommentar:

Frågan om trafikmatningen av Mariastaden finns redovisad i plan- och genomförandebeskrivningen.

Socialnämnden inkom med yttrande till stadsbyggnadskontoret 17 maj 2004 där nämnden ställer sig mycket positiv till att det inom planområdet finns möjlighet att ordna boende som är tillgänglig även för mindre resursstarka grupper i staden. Det är angeläget att få en blandad bebyggelse och därmed undvika en segregation inom staden.

Kommentar:

Ett mål är att skapa bostäder i varierade storlekar och upplåtelseformer inom Mariastaden som kan bidra till en varierad befolkningssammansättning och åldersstruktur.

Tekniska nämnden inkom med yttrande till stadsbyggnadskontoret 9 juni 2004 där man framför följande synpunkter.

Detaljplanen är en del av planprogrammet Pålsjö 3:16 m.fl., Mariastaden. Efter planprogrammet har en VA- och massbalanseringsutredning utförts. Innan vidare detaljplanering av området sker är det mycket viktigt att gatustrukturen låses fast för denna delen av Mariastaden för att VA-försörjningen skall kunna lösas. Lämpligtvis bör detta ske i en områdesplan där gatustruktur, höjdsättning samt yta och placering för fördröjningsmagasin tas fram. Därför anser Tekniska nämnden att det är nödvändigt att innan vidare detaljplanering kan ske av nämnda område måste detaljplanering göras för de närliggande områdena så att den tekniska infrastrukturen kan fastläggas.

För den delen av detaljplaneområdet med fribyggartomter finns servisavsättningar för dag-, spill- och vattenförsörjning i det nordvästra hörnet. För att säkerställa framkomlighet och skydd för VA-ledningar in till området måste passagen ges en bredd på 5 meter.

För den södra delen av område skall VA-försörjningen lösas gemensamt med övrig planerad utbyggnad av Mariastaden, vilket innebär att det kommer krävas

omfattande ledningsdragning innan dessa områden kan exploateras. I planbeskrivningen beskrivs s.k. aquapunkter och i det sammanhanget är det viktigt att påpeka att dessa är en angelägenhet för exploatörer/bostadsrättsföreningar och motsvarande. Dessa aquapunkter skall inte anläggas, skötas eller underhållas av Tekniska förvaltningen vilket måste framgå ur planbestämmelserna.

VA-ledningar i kvartersgator/kvartersmark måste tryggas med u-område i detaljplan samt ledningsrätt eller servitut.

Föreslagen gatusektion kan komma att förändras, bl.a. med hänsyn tagen till VA-servisledningar samt ur framkomlighetssynpunkt. De sektioner som har diskuterats i samrådsskedet är Allégata, kvartersgata samt liten boulevard. I detaljplanen har dessa gatusektioner ändrats vilket Tekniska nämnden inte kan godta. Mindre körbaneyta än 6,5 meter kan inte accepteras inom planområdet. Vid utredning med körspår av gatuutrymmet har det visat sig att detta mått krävs för att tillgängligheten ska kunna tillgodoses inom området. Detaljplanen redovisar inga hörnavskärningar eller utfartsförbud. Det är nödvändigt att hörnavskärningar finns med för att inte äventyra trafiksäkerheten eller framkomligheten. Utfartsförbud bör redovisas så att inga utfarter sker i direktanslutning till korsningar eller mot de större gatorna i området (Mariehällsvägen och Flohemsvägen).

I planen är det svårt att klargöra om parkeringen i anslutning till torget har förbindelse med kvartersgatan. Enligt Tekniska nämndens uppfattning är detta inte lämpligt. Miljöstationen som är placerad här kan även bli svår att nå för sopbilar. Längst ner i planområdet är en miljöstation placerad i parkmark. Miljöstationer som skall nyttjas av enskilda fastigheter skall ligga på tomtmark.

Söder om Mariehällsvägen är det enligt planen inlagt cykelvägar på tomtmark som skall vara tillgängliga för allmänheten. Vi ifråga sätter om dessa är nödvändiga. Det skulle behövas ta fram en struktur på hur gång- och cykelväg nätet skall se ut i hela Mariastaden, för att få en tydlig bild hur gång- och cykelvägnätet är tänkt att vara uppbyggt.

På illustrationsplanen är Mariehällsvägen ombyggd. Denna ombyggnad kommer inte att kunna genomföras eftersom det finns befintliga ledningar i området.

På plankartan finns en beteckning n_1 som säger att träden skall planteras enligt illustrationen. Denna beteckning måste tas bort eftersom det är helt otänkbart att styra plantering av träden innan en detaljprojektering av gatan eller bebyggelse är gjorda.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret har, i samarbete med Tekniska förvaltningen, tagit fram förslag till gatusektioner för hela programområdet, där planområdet utgör en del. Dessa sektioner och förslag till utformning av ett genomgående gatunät ligger till grund för områdets vidare planering. Gatusektionerna har inte ändrats i detaljplanen. Sektionen för kvartersgatorna är 6,5 meter där körbanan föreslås till 5,5 meter med avvikande material på 0,5 meter på ömse sidor om körbanan. Vid behov kan hela gatans bredd på 6,5 meter nyttjas för att komma fram med ledningar och större fordon.

Området norr om Mariehällsvägen avses avvattnas norrut till befintligt område för lokalt omhändertagande av dagvatten. Området kopplas på via befintliga serviceavsättningar för det kommunala ledningsnätet. Passagen genom kvar-

tersmarken är 5 meter i enlighet med Tekniska nämndens önskemål. Tillgängligheten tryggas genom u-område.

Området söder om Mariehällsvägen avses avvattnas söderut. Aquapunkterna bidrar till att föra in ett vattenmotiv i området men har inget med omhändertagandet av dagvatten att göra. Aquapunkterna ligger på kvartersmark där exploatören ansvarar för anläggande och skötsel. Enligt gängse skötselkrav är detta tillräckligt för att avgöra ansvarsförhållandet.

Detaljplanen har inför antagandet kompletterats med u-områden på kvartersgatorna som tryggar tillgängligheten till det allmänna underjordiska ledningsnätet samt med en planbestämmelse om utfartsförbud mot Flohemsvägen. Utfartsförbud mot Mariehällsvägen finns redovisat i detaljplanen. Dessutom har hörnavskärningar gjorts på kvartersgatorna.

In- och utfart till parkeringsplatsen i anslutning till torget avses ske via Flohemsvägen i väster. En möjlighet finns för sopbilen att passera genom parkeringen för att nå miljöstationen på ett tillfredställande sätt. Miljöstationen vid Kanlagatan i söder har flyttats in på kvartersmark.

Trafiksystemet har planerats i ett hierarkiskt system där gång- och cykeltrafik till största delen avses ske i blandtrafik inom denna del av Mariastaden d v s de olika trafikantgrupperna samsas inom samma trafikutrymme. En separat gångväg finns dock längs den svängda lokalgatan se vidare sektion A-A.

En viss ombyggnad av Mariehällsvägen kommer att ske för att infarter skall kunna anordnas till planområdet. Ombyggnaden avser delar av befintlig refug och diken.

Planbestämmelsen angående trädens placering har ersatts med en bestämmelse som säkerställer att träd skall finnas inom området.

Vård – och omsorgsnämnden inkom med yttrande till stadsbyggnadskontoret 28 maj 2004 där man framför följande synpunkter på detaljplanen. Nämnden ställer sig mycket positiv till de avsnitt i planförslaget där tillgänglighet avseende markbehandling har lyfts fram. Även planerna för framtida möjligheter till en utbyggnad av kollektivtrafik och områdets hierarkiska indelning som underlättar orienteringen i området och är av stor vikt för vård- och omsorgsnämndens målgrupper. Slutligen ställer nämnden en fråga på hur tillgängligheten tillgodoses då husen byggs med förhöjd sockel, och vidare hur hisskravet tillgodoses.

Kommentar:

Bebyggelsen inom detaljplaneområdet skall uppfylla gällande krav på tillgänglighet enligt svensk bygglagstiftning. Detta bevakas under bygglovskedet. Området väster om planområdet är redan byggt på motsvarande sätt. I första hand löses tillgängligheten med genomgående entré.

Öresundskraft inkom med yttrande till stadsbyggnadskontoret 3 juni 2004 där följande synpunkter framförs på detaljplanen. Den i detaljplanen redovisade bebyggelsen bedöms att kunna förses med elenergi från befintliga nätstationer. När området bebyggs vidare söderut kommer en ny elnätstation att behövas inom denna del av Mariastaden.

Kommentar:

Ovanstående synpunkt skall vägas in i områdets vidare planering.

Ägaren till fastigheten Hackspetten 4 har i skrivelse som inkom till stadsbyggnadskontoret 6 april 2004 framfört synpunkter kring trafikmatningen av Mariastaden och att anslutningen till väg 111 måste vara löst innan bebyggelsen inom detaljplaneområdet kan bebyggas.

Kommentar:

Trafikmatningen till Mariastaden planeras enligt den s k silningsprincipen vilket innebär att trafiken sprids ut över flera möjliga vägar för att på så sätt inte belasta enskilda korsningar och vägavsnitt. Detaljplanen för Berga 1:8, Kullavägen etapp 1 vann laga kraft 18 december 2003 vilket möjliggör att en ny väganslutning kan byggas norrut mot väg 111. Arbetsplanen för den planerade trafikplatsen är dock fortfarande överklagad hos regeringen men en behandling av ärendet planeras under våren 2004. Ett förslag till ny detaljplan, del av Gamla Staden 5 :16 m fl, för kopplingen från Mariastaden in till Helsingborgs centrala delar har tagits fram. I detaljplanen föreslås en ny stadsgata tillsammans med ny bostadsbebyggelse inom det s k Kullavägsreservatet. Även en koppling till Bergavägen planeras.

Ägaren till fastigheten Idun 5 inkom med en skrivelse till stadsbyggnadskontoret 14 april 2004 där fastighetsägaren är kritiskt till att anslutningen till väg 111 ännu ej är löst i enlighet med avtalet med Vägverket från 1994

Kommentar:

Se svar till fastighetsägaren för Hackspetten 4.

Ägaren till fastigheten Rågen 38 inkom med skrivelse till stadsbyggnadskontoret 26 april 2004 där man framför synpunkter på att trafikfrågan ännu inte är löst med väg 111 i norr och Kullavägen i söder. Detaljplanen bör inte tas upp för vidare behandling förrän trafikfrågan är löst.

Kommentar:

Se svar till fastighetsägaren för Hackspetten 4.

SAMMANFATTNING

Inkomna skrivelser under utställningstiden har framförallt berört frågor rörande trafik dels kopplingen till väg 111 och dels utformningen av gatorna inom planområdet. Vidare har frågor angående kommunal infrastruktur tagits upp. Efter utställningen har redaktionella tillägg gjorts i planhandlingarna och på plankartan. En totalhöjd har ersatt föreskriven byggnadshöjd inom områdena avsedda för friliggande villabebyggelse för att möjliggöra hus i 11/2 plan med ett skånskt uttryck. Planbestämmelsen om föreskriven takvinkel har tagits bort. Placeringen av de skvare har inte låsts fast i detaljplanen utan föreskrivs inom kvartersmarken i anslutning till Kanalgatan till en minsta storlek av 50 kvm.

KVARSTÅENDE ERINRINGAR

Inga erinringar kvarstår inför antagandet beträffande detaljplanens innehåll. Ägarna till fastigheterna Hackspetten 4, Idun 5 och Rågen 8, belägna längs Ringstorpsvägen har haft synpunkter på att trafikmatningen till Mariastaden måste vara löst innan liggande detaljplan antas och planerad bebyggelse uppförs.

STADSBYGGNADSKONTORET

Kerstin Nilermark
Planchef

Patrik Faming
Planarkitekt

Sändlista

Protokoll, utlåtande

Fastighet

Ägare:

Hackspetten 4

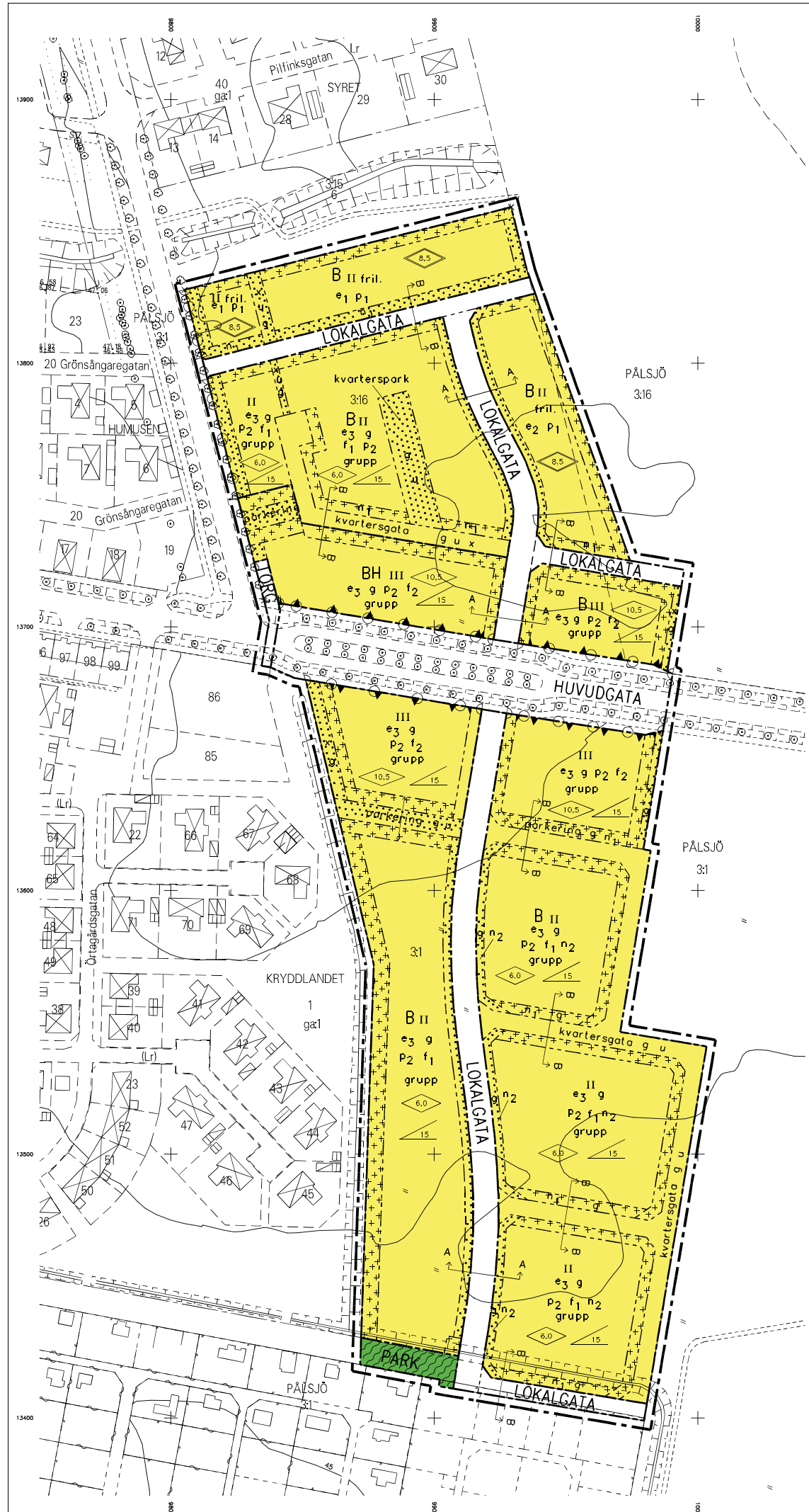
Malte Bengtsson
Storåkersgatan 1
254 54 Helsingborg

Idun 5

Lars Terje
Ringstorpsvägen 50 B
254 54 Helsingborg

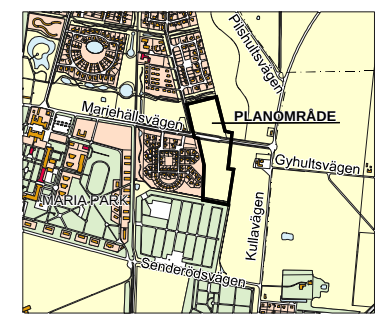
Rågen 38

Lorita Lindahl
Ringstorpsvägen 45 A
254 54 Helsingborg

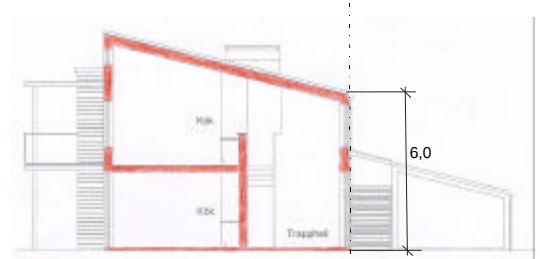


KARTBETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
 - Traktgräns
 - Kvartersgräns
 - Fastighetsbeteckning
 - Mur
 - Stödmur
 - Staket
 - Gång- eller cykelväg, plantering
 - Väg, gata
 - Vegetationsgräns
 - Kantsten, refug
 - Slänt
 - Höjdkurvor
 - Höjdpunkt
 - Servitut
 - Ledningsrätt
 - Gemensamhetsanläggning
 - Träd
 - Allé
 - Lövskog, barrskog resp blandskog
 - Byggnad – fasad karterad
 - Byggnad
 - Skärmtak
 - Trappa
 - Transformatorstation
 - Rutnätskors
- Helsingborgs höjdsystem
Grundkartans riktighet bestyrkes
Helsingborg 10 mars 2004
- Sven-Åke Kronberg
Bitr lantmäterichef



Översiktskarta



Figur 1: Grupphus skall utföras med pulpettak, varvid högsta byggnadshöjd beräknas enl fig

PLANBESTÄMMELSER

Följande bestämmelser gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns, ritad 3 m utanför det område förslaget avser
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- TORG** Torg, plats
- HUVUDGATA** Trafik mellan områden
- LOKALGATA** Lokaltrafik
- PARK** Anlagd park, miljöhus får finnas till en högsta byggnadshöjd av 2,5 m och högst omfatta 25 kvm.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

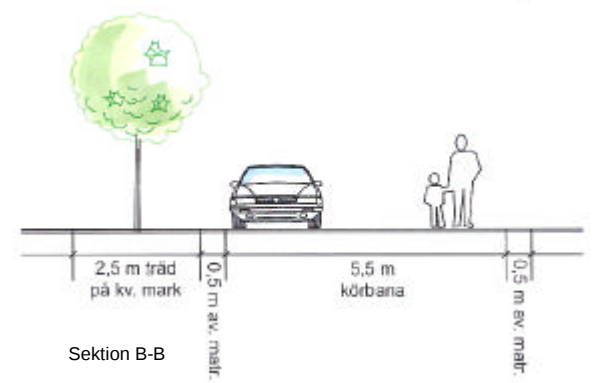
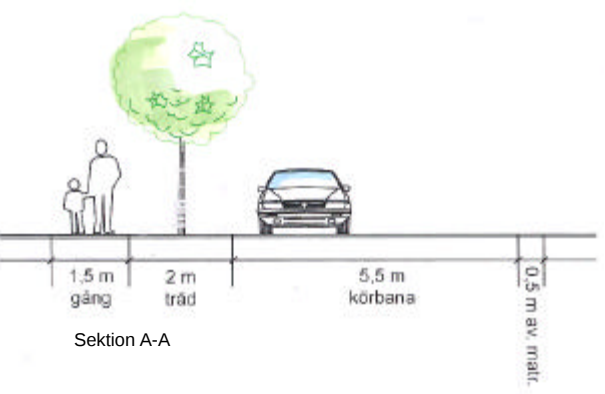
- B** Bostäder
- BH** Bostäder med handel och servicefunktioner i bottenplan.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- A-A** Typsektion för lokalgata
- B-B** Typsektion för lokalgata

UTNYTTJANDEGRAD

- e1** Största byggnadsyta för huvudbyggnad 150 kvm.
- e2** Största byggnadsyta för huvudbyggnad 140 kvm.
- e3** Byggnadsarea skall vara max 50% av fastighetsarea.



BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus, garage och sophus till en högsta byggnadshöjd av 2,5 m. Entrépartier och burspråk får förekomma.
- g** Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- u** Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- x** Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

MARKENS ANORDNANDE

- B-B** Typsektion för kvartersgata
- n1** Träd skall finnas
- n2** Aquapunkt med vatten i direkt kontakt med gatan skall finnas till en minsta storlek av 50 kvm
- parkering** Parkeringsplats skall finnas
- kvarterspark** Kvarterspark
- kvartersgata** Kvartersgata. Gatan skall vara tillgänglig för allmän bil, gång- och cykeltrafik.
- Mur skall uppföras utmed hela sträckan i användningsgränsen till en högsta höjd av 1,5 m.

UTFART STÅNGSEL

- Körbar förbindelse får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Samtliga tak skall vara röda.
- P1** Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 m från gräns. Garage och förråd får uppföras i gräns till en högsta byggnadshöjd av 2,5 m och omfatta högst 40 kvm. Källare får ej finnas.
- P2** Huvudbyggnad skall placeras i enlighet med illustrationen. Entrépartier och burspråk får anläggas inom förgårdsmark. Garage, förråd och sophus får uppföras i gräns till en högsta byggnadshöjd av 2,5 m och omfatta högst 40 kvm. Källare får ej finnas. Bebyggelsen mot Mariehällsvägen skall uppföras i tre våningar.
- 0,0** Högsta byggnadshöjd i meter, beräknas enligt figur 1.
- 0,0** Högsta totalhöjd i meter
- ∞** Största taklutning i grader
- II, III** Högsta antal våningar. Vind får ej inredas.
- fril.** Endast friliggande hus.
- grupp** Endast grupphusbebyggelse
- f1** Bebyggelsen ska utformas med röda pulpettak i tegel eller plåt.
- f2** Fasader skall i huvudsak uppföras i puts eller tegel. Mindre del träpartier får förekomma. Mot Mariehällsvägen skall fasader uppföras med förhöjd bottenvåning. Fönster och entréer skall finnas mot Mariehällsvägen.

STÖRNINGSSKYDD

Riksdagens beslut (prp 1996/97:53,4,4,4) rörande vägtrafikbuller får inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse, se vidare i planbeskrivningen sid 8.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

BESLUT

Antagen av kommunfullmäktige:
Laga kraft:
Genomförandetid t o m:

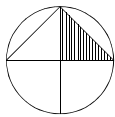
Ritad av: KE

Kerstin Nilermärk
Planchef

Patrik Faming
Planarkitekt

UD 20030012

ANTAGANDE



Illustrationsplan skala 1:1000 - Möller arkitekter AB

Kvalitetsprogram

Inledning

Kvalitetsprogrammet ska användas tillsammans med illustrationsplaner och de formella plankartorna med bestämmelser. Kvalitetsprogrammet omfattar både bebyggelsekvarteren och den allmänna platsmarken.

Kvalitetsprogrammet ska ge byggherrarna en gemensam grund som säkrar områdets attraktivitet och kvalitet.



Lokalgator - allmän plats

Kvartersgator - kvartersmark

Gatusystem och parkering

- Ett genomgående gatunät ska förbinda de olika delområdena. Denna princip underlättar förandet av kvarter utan säckgator och ger en god orienterbarhet inom området.
- Gatusystemet har en hierarkisk uppbyggnad med fyra olika gatutyper. I entrépunkterna finns "liten boulevard" – en gata med separata gångvägar kantade med träd och två körbanor med en trädad i mitten. "Allégatan" – en gata med träd på ömse sidor om körbanan och separata gångvägar. "Kanalgatan" har en svängd form där även vatten i form av s.k. aquapunkter för in vatten i gaturummet. "Liten gata" är en gata med eller utan träd på ena sidan om körbanan. Alla gatutyper skall utföras i överensstämmelse med de sektioner som anges i planbestämmelserna i respektive detaljplan.
- Parkering skall i huvudsak anordnas på den egna tomten men parkering för besökande kan anordnas i anslutning till aktuell bostadsgrupp.



BESLUT
Antagen av kommunfullmäktige:
Laga kraft:
Genomförandetid t o m:

Kvarter och byggnader

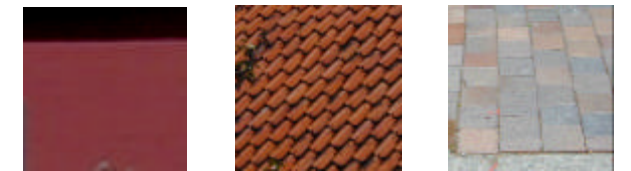
- Kvarteren inom området är relativt små och följer rutnätsstadens ideal. Deras storlek skall möjliggöra flera vägar att röra sig genom området och husen skall placeras nära gata för ett tydligt och varierat gaturum.
- Mot Mariehällsvägen skall bebyggelsen utformas i 3 våningar.
- Genomgående skall entréer placeras ut mot gata.



Material-färgskala

- De material och metoder som används för byggnader och omgivningar ska vara av traditionell och beprövad sort, där god miljöhänsyn kan påvisas.
- Samtliga byggnader har fasader som i huvudsak utgörs av puts eller tegel. Mörkare varma färgskalor föreslås mot Mariehällsvägen och Kullavägen. Taken ska vara röda och utformas med resning i sadel- eller pulpetform. Sidobyggnader, garage och förråd får utformas med s.k. "gröna tak" t.ex. sedum.

Hela det offentliga rummet ska ha en genomgående gestaltning. Färgsättning, utrustning, belysning och markbeläggning ska samordnas. Av miljösäl ska staden föregå med gott exempel och så långt möjligt undvika zink i det offentliga rummet. Förebild för det offentliga rummet skall i tillämpliga delar vara "Stadsmiljöprogram för Helsingborgs stad".



Perspektiv från Mariehällsvägen
Möller arkitekter AB

Illustrationsplan

DETALJPLAN FÖR
FASTIGHETEN PÅLSJÖ 3:16 M FL
MARISTADEN ETAPP XI
HELSINGBORGS STAD

Upprättad 10 mars 2004

Redaktionellt ändrad 4 juni 2004

STADSBYGGNADSKONTORET

Kerstin Nilermark
Planchef

Patrik Faming
Planarkitekt

UD 20030012

ANTAGANDE