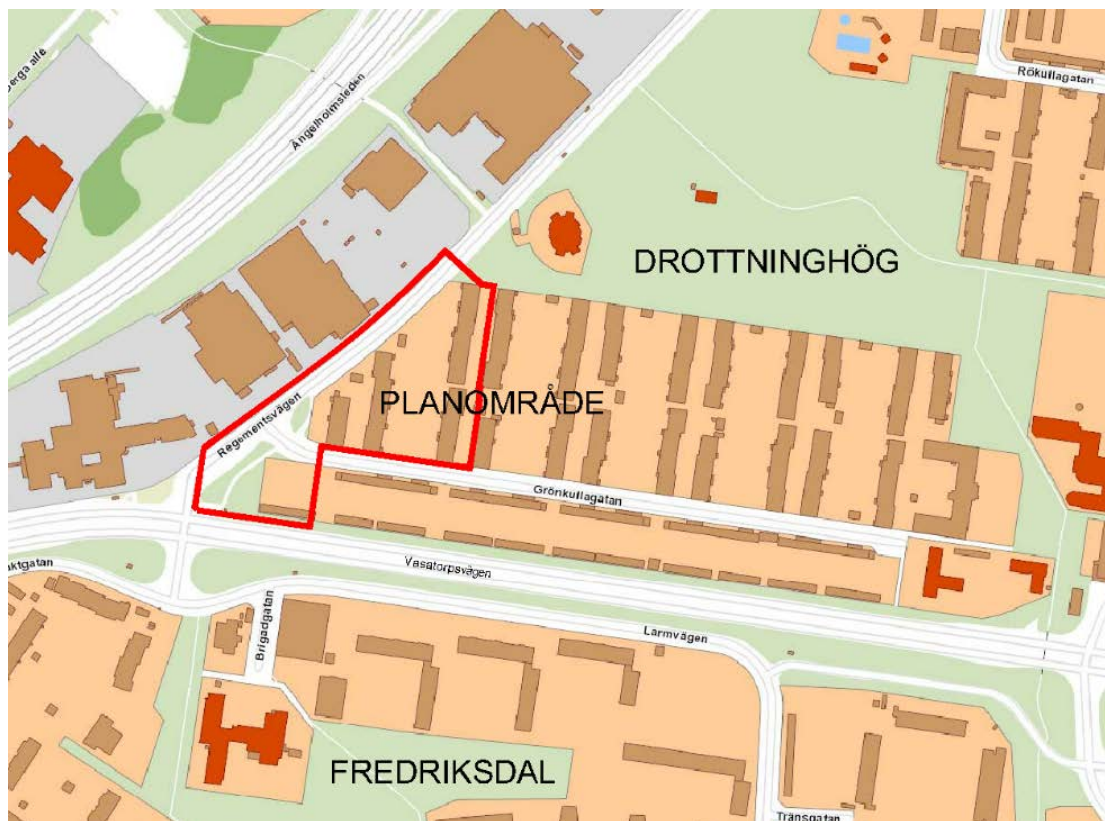




Detaljplan för del av fastigheten

Drottninghög Västra 1 m.fl.

Helsingborgs stad



Planområdets läge

Planbeskrivning

STANDARDFÖRFARANDE

Upprättad den 1 mars 2017

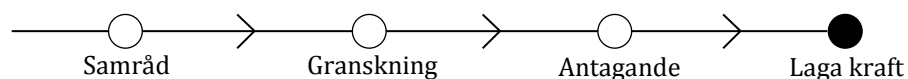
Redaktionellt ändrad den 17 maj 2017

Antagen av kommunfullmäktige 13-14 juni § 96

Laga kraft 19 juli 2017

Genomförandetid till och med 19 juli 2022

17569



Detaljplanen redovisas i följande handlingar

- Denna planbeskrivning
- Detaljplanekarta med planbestämmelser och illustrationer
- Granskningsutlåtande

Utredningar till grund för förslaget (tillgängliga på Stadsbyggnadsförvaltningen)

- Trafikbullerutredning, Grönkulla Västra, Soundcon AB, 2016-05-09
- Dagvattenutredning Grönkulla, Drottninghög, AquaP 2014-01-09
- PM fördröjning av dagvatten, norra delen, Era landskap 2015-03-23
- PM fördröjning av dagvatten, södra delen, Era landskap 2016-05-27
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Sweco 2016-04-19
- Riskbedömning med avseende på PCB och DDT, Sweco 2017-01-27

Medverkande

Planförslaget är utarbetat av Arkitektkontoret Holtenäs & Holtenäs, Helsingborg, med Thomas Holtenäs som handläggande konsult i samverkan med planarkitekterna Anders Nilsson, Carl Welin och Emma Olvenmyr, stadsbyggnadsförvaltningen. Medverkande i planarbetet har även exploateringsingenjör Johan Cedergren, mark och exploateringsenheten och trafikplanerare Eva Werner, stadsbyggnadsförvaltningen varit. Planidé och 3D-modell av Jaenecke Arkitekter AB, kontorshus i södra kvarteret FOJAB Arkitekter AB samt modell och modellbilder redigerade av Thomas Holtenäs.

Innehåll

1	PLANEN I KORTHET	3
1.1	SYFTE.....	3
1.2	SAMMANFATTNING.....	3
2	PLANFÖRSLAG	5
2.1	OMRÅDETS DISPOSITION OCH GESTALTNING	5
2.2	BEBYGGELSE	6
2.3	GRÖNSTRUKTUR OCH ALLMÄNNA PLATSER.....	9
2.4	TRAFIK.....	13
2.5	TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	15
2.6	FASTIGHETSINDELNING OCH ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	17
3	KONSEKVENSER	18
3.1	BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	18
3.2	PÅVERKAN PÅ RIKSINTRESSEN	18
3.3	MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET	18
3.4	NATUR- OCH KULTURMILJÖ.....	22
3.5	SOCIALA FÖRHÅLLANDEN	22
3.6	PLANENS GENOMFÖRANDE.....	26
4	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	29
4.1	BAKGRUND OCH ORGANISATION	29
4.2	PLANOMRÅDET	29
4.3	SERVICE	33
4.4	RIKSINTRESSEN OCH FÖRORDNINGAR.....	33
4.5	TIDIGARE KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN	33

1 Planen i korthet

Detaljplanen upprättas i enlighet med bestämmelserna i Plan- och bygglagen (2010:900).

1.1 Syfte

Detaljplanen syftar till att pröva möjligheten att uppföra nya bostäder samt centrumverksamhet, kontor och parkeringshus inom planområdet för att skapa en mer blandad stadsbebyggelse samt att pröva omfattning och utformning av en sådan bebyggelse.

1.2 Sammanfattning

Utgångspunkten för planförslaget är att inom befintliga bostadskvarter möjliggöra nybyggnation och renovering av bostäder samt tillföra centrumverksamhet och kontor för att skapa en mer blandad stadsbebyggelse. Förslaget innebär en omvandling av befintlig 3-vånings lamellhusbebyggelse från 1960-talet för att ersättas av en mer sluten kvartersstruktur. En bärande idé i förslaget är att genom ny bebyggelse omvandla angränsande gator, Regementsvägen och Vasatorpsvägen, till mer stadsmässiga gator med trottoarer och bostadsentréer mot gata samt ge möjlighet till lokaler i husens bottenvåningar.

I planområdets sydvästra del, där Vasatorpsvägen och Regementsvägen möts, föreslås en högre byggnad som kan innehålla en större del handel, service och kontor. Som alternativ till ett rent kontorshus möjliggör planen även bostäder, men först från våning fem och uppåt på grund av dess bullerutsatta läge. Planområdets sydvästra del föreslås också rymma planområdets parkering i parkeringshus.

Planförslagets struktur bygger på en bulleravskärmande bebyggelse utmed Regementsvägen samtidigt som den inre bebyggelsen hålls nere i höjd för att få goda ljusförhållanden i kvarteren.

Förslag

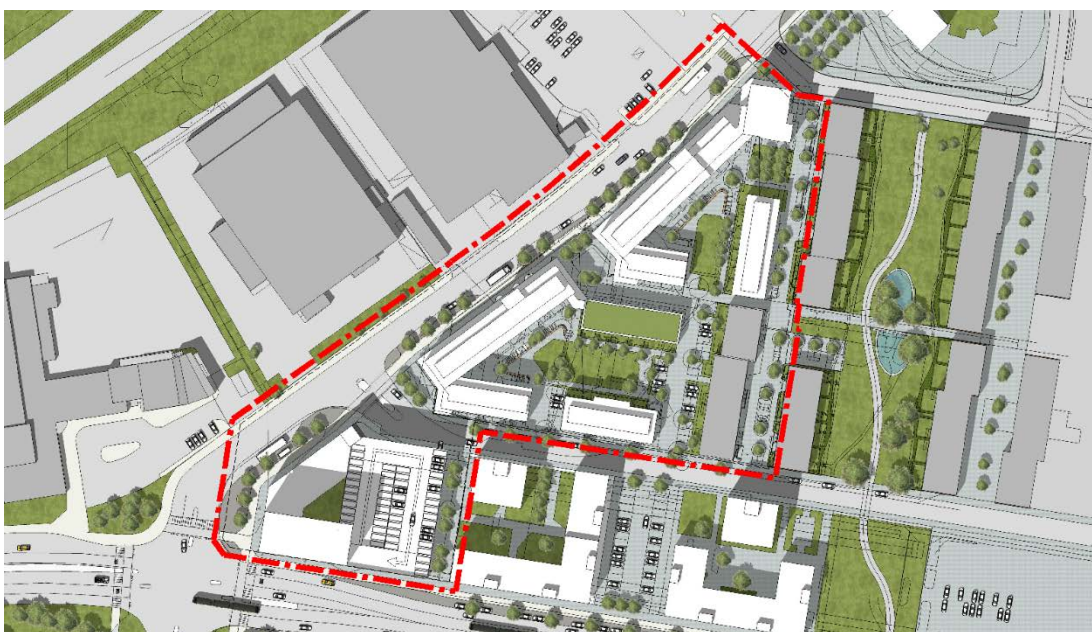
Detaljplanen möjliggör:

- Cirka 220 nya bostäder, företrädesvis mindre lägenheter samt ca 20 ombyggda lägenheter.
- Centrumverksamhet och kontor med en bruttoarea (BTA) på ca 9 300 m².
- Parkeringshus med ca 225 parkeringsplatser.
- Väst-östligt gångstråk som allmän platsmark.

Konsekvenser

Stadsbyggnadsförvaltningen har bedömt att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen eller 6 kap 11 § miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte genomföras.

Bedömningen att genomförandet inte ger någon miljöpåverkan grundar sig på att förslaget avser utbyggnad av bostäder samt service, kontor och parkering på till större delen redan bebyggd yta. Förslaget är i linje med intentionerna i kommunens översiktsplan ÖP 2010 där området pekas ut för centrumverksamhet, blandad stad och komplement i befintlig stadsbebyggelse och är i linje med projektet DrottningH som syftar till att på olika vis lyfta områdets status samt förändra människors medvetande och syn på Drottninghög. Bland annat innebär det att skapa förutsättningar för en större variation av bostadstyper med blandad bebyggelse. Förslaget är även i linje med planprogram för Drottninghög från 2012 (Dnr: 1629/2009) som bland annat pekar ut förtätning som en av de bärande strategierna för stadsdelens utveckling.



Illustrationskarta med kontorshus redovisat i södra kvarteret.

Planeringsförutsättningar

Planområdet ligger inom stadsdelen Drottninghög och gränsar till och omfattar del av Regementsvägen i nordväst och Vasatorpsvägen i söder. Fastigheterna Drottninghög Västra 1 och Flottiljen 2 ägs av Helsingborgshem AB. Fastigheten Filborna 30:1, där bland annat omgivande gator ingår ägs av staden. Planområdet används idag för bostadsändamål, parkering, plantering och gator i enlighet med gällande detaljplaner. Planområdet gränsar i väster till ett område med storskalig dagligvaruhandel med bland annat två större matbutiker. Söder om området ligger Fredriksdals bostadsområde. Vårdcentral, bibliotek, kyrka och kommersiell service finns i Drottninghögs centrum, cirka 300 meter öster om planområdet. Skola och förskola finns inom Drottninghög.

Planstatistik

Planområdets area: ca 19 600 m²

Alternativ med enbart kontor i södra kvarteret:

Antal bostäder:	ca 195 nya lägenheter ca 20 ombyggda lägenheter
BTA verksamheter/kontor:	ca 8 000 m ²
BTA butikslokaler/service:	ca 1 300 m ²
BTA parkeringshus 5 våningar ovan mark:	ca 9 400 m ²

Alternativ med bostäder och kontor i södra kvarteret:

Antal bostäder:	ca 220 nya lägenheter ca 20 ombyggda lägenheter
BTA verksamheter/kontor:	ca 3 200 m ²
BTA butikslokaler/service:	ca 1 300 m ²
BTA parkeringshus 5 våningar ovan mark:	ca 9 400 m ²

2 Planförslag

2.1 Områdets disposition och gestaltning

Utgångspunkten för planförslaget är att inom befintliga bostadskvarter möjliggöra nybyggnation och renovering av bostäder samt tillföra centrumverksamhet och kontor för att skapa en mer blandad stadsbebyggelse. Parkeringen inom området löses till största delen i ett parkeringshus i det södra kvarteret.

Förslaget tar utgångspunkt i de strategier för utvecklingen som presenteras i planprogrammet för Drottninghög:

Öppna - med en platsbildning synliggöra gångstråket genom området samt möjliggöra för lokaler i bottenvåningarna utmed gatorna.

Koppla - genom att bebyggelsen förs fram i gatulinjen mot Vasatorpsvägen och Regementsvägen och bidrar till en sammanhållen stadsbebyggelse.

Förtäta - att skapa större mångfald i bostadsutbudet och i stadsbilden genom att möjliggöra för ny bebyggelse och öka antalet bostäder inom planområdet.

Strategierna Öppna och Koppla förstärks också genom att nya funktioner så som arbetsplatser tillförs området.

Förslaget innebär en omvandling av befintlig 3-vånings lamellhusbebyggelse från 1960-talet där tre av de befintliga husen föreslås rivas för att ersättas av en mer sluten kvartersstruktur.



Illustration av föreslagen ny bebyggelse mot Regementsvägen med kontorshus redovisat i södra kvarteret.

En bärande idé i förslaget är att genom ny bebyggelse omvandla angränsande gator, Regementsvägen och Vasatorpsvägen, till mer stadsmässiga gator med trottoarer och bostadsentréer mot gata samt ge möjlighet till lokaler i husens bottenvåningar. I planområdets sydvästra del, där Vasatorpsvägen och Regementsvägen möts, föreslås en högre byggnad som kan innehålla en större del handel, service och kontor. Endast högre upp i huset möjliggörs för bostäder. Denna del av planområdet föreslås också rymma planområdets parkering i parkeringshus.

2.2 Bebyggelse

Helsingborgs stad strävar mot en hållbar stadsplanering med beaktande av sociala, ekologiska och ekonomiska aspekter. Nya byggnader inom planområdet bör utföras långsiktigt hållbara, med låg energiförbrukning och sunda material.

Bostäder

Planförslaget avser nyproduktion av cirka 220 lägenheter i flerbostadshus och radhus samt ombyggnad av ett 20 tal lägenheter. Idag finns ett 80-tal lägenheter inom planområdet varav ett 60-tal planeras att rivas. Fullt utbyggt bedöms cirka 240 lägenheter rymmas inom planområdet.

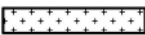
De befintliga bostadshus som ingår i planområdet omfattas av Grönkullagatan 1, 3, 5 och 7 där hus 5 är tänkt att byggas om och övriga hus rivas.



Illustration över de två norra kvarteren inom planområdet.

Planförslagets struktur bygger på en bulleravskärmande bebyggelse utmed Regementsvägen samtidigt som den inre bebyggelsen hålls nere i höjd för att få goda ljusförhållanden i kvarteren samt bättre ansluta mot befintlig trevåningsbebyggelse. Bostadsentréerna inom kvarteren ska vändas mot gata eller mot de befintliga entrégatorna mellan husen. De två huskropparna utmed Regementsvägen i de två norra kvarteren föreslås byggas i 6 våningar men en indragen sjunde våning som innehåller förråd och tekniska utrymmen alternativt etagelägenheter eller mindre lägenheter under 35 m².

För byggrätterna inne i kvarteren mot gångstråket och Grönkullagatan föreslås högst 4 våningar med en femte indragen våning samt radhus eller flerbostadshus i 3 plan. Det norra kvarteret avslutas mot norr med en byggnadskropp i upp till 8 våningar mot den nya öppna plats som bildas mot angränsande ny bebyggelse utmed Regementsvägen. Den högre byggnaden markerar även den nya gatan, Gulkullagatan norr om planområdet.

Planbestämmelser som reglerar bebyggelsen		PBL 4 kap
BC ₁	Bostäder. Centrumverksamhet får finnas i bottenvåningen.	5 § 3
CKP ₁ B ₁	Centrum. Kontor. Parkeringshus, nätstation minst 8 m från utrymme där människor stadigvarande vistas, lager knutet till annan verksamhet inom kvarteret högst 1 400 m ² får finnas. Bostäder tillåts från våning 5 och uppåt.	5 § 3
	Högsta totalhöjd i meter, därutöver får undantag göras för solcellsanläggning samt hisschakt, trapphus och tekniska anläggningar i begränsad omfattning på ett sätt som är integrerat i byggnadens gestaltning.	11 § 1
e ₁ 000	Största byggnadsarea i m ² inom respektive kvarter. Utöver största byggnadsarea får sammanlagt 300 m ² inom respektive kvarter upptas av pelargång/arkad i ett plan och balkong över korsmark eller mot allmän plats.	11 § 1
e ₂ 000	Största total bruttoarea i m ² , högst 500 m ² bruttoarea per våningsplan över 27 m.	11 § 1
	Byggnad får inte uppföras.	11 § 1
	Byggnad får inte uppföras, dock får pelargång/arkad och balkong finnas.	11 § 1
f ₁	I bottenvåning mot Vasatorpsvägen och Regementsvägen ska minst 80 m ² / inom varje kvarter utföras med en lägsta våningshöjd om 3,5 m.	16 § 1
f ₂	Översta ½-våningsplan enligt illustrationskarta ska vara indragen minst 2 m från fasadliv eller ytterkant av loftgång utmed 80% av fasadlängden.	16 § 1
f ₃	Pelargång/arkad och balkong får endast sticka ut 2,5 m över torgyta.	16 § 1
f ₄	Kvarteret ska utformas med särskilt fokus på upplevelsen av trygghet på omgivande gator och stråk samt på variation. Byggnaden ska ges en omsorgsfull gestaltning. Minst en entré inom kvarteret ska vändas mot Vasatorpsvägen.	16 § 1
f ₅	Hörnavskärning i bottenvåning med minsta fri höjd över mark 3,5 m.	16 § 1
Generella bestämmelser som gäller inom hela planområdet:		
Bostadsentréerna inom kvarteret ska vändas mot allmän plats GATA och GÅNG, eller plats för gångtrafik på kvartersmark.		16 § 1
Inglasning av balkonger ska ske med enhetlig utformning.		16 § 1
Gräs- och sedumtak ska finnas på nya hus i upp till 3 våningar enligt illustrationsplan samt på komplementbyggnader.		16 § 1
Vid bostadsfasad där ljudnivån överstiger 55 dBA ekvivalent nivå ska lägenheter som är större än 35 m ² , utföras så att minst hälften av bostadsrummen har tillgång till en sida med ljudnivåer på högst 55 dBA ekvivalent nivå vid fasad.		12, 14 §§

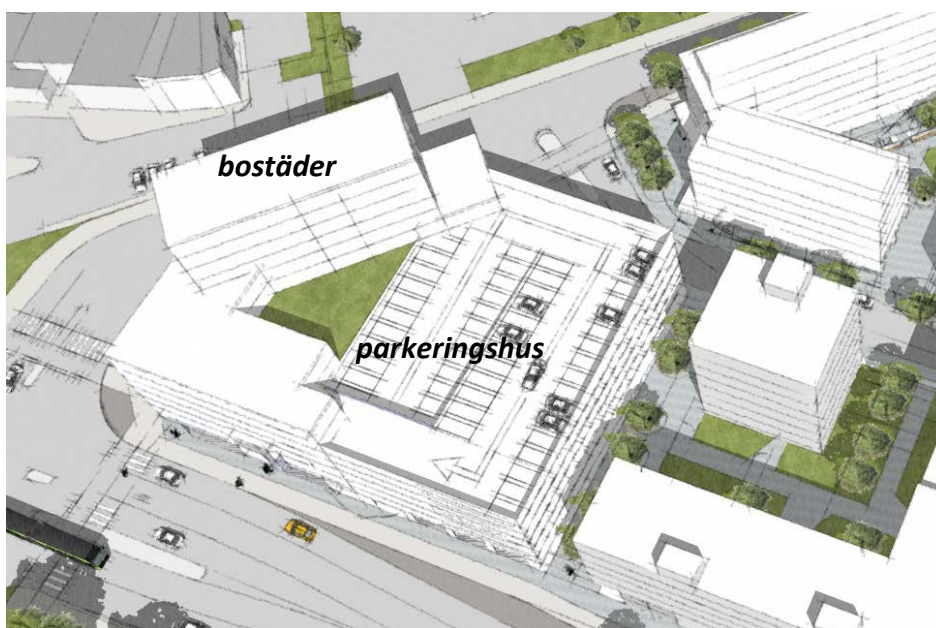


Illustration av det södra kvarteret inom planområdet med kontor, bostäder och parkeringshus.

Som alternativ till ett rent kontorshus i det södra kvarteret möjliggör planen bostäder men först från våning fem och uppåt på grund av dess bullerutsatta läge. De nedre våningarna möjliggör centrumverksamheter och kontor. Med ett överbyggt bjälklag kan det högre upp i huset skapas en takterrass/gårdsrum för boende med goda ljud- och ljusförhållanden. För det södra kvarteret kan huskroppen mot Vasatorpsvägen byggas i 7 våningar medan huskroppen mot nordväst mot Regementsvägen föreslås byggas i upp till 11 våningar.

Verksamheter och kontor

Planområdets sydvästra del föreslås också rymma planområdets parkering i parkeringshus. Kvarteret ligger i ett utsatt läge rent bullermässigt i korsningen av Vasatorpsvägen och Regementsvägen men samtidigt i ett välexponerat läge med möjlighet för kompletterande handel och kontor med närhet till kollektivtrafikhållplatser och omgivande företags- och handelsområde.

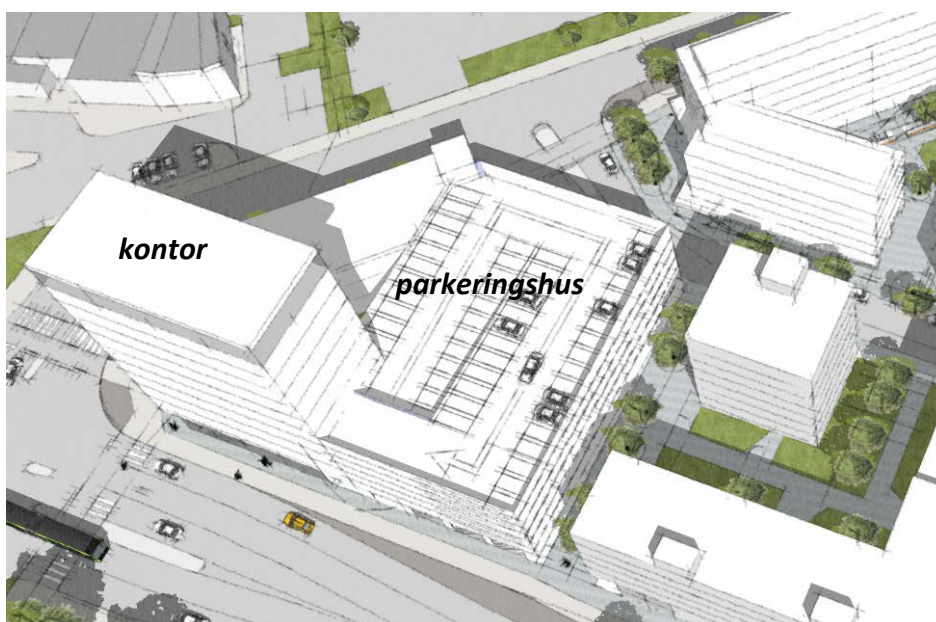


Illustration av det södra kvarteret inom planområdet med kontor och parkeringshus.

Planförslaget möjliggör för handel, service och kontor i bottenvåningarna inom hela planområdet för att ge möjlighet till en mer blandad stadsbebyggelse. I bottenvåning mot Vasatorpsvägen och Regementsvägen ska totalt per kvarter minst 80 m² utföras med en lägsta våningshöjd om 3,5 m och i det södra kvarteret ska minst en entré vändas mot Vasatorpsgatan. Lämpliga placeringar av handel, service och kontor kan vara mot de öppna platser som bildas vid korsningar med tvärgator och gångstråk samt i kontorsdelens bottenvåning, i korsningen Regementsvägen och Vasatorpsvägen.



Det södra kvarteret med möjlighet till ett kontorshus i upp till 11 våningar illustrerat från Vasatorpsvägen från väster. Till höger i bild syns befintlig bebyggelse på Fredriksdal.

Parkeringshus och parkeringsgarage

I det södra kvarteret mellan Vasatorpsvägen och Grönkullagatan möjliggörs även för parkeringshus. I parkeringshuset kan även eventuella delar av kompletterande lager för verksamheterna tillåtas i anslutning till garaget liksom en nätstation för området. Lagerdelen är begränsad till en yta av 1 400 m² och avser mindre lagerdelar som är viktiga för verksamheter att finnas med direkt tillgång från kontor och utvecklingsavdelningar. Fasader på parkeringshus kan förses med vertikal vegetation för att bidra med ekosystemtjänster. Eventuellt kan tak över parkeringshus förses med gräs- och sedumtak för att bidra till kvarterets fördröjning av dagvatten.

Alla tre kvarteren medger garage i källarplan.

2.3 Grönstruktur och allmänna platser

Grönstruktur inom planområdet begränsas till innergårdarna respektive takterrass i det södra kvarteret samt trädplantering utmed gator. Takytor kan förses med gräs- och sedumtak för att hantera delar av kvarterets fördröjning av dagvatten men även för att förbättra både mikro- och makroklimatet samt öka den biologiska mångfalden.

Planbestämmelser som reglerar grönstrukturen

n ₁₀₀₀	Minsta yta i m ² inom respektive kvarter som ska vara genomsläpplig och inte får hårdgöras.
-------------------	--

PBL 4 kap 5 § 2

Gårdar

Centralt i de två norra kvarteren finns bullerskyddade innergårdar för rekreation, lek och vistelse. Innergårdarna ska även rymma cykelparkering, ytor för dagvattenhantering, handikaparkering och grönska. Viktigt att innergårdarna utformas på ett bra sätt så att alla funktioner ryms och att funktionella ytor för rekreation, lek och vistelse samt plats för dagvattenhantering tillgodoses före eventuella parkeringsytor. Enligt forskning om utemiljöer inom kvarter så är 40 % utemiljöer av den totala kvartersytan en rekommendation för att skapa tillräcklig plats för boendes utevistelse i tättbebyggda kvarter. Denna yta bör också vara till minst 50 procent solbelyst klockan 12 vårdagjämning, för att skapa en god vistelsekvalitet. För detaljplanens innergårdar i det mellersta och norra kvarteret är utemiljön cirka 42% av den totala kvartersytan och drygt 55% solbelyst klockan 12 på vårdagjämningen.

På innergårdarna finns nedsänkta översvåmningsbara gräsytor, för tillfälliga vattensamlingar, som ingår i planområdets dagvattenhantering. Ytornas kanter kan byggas upp med stödmurar eller grässlänter.



Illustration av det mellersta kvarterets innergård med en central nedsänkt översvåmningsbar gräsyta, för tillfälliga vattensamlingar, som ingår i planområdets dagvattenhantering.

Platser

Där Grönkullagatan, gångstråket mellan kvarteren och den nya lokalgatan Gulkullagatan ansluter till Regementsvägen bildas tre mindre platser som bortsett från omgivande gångbanor föreslås ligga på kvartersmark. Den större av dessa, i förlängningen av gångstråket ger möjlighet att ta upp nivåskillnader med ramp och trappor mellan marknivå och byggnader. Ytan kan även utformas för att användas som översvåmningsyta i kvarterets dagvattenhanteringen.

Genom att ytorna ligger på kvartersmark kan eventuella verksamheter i bottenvåningen nyttja ytorna för till exempel uteserveringar. Träd ska planteras på ytorna och sittplatser i form av bänkar eller murar samt cykelparkering planeras. Torgytorna omges eller avgränsas av pelarburna arkader som ger ett skydd mot nederbörd men även tar ner skalan på de omgivande husen.

Väster om det södra kvarteret bildas en torgyta på allmän plats i korsningen Vasatorpsvägen och Regementsvägen. Torget trädplanteras som fortsättning på trädplanteringen utmed Rege-

mentsvägen. Mellan parkeringshuset och bostadskvarter i öster finns en obebyggd yta. Denna bör utformas med fokus på trygghet för förbipasserande och attraktivitet för närboende. Ytan bör rymma en gångpassage mellan Grönkullagatan och Vasatorpsvägen men kan också innehålla grönska som bidrar till attraktivitet för boende i kvarteret intill.



Illustration av Regementsvägen med torgytan i förlängningen av det väst-östliga gångstråket mellan kvarteren. Mot torget ges möjlighet till butiker och uteserveringar. I det södra kvarteret illustreras ett bostadshus i upp till 11 våningar mot Regementsvägen.

Utformning av gator

Både Vasatorpsvägen och Regementsvägen föreslås omgestaltas och utvecklas till stadsgator med byggnader eller förgårdsmark i gatulinje och med trottoarer, bostadsentréer mot gata samt ge möjlighet till lokaler i husens bottenvåningar.

Vasatorpsvägen är i dag en dubbelfilig infartsled utan någon koppling till omgivande bebyggelse på sträckan förbi Drottninghög. Endast vid Drottninghögs Centrum finns en korsande gata och bebyggelsen blir synlig i gaturummet. Vasatorpsvägen kommer att byggas om med särskilda körfält för kollektivtrafik där HelsingborgExpressen planeras sättas i trafik sommaren 2019. HelsingborgExpressen är en satsning på spårvägsliknande bussar med hög kapacitet.

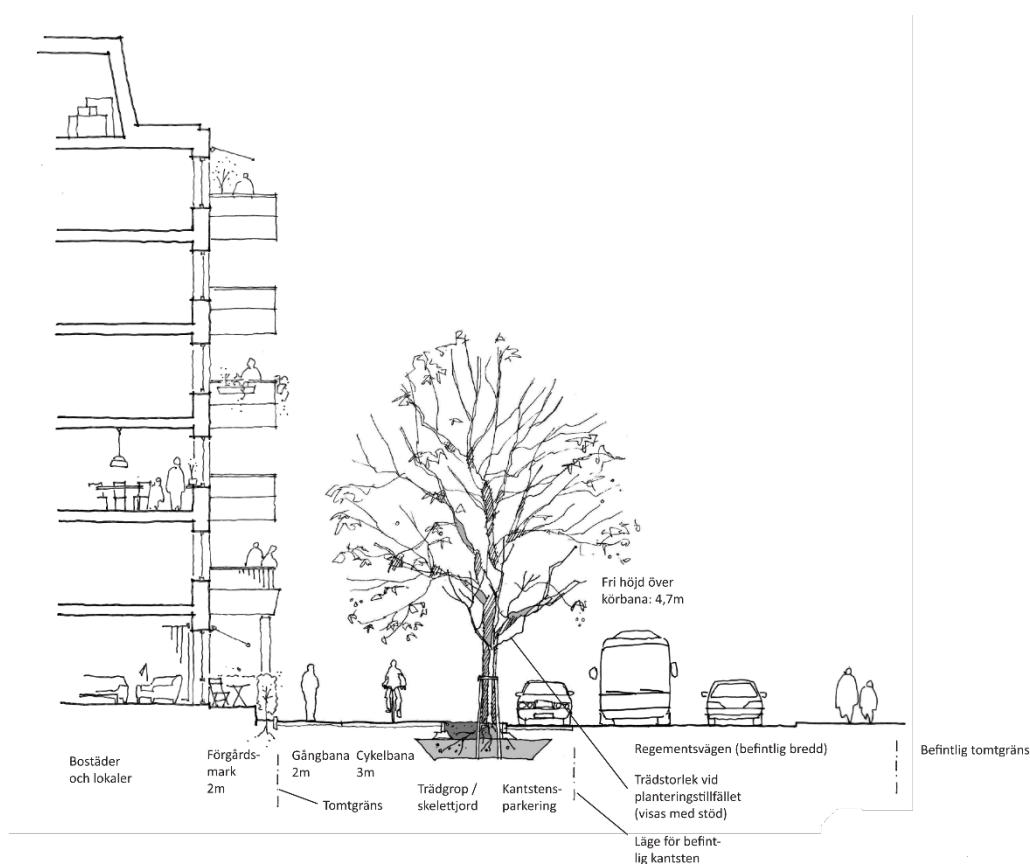
Mot Regementsvägen föreslås den nya bebyggelsen ligga indragen med en pelargång och arkader på förgårdsmark för att möjliggöra skyddade uteplatser till lägenheter på bottenvåningen. Utöver största byggnadsarea får sammanlagt 300 m² inom respektive kvarter upptas av pelargång/arkad i ett plan och balkong över korsmark eller mot allmän plats.

Gaturummet föreslås breddas för att ge plats för gångbana, cykelstråk, trädplantering samt platser för korttidsparkering och lastplatser för hämtning av avfall. Nuvarande körbana påverkas inte. Detaljplanen ger ett förslag till en lämplig gatusektion och beskriver en vision för gatan. Placering av träd och förhållandet till befintliga ledningar i gatan får utredas vidare. Kostnaden regleras i exploateringsavtal mellan exploatör och Helsingborgs stad.

För Grönkullagatan föreslås samma utformning och gestaltning med viss gatuparkering och trädplantering som reglerats i tidigare detaljplan. Utmed gata ges även plats för lastplatser i anslutning till det södra kvarteret.



Illustration av uteplatser på förgårdsmark, gångbana och cykelstråk utmed Regementsvägen, Jaenecke Arkitekter.



Gatusektion av Regementsvägen, Jaenecke Arkitekter.

2.4 Trafik

Planbestämmelser som reglerar trafikfrågor

GATA	Gata.
GATA ₁	Lokaltrafik.
GÅNG	Gångtrafik.
träd	Gatuplantering med träd ska finnas.
←○→	Körbar förbindelse får inte anordnas.

PBL 4 kap

5 § 2
5 § 2
5 § 2
5 § 2
9 §

Gång- och cykeltrafik

Utmed både Regementsvägen och Vasatorpsvägen kommer det efter ombyggnad att finnas cykelbanor som ingår i stadens övergripande gång- och cykelvägnet. För den interna kommunikationen på Drottninghög finns det väst-östliga gångstråket som i detaljplanen förlängs och avslutas med en mindre torgyta ut mot Regementsvägen. Stråket ligger idag på kvartersmark men föreslås övergå till allmän platsmark. Det väst-östliga stråket är beläget här i enlighet med det ställningstagande som gjordes i planprogrammet för Drottninghög.



Illustration av det väst-östliga gångstråket med ny bebyggelse ut mot den föreslagna torgytan mot Regementsvägen.

Biltrafik

Trafik till bostäder och verksamheter i planområdet kommer först och främst trafikera Grönkullagatan. Från gatan når man parkeringshuset i södra kvarteret samt viss markparkering och parkering för rörelsehindrade i de två norra kvarteren. Endast viss angöring kan ske från Regementsvägen samt från den nya lokalgatan norr om planområdet, Gulkullagatan. Angöring till det södra kvarteret föreslås ske genom parkeringshuset där inlastning kan ske.

Parkering

All parkering för boende och besökare på Grönkulla sker idag på den stora parkeringsyta som ligger söder om bostadsområdet mot Vasatorpsvägen med garagelängor och markparkering. De

boende har möjlighet att parkera på någon av parkeringsplatserna inom hela området. Därtill har vissa boende möjlighet till fast garageplats, mot en extra kostnad för denna.

Den parkeringsnorm som ska tillgodoses inom planområdet finns formulerad i en parkeringsstrategi som är speciellt framtagen för Drottninghög. Denna godkändes under hösten 2014 i styrgruppen för DrottningH. Denna parkeringsstrategi är reviderad, 2017-02-02, i samband med en revidering av parkeringsnormen för staden som antogs av kommunfullmäktige 2016-09-20; se under rubriken "Planeringsföresättningar".

Drygt 60 parkeringsplatser kommer att försvinna inom planområdet från den västra delen av parkeringsytan söder om Grönkullagatan. Parkering för boende och verksamma inom planområdet löses i nytt parkeringshus i södra kvarteret. Erforderlig parkering utanför planområdet flyttas till markparkering längre österut längs Grönkullagatan där överkapacitet finns.

Parkeringskravet inom DrottningH ligger i snitt på 0,6 p-platser per lägenhet för boende i flerbostadshus med ett tillägg på 0,1 p-platser för besökare. Det är möjligt att hålla nere bilinnehavet, och därmed behovet av parkeringsplatser, genom att erbjuda hyresgäster eller bostadsrättsinnehavare medlemskap i en bilpool som ingår i hyran/avgiften eller genom andra mobilitetslösningar. Bilpool i kombination med andra åtgärder såsom trygga, säkra och attraktiva cykelparkeringar kan reducera parkeringsbehovet. Slutlig prövning av parkeringsbehovet sker i bygglov där tydliga avtal ska redovisas.

Denna detaljplan delas in i tre kvarter med sammanlagt cirka 240 lägenheter, 1 200 m² lokaler och 9 300 m² kontor. Det totala parkeringsbehovet för planområdet vid en mindre del kontor i det södra kvarteret är cirka 255 parkeringsplatser. Vid ett renodlat kontorshus i det södra kvarteret kan parkeringsbehovet öka till cirka 270 parkeringsplatser.

Föreslaget parkeringshus i det södra kvarteret kan med 5 parkeringsplan rymma cirka 225 parkeringsplatser för bostäder, lokaler och kontor. Markplan i parkeringshuset kan inrymma mindre lagerdel för verksamheter. Dessutom redovisas ett 30-tal markparkeringar inom det mellersta kvarteret. Planen möjliggör även för garage i källarplan inom planområdet.

Parkeringsbehovet kommer preliminärt att kunna uppfyllas genom föreslaget parkeringshus och markparkering och hanteras i enlighet med reviderad Parkeringsstrategi DrottningH.

Utifrån nuvarande parkeringsnorm med 2,5 cykelplatser per lägenhet genererar en utbyggnad enligt detaljplanen ett behov av totalt cirka 625 cykelplatser som placeras på innergårdar, i cykelförråd samt i parkeringshus.

Bullerskyddsåtgärder

Primärt är det bebyggelsestrukturen som är bullerskyddet för att skapa skyddade innergårdar med ljuddämpad sida. För att ytterligare skydda innergårdarna från trafikbuller föreslås entrébalkonger mellan huskropparna förses med skärmar av glas.

2.5 Teknisk försörjning

Planbestämmelser som reglerar den tekniska infrastrukturen		PBL 4 kap
CKP ₁ B ₁	Centrum. Kontor. Parkeringshus, nätstation minst 8 m från utrymme där människor stadigvarande vistas, lager knutet till annan verksamhet inom kvarteret högst 1400 m ² / får finnas. Bostäder tillåts från våning 5 och uppåt.	5 § 3
u	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.	6 §

Energiförsörjning och telekommunikation

Bebyggelsen kommer att försörjas med el, tele med mera via befintliga ledningar i direkt anslutning till planområdet. Ny nätstation erfordras och föreslås placeras i östra delen av parkeringshuset i det södra kvarteret med skyddsavstånd till utrymme där människor stadigvarande vistas på minst 8 meter.

Flytt av elledning i sydvästra hörnet av det mellersta kvarteret kan bli aktuellt.

Befintliga fjärrvärmeledningar läggs om och förs in i mellan de två norra kvarteren i gångstråket från Regementsvägen.

Åtkomst till underjordiska ledningar säkras genom markreservat där inga byggnader får uppföras, exempelvis prickad mark och u-områden inom kvartersmark eller gator och gång- och cykelvägar inom allmän platsmark.

Vatten och spillvatten

Bebyggelse inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp via befintliga ledningar i direkt anslutning till planområdet. Dricksvattenledning i Grönkullagatan behöver läggas om och rörinfodring behövs.

Intern tryckstegring för att ordna högre vattentryck kommer att behövas för att klara vattenförsörjning på vissa av de höga husen, bekostas av exploitören.

Vissa anslutningar av spillvatten till det allmänna spillvattensystemet i anslutande gator kan kräva pumpning.

Brandposter finns i Grönkullagatan och Regementsvägen på mindre än 150 meter avstånd till planområdet.

Åtkomst till underjordiska ledningar säkras genom markreservat där inga byggnader får uppföras, exempelvis prickad mark och u-områden inom kvartersmark eller gator och gång- och cykelvägar inom allmän platsmark.

Dagvattenhantering

Den västra delen av Drottninghög, Grönkulla, har idag ett dagvattensystem som bygger på konventionell dagvattenhantering utan fördröjning av dagvattnet. Då området planeras för en hög exploatering kommer det inte att finnas utrymme för att samla all utjämning till ett område avsett för dagvattenhantering. Helsingborgs stads dagvattenpolicy uppmuntrar fastighetsägare att tillämpa öppen dagvattenhantering där detta är möjligt. Man bör även välja lösningar och utformning så att vattnets kvalitet gynnas. Kraven på dagvattenhantering utgår från befintlig situation i planområdet vilket innebär att dagvatten får släppas från området till allmänna dag-

vattenledningar med ett flöde som motsvarar 50% av ett förväntat flöde från befintligt område vid ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet. Varje enskilt kvarter, ska kunna hantera ett 100-årsregn.

Det är viktigt att så mycket som möjligt av dagvattenutjämningen görs så nära källan som möjligt. Detta betyder att så mycket som möjligt av dagvattnet bör utjämnas på kvartersmark. För de regnhändelser som övergår ett 100 års regn krävs att området utformas och höjdsätts så att vatten kan rinna över mark till ett översvämningsområde utan att orsaka skador på hus, infrastruktur mm. Då hela området lutar i huvudsak mot Vasatorpsvägen är det viktigt att poängtera att avrinningsvägar måste planeras för och höjdsättning i projekteringsskedet måste göras så att allt vatten som rinner på ytan söker sig till dessa stråk utan hinder på vägen dit.

En dagvattenutredning har tagits fram för hela Grönkulla inom Drottninghög.

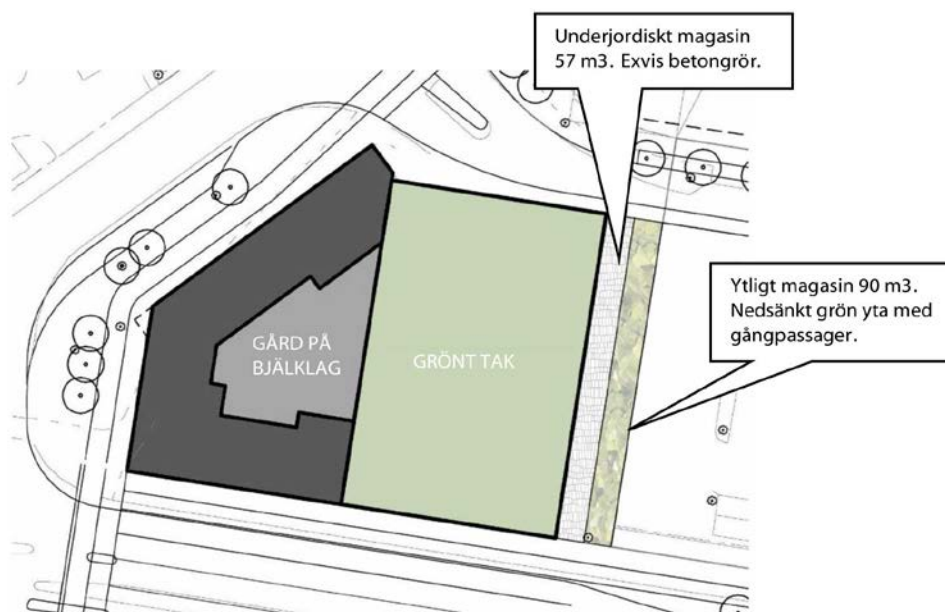
Två PM har tagits fram för att presentera förslag på hur fördröjning av dagvatten för det aktuella planområdet kan utföras med en kombination av ytliga och underjordiska fördröjningsmagasin. De underjordiska magasinerna har kapacitet för de mindre intensiva och mera frekventa 10-årsregnen och de ytliga magasinerna utnyttjas vid de mycket kraftiga och sällsynta 100-årsregnen. Då kan bräddning ske från de underjordiska magasinerna och nedsänkta parkytor eller parkeringsplatser översvämmas med tillfälliga vattensamlingar. Magasinens kanter kan byggas upp med stödmurar eller grässlänter. Eventuella nedfarter till garage och källarutrymmen ska utformas för att förhindra inträngning av dagvatten.



Förslag på dagvattenhantering för norra och mellersta kvarteret, Era landskap

Det södra kvarteret kan vid full utbyggnad helt sakna gård i markplan men kan utnyttja passagen mot angränsande kvarter mot öster. Taket på parkeringshuset i kvarteret kan utföras som

gräs- och sedumtak för att bidra till kvarterets fördröjning av dagvatten. En lösning är att bygga en öppen nedsänkt och genomsläpplig växtbädd för att fördröja och infiltrera dagvatten med ett djup på 0,5 m på halva passagens yta, och resterande erforderlig magasineringsvolym under mark enligt valfri metod.



Förslag på dagvattenhantering för södra kvarteret, Era landskap

Det kan finnas möjlighet till andra dagvattenlösningar utanför planområdet och det är positivt för stadsdelen om det går att samla vatten på ett fåtal ställen då detta bidra med stor kvalitet till vistelseytorna.

Avfallshantering

Renhållningsfordon kommer att kunna angöra miljörum/soprum via lastplatser utmed Regementsvägen samt Grönkullagatan respektive lokalgatan norr om planområdet, Gulkullagatan.

2.6 Fastighetsindelning och administrativa bestämmelser

Fastighetsindelning och administrativa bestämmelser	PBL 4 kap
Generella bestämmelser som gäller inom hela planområdet:	
Huvudmannaskapet för allmän plats är kommunalt	7 §
Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.	21 §
Bygglov får inte ges förrän utformning av dagvattenlösning tagits fram i samråd med NSVA.	15 §

Fastighetsindelning

Kommunen har rättighet och skyldighet att lösa in allmän platsmark. Marköverlåtelse sker i enlighet med expropriationslagen.

Ledningar genom kvartersmark föreslås säkras genom servitut eller ledningsrätter i respektive u-områden. Eventuella flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa anläggning-

arnas funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren. Ledningar som idag ligger på allmän platsmark och i det nya förslaget kommer på kvartersmark säkras med u-område.

Fastighetsbildning sker genom Lantmäteriet.

För delar av planområdet gäller tomtindelning Drottninghög Västra, akt 1283K-8003, från 1966 och tomtindelning Drottninghögsgaraget 1, akt 1283K-8738, från 1968, gäller Drottninghög Västra 1 respektive Flotttiljen 2. De delar av tomtindelningen som ingår i planområdet upphävs i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Tomtindelningarna kommer ligga kvar på den del av respektive fastighet som inte ingår i planområdet och som inte tidigare upphävts genom ny detaljplan.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

3 Konsekvenser

3.1 Bedömning av miljöpåverkan

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer, med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, att planens genomförande inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 4 kap 34 § plan- och bygglagen respektive 6 kap 11 § miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte genomföras. Konsekvenserna av planförslaget utreds och beskrivs i denna konsekvensbeskrivning. Sammantaget kan konsekvenserna av planens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

3.2 Påverkan på riksintressen

Området omfattas ej av riksintresse.

3.3 Miljö, hälsa och säkerhet

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljökvalitetsnormer enligt svensk författningssamling (SFS 2010:477) avser halterna i utomhusluft av kvävedioxid (NO₂), svaveldioxid (SO₂), bly, partiklar (PM10), kolmonoxid (CO), bensen och ozon (O₃). Enligt Helsingborgs översiktsplan, ÖP 2010, som antogs av kommunfullmäktige den 18 maj 2010 föreligger ingen risk för överskridande av miljökvalitetsnormernas värden i närheten av planområdet. Med utgångspunkt i de förväntade trafikflöden som planförslaget tillsammans med andra planändringar i närområdet medför, bedöms luftkvaliteten inte försämras avsevärt. På Vasatorpsvägen och Regementsvägen, som har ett öppet gaturum, föreligger ingen risk för en normöverskridande försämring av luftkvaliteten med den trafikökning som förväntas.

Markföroreningar

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har tagits fram för Drottninghög. Inom områdets västra del, mot Regementsvägen, har det inte identifierats några potentiellt förorenande verk-

samheter (ingen fruktodling och upplag eller industriell verksamhet) men husen har haft fogar innehållande PCB. Det har genomförts sanering av byggnaderna inom området med avseende på PCB.

Vidare analyseras jorden med avseende på metaller och PAH då detta är ämnen som ibland påvisas i stadsmiljö. Av resultat från analys av jord framgår att det inom delområdet inte påvisas metaller eller PAH i halter över riktvärdet för känslig markanvändning, d.v.s. bostäder och liknande. Ett av proven innehåller PCB-halter över riktvärdet för känslig markanvändning (provet togs mindre än 1 m från byggnaden). Halterna bly, kadmium och kvicksilver är dock över "halt för mindre än ringa risk" enligt Naturvårdsverket¹.

När samtliga prover som tagits inom Drottninghög som analyserats med avseende på PCB studeras kan det konstateras att det är ytlig jord i anslutning till byggnader med PCB-fog som innehåller PCB-halter över riktvärdet för känslig markanvändning. Jord på större avstånd än uppskattningsvis 5 m från byggnaden innehåller med något undantag generellt betydligt lägre halter, som underskrider riktvärdet.

En kompletterande riskbedömning med avseende på PCB och DDT har utförts (DDT påverkar inte planområdet som inte ligger inom mark för före detta äppelodling). Miljötekniska markundersökningar har utförts på Drottninghög under 2016. Kompletterande analyser har genomförts i denna utredning. En riskbedömning har utförts för att klarlägga vilka eventuella risker föroreningarna inom område utgör för människors hälsa och miljö.

Den samlade bedömningen och analysresultat för jord från uteplatserna resulterar i att hälso-riskerna bedöms som små för normal vistelse och aktivitet inom uteplatserna. Inga åtgärder rekommenderas med hänvisning till människors hälsa.

Vattenkvalitet

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 Helsingborgssandstenen (objekt-ID 2524). Planområdet avvattnas till Lussebäcken, Råån (objekt-ID 70) och kustvattnen Helsingborgsområdet (objekt-ID 539) samt N m Öresund (objekt-ID 538). Kustvattnet, "Norra mellersta Öresund" bedöms kunna nå uppsatt kemisk status till år 2015, dock inte kustvattnet Helsingborgsområdet. Vad gäller ekologisk status bedöms kustvattnen inte kunna nå den uppsatta statusen. För Råån föreligger risk att ekologisk och kemisk status inte kommer att uppnås till år 2015. Vad gäller grundvattenförekomsten Helsingborgssandstenen föreligger risk att kemisk och kvantitativ status inte uppnås till 2015.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte förvärra tillståndet för ovan nämnda vattenförekomster.

Trafikflöden

Den planerade bebyggelsen innebär att cirka 220 nya bostäder, företrädesvis smålägenheter, uppförs inom planområdet. Antal tillkommande bilrörelser för nyexploatering beräknas vanligtvis med 2,5 bilrörelser/lägenhet, cirka 600 per dag, men i det aktuella fallet bedöms antalet bilrörelser på grund av den goda tillgången på kollektivtrafik ligga lägre än dessa siffror. Lägen-

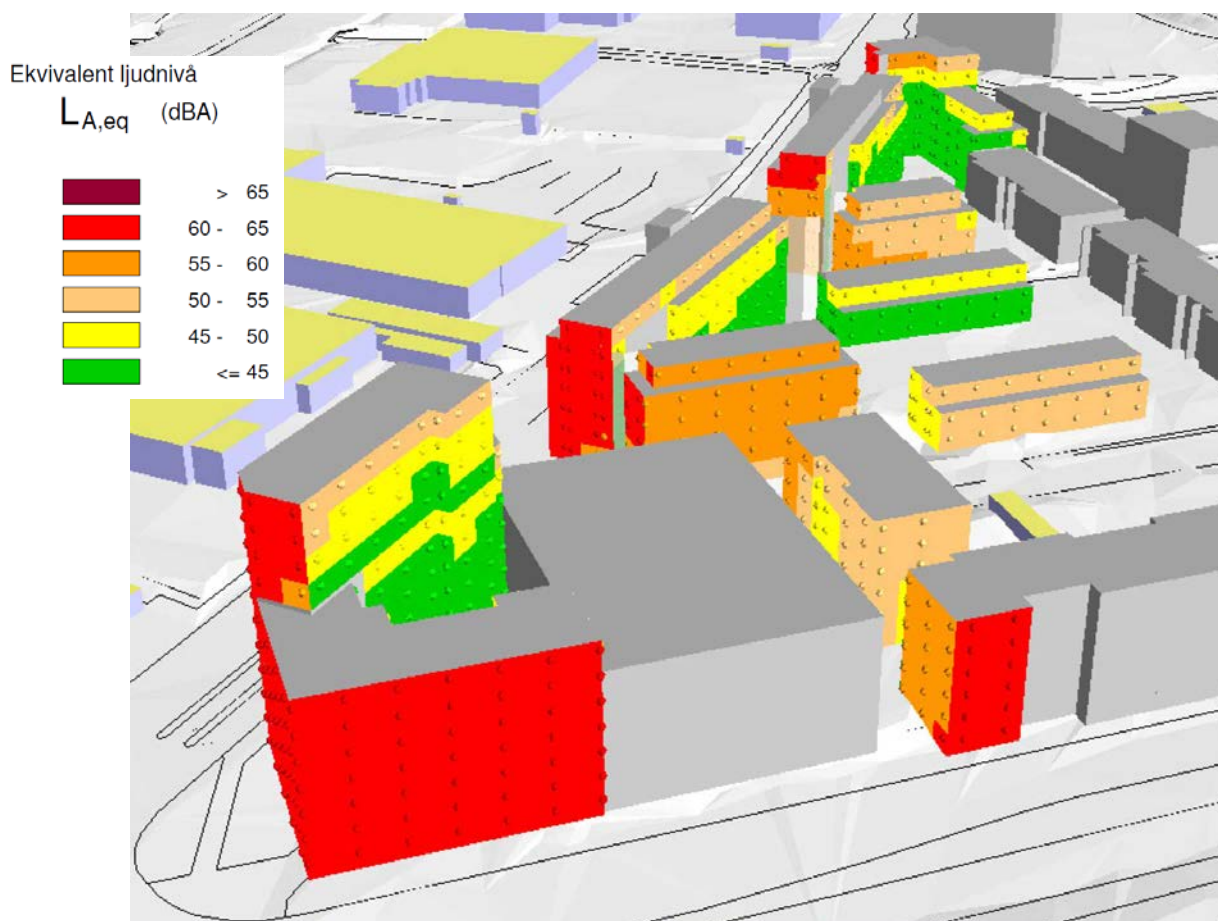
¹ Naturvårdsverket har gett ut riktlinjer om vilka föroreningsnivåer som är anmälnings- eller tillståndspliktiga i handboken "Återvinning av avfall i anläggningsarbeten", 2010:1. Begreppet "mindre än ringa risk" har införts då föroreningsnivån är så låg att det varken krävs en anmälan eller ett tillstånd för att få använda materialet.

hetsstorlekarna innebär i sig att man kan förvänta sig ett måttligt bilinnehav och innebär att resor med bil främst kommer i fråga för något längre transportsträckor.

Mängden trafik som planförslaget genererar bedöms ej vara av sådan omfattning att den medför att halten luftföroreningar på det aktuella gatuavsnittet överskrider gällande miljökvalitetsnorm.

Buller från vägar

Enligt *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (2015:216) bör minst hälften av bostadsrummen, i bostäder där ljudnivån från trafiken överskrider 55 dBA ekvivalent nivå vid fasad, placeras mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids nattetid. För en bostad om högst 35 m² bör den ekvivalenta ljudnivån vid fasad inte överskrida 60 dBA. Vid uteplats i anslutning till byggnad bör ljudnivån inte överskrida 50 dBA ekvivalent nivå respektive 70 dBA maximal nivå. En ändring av förordningen träder i kraft den 1 juli 2017, och innebär att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå höjs till 60 dBA och att riktvärdet för bostäder upp till 35 m² höjs till 65 dBA ekvivalent ljudnivå. Ljudnivåer inomhus i bostäder, kontor med mera regleras genom Boverkets Byggregler (BBR), och följs upp i samband med tekniskt samråd i bygglovhanteringen.



Situation framtidsprognos 2022 med passage vid P-hus. Dygnskvivalenta ljudnivåer vid fasader, Soundcon 2016-05-09

På fasader mot Regementsvägen erhåller man en ekvivalent ljudnivå på som högst 65 dBA och på fasader mot Vasatorpsvägen som högst 62 dBA. Av utredningen framgår dock att byggnads-

strukturen skapar en effektiv ljuddämpning och att fasader mot innergårdarna erhåller betydligt lägre ljudnivåer utan ytterligare tekniska lösningar.

Då de ekvivalenta ljudnivåerna överskrider det nuvarande riktvärdet på 55 dBA vid fasaderna mot gatutrafiken ska minst hälften av bostadsrummen i dessa bostäder vara vända mot en ljuddämpad sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden. De byggnader som har ljudnivåer över riktvärdet 55 dBA har på den motsatta skyddade sidan ljudnivåer som uppfyller detta krav förutom på översta våningen, längst norrut i det norra kvarteret. För att uppfylla kravet på ljuddämpad sida även för den översta våningen kan tekniska åtgärder i form av upp till 75 % inglasade balkonger och burspråk med fönster som vetter bort från ljudkällan behövas. Alternativt kan lägenheter som är mindre än 35 m² uppföras, då samtliga fasader har ljudnivåer under riktvärdet för mindre lägenheter. Samtliga lägenheter har tillgång till en gemensam uteplats på gården eller för det södra kvarteret på en takterrass.

Riktvärdena för ekvivalent nivå 30 dBA och maximal nivå 45 dBA inomhus kan innehållas med hjälp av åtgärderna i fasader och fönster.



Exempel på planlösning och tekniska åtgärder i fasaden (inglasningar av balkonger upp till 75 % och burspråk med fönster riktade bort från ljudkällan)

Elektromagnetiska fält

En elnätstation behöver placeras inom planområdet och föreslagen plats är i parkeringshusets östra del med direkt access från gata eller passage mot angränsande kvarter. Nätstation ska placeras minst 8 m från utrymme där människor stadigvarande vistas. Närmsta bostad kan komma att placeras på ett avstånd av 8 meter i det angränsande kvarteret öster om planområdet. Kontor eller bostäder inom det södra kvarteret kommer att placeras på större avstånd från elnätstationen.

3.4 Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Exploateringen innebär att grönytor försvinner, och därmed minskar den totala mängden rekreativ grönyta som finns på Drottninghög.

Samtidigt planeras bostadsinnergårdarna i området med öppen dagvattenhantering och planförslaget reglerar att parkeringshusets tak kan utföras som "grönt tak" där det finns goda förutsättningar att anlägga ytor för att gynna biologisk mångfald och ekosystemtjänster.

Hushållning med naturresurser

Planområdet är ianspråktaget sedan tidigare. Att en förtätning kan komma till stånd innebär ett mer effektivt användande av stadens infrastruktur samt att jordbruksmark och naturmiljö inte behöver tas i anspråk.

Kulturmiljö

Inom stadsutvecklingsprojektet DrottningH är en av de övergripande strategierna att förtäta stadsdelen och skapa variation. Detta innebär också att vissa byggnader behöver rivras för att skapa goda boendemiljöer mot Regementsvägen. Planförslaget innebär att ny bebyggelse kommer att växa fram utmed Vasatorpsvägen och Regementsvägen med en mer sluten bebyggelsestruktur för att skapa bullerskyddade gårdar. De genomgående lägenheterna kan därmed veta mot en bullerskyddad sida vilket är en förutsättning för att kunna bygga bra bostäder i detta läge. Andra delar inom planområdet har kvar del av befintlig bebyggelse och nya byggrätter anpassats till befintlig bebyggelsestruktur med parallella huskroppar utmed en entrégata med mellanliggande gröna gårdsrum. Befintligt gångstråk i väst-östlig riktning finns kvar och övergår till allmän platsmark vilket förväntas stärka den gröna och publika struktur som kännetecknar området.

Landskapsbild, stadsbild

Förslaget tar utgångspunkt i de strategier för utveckling som presenterades i planprogrammet för Drottninghög där tanken var att koppla samman och förtäta, för att bidra till en sammanhållen stadsbebyggelse, bland annat genom att bebyggelsen förs fram i gatulinjen mot Vasatorpsvägen och Regementsvägen.

Planförslaget kommer att påverka stadsbilden då gaturummet kommer att avgränsas av förgårdsmark och husfasader mot Vasatorpsvägen och Regementsvägen i stället för de parkeringsytorna och den grönska som till stor del omger gatorna idag. Även om omgivningen redan har hus med 10-12 våningar kommer husfasader som avgränsar gaturummet ge området en helt annan stadsmässighet än vad det har i dag.

Planförslaget föreslår en högre byggnad i upp till 11 våningar i det södra kvarteret i korsningen Regementsvägen och Vasatorpsvägen som en markering av stadsdelen och den nya kvartersbebyggelsen mellan Vasatorpsvägen och Grönkullagatan. Detaljplanen direkt öster om planområdet medger bebyggelse i kvarteren utmed Vasatorpsvägen på 7-8 våningar.

3.5 Sociala förhållanden

Befolkning och service

Planförslaget möjliggör för ett stort antal nya bostäder och en del nya lokaler för handel, service och kontor, cirka 240 nya bostäder. Detta ställer krav på fler platser för nya invånare inom såväl

förskola, skola som äldreomsorgen. Planförslaget möjliggör för nya handel- och verksamhetslokaler, vilket förväntas bidra till en utveckling av näringslivet inom området, samt skapa nya arbetstillfällen på plats. Planförslaget innebär vidare ökad tillgänglighet till området genom ny bebyggelse som kantar gator och en rad nya mötesplatser i området.

Konsekvenser för barn

Trots att strukturen på bebyggelsen inom planområdet förändras kommer den långt gångna trafiksepareringen inom området att finnas kvar och erbjuda bilfria vägar för barn till skolor, lekplatser och grönytor. Det väst-östliga gångstråket kommer att finnas kvar och säkras genom allmän plats. Den totala grönytan inom planområdet kommer att minska men kan kompenseras av en omsorgsfull gestaltning av innergårdarna inom kvarteren. Studeras vidare i bygglovs-skedet.

Trygghet

Detaljplanen innebär bland annat att parkeringsytor och buskage ersätts av bostäder, verksamheter och kontor med möjlighet till större social kontroll över trottoarer, busshållplatser och gångvägar. God belysning och ljusförhållanden liksom överblickbarhet är betydelsefullt för upplevd trygghet. Där är utformningen av husens bottenvåningar med butikslokaler och entré viktig. Särskilt utformningen av parkeringshusets bottenvåning behöver studeras vidare i bygglovsskedet.

Solförhållanden

Förändringar i sol- och skuggförhållanden har studerats för den föreslagna bostadsbebyggelsen. Studien redovisar vårdagjämning den 20 mars och sommarsolstånd den 21 juni vid tre respektive fyra tillfällen på dygnet, kl 9, 12, 15 och 18.

Planförslaget medför vid vårdagjämning slagskugga sen eftermiddag på angränsande hus öster om föreslagen ny bebyggelse. Vid midsommar påverkar planförslaget omgivande bebyggelse enbart sen kväll. Påverkan på befintliga bostadshus bedöms som acceptabla i en innerstadsmiljö.

Gestaltningen av den föreslagna bebyggelsen och placeringen av detaljplanens användningsgränser innebär att hörnlägenheter undviks där lägenheterna med sämst tillgång till sol och ljus i de vinkelställda huskropparnas innerhörn får gavelläge mot sydväst respektive väster. Tillgång till sol och ljus hanteras vidare i samband med bygglov.



skuggor vårdagjämning 20 mars kl 09:00



skuggor vårdagjämning 20 mars kl 12:00



skuggor vårdagjämning 20 mars kl 15:00



skuggor sommarsolstånd 21 juni kl 09:00



skuggor sommarsolstånd 21 juni kl 12:00



skuggor sommarsolstånd 21 juni kl 15:00



skuggor sommarsolstånd 21 juni kl 18:00

Tillgänglighet

Allmänna platser inom planområdet kommer att utformas så att området är tillgängligt för alla. Bebyggelsen ska följa Boverkets byggregler, där tillgänglighet är ett tydligt krav.

3.6 Planens genomförande

Fastighetsrättsliga konsekvenser

För planens genomförande krävs fastighetsreglering genom att delar av allmän platsmark övergår till kvartersmark samtidigt som viss kvartersmark övergår i allmän platsmark som GATA respektive GÅNG.

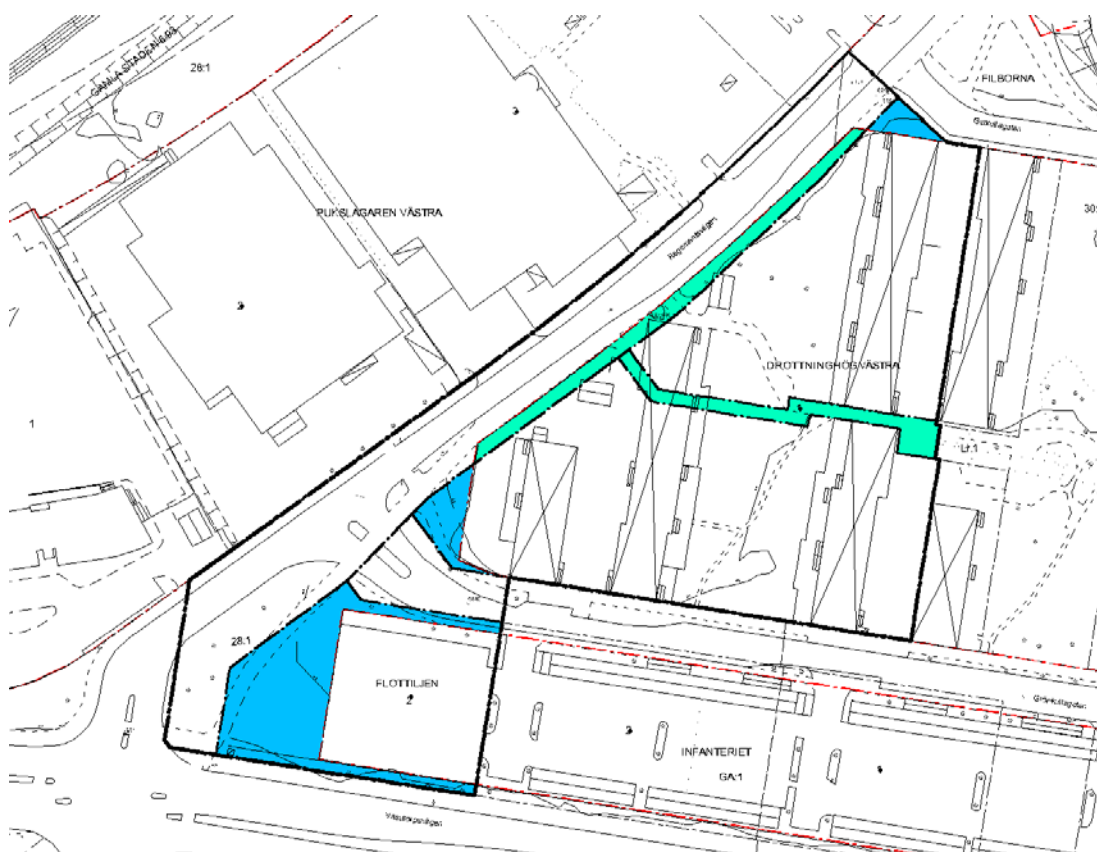
-allmän platsmark från fastigheten Filborna 30:1 övergår till kvartersmark till fastighet för bostäder och centrumverksamhet i det norra kvarteret, ca 101 m².

-allmän platsmark från fastigheten Filborna 30:1 övergår till kvartersmark till fastighet för bostäder och centrumverksamhet i det mellersta kvarteret, ca 226 m².

-allmän platsmark från fastigheten Filborna 30:1 övergår till kvartersmark till fastighet för centrumverksamhet, kontor, parkering och bostäder i det södra kvarteret, ca 1 260 m².

- kvartersmark från fastigheten Drottninghög Västra 1 övergår till allmän platsmark GATA mot Regementsvägen, ca 496 m² samt GÅNG, ca 396 m².

Angivna ytor är preliminära och fastställs först vid lagakraftvunnen lantmäteriförrättning.



Ytor markerade med blått föreslås övergå till kvartersmark och ytor markerade med grönt föreslås övergå till allmän platsmark.

Avtal

Planavtal för finansiering av detaljplanens framtagande är upprättat. Genomförandavtal (exploateringsavtal och markanvisningsavtal) ska tecknas mellan staden och Helsingborgshem respektive staden och andra exploatörer. Exploateringsavtal ska tecknas innan detaljplanen kan antas av kommunfullmäktige. Ledningar som tillhör fastighetsägare inom planområdet, och som ligger på allmän platsmark som tillhör staden, ska säkerställas i särskilt markavtal mellan fastighetsägaren och Helsingborgs stad.

Ekonomi

Kostnader för planens genomförande såsom fastighetsreglering samt nedanstående kostnader såsom ledningsflytt och dylikt ska bekostas inom exploateringen och regleras i exploateringsavtal. Planens genomförande kräver följande större investeringar:

Allmän plats

Planens genomförande kräver kommunala investeringar för om- och utbyggnad av lokalgator, samt kostnader för trafiksäkerhetsåtgärder i lokalgator. Genomförandet av detaljplanen innebär även investeringar för anläggning av gångstråket. Delfinansiering av ombyggnation av Vasatorpsvägen, inklusive nytt hållplatsläge för buss/spårväg.

För att anlägga trädraden utmed Regementsvägen krävs skelettjord för träden samt eventuell relining av befintlig spillvattenledning för att undvika rotinträngning eller andra kostnadsdrivande åtgärder för att skydda ledningarna vid anläggningen.

VA och dagvatten

Utformningen av den allmänna platsmarken ska möjliggöra avrinningsvägar och uppsamlingsytor för lokalt omhändertagande av dagvatten för allmän platsmark.

Tryckstegring kan komma att krävas för att få tillräckligt vattentryck för viss del av nybyggnationen. Pumpning av spillvatten och dagvatten kan krävas vid underjordiska garage/källare. Det kommunala VA-ledningsnätet kan behöva byggas ut på grund av ändrade fastighetsbildningar. Eventuell flytt av ledningar ska belasta exploateringen.

Tekniska utredningar

Geoteknisk utredning ska genomföras innan varje enskilt byggprojekt.

Lösning för omhändertagande av dagvatten ska upprättas i samråd med NSVA och redovisas i samband med bygglovsskede.

Lösning för brandvattenförsörjning ska tas fram i samråd med räddningstjänst och redovisas i samband med bygglovsskede.

Övriga upplysningar

Om fornlämningar påträffas vid markarbeten ska entreprenören omedelbart avbryta arbetet och meddela Länsstyrelsen, i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen.

En miljöplan ska upprättas med förebyggande miljöskyddsåtgärder för entreprenadarbetena. Av miljöplanen ska det framgå hur bullerstörningar för närboende minskas, hur man kontrollerar att riktvärdena för byggbuller följs, hur boende informeras om bullrande moment och dess omfattning och hur eventuella klagomål hanteras, under byggtiden. Det ska även framgå i miljöplanen vilka förebyggande miljöskyddsåtgärder som minskar risken för påverkan på grundvattnets status.

Marken närmast de befintliga husen innehåller låga halter PCB. Jordmassor från schaktning inom ett område mellan 0 - 5 meter från husen och med djupet 0 - 0,2 meter, ska hanteras som avfall. En instruktion för schaktningen inom området ska tas fram och kopplas till miljöplanen för entreprenadarbetena.

4 Planeringsförutsättningar

4.1 Bakgrund och organisation

Bakgrund till planändringen

Ansökan om planändring har, via Mark- och exploateringsenheten, inkommit från Helsingborgshem som är ägare till fastigheterna Drottninghög Västra 1 och Flottiljen 2. Motivet till ansökan är att möjliggöra uppförande av flerbostadshus med cirka 240 lägenheter. Förslaget avser även att skapa lokaler för centrumverksamhet och parkeringshus. Ambitionen från Helsingborgshem är att förtäta Drottninghög med fler bostäder i enlighet med planprogrammet för området och mål som pekats ut i projektet DrottningH.

Beslut i ärendet

Beslut om uppdrag i SBN 29 januari 2016.

4.2 Planområdet

Planområdet ligger inom stadsdelen Drottninghög och gränsar till och omfattar del av Regementsvägen i nordväst, ny lokalgata i norr, Vasatorpsvägen i söder och mot befintlig bostadsbebyggelse och parkering i öster. För exakt avgränsning hänvisas till plankartan.

Planområdet utgörs av fastigheterna Drottninghög Västra 1 (bostäder), Flottiljen 2 (markparkering) samt Filborna 28:1 och 30:1 (vägområde).

Planområdet omfattar ca 19 600 m².

Markägförhållanden

Fastigheterna Drottninghög Västra 1 och Flottiljen 2 ägs av Helsingborgshem AB. Fastigheterna Filborna 28:1 och 30:1, där bland annat omgivande gator ingår ägs av Helsingborgs stad.

Markanvändning

Planområdet används idag för bostadsändamål, parkering, plantering och gator, i enlighet med gällande detaljplaner. Det totala lägenhetsbeståndet inom stadsdelen Drottninghög uppgår till drygt 1 100 lägenheter, fördelade på 52 flerfamiljshus. Inom aktuellt planområde finns 4 bostadshus med totalt 78 lägenheter. Husens entréer vetter mot en bilfri entrégata och husens baksidor med uteplatser och balkonger vetter mot en halvoffentlig gård/parkyta. Området korsas i östvästlig riktning av Grönkullagatan som ansluter i väster mot Regementsvägen. Fastigheten Flottiljen 2 utgörs av parkering på mark och i garage. Planområdets sydvästra del ingår i vägområdet inom Filborna 28:1 och utgörs av planteringsytor/träd.

Planområdet gränsar i väster till ett område med storskalig dagligvaruhandel. Söder om området ligger Fredriksdals bostadsområde. I övrigt omges planområdet av bostadsbebyggelse inom Drottninghög. Vasatorpsvägen, som gränsar mot planområdet i söder, kommer att byggas om och få en mer stadsmässig och småskalig karaktär med separata körfält för buss.

Vårdcentral, bibliotek, kyrka och kommersiell service finns i Drottninghögs centrum, cirka 300 meter från planområdet. Väster om Regementsvägen finns dagligvaruhandel, bland annat två större matbutiker. Skola och förskola finns inom Drottninghög.

Historik

Namnet Drottninghög syftar troligen på en gravhög som anlades under bronsåldern och har lokaliserats till ett område som idag utgör korsningen mellan Drottninghögsvägen och Rökullagatan. På 1940-talet odlades frukt på Drottninghög. Under de första decennierna av 1900-talet fanns det också en stor jordgubbsodling på området men den lades så småningom ner och företaget inriktade sig helt på att odla frukt.

Bostadsområdet Drottninghög är en del av det så kallade miljonprogrammet, och började planeras i början av 1960-talet. Åren 1966-69 byggde Helsingborgshem totalt 1 114 lägenheter i vad som var Helsingborgs dittills största bostadsprojekt. Husen byggdes av förtillverkade betongelement, ett sätt att bygga som arkitekterna studerat i Warszawa. När husen skulle byggas fanns ingen utvecklad industri som kunde leverera de efterfrågade varorna. För att bygga husen på Drottninghög bildade därför Helsingborgshem och två privata företag AB Hälsingborgs Byggelement som tillverkade betongelementen som skulle bilda husens väggar och balkar. Området bebyggdes med likformiga lamellhus i tre våningar, med undantag för tre u-formade fyravåningshus. Samtliga bostadshus på Drottninghög finns kvar och endast ett fåtal har byggts på med en fjärde våning.

Bebyggelse

Stadens översiktsplan pekar ut området som lämpligt för komplettering men säger även att hänsyn bör tas till kulturmiljön. De kulturhistoriska värdena på Drottninghög manifesterar sig i:

- Områdets övergripande struktur med låga volymer kring gemensamma gårdsmiljöer
- En tidstypisk och välplanerad arkitektur
- En barnanpassad, trafikfri kärna
- Ett tydligt centrum för kommersiell och offentlig verksamhet
- Närhet till grönska och rekreation.

Bostadshusen på Drottninghög är byggda av prefabricerade storelement i betong och har mestadels plana tak. Byggnaderna har tydliga fram- och baksidor. Eftersom det inte är genomgående trapphus i bostadshusen får man, som boende på andra eller tredje plan, ta sig ut genom huvudentrén för att komma till husets baksida och gård. Mot entrégatan är fasaderna klädda med vitgrå eternit. Fasaderna ut mot de mellanliggande grönområdena är utformade på ett annat sätt. De olika våningsplanen är avdelade med längsgående betongelement.

Ursprungligen låg balkongerna bakom betongelementen, men numera har vissa glasats in och skjuter ut från de annars sammanhållna fasadlinjerna. På gårdssidorna finns också relativt stora uteplatser, som hör till lägenheterna i bottenplan. Husens gavlar och bottenpartier är alla klädda med mörkrött Helsingborgstegel. Utöver bostadshusen finns det i södra delen av planområdet också garagelängor på de ytor mellan Grönkullagatan och Vasatorpsvägen som utgörs av parkeringsplatser.

Grönområden/parker

Drottninghög är idag väl försett med parkytor och andra ytor för lek och närrekreation. Grönkulla, liksom övriga Drottninghög, består till övervägande del av publika platser då bostadsbeståndet uteslutande utgörs av friliggande flerbostadshus. De privata uterum som finns i området består i huvudsak av husens balkonger och uteplatser som hör till marklägenheterna. Drottninghögs utomhusbad ligger i nära anslutning till området. I takt med att området förtätas kommer fler människor att behöva dela på rekreationsytor. I samband med renovering och nybyggnad inom området upprustas även utemiljön inom området.

Trafik

Vasatorpsvägen söder om planområdet, trafikeras av ca 9 800 fordon per dygn varav 7% utgörs av tung trafik. Regementsvägen väster om planområdet trafikeras av ca 7 000 fordon per dygn och 6 % tung trafik. Grönkullagatan genom planområdets södra del trafikeras av uppskattningsvis ca 600 fordon per dygn, och ca 2 % procent av dessa utgörs av tung trafik.

Busshållplatser finns i direkt anslutning till planområdet längs Regementsvägen och Vasatorpsvägen. Området försörjs idag av stadsbusslinjerna 1, som går mot Knutpunkten och Råå/Ättekulla, Ringlinjen 10 samt av linjerna 26 och 27 mot Väla Södra och Tostarp. Linje 1 går var 6:e minut i rusningstrafik. Den tvärgående Linje 21 kopplar området mot Maria station och Ramlösa station via Drottninghögsvägen strax norr om planområdet.

Regementsvägen har under 2013 byggts om, som en följd av ökade trafikmängder på grund av nyetableringar av bland annat dagligvaruhandel. Det betyder bl.a. att två nya vänstersvängfält har byggts för bilister på väg till ICA Maxi och M.A.T. Därtill har en ny bred cykel- och gångväg byggts till i den östra sidan av gatan, i kant mot Drottninghög.

Planområdet är väl länkat till stadens övergripande cykelnät genom cykelväg längs Regementsvägen.

Som ett resultat av förstudiearbetet för superbustrafik och en förstudie för spårvägstafrik i Helsingborg, samt ett planprogram för Drottninghög, finns planer på ombyggnation av Vasatorpsvägen som idag består av en fyrfilig infartsväg med endast en ljusreglerad korsning för infart mot Drottninghög Centrum. Vägen föreslås genomgå en omvandling till att mer likna en stadsgata. Istället för breda bilfiler föreslås en gata med körfält för kollektivtrafik, två körfält för bilar, cykelväg i vardera riktningen, alléträd, samt trottoarer utefter husfasader med lokaler för bl.a. butiker, kontor och verksamheter i bottenplan. Hastigheten längs Vasatorpsvägen avses sänkas på den aktuella sträckan, i samband med ombyggnation av vägen.

Trafikprogrammet och den tidigare trafikstrategin pekar på vikten att skapa och behålla bra förutsättningar för biltrafiken på infarterna till och från Österleden för att minska trafiken i de centrala stråken. Analyser för Vasatorpsvägen tillsammans med övriga infarter till Österleden är gjorda i stadens trafikberäkningsprogram. I denna analys konstaterar man att Vasatorpsvägens fortsatta funktion som matarled till Österleden behålls om än något nedtonad.

Vasatorpsvägens nuvarande utformning har en kapacitet på uppemot 25 000 fordon/dygn men trafikeras idag endast av ca 9 800 fordon/vardagsdygn. Eftersom det finns en överkapacitet på gatan kan ganska stora förändringar genomföras utan att det ger orimliga konsekvenser för biltrafiksystemet. Bedömningen har gjorts att dessa förändringar ger stora vinster för utvecklingen av staden och Drottninghög och att de negativa konsekvenserna i trafiksystemet är hanterbara. Exempel på vilka förändringar som kan komma att genomföras är sänkt hastighet från 70km/h till 40, 50 eller 60 km/h (mellan Drottninghögsvägen och Regementsvägen), två bilkörfält görs om till kollektivtrafikkörfält, två nya vägkorsningar (bilkopplingar mellan Fredriksdalsområdet och Drottninghög) samt ytterligare 2 st passager för gång och cykel i plan.

Bostadsområdet är idag trafikseparerat och i princip bilfritt. Det är möjligt att köra in på entrégatorna för att lasta i och ur en bil, samt för service- och räddningsfordon att ta sig fram till bostäderna. Möjligheterna är goda för oskyddade trafikanter att röra sig inom området och till skola och grönområden. För att trygga och säkra gång och cykelpassagera över lokalgatorna föreslås upphöjda ytor eller andra trafiksäkerhetsåtgärder vid dessa punkter.

Parkering

All parkering för boende och besökare på Grönkulla sker idag på den stora parkeringsyta som ligger mellan bostadsområdet och Vasatorpsvägen. De boende har möjlighet att parkera på någon av parkeringsplatserna inom hela området. Därtill har vissa boende möjlighet till fast garageplats, mot en extra kostnad för denna. I dagsläget utnyttjas ca 360 parkeringsplatser av de totalt ca 600 bilplatserna på Grönkulla. Det innebär en belägningsgrad på cirka 0,6 parkeringsplatser per lägenhet (exklusive besöksparkering) vilket ligger i linje med dagens parkeringsnorm som anger 0,6 +0,1(besöksparkering) för kollektivtrafikhöga läge. Det finns därmed ett överskott på 240 parkeringsplatser.

Teknisk försörjning

Ledningar finns i Grönkullagatan för vatten, spillvatten, el, fjärrvärme och fiber. Kapaciteten bedöms som tillräcklig för den föreslagna utbyggnadsvolymen.

Teknisk försörjning finns utbyggd i området. Vatten- och avloppsledningarna som försörjer området löper i Grönkullagatan, samt i Vasatorpsvägen. I den östra delen av Grönkullagatan viker ledningarna av söderut och fortsätter under mark genom Fredriksdal. En fjärrvärmeledning är dragen genom området, och ligger mellan de befintliga bostadshusen.

Arkeologi

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om fornlämning påträffas (stenpackningar, hårdar, skelettdelar etc.) vid markarbetena, ska dessa i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGUs jordartskartering består översta jordlagren inom den norra delen av området av isälvsediment bestående av sand och grus. Södra och östra delen av området består i huvudsak av lerig morän. Just i höjd med Drottninghögs centrum når ett område med postglacial sand som även återfinns inom Fredriksdal (söder om Drottninghög) och Husensjö.

Uppgifterna från SGU bekräftas i stort vid genomförd översiktlig miljöteknisk undersökning. Översta jordlagren består av fyllnadsmaterial eller mullhaltig sand. Generellt påvisades fyllnadsmassor med en mäktighet på 0,25 och 2 m. Inom delområdet Drottninghög Centrum borrades två punkter djupare än övriga där fyllnadsmassorna underlagrades av ett tunt lager sand och sanden underlagrades i sin tur av morän från ca 2,5-5 m under markytan. Mellan ca 5-8 m under markytan återfanns åter sand. I en av borrhöjningarna på 3,8 m under markytan påträffades berg, hall (lersten och/eller sandsten) till 8 m u my där borrhöjningen avslutades.

Berggrunden i Helsingborg kallad "hall" som växlar i huvudsak består av sand och lersten med inslag och kol och kalkhaltig sandsten.

Inför planeringen av Drottninghög i början av 1960-talet gjordes en geoteknisk utredning över ett större område, Fredriksdalsområdet i Helsingborg, (fältarbete under hösten 1961) varav Drottninghög utgjorde en del. Det konstaterades bl.a. att berggrunden består av sandsten och skifferlera, vilka bildar sinsemellan växellagrade, mer eller mindre mäktiga lager och skikt. Berggrundens vittringsskorpa betraktades som en mycket god och bärkraftig byggnadsmark. Generellt konkluderas i utredningen att området lämpar sig väl för byggande av flerbostadshus i 3 – 5 våningar eller mer. Mer ingående markundersökningar bör göras vid varje enskilt byggprojekt för att fastställa rätt grundläggningsförfarande samt lösningar för eventuella källarplan.

4.3 Service

Tre förskolor och en f-6 skola finns på Drottninghög, inom gångavstånd. En närbutik samt apotek finns också vid Drottninghögs centrum, här till vårdcentral, fotvård, bageri, samt ett antal olika restauranger. Stormarknader finns på ca 300 meters avstånd; både City Gross nyetablerade M.A.T. samt ICA Maxi, ligger på andra sidan Regementsvägen. Därtill ligger både Lidl och Netto inom ett avstånd på ca 500 respektive 1200 meter.

4.4 Riksintressen och förordningar

Området omfattas ej av riksintresse.

4.5 Tidigare kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

I Helsingborgs översiktsplan ÖP2010, antagen av kommunfullmäktige den 18 maj 2010 och aktualitetsförklarad den 26 februari 2014, är området utpekad som ett storskaligt flerbostadsområde som kan kompletteras och utvecklas. Vid komplettering i dessa bör hänsyn tas till befintliga stråk, kulturmiljön och man bör verka för varierade upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar.

Förändringen följer intentionerna i Helsingborgs översiktsplan ÖP2010, antagen av kommunfullmäktige den 18 maj 2010 och aktualitetsförklarad den 26 februari 2014. I ÖP2010 redovisas planområdet som utveckling och komplettering i storskaliga flerbostadshusområden. Planförslaget stämmer överens med översiktsplanens intentioner.

Projekt DrottningH

Det förvaltningsövergripande utvecklingsprojektet DrottningH ska bland annat skapa förutsättningar för en hållbar stadsutveckling, lyfta fram och förädla områdets värden och möjliggöra sammankoppling med övriga staden. Den aktuella detaljplanen följer intentionen i projektet DrottningH.

Detaljplaner

Gällande detaljplan för aktuellt planområde är 1283K-7821, stadsplan för Drottninghög från 1964. I öster gränsar området mot 1283K-17361, detaljplan för Drottninghög västra 1 m fl från 2015, som anger bostadsändamål samt centrumverksamhet och parkering. I väster gränsar området mot 1283K-10098, stadsplan för Ängelholmsvägen från 1972 som bland annat anger gata som ändamål mot aktuellt planområde. Genomförandetiden för gällande detaljplaner har gått ut.

Bevarandeplan

Inget bevarandeprogram finns för området.

Program till detaljplan

Ett planprogram för Drottninghög godkändes i stadsbyggnadsnämnden december 2012. Planprogrammet för Drottninghög innebär ett strukturellt förslag till utveckling av Drottninghög på lång sikt. Tre viktiga strategier som ligger till grund för utvecklingen är öppna, koppla och förtäta. I planprogrammet föreslås bl.a. förtätning av aktuellt område med ny bostadsbebyggelse utmed Vasatorpsvägen, samt komplettering inom befintliga bostadskvarter. Vidare föreslås starkare kopplingar till Fredriksdal. En av dessa kopplingar är en närområdespark som föreslås sträcka sig mellan grönområdet norr om aktuellt planområde och avslutas i ett kommande håll-

platsläge i Vasatorpsvägen. En annan ny koppling som redovisas i planprogrammet är en ny infart till Drottninghög från Regementsvägen norr om denna detaljplan. Detta medför att biltrafik släpps in i området via en ny lokalgata som föreslås komplettera den cykel- och gångväg som finns där idag. Förändringen följer intentionen i Planprogram för Drottninghög som godkändes i stadsbyggnadsnämnden i december 2012.

Parkeringsnorm

Den p-norm som ska tillgodoses inom planområdet finns formulerad i en parkeringsstrategi som är speciellt framtagen för Drottninghög. Denna parkeringsstrategi är reviderad i samband med en revidering av parkeringsnormen för staden antogs av kommunfullmäktige 2016-09-20. Den reviderade parkeringsstrategin för Drottninghög godkändes i styrgruppen för DrottningH 2017-02-15.

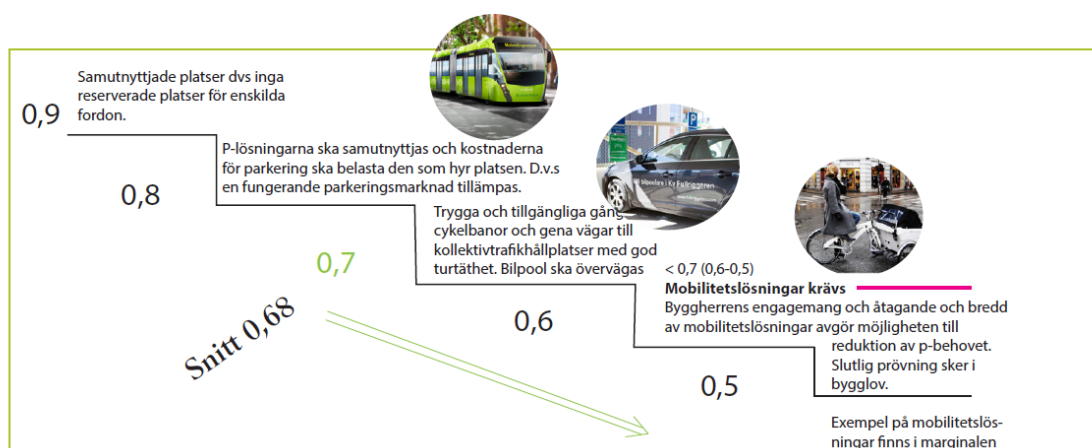


Illustration från Parkeringsstrategi för Drottninghög med trappa som beskriver hur byggherrar och exploitörer med olika åtgärder kan minska behovet av parkering.

Enligt stadens parkeringsnorm för kollektivtrafikhöga läge är behovet i snitt 0,6 p-platser per lägenhet för boende i flerbostadshus med ett tillägg på 0,1 p-platser för besökare. Beroende på boendetyp, parkeringslösning, kostnad för parkering med mera kommer behovet att variera från fastighet till fastighet. Även om snittet ligger på 0,7 (inklusive besöksparkering) så är sannolikheten stor att någon fastighet ligger högre och någon lägre än snittet. Ovan illustreras vad som avgör vilket parkeringsbehov som behövs och hur det kan tillämpas. Det är möjligt att hålla nere bilinnehavet, och därmed behovet av parkeringsplatser, genom att erbjuda hyresgäster eller bostadsrättsinnehavare gratis medlemskap i en bilpool eller genom andra mobilitetslösningar. Bilpool i kombination med andra åtgärder såsom trygga, säkra och attraktiva cykelparkeringar kan reducera parkeringsbehovet. Byggherrens engagemang och åtagande samt bredd av mobilitetslösningar avgör möjligheten till reduktion.

Parkeringsnormen utgör ett lägsta behov vid exploatering. Det faktiska kravet på antal parkeringsplatser och utformning av dessa bestäms i samband med bygglovet.

Parkeringsnorm för cyklar

	p-behov + behov för besökare	p-norm cyklar
Boende	2,0/lgh + 0,5/lgh	2,5/lgh
Kontor	0,4/anställd + 0,1/anställd	0,5/anställd
Handel	6/1000 m ² BTA + 24/1000 m ² BTA	30/1000 m² BTA

Parkeringsnorm för bilar

	p-behov + behov för besökare	p-norm bilar
Boende	0,6/lgh + 0,1/lgh	0,7/lgh
Kontor	12,0/1000 m ² BTA + 2,5/1000 m ² BTA	14,5/1000 m² BTA
Handel	2,5/1000 m ² BTA + 25/1000 m ² BTA	27,5/1000 m² BTA

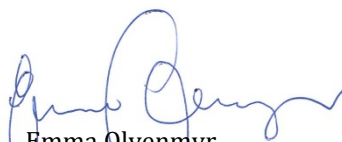
Grönstrukturprogram

Grönstrukturprogram för Helsingborg, antaget av kommunfullmäktige 26 mars 2014, beskriver stadens gröna struktur och ger vägledning vid ny bebyggelse och förtätning. Drottninghög är ett område som uppfördes under 1960- och 1970-talet med stora ytor som binder samman bebyggelsen med mer naturlig gestaltning. Grönskan var en viktig del av tidens ideal med bilfria, barnvänliga miljöer. De skulle fungera som naturliga mötesplatser i området och erbjuda både rekreation och motion. Direkt norr om Grönkulla ligger en större park (Solhålan), som kan nås på trafiksäkert sätt. Hålan är en områdespark på över 5 hektar och är gemensam för hela Drottninghög. En mindre, mer intim närpark saknas, men kompenseras av rymliga gröna gårdar. Välfungerande grönstråk förbinder Drottninghög mot öster, söder och väster, medan grönstråket mot Dalhem i norr skulle behöva stärkas.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Björn Bensdorp-Redestam
planchef


Emma Olvenmyr
planarkitekt

Detaljplan för del av fastigheten

Drottninghög Västra 1 m.fl.

Helsingborgs stad

Granskningsutlåtande

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att pröva möjligheten att uppföra nya bostäder samt centrumverksamhet, kontor och parkeringshus inom planområdet för att skapa en mer blandad stadsbebyggelse samt att pröva omfattning och utformning av en sådan bebyggelse. Detaljplanen omfattar även gatumark samt del av befintligt gång- och cykelstråk som övergår till allmän platsmark.

Samråd

Detaljplanen har varit på samråd under tiden 22 augusti – 22 september 2016 samt remitterats till berörda myndigheter, kommunala nämnder med flera. Kända sakägare och hyresgästorganisationen har fått inbjudan till samrådet. Samrådet annonserades även i Helsingborgs Dagblad den 27 augusti 2016. Stadsbyggnadsnämnden beslutade om samråd den 16 juni 2016.

Länsstyrelsen och lantmäteriet har under samrådet yttrat sig över detaljplanen. Utöver dessa har 10 remissinstanser yttrat sig och 3 skrivelser har kommit från allmänheten.

Samrådsmöte

Den 7 och den 10 september 2016 hölls samråd i form av planpromenader inom planområdet med efterföljande möten. På promenaderna deltog sammanlagt cirka 40 personer. Från staden medverkade representanter för stadsbyggnadsförvaltningen, stadsledningsförvaltningen genom projekt DrottningH samt representanter för Helsingborgshem.

Under planpromenaderna diskuterades huvudsakligen trafik inom och omkring planområdet samt områdets täthet. Även frågor om planlösningar för de nya lägenheterna, om det planeras någon gemensamhetslokal för ensamman och äldre samt om det planeras nya infarter från Ängelholmsleden in till butikerna utmed Regementsvägen togs upp.

Granskning

Detaljplanen har varit på granskning under tiden 6 mars – 21 april samt remitterats till berörda myndigheter, kommunala nämnder med flera. Kända sakägare och hyresgästorganisationen har fått brev om granskning.

Under granskningstiden har inte några skrivelser kommit från sakägare eller allmänheten.

Yttranden

Nedan redovisas inkomna yttranden och skrivelser vilka delvis är sammanfattade och finns i sin helhet på planavdelningen på Stadsbyggnadsförvaltningen.

Utan synpunkter på samrådsförslaget

Följande har inget att invända mot planförslaget:

- Socialnämnden, 23 augusti 2016
- Räddningstjänsten Skåne Nordväst, 18 augusti 2016

Utan synpunkter på granskningsförslaget

Följande har inget att invända mot planförslaget:

- Region Skåne, 20 april 2017
- Socialförvaltningen, 21 april 2017
- Kommunstyrelsen 4 maj 2017

Myndigheter och statliga verk

Länsstyrelsen, 21 september 2016

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen har inget att erinra.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Länsstyrelsen, 21 april 2017

Hälsa och säkerhet – buller

Länsstyrelsen kan konstatera att planbestämmelse angående buller som fanns med i samrådsförslaget inte längre finns kvar. Länsstyrelsen menar att bestämmelser för att hantera bullret är en förutsättning för att marken ska vara lämplig. Handlingarna behöver kompletteras på ett sätt så att det framgår att marken är lämplig för ändamålet.

Länsstyrelsens bedömning

Mot bakgrund av att det finns brister i handlingarna kan Länsstyrelsen komma att kalla in planen för prövning enligt 11 kap. PBL om planen antas utan komplettering.

Kommentar: En generell planbestämmelse angående buller har införts: "Vid bostadsfasad där ljudnivån överstiger 55 dBA ekvivalent nivå ska lägenheter som är större än 35 m², utföras så att minst hälften av bostadsrummen har tillgång till en sida med ljudnivåer på högst 55 dBA ekvivalent nivå vid fasad."

Lantmäteriet, 19 september 2016

Lantmäteriet framför under samrådet att underlaget till plankartan grundas på felaktig grundkarta. Fastigheter och rättigheter som nybildats/ändrats under år 2016 saknas på plankartan. Lantmäterimyndigheten kommer att medverka till att de fastighetsrättsliga konsekvenserna beskrivs korrekt i en senare granskning.

Kommentar: Aktuell grundkarta är införd i plankartan.

Lantmäteriet, 12 april 2017

Lantmateriförrättning pågår, ärendenr M177519, som avser avstyckning av en fastighet från Drottninghög Västra l. Styckningslotten innehåller tre befintliga flerbostadshus och mark intill parkområdet. Området som ska avstyckas ligger delvis inom planområdet.

Det bör i planbeskrivningen framgå att tomtindelning Drottninghög Västra, akt 1283K-8003, från 1966 och tomtindelning Drottninghögsgaraget 1, akt 1283K-8738, från 1968 gäller Drottninghög Västra 1 respektive Flottiljen 2. Tomtindelningarna kommer ligga kvar på den del av respektive fastighet som inte ingår i planområdet och som inte tidigare upphävts genom ny detaljplan.

I övrigt har lantmäterimyndigheten inget att erinra.

Kommentar: Text om tomtindelningar har förts in i planbeskrivningen.

Nämnder, förvaltningar och kommunala bolag

Barn- och utbildningsnämnden, 22 september 2016

Barn- och utbildningsnämnden framför under samrådet att man är positiv till att Helsingborgs stad planerar för fler bostäder i olika delar av Helsingborg. I det specifika sammanhanget med 240 nya bostäder på Drottninghög finns det för våra verksamheter inom grundskola och förskola följande att beakta.

Nuvarande kapacitet för både förskola och skola är utnyttjad. En utredning om hur ett ökat antal barn i förskola och grundskola i närområdet ska kunna erbjudas förskoleplats och skolgång måste göras parallellt med detaljplanearbetet. Vår bedömning är att behovet av förskoleplatser ökar med 80 – 100 barn och för grundskolan med ca 150 elever med anledning av utbyggnadsplanerna. I dagsläget pågår dialog om nya förskolor och en utökning av skolkapaciteten i området. Den dialogen måste samsynkas med utbyggnadsplanerna.

Kommentar: Staden samordnar stadsutvecklingen inom stadsdelen Drottninghög genom projekt DrottningH. Inom projektet bedöms och beaktas i stort det behov av service som uppstår inom Drottninghög som konsekvens av utbyggnadsplanerna. I samverkan med skol- och fritidsförvaltningen är nuvarande bedömning att det finns ett samlat behov av 2-3 förskolor (ca 600 barn) om förtätningen sker i enlighet med satta mål för stadsutvecklingen, dvs en fördubbling av antal bostäder till 2035. Det finns även ett bedömt behov av en fördubbling av den befintliga kapaciteten inom skolan (1-6). Skol- och fritidsförvaltningen har i denna samverkan tydliggjort att det inte finns planer på att skapa platser för årskurs 7-9 på Drottninghög. I det fortsatta samlade arbetet med förtätning på Drottninghög beaktas behoven som anges ovan. Arbeta med en ny detaljplan för förskola utmed Drottninghögsvägen har påbörjats. Samråd beräknas till våren 2017.

Skol och fritidsförvaltningen, 7 april 2017

Skol och fritidsförvaltningen framför under granskningen att nuvarande kapacitet för både förskola och skola är utnyttjad.

En utredning om hur ett ökat antal barn i förskola och grundskola i närområdet ska kunna erbjudas förskoleplats och skolgång måste göras parallellt med detaljplanearbetet. Vår bedömning är att behovet av förskoleplatser motsvarar 3 nya förskolor i Drottninghögsområdet samt grundskolan för ca 150 elever fler än dagens kapacitet. I dagsläget pågår dialog om nya förskolor och en utökning av skolkapaciteten i området. Den dialogen måste samsynkas med utbyggnadsplanerna.

Med de bedömningar som skol- och fritidsförvaltningen redovisar i yttrandet som behöver beaktas i planprocessen är förvaltningen fortsatt positiv till en utveckling av Drottninghög. Det är viktigt att samarbetet i arbetsgruppen för DrottningH fortsätter i en positiv anda.

Kommentar: Se kommentar ovan från samrådet.

Kommunstyrelsen, 14 september 2016

Kommunstyrelsen (i egenskap av markägare) framför under samrådet:

- att man inte har något att erinra mot rubricerat förslag till detaljplan.
- att exploateringsavtal måste tecknas innan detaljplanen antas.

Kommentar: Arbetet med exploateringsavtal mellan Helsingborgshem och Helsingborgs stad pågår. Avtalet kommer att tecknas innan detaljplanen antas.

Kulturnämnden, 22 september 2016

Kulturnämnden framför under samrådet att stadsantikvarien, i sitt tjänsteutlåtande, ser att förtätning är möjligt inom det aktuella planområdet men att planens beskrivning av de kulturhistoriska värdena behöver kompletteras. Dessutom betonas att rivningar i det befintliga byggnadsbeståndet bör undvikas. Sammanfattningsvis finns det ingen stadsantikvarisk erinran mot förslaget vad gäller det södra kvarteret.

Förslaget för den norra delen ses däremot inte som ett varsamt ingrepp i miljön. Förslaget innebär att 75 % av befintliga lägenheter rivs och ny bebyggelse tar inte hänsyn till befintlig struktur eller områdets planeringsideal. Öppen lamellhusbebyggelse som knyts samman av gemensamma gröna gårdar ersätts även slutna kvartersbebyggelse där de gemensamma vistelseytorna är mer hårdgjorda och där viss biltrafik är tillåten. Vid en förändring av Drottninghög är det viktigt att behålla de kvalitéer som finns. Placering och utformning av byggnader ska enligt plan- och bygglagen 2 kap 6§ tas till de kulturhistoriska värdena på platsen. Vi upplever att man i högre grad bör bygga vidare på befintlig struktur, omvandla befintliga byggnader och mer varsamt komplettera med nya volymer.

Ordföranden instämmer inte i förvaltningens bedömning. Stadsantikvarien har yttrat sig utifrån sin antikvariska profession och gör en väl avvägd bedömning av planområdet utifrån dess tidstypiska kulturhistoriska värden och kulturmiljö. Stadsantikvarien har erinran mot föreslagna åtgärder i den norra delen av området utifrån att rivning av byggnader och ny bebyggelse med annan struktur inte ses som varsamma ingrepp i den befintliga kulturmiljön.

Ordföranden instämmer med stadsantikvariens utlåtande i de delar som handlar om den södra delen av planområdet. Vad gäller den norra delen instämmer han däremot inte. Med all respekt för de befintliga kulturmiljövärdena bedömer han det i nuläget vara en överordnad prioritering att stadsutvecklingsprojektet DrottningH kan vidareutvecklas utifrån det övergripande målet att Drottninghög ska vara en integrerad del i staden - fysiskt, mentalt och socialt. En av projektets övergripande strategier är att förtäta stadsdelen och skapa variation. Ordföranden ser att det, för att vi ska nå målet att lyfta och utveckla stadsdelen Drottninghög, inte räcker med att skapa ny bebyggelse runt nuvarande byggnader. Utan sannolikt krävs det åtminstone att vissa byggnader tas bort och ersätts med andra. Även med en utveckling där vissa delar omstruktureras utifrån torde de kulturhistoriska värdena kunna bibehållas för området som helhet.

Drottninghög ska erbjuda livskvalitet och funktionalitet för såväl dagens invånare som för de som kommer att bo och verka där i framtiden. För att det ska bli så krävs det att vi tänker nytt och annorlunda.

Kommentar: Detaljplanens beskrivning av de kulturhistoriska värdena har kompletterats enligt yttrandet.

En av stadsutvecklingsprojektet DrottningHs övergripande strategier är att förtäta stadsdelen och skapa variation. Detta innebär också att vissa byggnader behöver rivs för att som i detta fallet

skapa goda boendemiljöer mot Regementsvägen. Med en mer sluten bebyggelsestruktur skapas bullerskyddade gårdar och de genomgående lägenheterna kan vetta mot en bullerskyddad sida vilket är en förutsättning för att kunna bygga bra bostäder i detta läget. Andra delar inom planområdet, samt i angränsande detaljplan, har kvar del av befintlig bebyggelse och nya byggrätter anpassas till befintlig bebyggelsestruktur.

Kulturförvaltningen, 21 april 2017

Kulturförvaltningen framför under granskningen att detaljplanen syftar till förtätning genom att befintlig lamellhusbebyggelse till stor del rivs och ersätts av en mer sluten kvartersstad. Stadens översiktsplan pekar ut området som lämpligt för komplettering men säger även att hänsyn bör tas till kulturmiljön. Planprogrammet för området skjuter över beslutet om byggnadernas framtid till detaljplaneskedet. Kulturförvaltningen har i tidigare yttra de betonat att rivningar i det befintliga byggnadsbeståndet bör undvikas.

De kulturhistoriska värdena på Drottninghög manifesterar sig i:

- områdets övergripande struktur med låga volymer kring gemensamma gårdsmiljöer
- en tidstypisk och välplanerad arkitektur
- en barnanpassad, trafikfri kärna
- ett tydligt centrum för kommersiell och offentlig verksamhet
- närhet till grönska och rekreation

Kulturförvaltningen har ingen erinran på förslagen bebyggelse i det södra kvarteret. Det är inget främmande för tidens byggande att högre hus placeras i utkanten av områdena eller för att markera centrum. Kulturförvaltningen anser att däremot inte att förslaget för den norra delen av planområdet kan ses som ett varsamt ingrepp i miljön. Förslaget innebär att 75 % av befintliga lägenheter rivs och ny bebyggelse tar inte hänsyn till befintlig struktur eller områdets planeringsideal. Öppen lamellhusbebyggelse som knyts samman av gemensamma gröna gårdar ersätts av en sluten kvartersbebyggelse där de gemensamma vistelseytorna är mer hårdgjorda och där viss biltrafik är tillåten.

Vid en förändring av Drottninghög är det viktigt att behålla de kvalitéer som finns. Placering och utformning av byggnader ska enligt PBL 2 kap 6§ tas till de kulturhistoriska värdena på platsen. Kulturförvaltningen upplever att man i högre grad bör bygga vidare på befintlig struktur, omvandla befintliga byggnader och mer varsamt komplettera med nya volymer.

Kommentar: Se kommentar ovan från samrådet. Framförda synpunkter tas med i det fortsatta arbetet med projektet DrottningH.

Miljönämnden, 29 september 2016

Miljönämnden framför under samrådet att:

Miljönämnden stödjer ambitionen med att förtäta staden på ytor som redan är exploaterade och är positiv till planförslaget.

Miljönämnden delar stadsbyggnadsförvaltningens bedömning om att trafikbullerförordningens regler i huvudsak kommer att kunna uppfyllas.

Planbeskrivningen bör kompletteras med en uppskattning om hur stor andel bostäder som kommer att behöva tekniska lösningar för trafikbullret. Plankartan bör kompletteras med en bestämmelse, eller liknande, som anger hur stor andel av bostäderna de tekniska lösningarna för trafikbullret får omfatta.

Miljönämnden vill understryka det positiva med att dagvattenfrågan utretts i ett vidare perspektiv än enbart hanteringen inom det aktuella planområdet. Detta ökar förutsättningarna för en hållbar dagvattenhantering.

Miljönämnden vill även understryka vikten av att vägdagvattnet, som är mer förorenat än det vatten som kommer från bostadskvarteren, också bör hanteras övergripande. Även om planen inte omfattar vägarna runt omkring kan hanteringen av dagvattnet påverka hur planområdet närmast vägarna bör användas, exempelvis om det behövs yta för rening av dagvattnet.

Miljönämnden är som tillsynsmyndighet en viktig part i arbetet med att skapa hållbara lösningar för dagvattenhanteringen. Miljönämnden deltar gärna tidigt i planeringen av dagvattenlösningar och bidrar gärna med sin kompetens inom området.

Kompletterande utredningar enligt förslaget från den översiktliga miljötekniska markundersökningen behöver göras. Utredningarna behövs för att behovet av efterbehandlingsåtgärder ska kunna bedömas noggrannare och för att avgöra om efterbehandlingsåtgärderna behöver regleras genom en planbestämmelse.

Miljönämnden vill uppmärksamma på risken för störningar i form av exempelvis buller och lukt vid en samlokalisering av bostäder och verksamheter. Vid projekteringen och i samband med bygglovsprocessen måste det säkerställas att byggnaderna anpassas så att risken för störningar minimeras, utifrån de verksamheter som kan komma att bedrivas på bottenvåningarna.

Det är positivt att frågan om alternativet med bilpool och andra mobilitetslösningar lyfts i planbeskrivningen. Samhället behöver sträva mot lösningar som leder till ett mer hållbart resande. Att frågorna lyfts i planprocessen ökar förutsättningarna för att frågorna även uppmärksammas i ett senare skede.

Kommentar: Utförd bullerutredning redovisar ekvivalent nivå vid fasad mot gårdarna på upp till 55 dBA (ljuddämpad sida) förutom på översta våningen, längst norrut i det norra kvarteret. Om lägenheter föreslås för det överst våningsplanet finns möjligheten att för ett mindre antal lägenheter med hjälp av tekniska åtgärder innehålla en ekvivalent nivå av högst 50 dBA.

Dagvattenfrågan diskuteras ur ett större perspektiv inom projektet DrottningH men redovisade dagvattenutredningar visar att frågan även kan hanteras inom planområdet.

En kompletterande miljöteknisk markundersökning har utförts på Drottninghög under 2016. Kompletterande analyser har genomförts i denna utredning. Den samlade bedömningen och analysresultat för jord från uteplatserna resulterar i att hälsoriskerna bedöms som små för normal vistelse och aktivitet inom uteplatserna. Inga åtgärder rekommenderas med hänvisning till människors hälsa.

Synpunkten om risken för störningar i form av exempelvis buller och lukt vid en samlokalisering av bostäder och verksamheter hanteras i bygglovsprocessen.

Miljöförvaltningen, 21 april 2017

Miljöförvaltningen framför under granskningen att:

Markföroreningar

Marken närmast de befintliga husen innehåller låga halter PCB. Marken omfattas dock inte av krav på efterbehandling. Miljöförvaltningen vill dock i sammanhanget understryka vikten av att massorna från schaktning inom ett område mellan 0-5 meter från husen och med djupet 0-0,2

meter, bör hanteras som ett avfall. En instruktion för schaktningen inom området bör tas fram och lämpligen kopplas till miljöplanen för entreprenadarbetena.

Att en instruktion för schaktning behöver tas fram har även miljönämnden framfört i sitt yttrande.

Trafikbuller

Miljöförvaltningen delar stadsbyggnadsförvaltningens bedömning om att trafikbullerförordningens regler om buller kommer att uppfyllas för de flesta bostäderna. Miljöförvaltningen bedömer dock att ett antal hörnlägenheter riskerar att inte få tillgång till en ljuddämpad sida och att tekniska lösningar kommer att behöva användas för dessa.

För att förutsättningarna ska bli tydliga i den följande processen med genomförandet av planen och i samband med bygglovsprocessen förordar Miljöförvaltningen att stadsbyggnadsförvaltningen kompletterar planbeskrivningen med en uppskattning om hur stor andel bostäder som kan komma att behöva tekniska lösningar för trafikbullret. Plankartan bör ni komplettera med en bestämmelse, eller liknande, som anger hur stor andel av bostäderna de tekniska lösningarna för trafikbuller får omfatta.

Att planhandlingarna behöver kompletteras enligt ovanstående har även miljönämnden framfört i sitt yttrande.

Övrigt

Miljöförvaltningen har inget ytterligare att invända mot detaljplaneförslaget från de synpunkter förvaltningen har att beakta.

Kommentar: Text om att jordmassor bör hanteras som avfall samt att en instruktion för schaktningen inom området ska tas fram och kopplas till miljöplanen för entreprenadarbetena har förts in i planbeskrivningen.

En generell planbestämmelse angående buller har införts: "Vid bostadsfasad där ljudnivån överstiger 55 dBA ekvivalent nivå ska lägenheter som är större än 35 m², utföras så att minst hälften av bostadsrummen har tillgång till en sida med ljudnivåer på högst 55 dBA ekvivalent nivå vid fasad."

Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR), 22 september 2016

NSR framför under samrådet att:

- Enligt detaljplanen framgår att renhållningsfordonet kan korsa gång- och cykelstråk för att komma från de inre kvarteren och ut till Regementsvägen. Det är NSR's starka rekommendation är undvika detta. Säkerhet är en mycket viktig aspekt för både chaufförerna och de som vistas i området, och då ska tunga renhållningsfordon inte korsa gång- och cykelstråk.
- Tänk på att förbereda för så kort dragväg som möjligt från miljörum/soprum och ut till renhållningsfordon.
- Planera för miljörum som möjliggör källsortering och återvinning, även på lång sikt. Nya fraktioner kan komma att källsorteras i framtiden, och dessa måste ges utrymme i miljörummet.

Kommentar: Möjlighet finns att placera miljöhus/soprum så att hämtning sker enbart från omgivande gator, Gulkullagatan i norr, Regementsvägen samt Grönkullagatan. Därmed behöver gångstråket i planområdets mitt inte korsas av renhållningsfordon. Planbeskrivningen kompletteras med information om körvägar för dessa fordon.

Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR), 18 april 2017

NSR framför under granskningen att:

- Avfallsutrymmen för fastigheterna bör placeras i nära anslutning till körbar allmän väg.
- Avfallsutrymmets storlek ska motsvara de behov som föreligger och underlätta för källsortering.
- Lastningsplats i nära anslutning till miljörummet där renhållningsfordonet kan stå istället för parkeringsfickor.

Kommentar: Benämningen "parkeringsfickor" har ändrats till "lastplatser" i planbeskrivningen.

Ledningsägare**Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp (NSVA), 20 september 2016**

NSVA framför under samrådet att:

Teknisk försörjning

NSVA anser att ytorna för dagvattenanläggningar inom allmän- och kvartersmark, som har föreslagits vid dagvattenutredningen och visas på sidan 14 i planbeskrivningen, ska säkras på plankartan.

Detta anses som viktigt då exploateringsplaner medför risk för att översvämningar inom området ökar i och med att andelen gröna ytor samt parkeringsytor som har delvis översvämningsfunktion i området minskar avsevärt. Sluten kvartersbebyggelse har föreslagits vilket medför större risk för att ytvatten kan bli instängt vid kraftig nederbörd.

Dricksvatten

Befintliga vattentryck på området motsvarar nivån mellan +31 och +33 mVp¹ (referensnivå är vattentrycknivå på vattentornet + 77 mVp). Intern tryckstegring kommer att behövas för att klara vattenförsörjning på vissa av höga husen. Högre vattentryck ordnas och bekostas av exploatören.

Dricksvattenledningen i Grönkullagatan kommer att läggas om.

Spillvatten

Spillvattenanslutning för Drottninghög Västra I (norra planområdet) kan ske till allmänt ledningsnät i Grönkullagatan eller Regementsgatan. Vid anslutning i Regementsgatan kommer att krävas pumpning då gatunivå där är högre än marknivå inom planområdet.

Spillvattenanslutning för Flottlinjen 2 (södra planområdet) kan ske till allmänt ledningsnät i Regementsvägen eller Grönkullagatan. Vid anslutning i Grönkullagatan kan krävas pumpning då gatunivå där är högre än marknivå inom planområdet

I det fall garage i källare planeras kommer spillvatten att behövas pumpas upp till det allmänna spillvattensystemet. Nedfarten till garage och källarutrymmen skall utformas så att dagvatten inte kan rinna in den vägen.

Spillvattenledningen i Grönkullagatan behöver rörinfodras.

¹ **meter vattenpelare** (förkortat *mVp*) är en tryckenhet som utgår från hur högt tryck som bildas på botten av en behållare med vatten.

Dagvatten

Dagvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät i Grönkullagatan eller Vasatorpsvägen. Fördröjning av dagvatten skall ske innan avledning till det allmänna dagvattenledningsnätet.

Kommentar: Att fördröjning av dagvatten ska ske innan avledning till det allmänna dagvattenledningsnätet har noterats. Frågan hanteras vidare i bygglovsskedet. Dagvattenutredningarna visar att det är möjligt att lösa dagvattenhantering och fördröjning inom planområdet.

Påpekandet om att intern tryckstegring kommer att behövas för att klara vattenförsörjning på vissa av de höga husen samt att högre vattentryck ordnas och bekostas av exploatören har noterats och förts in i planbeskrivningen.

Påpekandet om att vissa anslutningar av spillvatten till det allmänna spillvattensystemet i anslutande gator kan kräva pumpning samt att eventuella nedfarter till garage och källarutrymmen skall utformas för att förhindra inträngning av dagvatten har noterats och förts in i planbeskrivningen.

Information om att en dricksvattenledning behöver läggas om och att rörinfodring behövs har förts in i planbeskrivningen.

Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp (NSVA), 21 april 2017

NSVA framför under granskningen att följande synpunkt som tidigare framförts vid samrådsyttrande vill NSVA återigen poängteras. NSVA anser att ytorna för dagvattenanläggningar inom kvartersmark, som har föreslagits vid dagvattenutredningen och visas i planbeskrivningen, ska säkras med exempelvis prickad mark på plankartan.

Kommentar: I planbeskrivningen visas att dagvattenhanteringen kan lösas inom kvartersmark samtidigt som det diskuteras andra gemensamma dagvattenlösningar i projekt DrottningH. För att säkra friyta och ytor för dagvattenhantering begränsas bygggrätten av planbestämmelse om största byggnadsarea inom kvarteren samt minsta yta som ska vara genomsläpplig och inte får hårdgöras. En planbestämmelse har förts in på plankartan om att bygglov inte får ges förrän utformning av dagvattenlösning tigits fram i samråd med NSVA.

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova), 22 september 2016

Skanova framför under samrådet att de har kabelanläggningar inom berört planområde, vilka kommer att beröras av planens genomförande.

Skanova har med anledning av detta i enighet med § 13 i markavtalet följande synpunkt som vi vill få införd i genomförandebeskrivningen: "Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren. "

Kommentar: Under rubriken "Fastighetsindelning" i planbeskrivningen står att "Ledningar genom kvartersmark föreslås säkras genom ledningsrätter respektive u-områden. Eventuella flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa anläggningarnas funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren."

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova), 6 april 2017

Skanova har kabelanläggningar inom berört planområde, vilka kan komma att beröras av planens genomförande. Skanova har med anledning av detta följande synpunkt som vi vill få införd i genomförandebeskrivningen:

"Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa Skanovas kabelanläggningars funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren."

Kommentar: Se kommentar ovan från samrådet.

Öresundskraft AB, 21 september 2016

Nät – El

Öresundskraft Elnät kan acceptera placering av en nätstation i p-huset under förutsättningen att den placeras i markplan och att man får tillgång till den direkt från gatan. Som det påpekas i detaljplanbeskrivningen, 8 m avstånd från elnätstation till närmaste bostaden ska räcka för att hålla magnetfält på tillåtna nivåer. Eventuell flytt av befintliga ledningar eller andra skyddsåtgärder som projektet kan föranleda utförs efter skriftlig beställning och debiteras beställaren.

Nät – Fjärrvärme/Naturgas/Fjärrkyla

Ingen erinran.

Kommentar: Avstånd till nätstation från bostad, 8 meter, kan hållas mot angränsande fastighet. Bostäder inom det södra kvarteret kommer att placeras på större avstånd än 8 m från elnätstationen. Införs som planbestämmelse.

Under rubriken "Fastighetsindelning" i planbeskrivningen står att "Ledningar genom kvartersmark föreslås säkras genom ledningsrätter respektive u-områden. Eventuella flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa anläggningarnas funktion ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren."

Öresundskraft AB, 20 april 2017

Elnät

Med den planerade bebyggelse som presenteras i samrådet kan vi få behov av en nätstation för det nya området. Utrymmesbehovet för nätstationen är beroende på hur den kan placeras med hänsyn till bl.a dörrar och ventilationsmöjligheter men byggnadsmåtten behöver minst vara 3x5 meter. Om det planeras en större mängd laddplatser för elfordon kan det krävas två nätstationer.

Vi har inget emot att nätstationer placeras i parkeringshuset men vi förutsätter att byggnationen av vår nätstation och parkeringshus samordnas i tid. Det förutsätter dessutom att parkeringshuset är den första byggnaden i det nya området då stationen ska försörja nyexploateringen.

Med hänsyn till elektromagnetiska fält från elanläggningar är rekommendationen ett årsmedelvärde på 0,4µT där människor stadigvarande vistas vilket vi tolkar som förutom bostäder även arbetsplatser. En placering av nätstation i byggnad begränsar därför planlösningen för byggnaden. Med åtta meters avstånd till sådana ytor uppfylls kravet för elektromagnetiska fält.

Fjärrvärme/Fjärrkyla

Under pkt 2.5 beskrivs att fjärrvärmen läggs om och förs in mellan de två norra kvarteren i gångstråket från Regementsvägen. Detta är inte rätt utan ny distributionsledning för fjärrvärme till Grönkullaområdet kommer förläggas i Grönkullagatan. Det norra kvarteret i detta planförslag kan försörjas från ledningen som byggs i parkmarken och ska försörja bl.a. Grönkullagatan 5. Inga anslutningar av fjärrvärmeserviser i denna plan kommer ske mot Regementsvägen utan anslutning till Grönkullagatan förordas. Ritning över nätutbyggnad av fjärrvärme etapp 1 i Grönkullaområdet bilägs.

Kommentar: Parkeringshuset med nätstation kommer att ingå i första etappen inom planområdet.

Texten om avstånd till nätstationer är ändrad till "där människor stadigvarande vistas" och gäller därmed både bostäder och arbetsplatser.

Text om fjärrvärmeförsörjning ändras i planbeskrivningen. Det norra kvarteret i denna plan kan försörjas från ledningen som byggs i parkmarken och vidare in i gångstråket västerut.

Sakägare, boende med flera

Grönkullagatan 37C, 9 september 2016

En boende framför i skrivelse under samrådet att Regementsvägen idag är väldigt trafikerad av bussar, bilar mm. Trafiken ökar med fler bostäder och näringsidkare. Hur ska vi gående och cyklister ta oss säkert över gatan för att göra inköp m.m. Vi har många barnfamiljer, rullstolsbundna och gående med rullatorer. Oron är stor hos många längs med första delen av Grönkullagatan. Är informerad att kollektivtrafiken ska flyttas till Vasatorpsvägen.

Kommentar: Trafik kommer att öka något i och med att fler kommer att flytta in i kvarteren men samtidigt planeras kollektivtrafiken att byggas ut och Vasatorpsvägen byggas om med särskilda körfält för kollektivtrafik där HelsingborgExpressen planeras sättas i trafik sommaren 2019. HelsingborgExpressen är en satsning på spårvägsliknande bussar med hög kapacitet. Busstrafik kommer att trafikera Regementsvägen även framöver, dock med annan sträckning än nuvarande linje 1. Det har redan gjorts en satsning på Regementsvägen. Satsningen har inneburit att det finns en gång- och cykelväg längs med Regementsvägen samt att det finns säkra övergångar i form av övergångsställen över Regementsvägen.

Grönkullagatan 35A, 22 september 2016

En boende framför i skrivelse under samrådet att gator är till för människor i första hand och för bilar i andra hand. Förbered gärna för maskiner i lägenheterna. Gärna lokaler i bottenvåningar.

Kommentar: Synpunkten om förberedelse för maskiner i lägenheterna lämnas vidare till Helsingborgshem.

Detaljplanen ger utrymme för lokaler bottenvåningarna, framför allt utmed Regementsvägen och de små torgytorna som skapas där.

Utformningen av gator med gång- och cykelbanor har fokus på tillgänglighet och trygghet för gående och cyklister.

Grönkullagatan 11D, 21 september 2016

Boende ifrågasätter i skrivelse att det föreslås ett 8-våningshus i norra kvarteret. De bor på markplan och menar att de inte kommer att få någon sol alls på sin framsida. Idag med 3-våningshus mitt emot har de lite sol. Utsikten kommer att försvinna och de kommer att få det mycket mörkare på sin sida; de vill ha dagsljus.

Kommentar: Föreslaget nytt hus i norra kvarteret i upp till 8-våningar kommer under sommarmånaderna skugga angränsande hus under sen eftermiddag, kväll på entrésidan. Lägenheten kommer att ha sol under stora delar av dagen. Se också genomförda skuggstudier som finns i planbeskrivningen.

Det norra kvarteret avslutas mot norr med en högre byggnad mot den nya öppna plats som bildas mot angränsande ny bebyggelse utmed Regementsvägen och markerar även den nya gatan, Gul-kullagatan norr om planområdet.

Sammanfattning

Synpunkter som lämnats under samrådet har främst handlat om:

- **Exploatering.** Inom stadsbyggnadsförvaltningen samt från allmänheten har synpunkter framförts att det är för hög exploatering inom särskilt det norra kvarteret.
Byggnadsarean för kvarteret är minskad och en öppning mot öster om liggande entrégård föreslås.
- **Förskola och skola.** Barn- och utbildningsnämnden framför att nuvarande kapacitet för både förskola och skola är utnyttjad.
Det finns även ett bedömt behov av en fördubbling av den befintliga kapaciteten inom skolan (1-6). I det fortsatta samlade arbetet med förtätning på Drottninghög beaktas behoven som anges ovan.
- **Kulturmiljö.** Kulturnämnden ser att förtätning är möjligt inom det aktuella planområdet men att planens beskrivning av de kulturhistoriska värdena behöver kompletteras. Dessutom betonas att rivningar i det befintliga byggnadsbeståndet bör undvikas.
En av stadsutvecklingsprojektet DrottningHs övergripande strategier är att förtäta stadsdelen och skapa variation. Detta innebär också att vissa byggnader behöver rivas för att skapa goda boendemiljöer med en mer sluten bebyggelsestruktur som skapar bullerskyddade gårdar vilket är en förutsättning för att kunna bygga bra bostäder.
- **Tekniska lösningar på grund av trafikbuller.** Miljönämnden framför att planbeskrivningen bör kompletteras med en uppskattning om hur stor andel bostäder som kommer att behöva tekniska lösningar för trafikbullret.
Utförd bullerutredning redovisar ekvivalent nivå vid fasad mot gårdarna på upp till 55 dBA (ljuddämpad sida) förutom på översta våningen, längst norrut i det norra kvarteret. Om lägenheter föreslås för det översta våningsplanet finns möjligheten att för ett mindre antal lägenheter med hjälp av tekniska åtgärder innehålla en ekvivalent nivå av högst 50 dBA.
- **Kompletterande miljöteknisk markundersökning.** Miljönämnden påpekar att utredningarna behövs för att behovet av efterbehandlingsåtgärder ska kunna bedömas noggrannare och för att avgöra om efterbehandlingsåtgärderna behöver regleras genom en planbestämmelse.
En kompletterande miljöteknisk markundersökning har utförts och hälsoriskerna bedöms som små för normal vistelse och aktivitet inom uteplatserna. Inga åtgärder rekommenderas med hänvisning till människors hälsa.
- **Placering av miljörum/soprum.** NSR framför synpunkten att tunga renhållningsfordon inte ska korsa gång- och cykelstråk.
Möjlighet finns att placera miljöhus/soprum så att hämtning sker enbart från omgivande gator, Gulkullagatan i norr, Regementsvägen samt Grönkullagatan.

Synpunkter som lämnats under granskningen har främst handlat om:

- **Bullerbestämmelse.** Länsstyrelsen konstaterar att planbestämmelse för att hantera buller är en förutsättning för att marken ska vara lämplig för ändamålet.
En generell planbestämmelse angående buller har införts.
- **Tomtindelningar.** Lantmäteriet uppmärksammar tomtindelningar som gäller för Drottninghög Västra 1 respektive Flotttiljen 2. Tomtindelningar kommer att upphävas genom ny detaljplan.
Text om tomtindelningar har förts in i planbeskrivningen.
- **Förskola och skola.** Barn- och utbildningsnämnden framför att nuvarande kapacitet för både förskola och skola är utnyttjad.
Hänvisar till kommentar från samrådet.

- **Kulturmiljö.** Kulturförvaltningen påtalar att det vid en förändring av Drottninghög är viktigt att behålla de kvalitéer som finns samt att placering och utformning av byggnader ska tas till de kulturhistoriska värdena på platsen. Kulturförvaltningen upplever att man i högre grad bör bygga vidare på befintlig struktur, omvandla befintliga byggnader och mer varsamt komplettera med nya volymer.

Hänvisar till kommentar från samrådet samt att framförda synpunkter tas med i det fortsatta arbetet med projektet DrottningH.

- **Markföroreningar.** Miljöförvaltningen understryka vikten av att massorna från schaktning närmast de befintliga husen vilken innehåller låga halter PCB bör hanteras som ett avfall.

Text om att jordmassor bör hanteras som avfall samt att en instruktion för schaktningen inom området ska tas fram och kopplas till miljöplanen för entreprenadarbetena har förts in i planbeskrivningen.

- **Tekniska lösningar på grund av trafikbuller.** Miljönämnden framför att planbeskrivningen bör kompletteras med en uppskattning om hur stor andel bostäder som kommer att behöva tekniska lösningar för trafikbullret.

En generell planbestämmelse angående buller har införts: "Vid bostadsfasad där ljudnivån överstiger 55 dBA ekvivalent nivå ska lägenheter som är större än 35 m², utföras så att minst hälften av bostadsrummen har tillgång till en sida med ljudnivåer på högst 55 dBA ekvivalent nivå vid fasad."

- **Dagvattenhantering.** NSVA framför att ytorna för dagvattenanläggningar inom kvartersmark, som har föreslagits vid dagvattenutredningen och visas i planbeskrivningen, ska säkras med exempelvis prickad mark på plankartan.

I planbeskrivningen visas att dagvattenhanteringen kan lösas inom kvartersmark samtidigt som det diskuteras andra gemensamma dagvattenlösningar i projekt DrottningH. För att säkra friyta och ytor för dagvattenhantering begränsas bygggrätten av planbestämmelse om största byggnadsarea inom kvarteren samt minsta yta som ska vara genomsläpplig och inte får hårdgöras. En planbestämmelse har förts in på plankartan om att bygglov inte får ges förrän utformning av dagvattenlösning tigits fram i samråd med NSVA.

- **Fjärrvärme/Fjärrkyla.** Öresundskraft påpekar att ny distributionsledning för fjärrvärme till Grönkullaområdet kommer förläggas i Grönkullagatan.

Text om fjärrvärmeförsörjning ändras i planbeskrivningen.

Ändringar efter samrådet

Följande ändringar har gjorts efter samrådet.

Plankartan har ändrats:

- Planområdet omfattar Regementsvägen mellan Vasatorpsvägen och Gulkullagatan samt utökad del väster om södra kvarteret.
- Del av västöstligt gångstråk samt platsbildningar mot gångstråk respektive Grönkullagatan har ändrats till kvartersmark.
- Förgårdsmark för pelargång/arkad och balkonghar tillkommit mot Regementsvägen.
- För södra kvarteret har bygggrätten renodlats till att medge en högre byggnadskropp i västra delen i korsningen Vasatorpsvägen och Regementsvägen och en lägre byggnadskropp för parkeringshus.
- x-område öster om parkeringshus i södra kvarteret har utgått.
- u-område väster om befintligt bostadshus i mellersta kvarteret har utgått.
- Komplettering av gatusektion genom Regementsvägen.

Planbestämmelserna har ändrats:

- Mindre justeringar av bebyggelsens höjder i norra och mellersta kvarteren
- Största byggnadsarea för det norra kvarteret minskat för att erhålla mer friyta inom kvarteret.
- För södra kvarteret tillåts en högre byggnad samtidigt som de översta våningarna begränsas till 500 m² per våningsplan.
- Gräs- och sedumtak ska finnas på nya hus i 3 våningar enligt illustrationsplan samt på komplementbyggnader.
- x-område har utgått.

Planbeskrivningen har ändrats utifrån ovan nämnda förändringar samt:

- Komplettering av beskrivningen av bebyggelsens kulturhistoriska värden.
- Påpekanden om att intern tryckstegring kan komma att behövas och bekostas av exploatören, att vissa anslutningar av spillvatten till det allmänna spillvattensystemet kan kräva pumpning samt att dricksvattenledning i Grönkullagatan samt rörfodring behövs har förts in i planbeskrivningen.
- Kompletterande miljöteknisk markundersökning har gjorts och slutsatser lyfts in i planbeskrivningen.
- Gatusektion genom Regementsvägen.

Illustrationsplanen har ändrats:

- En öppning i norra kvarteret visas mot öster om liggande entrégård.
- Gräs- och sedumtak visas på nytt hus i 3 våningar

Ändringar efter granskning

Följande ändringar har gjorts efter granskning.

Plankartan har ändrats:

- Förgårdsmark längst i norr mot Regementsvägen har ändrats från 2 m till 1,5m.
- Utfartsförbud mot Regementsvägen gäller även för gångstråk på allmän platsmark.
- Kvartersmark har utökats till 2 m från husliv öster om befintligt hus direkt söder om allmän plats GÅNG.

Planbestämmelserna har ändrats:

- För användningsbestämmelsen CKP₁B₁ har "bostad" ändrats till "där människor stadigvarande vistas" för avstånd till nätstation.
- Bestämmelse om utnyttjandegrad "e₁₀₀₀" har förtydligats: "Största byggnadsarea i m² inom respektive kvarter. Utöver största byggnadsarea får sammanlagt 300 m² inom respektive kvarter upptas av pelargång/arkad i ett plan och balkong över korsmark eller mot allmän plats."
- Komplettering med reglering om "Skydd mot störningar": "Vid bostadsfasad där ljudnivån överstiger 55 dBA ekvivalent nivå ska lägenheter som är större än 35 m², utföras så att minst hälften av bostadsrummen har tillgång till en sida med ljudnivåer på högst 55 dBA ekvivalent nivå vid fasad."
- Komplettering med reglering om "Villkor för lov eller startbesked": "Bygglov får inte ges förrän utformning av dagvattenlösning tagits fram i samråd med NSVA."
- Komplettering "Markens anordnande och vegetation": "Minsta yta i m² inom respektive kvarter som ska vara genomsläpplig och inte får hårdgöras."
- Samt mindre redaktionella ändringar.

Planbeskrivningen har ändrats utifrån ovan nämnda justeringar på plankartan och i planbestämmelserna. Därutöver har följande redaktionella justeringar gjorts:

- Under "Fastighetsindelning" har text om tomtindelningar och om att de delar av tomtindelningen som ingår i planområdet upphävs i samband med att detaljplanen vinner laga kraft, förts in i planbeskrivningen
- Under "Ekonomi" har text om att anlägga trädraden utmed Regementsvägen krävs skellettjord för träden samt eventuell relining av befintlig spillvattenledning för att undvika rotinträngning eller andra kostnadsdrivande åtgärder för att skydda ledningarna vid anläggningen, förts in i planbeskrivningen.
- Under "Övriga upplysningar" har en skrivning om att jordmassor från schaktning inom ett område mellan 0 - 5 meter från husen och med djupet 0 - 0,2 meter, bör hanteras som avfall förts in i planbeskrivningen, liksom att en instruktion för schaktningen inom området ska tas fram och kopplas till miljöplanen för entreprenadarbetena.

Ändringarna av förslaget bedöms inte vara väsentliga och förslaget behöver inte ställas ut för granskning igen.

Kvarstående synpunkter

Kvarstående invändningar från samrådet finns om att föreslaget 8-våningshus i norra kvarteret tar sol och dagsljus för angränsande bostadshus.

Inga kvarstående invändningar från granskningen finns.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen med synpunkter som inte blivit tillgodosedda

Ingen som framfört synpunkter finns med på fastighetsförteckningen.

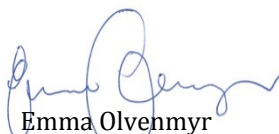
Övriga med synpunkter som inte blivit tillgodosedda

- Boende inom fastigheten Drottninghög Västra 1.
- Boende inom fastigheten Drottninghög Västra 6.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Björn Bensdorp-Redestam
planchef



Emma Olvenmyr
planarkitekt



LAGAKRAFTBEVIS

Detaljplan för del av fastigheten Drottninghög Västra 1 med flera, Helsingborgs stad, dnr 530/2016

Kommunfullmäktige i Helsingborgs stad antog den 13-14 juni 2017, § 96, detaljplan för del av fastigheten Drottninghög Västra 1 med flera, Helsingborgs stad.

Länsstyrelsen har den 6 juli 2017 med stöd av 11 kap 10 § plan- och bygglagen beslutat att inte pröva kommunfullmäktiges beslut.

Enligt kommunstyrelsens diarium har överklagande över kommunfullmäktiges beslut inte inkommit. Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 19 juli 2017.

Stadsledningsförvaltningen

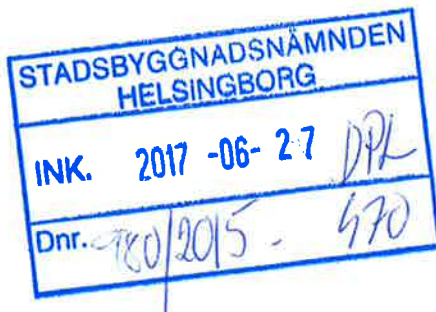
Yvonne Andersson
Ärendesamordnare

Kopia till:
LM i Helsingborg
MEX
Stadsbyggnadsförvaltningen i Helsingborg
Länsstyrelsen, enheten för samhällsplanering



HELSINGBORG

Kommunstyrelsen
Peter Danielsson
Ordförande



Ordförandeförslag

Kommunstyrelsen

Sammanträdesdatum 31 maj 2017

Antagande av detaljplan för del av fastigheten Drottninghög Västra 1 med flera, Helsingborgs stad, Dnr 00530/2016

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 18 maj 2017, § 171 att översända detaljplan för del av fastigheten Drottninghög Västra 1 med flera, Helsingborgs stad, upprättad den 1 mars 2017, redaktionellt ändrad den 17 maj 2017, för antagande.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i varierande höjder med inslag av handel, service, kontor och parkeringshus i den västra delen av Drottninghög. Planförslaget medför en tätare och mer blandad bebyggelse i stadsdelen jämfört med idag. Området gränsar till Regementsvägen och Vasatorpsvägen och bebyggelsen kommer utgöra en ny entré till Drottninghög från väster. Den nya bebyggelsen fördelas på tre kvarter, två av dessa med kringbyggda gårdar för dagvattenhantering och vistelse. Förslaget innebär att bebyggelsen utgör en bullerskärm mot Vasatorpsvägen och Regementsvägen för att skydda bebyggelse och gårdar som ligger innanför. Förslaget rymmer cirka 220 bostäder, cirka 9000 kvadratmeter kontor och parkeringshus med cirka 200 platser.

Förslaget ligger i linje med intentionerna i kommunens översiktsplan ÖP 2010 där området pekas ut för centrumverksamhet, blandad stad och komplement i befintlig stadsbebyggelse och ligger i linje med projektet DrottningH.

I ärendet finns följande handlingar

- Protokollsutdrag från stadsbyggnadsnämndens sammanträde den 18 maj 2017, § 171, med antagandehandlingar för detaljplan för del av fastigheten Drottninghög Västra 1 med flera, Helsingborgs stad

Förslag till beslut

Detaljplanen möjliggör för fler bostäder med större variation, kontor och ett parkeringshus på Västra Drottninghög. Fler bostäder och arbetstillfällen är välbehövligt och viktigt för att fortsätta utveckla Drottninghög, antagandet av detaljplanen kommer att möjliggöra detta

Ordförandens förslag till kommunstyrelsen är

att föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplan för del av fastigheten Drottninghög Västra 1 med flera, Helsingborgs stad, upprättad den 1 mars 2017, redaktionellt ändrad den 17 maj 2017.

Peter Danielsson
Ordförande

Handläggare av ärendet

Rebecca Törner

Stadsjurist

Avdelningen för juridik och administration

Beslutet ska skickas till

Stadsbyggnadsnämnden

Lantmäteriet

Länsstyrelsen

Berörda



HELSINGBORG

Kommunfullmäktige

STADSBYGGNADSNÄMNDEN HELSINGBORG	
INK.	2017 -06- 27
Dnr.	980/2015 - 470

Protokoll

13-14 juni 2017

§ 96

Dnr 00530/2016

Antagande av detaljplan för del av fastigheten Drottninghög Västra 1 med flera, Helsingborgs stad

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 18 maj 2017, § 171 att översända detaljplan för del av fastigheten Drottninghög Västra 1 med flera, Helsingborgs stad, upprättad den 1 mars 2017, redaktionellt ändrad den 17 maj 2017, för antagande.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i varierande höjder med inslag av handel, service, kontor och parkeringshus i den västra delen av Drottninghög. Planförslaget medför en tätare och mer blandad bebyggelse i stadsdelen jämfört med idag. Området gränsar till Regementsvägen och Vasatorpsvägen och bebyggelsen kommer utgöra en ny entré till Drottninghög från väster. Den nya bebyggelsen fördelas på tre kvarter, två av dessa med kringbyggda gårdar för dagvattenhantering och vistelse. Förslaget innebär att bebyggelsen utgör en bullerskärm mot Vasatorpsvägen och Regementsvägen för att skydda bebyggelse och gårdar som ligger innanför. Förslaget rymmer cirka 220 bostäder, cirka 9000 kvadratmeter kontor och parkeringshus med cirka 200 platser.

Förslaget ligger i linje med intentionerna i kommunens översiktsplan ÖP 2010 där området pekas ut för centrumverksamhet, blandad stad och komplement i befintlig stadsbebyggelse och ligger i linje med projektet DrottningH.

Kommunstyrelsens förslag

Kommunstyrelsen beslutade den 31 maj 2017, § 102 att föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplan för del av fastigheten Drottninghög Västra 1 med flera, Helsingborgs stad, upprättad den 1 mars 2017, redaktionellt ändrad den 17 maj 2017.

Behandling av förslag

Ordföranden konstaterar att det bara finns ett förslag till beslut och finner att kommunfullmäktige beslutar i enlighet med kommunstyrelsens förslag.

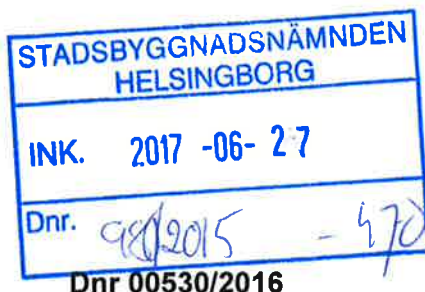
Kommunfullmäktiges beslut

Kommunfullmäktige beslutar

att anta detaljplan för del av fastigheten Drottninghög Västra 1 med flera, Helsingborgs stad, upprättad den 1 mars 2017, redaktionellt ändrad den 17 maj 2017.

Beslutet ska skickas till

Stadsbyggnadsnämnden
Lantmäteriet
Länsstyrelsen
Berörda

**§ 102****Antagande av detaljplan för del av fastigheten Drottninghög Västra 1 med flera, Helsingborgs stad****Sammanfattning**

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 18 maj 2017, § 171 att översända detaljplan för del av fastigheten Drottninghög Västra 1 med flera, Helsingborgs stad, upprättad den 1 mars 2017, redaktionellt ändrad den 17 maj 2017, för antagande.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i varierande höjder med inslag av handel, service, kontor och parkeringshus i den västra delen av Drottninghög. Planförslaget medför en tätare och mer blandad bebyggelse i stadsdelen jämfört med idag. Området gränsar till Regementsvägen och Vasatorpsvägen och bebyggelsen kommer utgöra en ny entré till Drottninghög från väster. Den nya bebyggelsen fördelas på tre kvarter, två av dessa med kringbyggda gårdar för dagvattenhantering och vistelse. Förslaget innebär att bebyggelsen utgör en bullerskärm mot Vasatorpsvägen och Regementsvägen för att skydda bebyggelse och gårdar som ligger innanför. Förslaget rymmer cirka 220 bostäder, cirka 9000 kvadratmeter kontor och parkeringshus med cirka 200 platser.

Förslaget ligger i linje med intentionerna i kommunens översiktsplan ÖP 2010 där området pekas ut för centrumverksamhet, blandad stad och komplement i befintlig stadsbebyggelse och ligger i linje med projektet DrottningH.

Ordförandens förslag

Detaljplanen möjliggör för fler bostäder med större variation, kontor och ett parkeringshus på Västra Drottninghög. Fler bostäder och arbetstillfällen är välbehövligt och viktigt för att fortsätta utveckla Drottninghög, antagandet av detaljplanen kommer att möjliggöra detta

Ordförandens förslag till kommunstyrelsen är

att föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplan för del av fastigheten Drottninghög Västra 1 med flera, Helsingborgs stad, upprättad den 1 mars 2017, redaktionellt ändrad den 17 maj 2017.

Behandling av förslag

Ordföranden konstaterar att det bara finns ett förslag till beslut och finner att kommunstyrelsen beslutar i enlighet med ordförandens förslag.

Kommunstyrelsen beslutar

att föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplan för del av fastigheten Drottninghög Västra 1 med flera, Helsingborgs stad, upprättad den 1 mars 2017, redaktionellt ändrad den 17 maj 2017.

Beslutet ska skickas till

Kommunfullmäktige

Aktualitetsdatum

2017-03-01

980/2015

Fastighetsförteckning tillhörande detaljplan för del av Drottninghög Västra 1 mfl. i
Helsingborgs stad

Fastighetsbeteckning	Ägare/Innehavare, Adress	Övrigt
----------------------	--------------------------	--------

AVDELNING A FASTIGHETER

INOM PLANOMRÅDET

DROTTNINGHÖG VÄSTRA 1	AB HELSINGBORGSHEM BOX 3055 250 03 HELSINGBORG	
FILBORNA 28:1	HELSINGBORGS STAD MARK- OCH EXPLOATERINGSSENHETEN 251 89 HELSINGBORG	
FILBORNA 30:1	HELSINGBORGS STAD MARK- OCH EXPLOATERINGSSENHETEN 251 89 HELSINGBORG	
FLOTTILJEN 2	AB HELSINGBORGSHEM BOX 3055 250 03 HELSINGBORG	

UTANFÖR PLANOMRÅDET

FLANKEN 1	AB HELSINGBORGSHEM BOX 3055 250 03 HELSINGBORG	
FRONTEN 1	HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING FREDRIKSDAL I HELSINGBORG BOX 2030 250 02 HELSINGBORG	
FRONTEN 3	AB HELSINGBORGSHEM BOX 3055 250 03 HELSINGBORG	
INFANTERIET 1	AB HELSINGBORGSHEM BOX 3055 250 03 HELSINGBORG	
INFANTERIET 2	AB HELSINGBORGSHEM BOX 3055 250 03 HELSINGBORG	
PUKSLAGAREN VÄSTRA 1	HD HUSET AB VASATORPSVÄGEN 1 C 254 57 HELSINGBORG	
PUKSLAGAREN VÄSTRA 2	HB PUKSLAGAREN REGELEMENTSVÄGEN 1 254 57 HELSINGBORG	

KART- OCH MÄTENHETEN



Julia Gustafsson
Kartingenjör