

# DEL AV FASTIGHETEN ARHOLMA 1 M FL, TORG OCH TRYGGHETSBOENDE RYDEBÄCK, HELSINGBORGES STAD

## BEGÄRAN OM PLANÄNDRING

---

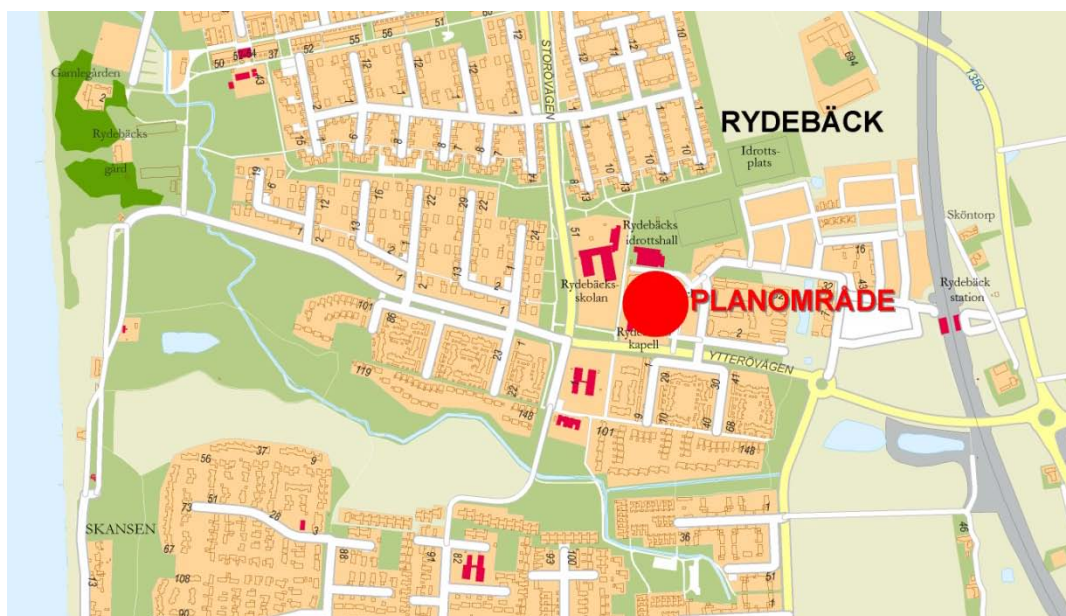
### SÖKANDE

En ansökan om planändring har inkommit från mark- och exploateringsenheten i Helsingborgs stad. Detaljplanen bygger på en tidigare ansökan och utredning.

### BAKGRUND OCH SYFTE

Torget i Rydebäcks centrum är planlagt som kvartersmark i gällande detaljplan och upplåts till gemensamhetsanläggning Arholma ga:1, där bostadsrättsföreningarna i anslutning till torget och Helsingborgs stad ingår. Ytan har dock funktion som allmän plats/torg. En längre tid har bostadsrättsföreningarna påtalat missnöje med de befintliga förhållandena vilket har resulterat i att Helsingborgs stad har tagit beslut om att ändra torgytan i gällande detaljplan till allmän platsmark. Under planarbetet har frågan väckts om att bygga trygghetsboende på den intilliggande parkeringen i öster. Parkeringen har tidigare ingått i ett planarbete med syfte att bygga bostäder, men lyftes ur inför utställningen. Trygghetsboende har efterfrågats i Rydebäck och det bedöms finnas behov för det i centrum.

En nybyggnation av bostäder bedöms vara så stort avsteg från tidigare plansyfte i Arholma 1 m.fl. att ett beslut om nytt planuppdrag krävs från Stadsbyggnadsnämnden.

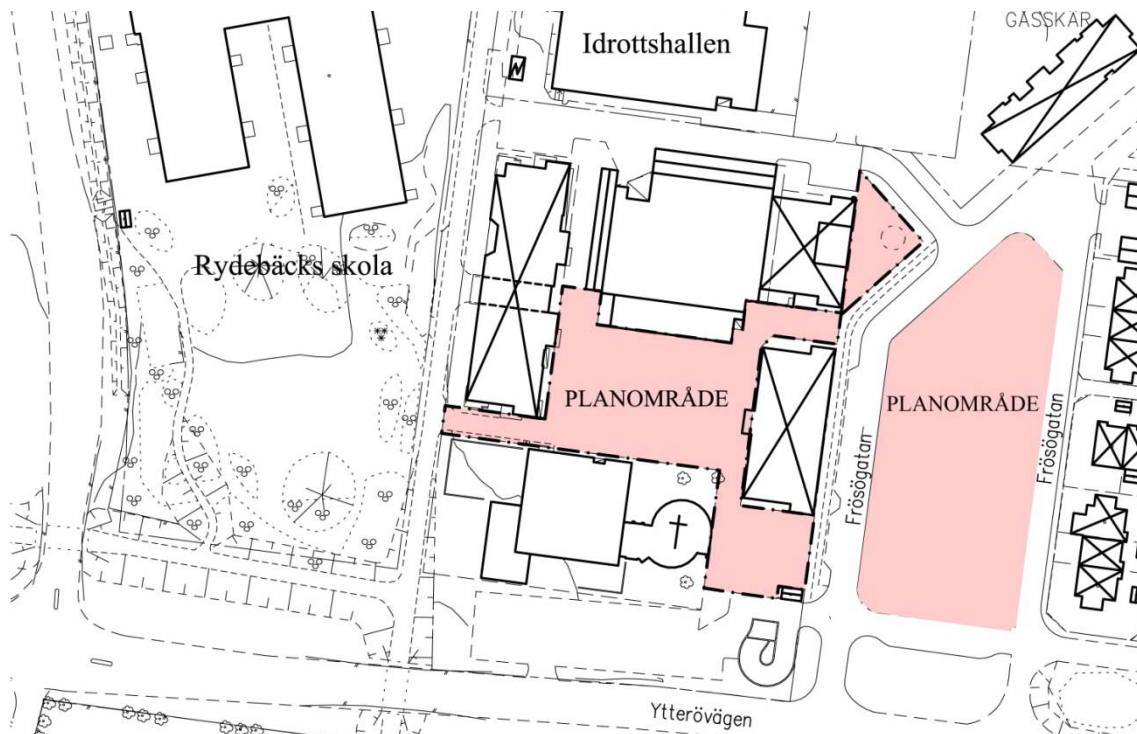


Planområdets läge i Rydebäck

## AVGRÄNSNING

Planområdet ligger i Rydebäcks centrum. Området utgörs av en del av fastigheten Arholma 1. Fastigheten Arholma 1 ägs av PEAB och upplåts för gemensamhetsanläggning Arholma ga:1. I gemensamhetsanläggningen har ägarna till fastigheterna Arholma 2,3,4,5 och 6 samt fastigheten Helsingborgs Rya 14:21 andel. Fastigheten Rya 14:21 ägs av staden, resten av fastigheterna som ingår i gemensamhetsanläggningen är privatägda. Planområdets yta är ca 6000 m<sup>2</sup>.

Detaljplanen omfattar torgytan i Rydebäcks centrum, en platsbildning i anslutning till Frösögatan och parkeringen öster om Frösögatan. Torget är omgivet av tre flerbostadshus, en kyrka samt en lägre byggnadsdel där en pizzeria och en bank inryms. I bottenvåningarna i de befintliga flerbostadshusen finns diverse servicefunktioner, som vårdcentral, livsmedelsaffär, bibliotek och Träffpunkten. Parkeringen gränsar till radhus i två våningar i öster och omgärdas av Frösögatan. Torget och de föreslagna bostäderna på den nuvarande parkeringen ligger ca 950 m från Rydebäcks station. I norr angränsar området till Rydebäcks idrottshall och i väster Rydebäcks skola. Direkt väster om Rydebäcks centrum ligger också en gång- och cykelväg som ingår i ett större sammanhängande gång- och cykelnät i Rydebäck.



Planområde markerat med rosa

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

I Helsingborgs översiktsplan, 2010, redovisas planområdet som befintlig stadsbebyggelse som ska utvecklas och kompletteras med blandade funktioner för en blandad stad.

### Detaljplan

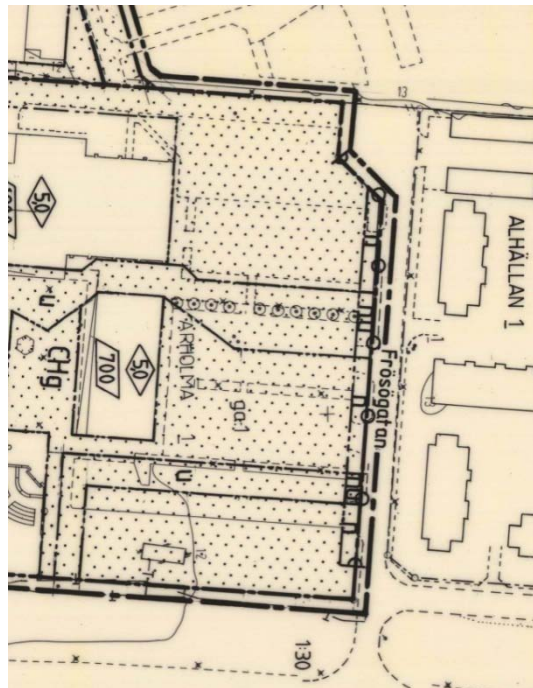
För Rydebäcks torg gäller detaljplan för del av fastigheten Arholma 1 m fl, Rydebäcks centrum (15441) som vann laga kraft 2002. Genomförandetiden för planen har gått ut. I den gällande detaljplanen betecknas det aktuella området som kvartersmark och planen medger centrumområde.



*Gällande detaljplan för torget*

För parkeringen gäller detaljplan Aleskär m.fl. som vann laga kraft 1991, genomförandetiden har gått ut. I den gällande planen regleras parkeringen som mark som inte får bebyggas inom centrum- och handelverksamhet.

*Gällande detaljplan för parkeringen*



### **Riksintressen**

Planområdet är beläget inom kustzon av riksintresse.

**FÖRSLAG**

Planförslaget innebär inte några fysiska förändringar inom torgytan, men väl på parkeringen. Avsikten med planändringen är att den befintliga torgytan planläggs som allmän platsmark istället för kvartersmark och att parkeringen bebyggs med bostäder, förslagsvis trygghetsboende. På så sätt tar Helsingborgs stad över ansvaret för drift och skötsel av de ytorna som ingår i detaljplanen och ett nytt trygghetsboende kan byggas i Rydebäck.

**BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN**

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 § miljöbalken, att miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver genomföras. 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.

Riksintresset för kustzonen bedöms inte påverkas.

Gällande miljökvalitetsnormer enligt svensk författningssamling (SFS 2001:527) avser halterna i utomhusluft av kvävedioxid (NO<sub>2</sub>), svaveldioxid (SO<sub>2</sub>), bly, partiklar (PM10), kolmonoxid (CO), bensen och ozon (O<sub>3</sub>). Enligt översiktsplanen, antagen av kommunfullmäktige den 12 juni 2002, föreligger ingen risk för överskridande av miljökvalitetsnormernas värden i närheten av planområdet. Planförslaget innebär inte någon försämring av luftkvaliteten.

**FÖRSLAG TILL PROCESS**

Planändringen föreslås ske med normalt planförfarande utan program.

**STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**

Carl Welin  
t.f. Planchef



Jenny Knutsson  
Planarkitekt