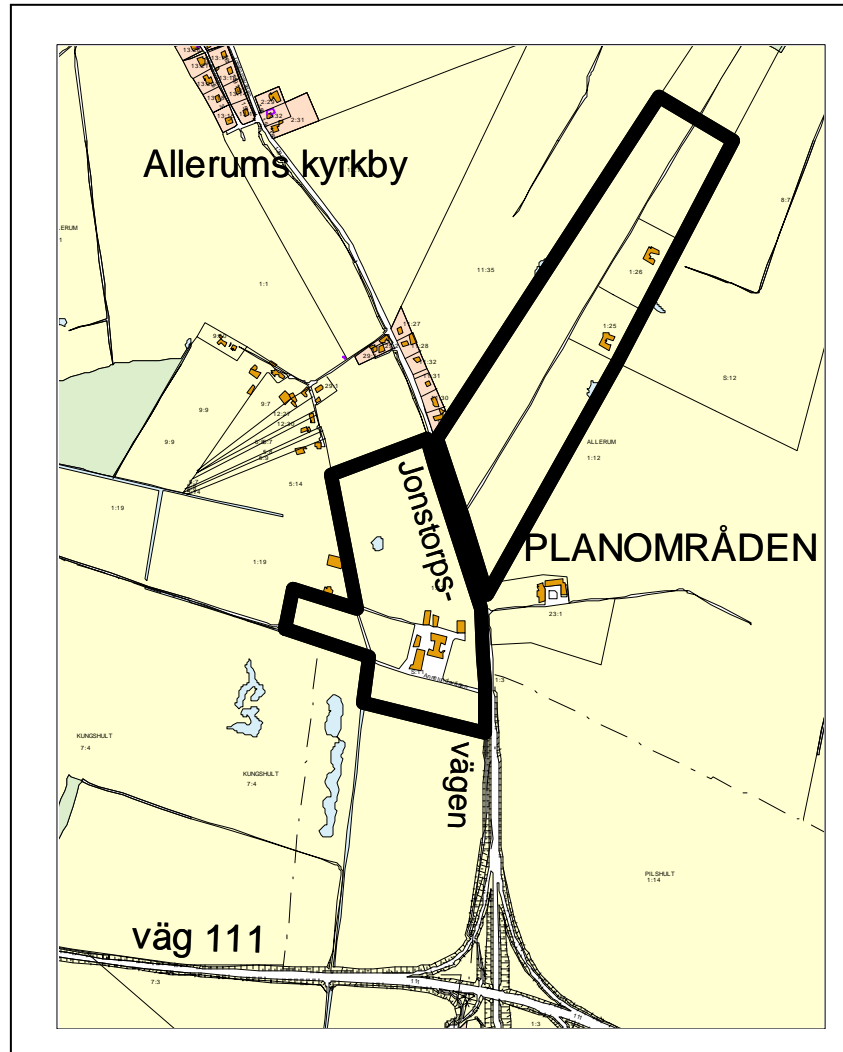




HELSINGBORG

DETALJPLAN FÖR
DEL AV FASTIGHETEN **ALLERUM 1:12 -**
ANNELUNDS GÅRD
HELSINGBORGS STAD



Upprättad 14 januari 2005
Redaktionellt kompletterad 8 april 2005

Antagen av kommunfullmäktige 15 juni 2005 § 105
Laga kraft 19 juli 2005
Genomförandetid t o m 19 juli 2010

UD 20040006

15985

STADSBYGGNADSKONTORET

	HANDL	SAM- RÅD	K- DOM	CIRK
SBD			X	
KA				
BLDV				
ÖPL	X			
STRAF				
LN				
KART				
BN				
ORDF/ YORDF				



HELSINGBORG

Utdrag ur protokoll fört vid samman-
träde med Helsingborgs kommun-
fullmäktige 2005-06-15

STADSBYGGNADSKONTORET
NR... 2545
2005 -06- 30
DNR... VD 20040006

Kf § 105
Ks § 108

**Detaljplan för del av fastigheten Allerum 1:12 - Annelunds gård, Helsingborgs stad,
Dnr 00359/2005**

Ärendet

Byggnadsnämnden har fattat beslut den 19 april 2005, § 113, att överlämna förslag till detaljplan för rubricerad fastighet. Planens syfte är att pröva möjligheten att avstycka fyra tomter för hästgårdar, att skydda landskapsbilden och den befintliga gårdsbildningen samt att möjliggöra uppförandet av ett ridhus och reglera detta i detaljplan.

Kommunstyrelsens förslag

Kommunstyrelsen har den 1 juni 2005 tillstyrkt att den i ärendet aktuella detaljplanen antas.

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplan för del av fastigheten Allerum 1:12 – Annelunds gård, Helsingborgs stad, upprättad 14 januari 2005, redaktionellt kompletterad 8 april 2005.

Expedieras till

Stadsbyggnadskontoret
Lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen
Berörda

Vid protokollet

Ingrid Lindell

Ann Arleklo

Justerat 2005-06-28

Claes Sjölin

Nicu Seifi

KOMMUNFULLMÄKTIGE

DETALJPLAN FÖR
DEL AV FASTIGHETEN **ALLERUM 1:12** – ANNELUNDS
GÅRD
HELSINGBORGs STAD

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen redovisas på:

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

SYFTE

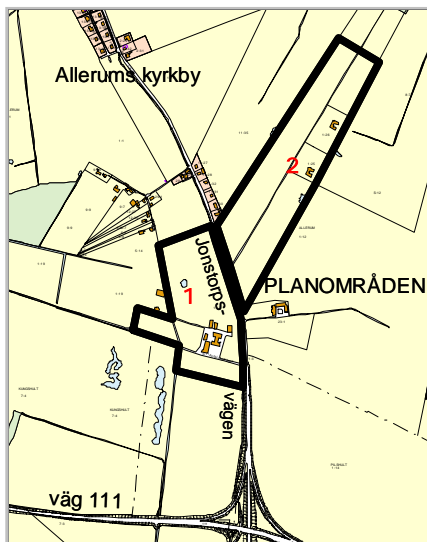
Detaljplanen upprättas för att pröva möjligheten att avstycka fyra tomter för hästgårdar, att skydda landskapsbilden och den befintliga gårdsbildningen samt att möjliggöra uppförandet av ett ridhus och reglera detta i detaljplan.

PLANOMRÅDET

Bakgrund

Annelunds gård är ett modernt jordbruksföretag som bygger på flera olika verksamheter. Större delen av jordbruksmarken arrenderas ut för främst spannmålsproduktion. Jämsides med denna verksamhet finns bl a gårdsbutik, rökeri och fjäderfäslakteri. På gården finns också en inackorderingsverksamhet för hästar – cirka 24 boxar finns till uthyrning. [REDACTED] vill fortsätta att utveckla främst hästverksamheten med ett ridhus och med möjligheter för fler hästintresserade att ta aktiv del av gårdens faciliteter och har därför tagit initiativet till denna detaljplan. Förslaget har presenterats för byggnadsnämnden den 14 oktober 2003.

Omfattning och avgränsning



Planområdets omfattning framgår av kartbilden till vänster. Detaljplanen omfattar endast de delar av fastigheten som berörs av de föreslagna förändringarna, d v s delområde 1 och 2. Delområde ett, omfattar Annelunds gård och ett område norr där-om, beläget väster om Jonstorpsvägen. Delområde två, omfattar ett område öster om Jonstorpsvägen.

Ägoförhållanden

Hela planområdet är i privat ägo.

Beskrivning av området

Planområdet ingår till större delen i ett storskaligt jordbrukslandskap och ligger exponerat ut mot väg 111. Kring Annelunds gård och den angränsande Nygård finns större vegetationspartier som på typiskt skånskt vis markerar gårdsbildningen i landskapet. I norr gränsar fastigheten till villabebyggelse som ligger utmed Jonstorpsvägen och i väster, cirka 150 meter från Jonstorpsvägen, finns en husgrupp med begränsad djurhållning.

Planeringsförutsättningar

Detaljplanen skall pröva möjligheten att utöka antalet hästgårdar öster om Jonstorpsvägen med fyra och att byggrätt för ett ridhus med internationella mått möjliggörs. Annelunds gårds kulturhistoriska värden skall tillvaratas och säkerställas med sk varsamhetsbestämmelser. Inom området finns två nybyggda hästgårdar som tillkommit genom bygglovprövning. Önskemålet om fler hästgårdar kräver prövning i detaljplan, bl a med hänsyn till landskapsbilden.

Planområdet är beläget strax norr om Mariastaden och kan bidra med olika boendeformer i stadens absoluta närhet till Pågatågstation och service med möjlighet till meningsfull fritid och värdefull rekreation.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Planområdet är i översiktsplanen för Helsingborg –ÖP 2002, antagen av kommunfullmäktige den 12 juni 2002, redovisat som odlingslandskap där större exploatering bör undvikas. Då detaljplanen inte innebär några större förändringar, har inte något planprogram upprättats.

Detaljplaner

Planområdet är inte detaljplanlagt.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

Bevarandeprogram

Planområdet omfattas inte av något bevarandeprogram.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fasta fornlämningar. Dock kan det finnas under mark dolda, ej kända fornlämningar. Om lämning påträffas vid markgrepp skall arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med länsstyrelsen enligt 2 kap Kulturminneslagen. Fornlämningarna kan uppträda som härdrester, stenpackningar eller mörka färgningar i jorden m m.

PLANENS UTFORMNING

Dispositionen i stort

Detaljplanen omfattar två delområden, ett öster om Jonstorpsvägen samt ett väster om Jonstorpsvägen och kring Annelunds gård med sina olika verksamheter. De olika delområdena framgår av kartbild på *sidan 1* i denna planbeskrivning.

Delområde 1 omfattar Annelunds gård, nytt ridhus och varsamhetsbestämmelser för den befintliga bebyggelsen. Norr om gården finns ett område med odlingsmark.



Annelunds gård

Delområde 2 är beläget öster om Jonstorpsvägen och norr om Nygård. Här är två hästgårdar uppförda sedan några år tillbaka. I direkt anslutning till dessa föreslås ytterligare



Läge för nya hästgårdar öster om Jonstorpsvägen

fyra hästgårdar med skånsk byggnadstradition som förebild. Närmast vägen finns odlingsmark för att bibehålla utblickarna mot odlingslandskapet från Jonstorpsvägen.

Bebyggelsen

För *delområde 1* innebär detaljplanen att ett ridhus kan uppföras i anslutning till stallbyggnaden. För att kunna brukas för ridsportens olika grenar, föreslås det nya ridhuset få måtten 25 x 65 meter. Ridhuset skall med tanke på sitt utsatta läge i odlingslandskapet

pet, ges en omsorgsfull utformning som underordnar sig den äldre gårdsbebyggelsen, inte minst färgmässigt. Ridhuset kommer med sin storlek att dominera landskapsbilden från väg 111, varför detaljplanen föreskriver en vegetationsridå utmed den södra långsidan samt en mindre mot norr. Trots denna bestämmelse kommer anläggningen ändå med sin 25 meter breda kortsida ha ett tillfredsställande annonsläge vid eventuella tävlingar. Byggrätten för ridhuset har måtten 30 x 65 meter, vilket innebär en utbyggnadsmöjlighet för t ex stall eller dylikt utmed den norra långsidan. Framför ridhuset anläggs en större parkering som komplement till den parkering som redan finns i anslutning till stallbyggnaden. Med denna utformning blir gårdens olika funktioner väl uppdelade vilket är viktigt inte minst med tanke på slakteri och gårdsbutik som har egen parkering framför den bortre delen av stallbyggnaden.

Området norr om Annelunds gård är redovisat som lantbruk med en restriktion som innebär att rast- eller beteshagar för häst inte får förekomma närmare än 50 meter från bostad.

Delområde 2 är beläget öster om Jonstorpsvägen. Inom detta delområde finns redan två hästgårdar uppförda. Gårdarna har en gemensam tillfart kantad med pilar. Detaljplanen innebär att ytterligare fyra hästgårdar kan uppföras. De nya gårdarna skall uppföras enligt skånsk byggnadstradition. D v s med skånelängan som förebild vad gäller volym



Annelunds gård sedd från söder

och materialval. Utformningen av bostadshus och stallbyggnad kan med fördel ha ett modernt formspråk med moderna byggnadsmaterial, se illustrationer på plankartan. För att inte i allt för stor utsträckning påverka intrycket av odlingslandskap tillåts de nya hästgårdarna inte ha en areal som är mindre än 1 hektar. Av samma skäl har området närmast Jonstorpsvägen bibehållits som odling med en tilläggsbestämmelse som innebär att betes- eller rasthagar inte får finnas närmare angränsande renodlade bostadsfastigheter än 50 meter.

De nya hästgårdarnas bostadshus får vara högst 200 m² och stall- och uthusbyggnader tillsammans högst 200 m².

Området korsas av en starkströmsledning. Denna ledning skall grävas ned i samband med detaljplanens genomförande och inga hus får placeras närmre denna ledning än 10 meter. Se vidare i genomförandebeskrivningen.

Varsamhetsbestämmelser

Annelunds gårds historia sträcker sig inte längre tillbaka än till 1800-talet. Alla äldre byggnader på gården har, trots förändringar genom åren, fortfarande kvar mycket av sina ursprungliga kvaliteter.

De föreslagna varsamhetsbestämmelserna har tillkommit för att säkerställa kvarvarande kulturhistoriska kvaliteter och för att vara vägledande vid underhållsarbeten på mangårds- och ekonomibygnader av äldre datum.

Kvaliteter som bör uppmärksammas är på mangårdsbyggnaden, gråstensgrunden, fönsteromfattningar och takkonstruktionen. På stallbyggnaden är det gråstensfasaden och -grunden, de sk Bruniusgavlarna mot väster, och fönster mot öster. På gården finns också ett mindre bostadshus i 1½ plan. Fasaden som vetter mot mangårdsbyggnaden är korsvirke, i övrigt putsad. Huset bär spår av en ombyggnad, troligen gjord på 1950-talet. Då togs två takkupor upp och kläddes, liksom taket, med eternitplattor. Det kulturhistoriska värdet består här i de tydliga spåren av olika tiders ideal.

Trafik

Planområdet är beläget utmed Jonstorpsvägen som vid räkning 1994 hade 3 300 fordon per årsmedeldygn. Trafiken beräknas öka med cirka 2%/år vilket för detta vägavsnitt innebär cirka 4 000 fordon per årsmedeldygn.

Planområdet har begränsad tillgång till kollektivtrafik men bedöms med tanke på sin begränsade omfattning och närheten till Mariastaden och Maria station som ett godtagbart boendeanternativ, sett ur kollektivtrafiksynpunkt. Cykelväg finns till Maria station.

Teknisk försörjning

Allt dagvatten som tillkommer på de nya byggrätterna i detaljplanen skall tas om hand inom den egna tomten.

Planområdet är beläget utanför VA-verkets verksamhetsområde, vilket innebär att den nya bebyggelsen, måste lösa vatten- och avloppsfrågorna i egen regi. Avlopp skall lösas enligt de regler som miljönämnden beslutat om.

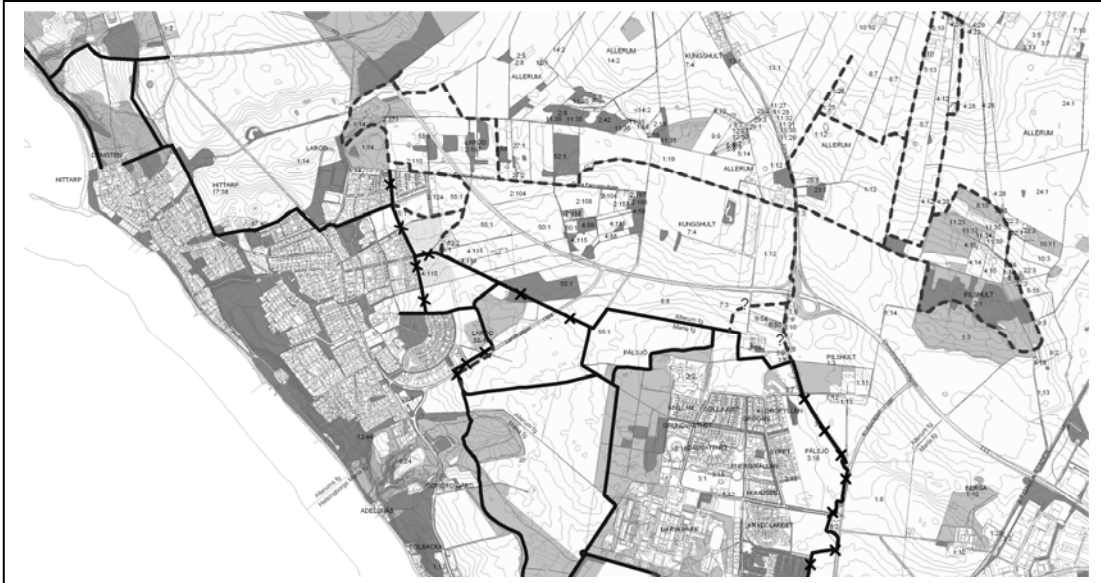
Öresundskraft planerar att bygga ut sitt naturgasnät vilket kan innebära att bebyggelsen kan komma att få tillgång till naturgas. Möjlighet för anslutning till fjärrvärme saknas.

Störningar och buller

Några särskilda åtgärder för dämpning av trafikbuller har inte föreslagits men en planbestämmelse för att säkerställa att dessa riktvärden innehålls har påförts plankartan.

KONSEKVENSER

Detaljplanen innebär att ett modernt jordbruksföretag får möjlighet att ytterligare utveckla och förädla gårdens olika verksamheter. Genom nya hästgårdar kan fler människor bosätta sig på landsbygden och utveckla en livsstil som tack vare gårdens strategiska läge gör det lätt att pendla till en arbetsplats – t ex med Pågatåg från Maria eller Ödåkra Pågatågstationer. Planområdets läge på landsbygden och den bristande kollektivtrafiken innebär emellertid ett visst ökat bilberoende. Det ökande antalet hästar i området innebär ett större tryck på småvägarna i området – möjligheter för ridvägar bör därför ses över varvid fastighetsägaren förväntas ta ett ansvar i detta sammanhang som motsvarar den nytta han har av dessa ridmöjligheter.



Utdrag ur förslag till komplettering av ridvägar

Detaljplanens genomförande kräver antingen skyddsavstånd till en starkströmsledning eller att den grävs ner och i sådant fall säkerställs med ledningsrätt.

Miljö kvalitetsnormer

Gällande miljö kvalitetsnormer enligt svensk författningssamling (SFS 2001:527) avser halterna i utomhusluft av kvävedioxid (NO₂), kväveoxider (NO_x), svaveldioxid (SO₂), bly och partiklar (PM10) samt bensen. Miljökontoret i Helsingborgs stad utger kontinuerligt årsrapporter som redovisar mätresultat från specifika positioner i staden. Enligt förslaget till Översiktsplan 2002, antagen av kommunfullmäktige 2002 06 12, föreligger ingen risk för överskridande av miljö kvalitetsnormernas värden i närheten av planområdet. Planförslaget bedöms inte påverka luftkvaliteten negativt.

SAMMANFATTNING

Detaljplanen innebär att fyra nya hästgårdar tillskapas, att den kulturhistoriskt intressanta Annelunds gård får varsamhetsbestämmelser vars syfte är att skydda bebyggelsen från förvanskande förändringar samtidigt som ett ridhus kan uppföras i anslutning till stallbyggnaden. Detaljplanen säkerställer också det öppna odlingslandskapet mellan de olika bebyggelsegrupperna.

MEDVERKANDE

I arbetet med detaljplanen har, förutom undertecknade, medverkat bitr planchef Caroline Dahl, planteknikerna Britt-Marie Bergman, Bodil Falke och Kerstin Ekström från stadsbyggnadskontoret.

REDAKTIONELLA KOMPLETTERINGAR 8 APRIL 2005

Följande redaktionella kompletteringar har gjorts med anledning av under utställningsskedet framförda synpunkter.

Plankartan har kompletterats med illustrationer, byggrätten för ridhuset har minskats, skyddsplantering krävs även mot norr och redaktionella ändringar som inte påverkar innebörden har gjorts i bestämmelsetexten.

Planbeskrivningen har kompletterats i enlighet med de kompletteringar som gjorts på plankartan.

Genomförandebeskrivningen har kompletterats med uppgifter om Sydvattnens befintliga vattenledning.

STADSBYGGNADSKONTORET

Kerstin Nilermark
Planchef



Margaretha Aspeholm
Planingenjör

Enligt uppdrag



Caroline Dahl
Bitr planchef

DETALJPLAN FÖR
DEL AV FASTIGHETEN ALLERUM 1:12 – ANNELUNDS GÅRD
HELSINGBORGS STAD

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATION

Planförslaget beräknas antagas under andra kvartalet år 2005.

Detaljplanens genomförandetid är fem år räknat från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

FASTIGHETSRÄTT

Gång- och cykelvägen utmed Jonstorpsvägen är utlagd med vägrätt och ingår därför inte i planområdet.

Öster om Jonstorpsvägen skall fyra hästgårdar avstyckas från Allerum 1:12. Här krävs även ändring av anläggningsbeslutet för Allerum ga:13 så att de fyra nya fastigheterna kan anslutas. Allerum ga:13 innefattar utfartsväg för Allerum 1:25 och 1:26, skötsel av trädallé samt färskvattenanläggning m m. Eventuellt kan anläggningen behöva sektioneras. Eventuell påverkan på befintliga dikesföretag skall redovisas före detaljplanens antagande och beaktas vid kommande fastighetsbildning.

Starkströmsledningen bör säkerställas med ledningsrätt. Som stöd för denna åtgärd finns, utan ange läget för den nedgrävda kabeln, en särskild planbestämmelse.

TEKNISKA UTREDNINGAR

Innan detaljplanens antagande skall fastighetsägaren visa att tillgången på färskvatten är tillräcklig för det antal nya tomter som detaljplanen medger. Fastighetsägaren skall även redovisa hur de nya tomterna kan anslutas till befintliga dikesföretag.

Den starkströmsledning som korsar marken för de nya hästgårdarna skall grävas ner och ingen byggnad bör placeras närmre ledningen än 10 meter. Exploatören svarar för kostnaden för detta och arbetet skall ske i samråd med Öresundskraft AB.

Fastighetsägaren ansvarar för att sammanhållna ridstigar på den egna fastigheten genomförs. Eventuellt behov av kompletteringar har utretts under samrådsskedet och iordningställandet bekostas av fastighetsägaren och sker i samråd med tekniska förvaltningen och andra fastighetsägare.

ÖVRIGT

I samband med uppförandet av ridhuset på fastigheten Allerum 1:12 skall kontakt tas med Sydvatten så att befintlig vattenledning till Höganäs kan markeras. Ledningen är legaliserad genom vattendom (VA 4 1981). Det är av största vikt att restriktionerna för ledningen efterlevs då den försörjer Höganäs med dricksvatten.

STADSBYGGNADSKONTORET

Kerstin Nilermark
Planchef



Margaretha Aspeholm
Planingenjör

Enligt uppdrag



Caroline Dahl
Bitr planchef