



Detaljplan för fastigheten

Drottninghög Västra 2 med flera, Drottninghög

Helsingborgs stad

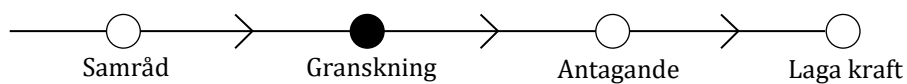


Drottninghög Västra, februari 2020

Planbeskrivning

Upprättad den 23 oktober 2020

STANDARDFÖRFARANDE



Detaljplanen redovisas i följande handlingar

- Denna planbeskrivning
- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Preliminärt granskningsutlåtande

Utredningar till grund för förslaget (tillgängliga på Stadsbyggnadsförvaltningen)

- Buller
 - Soundcon (2020): Trafikbullerutredning Grönkulla Östra, 2020-03-02
- Vatten och avlopp
 - Ramböll (2020 b): VA-utredning Drottninghög Västra 2 m.fl., Slutrapport 2020-06-255
- Geoteknik och markmiljö
 - Ramböll (2015): PM Miljöteknisk markundersökning och slutrapport Drottninghögs barnstuga 2, 2015-05-04
 - Sweco (2015): PM Historisk inventering, 2015-11-26
 - Sweco (2016 a): Översiktlig miljöteknisk markundersökning, 2016-04-19
 - Sweco (2016 b): ProjekteringsPM Drottninghög södra 3 m.fl., 2016-04-15
 - Sweco (2016 c): ProjekteringsPM Drottninghög västra 1 m.fl., 2016-04-15
 - Sweco (2016 d): ProjekteringsPM Flottiljen 2, 2016-04-15
 - Sweco (2017): Drottninghög – Riskbedömning med avseende på PCB och DDT, 2017-01-27
 - Sweco (2018 a): Riskreducerande åtgärder i samband med ombyggnationer på Drottninghög, Körsbärlunden, 2018-10-08
 - Sweco (2018 b): Slutrapport, Efterbehandling Drottninghög Västra 7 samt Filborna 30:1, Rosariet, 2018-10-05
 - Sweco (2020 a): Boklok Drottninghög. Markteknisk undersökningsrapport, geoteknik (MUR/GEO), 2020-05-28
 - Sweco (2020 b): Boklok Drottninghög. Projekterings PM Geoteknik och Markmiljö, 2020-05-28
 - Sweco (2020 c): Drottninghög Grönkulla östra. Markradonmätning. 2020-09-02
 - Tyréns (2018 a): Översiktlig miljöteknisk markundersökning Drottninghögs skola, 2018-11-09
 - Tyréns (2018 b) Planeringsunderlag geoteknik Drottninghögs skola, 2018-11-09
- Trafik
 - Ramböll (2020 a): Trafikutredning Drottninghög västra 2 m.fl., Slutrapport 2020-06-26
- Mikroklimat
 - Erlström, Daniel (2020): Outdoor thermal comfort during summer in Drottninghög, Helsingborg. A study on the effects of urban densification in a warmer climate. Ex-jobb i naturgeografi, Lunds universitet. Maj 2020

Kontaktuppgifter

Mareile Walter, planarkitekt, 042 -10 77 71, Charlotte Svensson, plansamordnare, 042 - 10 50 47, Erik Zetterqvist, mark- och exploateringsingenjör, 073-0591840.

Medverkande

Medverkande i planarbetet är planarkitekt Mareile Walter, plansamordnare Charlotte Svensson, plantekniker Lena Gottschalk, exploateringsingenjör Erik Zetterqvist, trafikplanerare Eva Werner, landskapsarkitekt Alfred Nerhagen och projektingenjör Ida Ljungdahl

Innehåll

1	PLANEN I KORTHET	4
1.1	SYFTE.....	4
1.2	SAMMANFATTNING.....	4
2	PLANFÖRSLAG	6
2.1	OMRÅDETS DISPOSITION OCH GESTALTNING	6
2.2	BEBYGGELSE	6
2.3	GRÖNSTRUKTUR OCH ALLMÄNNA PLATSER.....	12
2.4	TRAFIK.....	13
2.5	TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	18
2.6	FASTIGHETSINDELNING OCH ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	21
3	KONSEKVENSER	23
3.1	BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	23
3.2	PÅVERKAN PÅ RIKSINTRESSEN	23
3.3	MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET	23
3.4	NATUR- OCH KULTURMILJÖ.....	31
3.5	SOCIALA FÖRHÅLLANDEN	34
3.6	PLANENS GENOMFÖRANDE.....	40
4	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	42
4.1	BAKGRUND OCH ORGANISATION	42
4.2	PLANOMRÅDET	43
4.3	SERVICE	51
4.4	KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN	51
4.5	RIKSINTRESSEN OCH FÖRORDNINGAR.....	56

1 Planen i korthet

Detaljplanen upprättas i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900), enligt beslut om uppdrag i stadsbyggnadsnämnden 21 november 2019. Lagstödet för planbestämmelserna, utifrån 4 kapitlet plan- och bygglagen, framgår under respektive avsnitt i bestämmelserutan.

1.1 Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra förtätning med nya bostäder inom planområdet samt att pröva omfattning och utformning av en sådan bebyggelse. Stor vikt läggs på användbara bostadsgårdar. Planen syftar också till att möjliggöra en utökad byggrätt för den befintliga förskolan. Planen möjliggör även ett parkeringshus samt en dagvattenpark inom planområdet.

1.2 Sammanfattning

Huvudidén med planen är att förtäta ett befintligt bostadsområde på Drottninghög och tillföra en större mångfald av boendeformer. Den nya strukturen möjliggörs genom att ny bebyggelse tillkommer på parkeringsytor och på befintliga bostadsgårdar. Fyra till sex av de befintliga byggnaderna rivs och ersätts så att området kompletteras med olika byggnadstyper: radhus i två plan, loftgångshus i fyra våningar, flerfamiljshus upp till fem våningar samt ett punkthus som är sju våningar högt. Bebyggelsen i området blir tätare och orienteras kring gemensamma bostadsgårdar. För att tillgodose behovet av förskoleplatser i området utökas byggrätten för den befintliga förskolan genom att en högre byggnadshöjd tillåts.

Förslag

Detaljplanen möjliggör:

- En utökning av bruttoarean för bostäder från cirka 33 250 kvadratmeter i 429 befintliga lägenheter till cirka 54 900 kvadratmeter, alltså ett tillskott på mer än 20 000 kvadratmeter. Beräknas snittstorleken för en bostad med 100 kvadratmeter, motsvarar tillskottet alltså cirka 200 bostäder.
- verksamhetslokaler och centrumverksamhet i kvarteren mot Vasatorpsvägen.
- ett parkeringshus med centrumverksamhet.
- en större förskola med plats för minst 120 barn.
- dagvattenpark i anslutning till Vasatorpsvägen
- en allmän gång- och cykelväg genom området.
- två kvartersgator inom bostadsområdet.
- en nätstation
- säkerställande av cirka 1000 kvadratmeter allmän platsmark/park i anslutning till Drottninghögsparken.

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. Bedömningen att genomförandet inte ger någon betydande miljöpåverkan grundar sig på att föreslagen utbyggnad är i linje med intentionerna i Stadsplan 2017 som pekar ut området som ny blandad stad med inriktning boende samt utveckla/förtäta/förstärka befintlig markanvändning som i nuläget är bostäder. Det är också i linje med Planprogram för Drottninghög från 2012 (1629/2009) samt Strukturbild Drottninghög 2018 där en av grundintentionerna är att förtäta området.

Förslaget möjliggör en utökning av bruttoarean för bostäder med 65 %, vilket motsvarar 200 genomsnittslägenheter, och en variation av boendeformer. Det innebär också att mellan 150 och 203 befintliga hyresrätter rivs. Den föreslagna strukturen på området ger en tydligare avgränsning mellan offentliga och privata grönytor. Utformningen och storleken på bostadsgårdarna görs med fokus på att öka deras funktionalitet och tillhörighetskänsla.

Föreslagen dagvattenlösning innebär en förbättring av vattenkvaliteten genom ytliga lösningar och fördröjning i ett öppet magasin. En samlad parkeringsanläggning och nya bostäder i ett kollektivtrafiknära läge ökar möjligheterna till en hållbar livsstil för de boende. Anläggandet av markparkeringsgarage i en del av området ligger inte i linje med parkeringsstrategin för DrottningH. Planförslaget innehåller kopplingar för motortrafik i hittills bilfria områden.

Planeringsförutsättningar

Planområdet ligger i den sydvästra delen av Drottninghög och är en del av det befintliga bostadsområdet. Bebyggelsen är från 1960-talet och består av lameller i tre våningar och generöst tilltagna gemensamma utemiljöer som skapar ett grönt sammanhang med parken. Den södra delen består av stora parkeringsytor och garagelängor. I sydöst finns idag byggnader för två förskolor. Drottninghögsparken gränsar till området, den har ett stort socialt värde med bland annat stadsodlingar och en välbesökt lekplats. Planområdet angörs via Grönkullagatan och Gulkullagatan. Det gränsar till Vasatorpsvägen i söder, som har höga bullernivåer.

Planstatistik

Planområdets area:	cirka 5,6 ha
Exploateringsgrad:	cirka 0,99
BTA bostad	cirka 54 900, ett tillskott med cirka 65 %
BTA centrumverksamhet:	förutsättningar för minst 160 kvadratmeter
Offentlig service:	förskola för minst 120 barn
Parkmark:	cirka 1 000 kvadratmeter ny parkmark och säkring av cirka 1 000 kvm befintligt grönområde som parkmark
BTA parkeringshus:	cirka 8 500 kvadratmeter för parkering

2 Planförslag

2.1 Områdets disposition och gestaltning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra förtätning med nya bostäder inom planområdet samt att pröva omfattning och utformning av en sådan bebyggelse. Stor vikt läggs på användbara bostadsgårdar. Planen syftar också till att möjliggöra en utökad byggrätt för den befintliga förskolan. Planen möjliggör även ett parkeringshus samt en dagvattenpark inom planområdet.

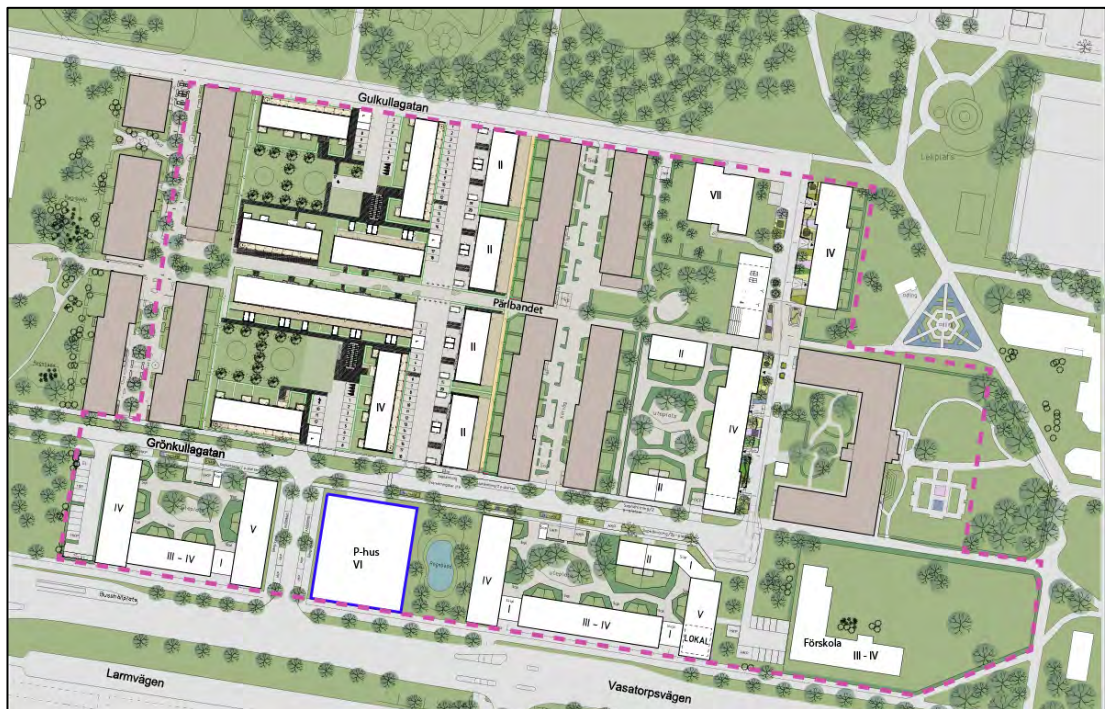
Huvudidén med planen är att förtäta ett befintligt bostadsområde på Drottninghög och tillföra en större mångfald av boendeformer. Den nya strukturen möjliggörs genom att ny bebyggelse tillkommer på parkeringsytor och på befintliga bostadsgårdar. Förtätningen medför att fem av de befintliga byggnaderna ersätts och området kompletteras med olika byggnadstyper: radhus i två plan, loftgångshus i fyra våningar, flerfamiljshus upp till fem våningar samt ett punkthus som är sju våningar högt. Bebyggelsen i området blir tätare och orienteras kring gemensamma bostadsgårdar.

För att tillgodose behovet av förskoleplatser i området utökas byggrätten för den befintliga förskolan genom att en högre byggnadshöjd tillåts.

2.2 Bebyggelse

Ursprunglig bebyggelse på platsen består av lamellbyggnader i tre våningar där kortsidorna är orienterade åt norr och söder. Planen föreslår en förtätning av bostadsområdet med radhus i två plan samt flerfamiljshus i varierande höjder upp till sju våningar. Den nya strukturen innebär att befintlig bebyggelse kompletteras med olika byggnadstyper: radhus, loftgångshus, flerfamiljshus samt ett punkthus. Planförslaget i sin helhet förutsätter att fem av de befintliga byggnaderna rivs. Bebyggelsen blir tätare och orienteras tydligare kring gemensamma bostadsgårdar.

Den befintliga förskolan ersätts med en större och högre byggnad i upp till tre till fyra våningar med tillhörande friytor med plats för minst 120 barn.



Förslag till ny disposition av området.

Den västra delen av planområdet förtäts genom att fyra byggnader rivs och ersätts med en tätare struktur med radhus i två våningar och flerfamiljshus i fyra våningar. Bebyggelsen ligger i anslutning till det befintliga gång- och cykelstråket, det s.k. pärlbandet, som sträcker sig genom området från väster och ut till parken i öster.

Bebyggelsen orienteras kring två större gårdar som fungerar som gemensam bostadsgård och mötesplats för de boende i kvarteret. På gården tillgodoses även behovet av parkering.



Illustration av planområdets västra del med radhus och flerfamiljshus.

I den östra delen av området möjliggör planförslaget rivning av en eller två byggnader och förtätning med ett flerfamiljshus i upp till fyra våningar samt ett punkthus orienterat mot parken i upp till sju våningar. Här finns även möjlighet att uppföra en gemensamhetslokal kombinerad med cykelförråd utformad med sittgradänger mot den gemensamma gården. Planförslaget möjliggör även att de befintliga byggnaderna behålls och byggs på med en våning. För det befintliga huset 43 i planområdets nordöstra hörn utökas byggnadshöjden för att möjliggöra en påbyggnad med en våning.



Illustration på ny struktur och ny intern gatukoppling i planområdets östra del. Gemensamhetslokalen är illustrerad med en basketplan på taket. Illustration: Wingårdhs

I planområdets södra del, längs Vasatorpsvägen, uppförs flerfamiljshus i två till fem våningar. Bebyggelsen är orienterad runt bostadsgårdarna med lägre delar åt söder för att släppa in ljus på gårdarna. Längs med Vasatorpsvägen ska bebyggelsen utföras med ett slutet byggnadssätt för att skydda gårdarna mot buller från Vasatorpsvägen. Gårdarna öppnas mot Grönkullagatan för att säkerställa så rymliga gårdar som möjligt.

I denna del av planen möjliggörs också ett parkeringshus i sex plan som tillgodoser parkeringsbehovet för området. Parkeringshuset ska också fungera som en mobilitetshubb. Längs Vasatorpsvägen ska det finnas möjlighet till centrumverksamhet i bottenvåningarna.



Illustration av möjlig bebyggelse mellan Vasatorpsvägen och Grönkullagatan. Illustration: Vingårdhs

I områdets sydöstra del ska de befintliga två förskolebyggnader rivas att möjliggöra en större byggnad med tillräckliga friytor för en förskola för minst 120 barn.


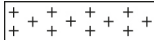


Nya byggnader inom planområdet bör utföras långsiktigt hållbara, med miljöanpassade metoder, låg energiförbrukning och sunda material.

På grund av befintliga markföroreningar får startbesked för byggnation inte ges förrän markförorening har åtgärdats. Entrédörrar ska inte slå ut över allmän platsmark. Spontning och grundläggning ska ligga inom fastigheten.

Inom planområdet har bebyggelsen en exploateringsgrad på cirka 0,99. Exploateringsgraden är beräknad genom att största möjliga bruttoarea (BTA) enligt planförslaget dividerats med områdets areal inklusive gator, torg och parker samt till vägmitt av omgivande gator.

Planbestämmelser som reglerar bebyggelsen

PBL 4 kap

B	Bostäder	5 §
BD	Bostäder, Vård	5 §
BC	Bostäder, Centrum	5 §
E ₁	Transformatorstation	5 §
PC	Parkering, Centrum	5 §
S ₁	Förskola	5 §
C ₁ B	Samlingslokaler, Bostäder	5 §
	Högsta byggnadshöjd är angivet värde i meter	11 §
	Endast komplementbyggnad får placeras.	11 §
	Marken får inte förses med byggnad.	11 §
	Högsta totalhöjd är angivet värdet i meter	11 §
e ₁ 0,0	Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är angivet värde i kvadratmeter	11 §
e ₂ 0,0	Största byggnadsarea är angivet värde i kvadratmeter	11 §
e ₃ 0,0	Största byggnadsarea är angivet värde i kvadratmeter per fastighet	11 §
e ₄	Trapphus med hisstopp får överstiga totalhöjden.	11 §
e ₅	Teknikutrymmen får överstiga högsta tillåtna totalhöjden med 4 meter på högst 30 % av ytan	11 §
e ₆ 0,0	Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är angivet värde i kvadratmeter. Skyddsrum under eller delvis under mark får finnas utöver det angivna värdet.	11 §
f ₁	Fasad ska utformas med i huvudsak ljusa eller röda material och inslag av tegel. Solpaneler får finnas på fasad mot söder.	16 §
f ₂	Minst 80 kvadratmeter av bottenvåningen inom kvarteret ska mot Vasatorpsvägen utformas med en lägsta rumshöjd på 3,5 meter	16 §
f ₃	Slutet byggnadssätt	16 §
f ₄	Teknikutrymmen ska vara integrerade i takets eller fasadens utformning.	16 §
f ₅	Komplementbyggnader ska utformas i enlighet med gestaltningen av resterande kvarter	16 §
f ₆	Fasad ska utformas med i huvudsak ljusa eller röda material. Solpaneler får finnas på fasad mot söder. Bottenvåningar ska markeras i förhållande till ovanliggande fasad.	16 §
b ₁	Genomgående entréer ska finnas mot både gatu- och gårdssidan.	16 §
b ₂	Byggnad ska utföras radonskyddad	16 §
b ₃	Endast 40 % av markytan inom fastigheten får hårdgöras.	16 §
m ₁	Bullerplank till en minsta höjd av 2,5 meter ska finnas där det inte finns en byggnad på minst 2,5 meter byggnadshöjd inom 3 meter från fastighetsgräns.	12 §
p ₁	Byggnad ska placeras i linje med förgårdsmark mot Vasatorpsvägen.	16 §

Planbestämmelser som reglerar bebyggelsen	PBL 4 kap
Generella bestämmelser som gäller inom hela planområdet:	
Startbesked får inte ges för byggnation förrän markförorening åtgärdats.	18 §
Spontning och grundläggning ska ske på kvartersmark	16 §
Entrédörrar får inte slå ut över allmän platsmark.	16 §

Bostäder

Inom planområdet medges cirka 54 900 kvadratmeter bruttoarea för bostäder. Byggrätternas omfattning och utformning har begränsats bland annat med syftet att säkerställa rymliga och solbelysta bostadsgårdar och för att inte skugga närliggande byggnader. I kvarteren mot Vasatorpsvägen är höjden därför delvis begränsad till en höjd som motsvarar en till fyra våningar. I byggnader som ligger söder om en gård ska tekniska utrymmen förläggas på den delen av byggnaden som ligger närmare Vasatorpsvägen.

För att skydda bostadsgårdarna i kvarteren längs Vasatorpsvägen mot buller ska byggnader utformas med ett slutet byggnadssätt. En planbestämmelse som säkerställer att entréer ska finnas mot både allmän plats och gårdssidan medför att byggnaden bidrar till en mer attraktiv gata och att bostadsgården kommer att användas av de boende. Längs Vasatorpsvägen läggs en bebyggelsefri zon som fungerar som förgårdsmark till bebyggelsen.

I den nordöstra delen är en byggrätt begränsad till 600 kvadratmeter byggnadsarea vilket antingen möjliggör ett nytt punkthus eller att den befintliga lamellbyggnaden bevaras.

I den östra delen av planområdet möjliggörs förtätningen inom den befintliga strukturen. Byggnaden mitt emot trygghetsboendet kan byggas på med en våning och möjlighet finns för tillkommande bebyggelse i två våningar som omsluter den befintliga bostadsgården. Även hus 43 får en möjlighet till påbyggnad med en våning.

Bebyggelsen i den södra och östra delen ska utföras med i huvudsak ljusa eller röda material samt med inslag av tegel för att knyta an till den lokala traditionen på Drottninghög. Byggnaderna ska utföras radonskyddade.

Verksamheter, handel och parkering

Längs Vasatorpsvägen ska det finnas möjlighet till centrumverksamhet i enlighet med programmens intention för Drottninghög. Detta underlättas genom att inom varje kvarter mot Vasatorpsvägen sammanlagt minst 80 kvadratmeter på bottenvåningen ska utformas med en lägsta rumshöjd på 3,5 meter.

Planförslaget ger möjlighet till en samlingslokal i anslutning till pärlbandet, det öst-västra gång och cykelstråket genom området. Detta föreslås kombineras med ett gemensamt cykelgarage.

Ett parkeringshus med plats för cirka 245 bilar ska täcka parkeringsbehovet för befintliga och tillkommande bostäder och verksamheter. Parkeringshuset ska också fungera som en mobilitetshubb med möjlighet för funktioner och verksamheter som underlättar olika mobilitetslösningar för området, som en bilpool eller uthyrning av lådcyklar.

Offentlig service

Planen möjliggör en förskola för minst 120 barn. Den högsta tillåtna byggnadshöjden är 13 meter. På den norra delen av fastigheten är byggnadshöjden begränsad till 4 meter med hänsyn till angränsande bebyggelse.

Planbestämmelsen om en största byggnadsarea på 1200 kvadratmeter per fastighet säkerställer att det finns plats för en sammanhängande förskolegård på minst 3000 kvadratmeter. Ska förskolan ge plats för fler barn måste förskolegården uppfylla Helsingborg stads *Riktlinjer för skolgårdar och förskolegårdar (2018)*. Dessa anger att förskolegårdar ska ha en friyta på minst 25 kvadratmeter per barn.

Endast 40 % av markytan inom förskolans fastighet får hårdgöras. Detta ska säkerställa att förutsättningarna för dagvattenhantering förbättras jämfört med dagens situation.

För att skydda förskolegården från buller ska bullerskydd uppföras i tomtgräns, alternativt kan byggnaden fungera som bullerskydd. Även här får startbesked för byggnation inte ges förrän markförorening har åtgärdats.

2.3 Grönstruktur och allmänna platser

Drottninghög är idag en grön stadsdel och fokus i planeringen är att bevara det gröna som ett värde för de som bor på Drottninghög samt att förtydliga skillnaden mellan privata och offentliga grönytor. Grönytorna inom planområdet utformas med fokus på trygghet. De gemensamma gårdarna följer till största delen de riktlinjer för trygghet och delaktighet som identifierats i arbetet med *Strukturbild Drottninghög (2018)*. Gårdarna ska vara rymliga, ljusa och gröna enligt de principer för utformning som angetts som riktlinjer för Drottninghög i strukturbilden.

Tillgång till offentliga grönytor är en viktig faktor att bevara på Drottninghög. I planen tillskapas en mindre gemensam park, som även ska ta hand om dagvatten, och ett allmänt gång- och cykelstråk genom området säkras, det s.k. Pärlbandet.

Planbestämmelser som reglerar grönstrukturen		PBL 4 kap
PARK	Park	5 §
dagvatten	Marken är avsedd för rening och fördröjning av dagvatten.	5 §
b ₃	Endast 40 % av markytan inom fastigheten får hårdgöras	16 §
n ₂	Minst 50 % av bostadsgårdens yta ska vara täckt av vegetation	5 § / 10 §
n ₃	Gårdar ska höjdsättas så att de avvattnas mot norr	10 §
n ₄	Marken får inte användas för parkering, förutom för parkeringsplats för rörelsehindrade	13 §
n ₅	Marken får inte användas för parkering	13 §

Grönområden och parker

I planområdets södra del, öster om parkeringshuset vid Vasatorpsvägen, möjliggörs en mindre park med en damm för fördröjning av dagvatten. Dammen kan antingen utföras torr och fungera som en multifunktionell yta, eller som en våt damm med en permanent vattenyta och tillhörande reglervolym för rening och fördröjning. Det senare alternativet kräver en större totalvolym hos anläggningen men medger en högre reningsgrad.

I den östra delen av planområdet planläggs en del av kvartersmarken, som idag är en grönyta som tillhör trygghetsboendet, som allmän platsmark park. Marken upplevs redan idag som en del av Drottninghögsparken, genom att planlägga den som allmän platsmark säkras allmänhetens tillgång till den.

Gårdar

I förslaget finns sex kringbyggda bostadsgårdar. Fokus har legat på rymlighet, grönska och ljus för att skapa så trivsamma, gröna, trygga och bullerskyddade gårdar som möjligt.

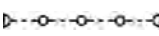
Bostadsgårdarnas storlek regleras genom begränsningar av bebyggelsens omfattning. En planbestämmelse anger att minst 50 % av marken ska vara täckt med vegetation för att säkerställa att gårdarna uppnår vissa ekologiska och rekreativa kvaliteter. De flesta gårdarna får inte användas för parkering, men på några gårdar är parkering för rörelsehindrade tillåten. Gårdar vid Vasatorpsvägen ska avvattnas mot Grönkullagatan för att undvika instängda områden vid skyfall.

2.4 Trafik

Planförslaget utgår ifrån att den redan planlagda Gulkullagatan strax norr om planområdet byggs ut. Planområdet nås med bil från Regementsvägen via Gul- eller Grönkullagatan. Planförslaget innehåller en koppling mellan Grönkullagatan och Vasatorpsvägen och en koppling på kvartersmark mellan Grönkullagatan och Gulkullagatan. I västra delen av planområdet möjliggörs för markparkeringar vilket kräver en tillfart för bilar på kvartersmark. Dessa kopplingar är markerade med n_1 på plankartan.



Grundläggande trafikstruktur inom området, illustrerad på en äldre utvecklingskiss.

Planbestämmelser som reglerar trafikfrågor		PBL 4 kap
GATA ₁	Lokalgata.	5 §
GATA ₂	Gångfartsområde	
GÅNG CYKEL	Gång- och cykelväg.	5 §
GÅNG	Gångväg	5 §
TORG	Torg	5 §
n ₁	Kvartersgata	5 §
	Utfartsförbud	9 §
hinder	Farthinder av typen hastighetsdämpande beläggning eller liknande ska finnas.	5 §
f ₃	Slutet byggnadssätt	16 §
m ₁	Bullerplank till en minsta höjd av 2,5 meter ska finnas där det inte finns en byggnad med minst 2,5 meters byggnadshöjd inom 3 meter från fastighetsgräns.	12 §

Gång- och cykeltrafik

Området är anslutet till det befintliga relativt finmaskiga gång- och cykeltrafiknätet. Det östvästliga gångstråket "Pärbandet" genom Grönkulla behålls och utvecklas till ett allmänt gång- och cykelstråk. Där Pärbandet korsar den östliga kopplingen mellan Grön- och Gulkullagatan ska det finnas ett torg med farthinder för att höja trafiksäkerheten. I den västra delen av planområdet måste renhållningsfordon kunna korsa Pärbandet. Stråket kan även användas som uppställningsplats för räddningsfordon. Det är viktigt att det finns trafik hinder mellan Pärbandet och den västliga kvartersgatan som säkerställer att motortrafik, förutom renhållnings- och räddningsfordon, utesluts från gång- och cykelvägen.

Längs Grönkullagatans norra sida anläggs en ny gång- och cykelväg som kopplar ihop området med omgivande gång- och cykelvägnät. Den nya kopplingen mellan Vasatorpsvägen och Grönkullagatan väster om det planerade parkeringshuset ska också innehålla en gång- och cykelväg. Denna ska koppla ihop cykelvägen längs Larmvägen med cykelvägen genom den nyanlagda Grönkullaparken. Där cykelvägen korsar Grönkullagatan behövs åtgärder för att möjliggöra en säker övergång för oskyddade trafikanter.

I den östra delen av planområdet möjliggörs en gångväg för en ny koppling från Vasatorpsvägen till förskolan och sedan vidare via ett gångfartsområde till Grönkullagatan.

Det möjliggörs ingen nord-sydlig koppling på allmän platsmark för gång- och cykeltrafik mellan Gul- och Grönkullagatan inom planområdet. Kvartersgatorna bedöms kunna användas av fotgängare och cyklister även i framtiden, så som sker idag. I utformning av kvartersgatorna bör gång- och cykeltrafiken prioriteras.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger som mest 300 meter från busshållplats för Helsingborgsexpressens (HEX) linje 1 samt stadsbusslinjerna 26 och 27. HEX:en är en prioriterad busslinje som trafikerar sträckan Dalhem-Råå via Helsingborg C med en turtäthet på 7,5 minuter under dagtid. Till Helsingborg C tar det drygt 10 minuter. Ytterligare busshållplatser finns vid Regementsvägen för stadsbusslinje 7 och vid trafikplats Berga, strax 500 m norr om planområdet. Där stannar både stads- och regionbussar.

Motortrafik

Planförslaget förutsätter att den befintliga gång- och cykelvägen norr om planområdet byggs ut till Gulkullagatan enligt tidigare detaljplan. Därmed kan biltrafiken komma längre in till området jämfört med den ursprungliga strukturen. Planförslaget innehåller en koppling mellan Grönkulla- och Gulkullagatan på en kvartersgata i östra delen av planområdet. Denna koppling ska underlätta angöringen av befintliga och tillkommande bostäder och säkerställa avfallshanteringen. Det är inte tänkt att allmän motortrafik ska finnas på denna kvartersgata. Därför krävs en mindre vändplats i slutet på Gulkullagatan.

Planförslaget underlättar även för motortrafik att ta sig in i området genom att markparkeringar placeras i anslutning till bostäderna. Vändmöjligheter för biltrafik samt fysiska hinder ska säkerställa att bara renhållnings- och uttryckningsfordon kan ta sig igenom området.

Planförslaget innehåller även en koppling mellan Grönkullagatan och Vasatorpsvägen. Den möjliggör för trafik som kommer österifrån på Vasatorpsvägen att köra in på Grönkullagatan, och för trafik från Grönkullagatan att köra ut mot väster på Vasatorpsvägen. Denna koppling ska bidra till en effektiv angöring till parkeringshuset samt underlätta passagen för tung trafik från verksamheter väster om planområdet.

Ett gångfartsområde leder söderut från Grönkullagatans vändplats. Detta ska möjliggöra tillfart till förskolan och tillkommande bostäder. Området utgör även en koppling för gångtrafikanter till Vasatorpsvägen. Utformningen ska säkerställa låga hastigheter för bilar som kör in här. Gångfartsområdet övergår i en gångväg. Fysiska hinder bör säkerställa att ingen utfart sker till Vasatorpsvägen.

Där det s.k. pärlbandet korsar den föreslagna östliga kopplingen mellan Grön- och Gulkullagatan ska planbestämmelserna TORG och "hinder" säkerställa fysiska hinder så att motortrafik korsar gång- och cykelstråket i låg hastighet.

Utfartsförbud ska säkerställa Vasatorpsvägens funktion som infartsgata.

Utformning av gator

Vid utformningen av samtliga gator på allmän platsmark inom planområdet prioriteras gång- och cykeltrafiken samt yta för grönska och dagvattenhantering före behoven för den motoriserade trafiken. Trafikhinder ska finnas på Grönkullagatan i fortsättningen av kopplingen mellan Grönkullagatan och Vasatorpsvägen samt där pärlbandet korsar den östra kvartersgatan på ett torg.



Principskiss för utformningen av Grönkullagatan.

Källa: Stadsbyggnadsförvaltningen

I den västra delen av planområdet behöver Pärllandet korsas av renhållningsfordon och utryckningsfordon. Utformningen av stråket ska ta hänsyn till dessa behov.

Avledningen av dagvatten i området sker i olika typer av rännor. Rännorna ska så långt det är möjligt utformas öppna, men kommer bitvis behöva övertäckas för att möjliggöra passage för fordon och skapa tillgänglighet till entréer, gångpassager med mera. Inom körbara ytor, exempelvis där avledningssystemet korsar Grönkullagatan, krävs körbar övertäckning som tål tung trafik.



Exempel på ytlig avledning med körbar övertäckning från Västra hamnen i Malmö. Rännan leder dagvatten från kvartersytor till en öppen dagvattenanläggning på andra sidan vägen. (Foto: Viveka Lidström)

Parkering

Planförslaget innebär att cirka 344 befintliga parkerings- och garageplatser kan komma att byggas. Detta medför att nya parkeringslösningar behöver anordnas för hela området, i förslaget följer dessa lösningar olika principer.

För område 1, markerat med gult på bilden nedan, anläggs samlade markparkeringar på bostadsgårdarna och längs med den nord-sydliga kopplingen genom området samt i direkt anslutning till bostäderna. Här behövs totalt 58 bilparkeringsplatser samt 148 cykelparkeringar för att tillgodose behovet för de sammanlagt 130 bostäderna enligt Drottninghögens parkeringsnorm. Antalet bilparkeringar som krävs har minskat genom att cykelparkeringen inom området fått en högre standard.

Parkeringen för område 2, markerat med grönt på bilden nedan, sker huvudsakligen i de två parkeringshusen, ett befintligt och ett planerat, i kvarteren längs Vasatorpsvägen. I det redan uppförda parkeringshuset väster om planområdet finns 106 platser tillgängliga. Det planerade parkeringshuset inom planområdet kommer att ha cirka 250 platser.

De befintliga lägenheterna inom och utanför planområdet har enligt gällande parkeringsnorm för Drottninghög ett behov av 228 parkeringsplatser. Med den planerade förtätningen tillkommer ett behov på mellan 133 och 165 parkeringsplatser. Totalt finns alltså ett behov på mellan 361 och 393 parkeringsplatser inom planområdet. Det bedöms som sannolikt att mobilitetsåtgärder kan genomföras som kommer att minska behovet av parkeringsplatser i enlighet med parkeringsnormen för Drottninghög. På det sättet kan parkeringsbehovet täckas av de cirka 350 parkeringsplatser som finns tillgängliga i de två parkeringshusen.

Förskolan, område 3, markerat rosa nedan, löser sin parkering på sin egen tomt, alternativt genomplatser i parkeringshuset. För hämtning och lämning inrättas några korttidsparkeringar i anslutning till vändkretsen på Grönkullagatan.

Det slutliga antalet parkeringsplatser prövas i bygglovsskedet. Ingen långtidsparkering ska ske på den allmänna platsmarken. Behovet av handikapparkering ska principiellt ske på kvartersmark.



Områden för olika parkeringslösningar

Cykelparkering ska finnas i anslutning till entréer.

Bullerskyddsåtgärder

Bebyggelsen närmast Vasatorpsvägen byggs sammanhängande för att minska trafikbullerstörningar på bostadsgårdarna. En bullerfri förskolegård säkerställs genom byggnadens placering i kombination med bullerplank.

2.5 Teknisk försörjning

Planbestämmelser som reglerar den tekniska infrastrukturen		PBL 4 kap
E ₁	Transformatorstation.	5 §
u ₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	6 §
dagvatten	Marken är avsedd för rening och fördröjning av dagvatten	10 §

Energiförsörjning och telekommunikation

Bebyggelsen försörjs med el, tele med mera via befintliga ledningar i direkt anslutning till planområdet. Ny nätstation erfordras och föreslås placeras i den västra delen av planområdet vid Grönkullagatan. Nätstationen ska ha ett skyddsavstånd till utrymme där människor stadigvarande vistas på minst 8 meter.

Flytt av el- och fjärrvärmeledningar kommer att ske inom området i samband med genomförandet av planen.

Åtkomst till underjordiska ledningar på kvartersmark säkras med markreservat, där inga byggnader får uppföras.

Vatten och spillvatten

Bebyggelse inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp via befintliga ledningar i anslutning till planområdet. En dricksvattenledning på förskoletomten behöver flyttas söderut så att den ligger på allmän platsmark längs med Vasatorpsvägen. Vattenledningen kräver ett skyddsavstånd till förskolans byggrätt. Bredden på skyddsavståndet är 6,5 meter. Skyddsavstånd säkras med planbestämmelser om mark som inte får byggas samt u-område.

För dricksvattenledningarna kan NSVA inte garantera något specifikt tryck eller flöde. För flervåningshusen och förskolan kan intern tryckstegring komma att behövas.

För området föreslås konventionell spillvattenhantering med täta ledningar och anslutning till kommunalt VA via självfallssystem. Spillvattenledningen i Grönkullagatan behöver eventuellt dimensioneras upp. För eventuella storkök för verksamheter skall avskiljande anläggning i form av fettavskiljare eller liknande anordnas innan anslutning till den kommunala spillvattenledningen får ske.

Befintliga serviser till de hus som inte avses rivas förutsätts användas även i framtiden. Två kommunala samlingsledningar för spillvatten föreslås anläggas i nord-sydlig riktning genom området.

Brandposter finns i Grönkullagatan och Regementsvägen på mindre än 150 meters avstånd till planområdet. Nya brandposter föreslås i korsningen mellan Pärllandet och den nord-sydliga radhusraden och i planområdets nordöstra hörn. Detta säkerställer att avståndet mellan brandposterna är maximalt 150 meter och avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil högst 75 meter.

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

Dagvatten inom planområdet (med undantag för förskoletomten) ska i huvudsak hanteras genom ett öppet dagvattensystem. Detta betyder att dagvatten ska ledas till en damm i parken som planeras nära områdets naturliga lågpunkt öster om parkeringshuset. Här sker rening och fördröjning av dagvattnet.



Föreslagen avvattningsplan, baserad på en tidigare utvecklingskiss (Ramböll (2020 b), Bilaga 1). De gråmarkerade byggnader är befintliga som skall renoveras och där dagvattenhanteringen inte förändras.

Dagvatten från gårdar och vägar norr om Grönkullagatan samlas huvudsakligen upp i rännor eller andra anläggningar för yttlig avledning, exempelvis mindre diken eller anvisningar. Höjdsättningen sker i linje med befintliga marknivåer som ger en lutning från norr till söder. Rännorna kan utföras öppna eller gallertäckta för att ge god framkomlighet. Övriga gårdsytor höjdsätts med lutning mot dessa rännor. Där topografin inte tillåter en yttlig avrinning kan vattnet även ledas bort i en ledning. Om en sådan ledning kan anslutas till den planerade dammen håller på att undersökas.

Den uppsamlade dagvattenanläggningen utformas som en öppen damm och dimensioneras för att omhänderta cirka 365 kubikmeter, som med ett strypt utflöde motsvarar cirka 240 l/s. För att omhänderta detta kan dammen exempelvis utformas med en skålformad yta på 500 kvadratmeter, vilket motsvarar cirka 50 % av tillgänglig parkyta intill parkeringshuset.

Servisavsättningar för dagvatten från området söder om Grönkullagatan utförs mot Vasatorpsvägen för att möjliggöra nyttjande av befintliga anläggningar i Vasatorpsvägen. Kapaciteten i anläggningarna längs Vasatorpsvägen håller på att utredas för det tillkommande flödet. Såväl tak-

dagvatten som dagvatten från bostadsgårdarna leds via serviser till anläggning i Vasatorpsvägen. Bostadsgårdarna söder om Grönkullagatan höjdsätts med lutning norrut och med uppsamlade brunnar i norra delen av gårdarna så att avledning kan ske i ledning till dagvattenanläggningen i Vasatorpsvägen.

Lutningen på bostadsgårdarna säkerställer även avrinningsvägar vid skyfall där inga instängda områden skapas.

På förskolans fastighet säkerställer en planbestämmelse att endast 40 % av markytan får hårdgöras att den befintliga situationen förbättras. Dagvattnet leds österut till en ledning.



Exempel på ytlig avledning av dagvatten från bostadsgårdar i Malmö. Den ytliga avledningen på bostadsgården som visas i Bild 2 och Bild 3 mynnar i den öppna rännan som visas i Bild 1. I Bild 5 ses också hur takdagvatten når rännan via stuprörsutkastare. Foto: Viveka Lidström.

För skyfall med större nederbörds mängder krävs avrinningsstråk för att förhindra stående vatten inom planområdet som kan skada omgivningen eller orsaka trafikproblem.

Eftersom föreslagen dagvattenhantering bygger på ett ytligt system, kommer områdets sekundära avrinningsvägar vid skyfall att följa samma riktningar som lutningen i dagvattensystemet. Byggnader och anläggningar ska grundläggas upphöjt i förhållande till omkringliggande vägar för att möjliggöra ytlig avrinning mot gatumark. Höjdsättningen inom kvarteren måste göras för att möjliggöra en ytlig avrinning från gårdsytor och därmed undvika inneslutna områden. Kvarter får inte byggas med helt inneslutna innergårdar eftersom dagvatten då inte kan ledas bort vid skyfall. Planerade bostadsgårdar söder om Grönkullagatan bör exempelvis höjdsättas med lutning mot Grönkullagatan för att säkerställa ytliga avrinningsvägar vid skyfall.

I samband med ombyggnation bör höjdsättningen av förskolegården anpassas så att de sekundära avrinningsvägarna följer gatunätet till Vasatorpsvägen i söder.



Översiktligt förslag till sekundära avrinningsvägar vid skyfall visas med röda pilar. Illustrationen bygger på en äldre utvecklingskiss. Källa: Ramböll 2020 b

Vid ledningsomläggning av dagvatten och eventuellt spillvatten i Grönkullagatan finns även möjlighet att byta ut dagvattenledningen. Efter ombyggnad av området kommer nya servisledningar kopplas till befintlig ledning i Grönkullagatan. Fastigheter söder om Grönkullagatan kopplar sina dagvattenserviser mot befintligt fördröjningsmagasin vid Vasatorpsvägen.

Avfallshantering

Renhållningsfordon kommer att kunna angöra området via Grönkulla- och Gulkullagatan samt via två nord-sydliga kopplingar mellan dessa gator på kvartersmark. Det är viktigt att dessa gator utformas med hänsyn till renhållningsfordonens behov. Den västra av dessa kopplingar förutsätter att renhållningsfordon kan korsa det s.k. pärlbandet, som är en gång- och cykelväg.

2.6 Fastighetsindelning och administrativa bestämmelser

Fastighetsindelning och administrativa bestämmelser		PBL 4 kap
g1	Markreservat för gemensamhetsanläggning för lek och rekreation	18 §
u1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	18 §
Generella bestämmelser som gäller inom hela planområdet:		
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.		21 §
Startbesked får inte ges för byggnation förrän markförening åtgärdats		14 § 1

Fastighetsindelning

Kommunen har rättighet och skyldighet att lösa in allmän platsmark. Enligt planförslaget ska cirka 4000 kvm mark som idag är kvartersmark bli allmän platsmark. Bland dem finns det så kallade "pärlbandet", gång- och cykelvägen genom bostadsområdet, den nya kopplingen mellan Vasatorpsvägen och Grönkullagatan, dagvattenparken, parkmarken vid trygghetsboendet. Kvartersmark tas också i anspråk för en breddning av vändplatsen vid slutet av Grönkullagatan samt gatan respektive gång- och cykelvägen från denna vändplats till Vasatorpsvägen.

Cirka 600 kvadratmeter av den kommunägda fastigheten Filborna 30:1 planläggs som kvartersmark för att möjliggöra en bättre fastighetsstruktur för kvarteren mellan Grönkullagatan och Vasatorpsvägen. Marköverlåtelse sker i samband med exploateringsavtalet och kommande fastighetsbildning.

För planområdet gäller tomtindelning för Drottninghög Västra från 1966 (8003), tomtindelning för Drottninghögsgaraget 1 från 1968 (8738) och fastighetsplan för kvarteret Drottninghögs barnstuga (10309). De delar av tomtindelningarna för Drottninghög Västra och Drottninghögs-garaget 1 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.

Markreservat

Ledningar och anläggningar för den ytliga avrinningen av dagvatten genom kvartersmark ska säkerställas genom avtalsservitut eller ledningsrätter i respektive u-områden.

På flera av gårdarna ska gemensamhetsanläggningar för lek och rekreation inrättas för att säkerställa att dessa behov kan tillfredsställas även för intilliggande flerfamiljshus.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag då detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Villkor för lov

Det finns markföreningar inom planområdet. Marksanering ska genomföras innan startbesked för bygglov ges.

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 miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte genomföras. Konsekvenserna av planförslaget utreds och beskrivs i denna konsekvensbeskrivning.

Bedömningen att genomförandet inte ger någon betydande miljöpåverkan grundar sig på att föreslagen utbyggnad är i linje med intentionerna i Stadsplan 2017 som pekar ut området som ny blandad stad med inriktning boende samt utveckla/förtäta/förstärka befintlig markanvändning, som i nuläget är bostäder. Det är också i linje med Planprogram för Drottninghög från 2012 (1629/2009) samt Strukturbild Drottninghög 2018 där en av grundintentionerna är att förtäta området.

Förtätning inom ett redan utbyggt område leder till ett mer effektivt utnyttjande av infrastruktur, offentlig och kommersiell service och minskar intrång i värdefull jordbruksmark. Miljökvalitetsnormer för luft bedöms inte påverkas negativt. Planförslaget förväntas bidra till att miljökvalitetsnormer för vattenförekomster kan uppnås, i och med att dagvattenhanteringen föreslås ändras så att vattnet kommer att fördröjas och renas i en dagvattendamm. Nybyggnation bidrar till att befintliga markföroreningar kommer att åtgärdas.

Förtätningen kommer att leda till en uppstyckning av platsens grönytor. Planförslaget innebär också att en befintlig parkeringsplats bebyggs, vilket även betyder att hårdgjord yta kommer att brytas upp för att anlägga bostadsgårdar och en park med en dagvattendamm. Ytterligare allmänt tillgänglig parkmark säkerställs genom att befintlig kvartersmark planläggs som allmän platsmark park. Större privata lekytor påverkas, men planförslaget leder även till bättre definierade bostadsgårdar vilket identifierats som en boendekvalitet i området. Trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter påverkas negativt i delar av området jämfört med idag, vilket kräver åtgärder i utformningen av gatorna. Utbyggnaden i ett kollektivtrafiknära läge ger goda förutsättningar för lägre bilanvändning. Rivning av befintliga lägenheter och uppförandet av nya byggnader kommer att leda till en viss klimatpåverkan.

Sammantaget kan konsekvenserna av planens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

3.2 Påverkan på riksintressen

Området berörs av riksintresse för luftfart och för totalförsvaret. Planförslaget bedöms inte påverka några riksintressen negativt.

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 och PM_{2,5}), kolmonoxid (CO), bensen och ozon (O₃), arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

Stadens kontinuerliga mätningar av luftföroreningarna kvävedioxid, svaveldioxid, ozon och partiklar (PM10) i Helsingborgs centrum, där de högsta halterna av ämnen är att vänta, visar att luftkvaliteten i staden har förbättrats under de senaste åren. År 2019 var uppmätta halter under gällande miljökvalitetsnormer med en säker marginal. Det finns ingen risk för överskridandet av värden i närheten av planområdet.

Med utgångspunkt i de förväntade trafikflöden som planförslaget tillsammans med andra planändringar i närområdet medför, bedöms luftkvaliteten inte försämrats nämnvärt. På Vasatorpsvägen, som har ett öppet gaturum, finns ingen risk för en normöverskridande försämring av luftkvaliteten med den trafikökning som förväntas.

Markföroreningar

Med anledning av Drottninghögs verksamhetshistorik och utveckling har det genomförts ett flertal miljötekniska markundersökningar. De undersökningar som är mest aktuella för planområdet Grönkulla östra sammanfattas nedan.

En del av det aktuella planområdet har bland annat fungerat som ett uppställningsområde för en skrotverksamhet på platsen. Tidigare fanns en gård inom planområdet, och det har bedrivits äppelodling under lång tid på platsen med användande av för tiden konventionella bekämpningsmedel. Under 60-talet uppfördes flerbostadshusen inom området med byggmaterial som medför risk för markföroreningar (Sweco 2015).



Bilden visar läget för äppelodlingen (rosa färg) samt för grustagsområdet (grön markering) som inkluderar upplagsområdet (markerad med röd rastrening (två delområden)). Källa: Sweco 2016

Dessa verksamheter har, i olika omfattning, bidragit med föroreningar till mark och grundvatten inom området. En översiktlig undersökning (Sweco 2016 a) har identifierat de föroreningar som är av störst betydelse inom området, vilket är bekämpningsmedel (DDT och dess nedbrytningsprodukter) samt PCB (från mjukfogar i bostadshusen). Ställvis kan det även förekomma förhöjda halter av tungmetaller och PAH. Kompletterande undersökningar har utförts inom ramen för en riskbedömning för området (Sweco 2017) och i samband med olika åtgärder inom och i anslutning till planområdet (Ramböll 2015, Sweco 2018 a, Sweco 2018 b, Tyréns 2018 a).

Den senaste markundersökningen utfördes inom fastigheterna Drottninghög Västra 2, 3 och 8, där de befintliga husen ska rivas. I några av samlingsproverna av ytligt fyllnadsmaterial fanns DDT och dess nedbrytningsprodukter i halter överskridande Naturvårdsverkets generella riktlinjer för känslig markanvändning. Ingen PCB visades i den undersökningen (Sweco 2020 b). Vid rivningen av byggnaderna på fastigheten Drottninghög Västra 1 har höga halter av klorparaffiner hittats i fogarna. På vissa ställen har det även hittats fyllnadsmassor med metaller och PAH. För den planerade rivningen av byggnaderna inom planområdet är det viktigt att husen kontrolleras för innehåll av PCB och klorparaffiner som kan finnas i dolda fogar.

Den samlade bedömningen är att hälsoriskerna är små för normal vistelse och aktivitet inom området. Inga åtgärder rekommenderas med hänvisning till människors hälsa. Inför kommande exploatering och schakt inom området behöver kompletterande undersökningar utföras för att hantera uppkomna avfallsmassor samt eventuell återanvändning av massor inom fastigheten. Om massor ska användas för anläggningar utanför fastigheten, ska detta samrådats med miljöförvaltningen. En anmälan enligt miljöbalken kan då krävas.

Planförslaget förutsätter rivning av flera byggnader. I rivningsmassorna kan det finnas farliga ämnen, som PCB och asbest. Under rivning och renovering är det viktigt att rena och förorenade massor inte blandas. Vid markarbeten i hela planområdet är det viktigt att vara uppmärksam på avvikande jordmassor som har föroreningsindikationer, som lukt, färg och innehåll av avfall. Det kan inte uteslutas att det kan förekomma föroreningar utanför undersökningsområden för miljöteknisk markundersökning. Innan startbesked för bygglov kan ges ska saneringsåtgärder vidtas.

Markradon

Geotekniska undersökningar har visat att planområdet ligger inom låg-normalradonmark. Radonskyddat byggande krävs.

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.

Avrinningsområdets recipient är vattenförekomsten Helsingborgsområdet, som är en del av Öresund och hör till Södra Östersjöns vattendistrikt. Den ekologiska statusen hos vattenförekomsten är idag klassad som måttlig. Kvalitetskravet är måttlig ekologisk status 2027. Den kemiska ytvattenstatusen uppnår ej god status idag. Kvalitetskravet är god kemisk ytvattenstatus. Föroreningar från dagvatten har en stor inverkan på havsvatten, därför krävs en rening av dagvatten.

Helsingborgs stads dagvattenplan, antagen i stadsbyggnadsnämnden 2015, anger riktlinjer för föroreningar i dagvattenutsläpp som gäller vid nya exploateringar inom kommunen.

I nuläget avvattnas planområdet i ledningssystem som leder dagvattnet direkt till havet. Planförslaget utgår ifrån att dagvattnet kommer att renas och fördröjas i en ny dagvattenanläggning söder om Grönkullagatan respektive i befintliga anläggningar längs med Vasatorpsvägen.

VA-utredningen för planområdet (Ramböll 2020 b) visar att halter och mängder av föroreningar i dagvatten kommer att minska till följd av den föreslagna ombyggnaden inom planområdet, även om inga renande åtgärder genomfördes. Planförslaget medför inte någon utökad hårdgör-

ningsgrad, och befintliga parkeringsplatser ersätts delvis av bostadsbebyggelse med gröna gårdar. Med rening i föreslagna anläggningar minskar föroreningsbelastningen inom området ytterligare och samtliga riktvärden underskrids. Detta underlättar även att miljökvalitetsnormer för Öresund kan uppnås.

Översvämningsrisk

Ramböll (2020 b) har i VA-utredningen för planområdet kartlagt potentiella översvämningsområden vid ett framtida 100-års-regn. Inom planområdet uppstår översvämning främst på vägarna, med generella vattendjup på upp till 10 cm. I sydvästra hörnet av planområdet ställer sig vatten mot befintliga garage med vattendjup mellan 0-30 cm.

I och med att den föreslagna dagvattenhanteringen för planområdet bygger på ett ytligt system, kommer framtida skyfallsvägar sammanfalla med avrinningsstråk för dagvatten. Byggnader och anläggningar ska anläggas upphöjda i förhållande till omkringliggande vägar för att möjliggöra ytlig avrinning mot gatumark. Dagvatten vid skyfall från de östra delarna av planområdet bör ledas så att det inte når förskolegården i sydöst. Istället bör det ledas så att det via sekundära avrinningsvägar följer gatenätet till Vasatorpsvägen. Kvarter får inte byggas med helt inneslutna innergårdar då dagvatten då inte kan ledas bort vid skyfall.

Trafik

Trafikflöden

Enligt trafikutredningen för planområdet (Ramböll 2020 a) resulterar den föreslagna utbyggnaden av planområdet med bostäder och utökningen av förskolan i 3151 resor per dag. Dessa antas resultera i 614 rörelser med bil per dag. I sina antaganden utgår Ramböll (2020 a) ifrån att bilinnehavet på Drottninghög är mycket lågt även i framtiden, samt en framtida trafikutveckling som utgår från stadens mål. Dessa strävar mot ett ökat resande med gång, cykel och kollektivtrafik. Detta förutsätter en konsekvent användning av mobilitetsstyrande åtgärder.

Den föreslagna bebyggelsen och lösningen med markparkeringar i den norra delen av planområdet resulterar enligt trafikutredningen i 70 bilrörelser per dag på Gulkullagatan. Ramböll bedömer att färre än 10 bilar kommer att använda kopplingen mellan Grönkulla- och Gulkullagatan per dag. Det finns dock en risk för smittrafik från Regementsvägen via Gulkullagatan och den nya kopplingen på kvartersgatan i östra delen av planområdet till Grönkullagatan. Det är väldigt viktigt att fastighetsägaren utformar kvartersgatan så att den blir inte inbjuder till genomfart.

De beräknade trafikflödena på Grönkullagatan skiljer sig något, beroende på om det anläggs en koppling till Vasatorpsvägen eller inte. Utan en koppling beräknas dagligen 545 bilrörelser på Grönkullagatan med in- och utfart från Regementsvägen. Med antagandet att det finns en koppling mellan Grönkullagatan och Vasatorpsvägen, som bara tillåter en utfart västerut från Grönkullagatan, förväntas cirka 120 bilar köra ut från Grönkullagatan till Vasatorpsvägen, och 420 bilar köra in och ut från Grönkullagatan till Regementsvägen. Dagens flöde på Grönkullagatan beräknas uppgå till 200 fordon/dygn.



Uppskattning av trafikflöden år 2030 kring planområdet. Till vänster: Utan koppling mellan Grönkullagatan och Vasatorpsvägen. Till höger: Med en utfart från Grönkullagatan till Vasatorpsvägen. Bara en sväng västerut är möjligt. Källa: Ramböll (2020 a)

Ramböll bedömer att den tillkommande trafiken på Grönkullagatan blir så låg oavsett kopplingen mellan Grönkullagatan och Vasatorpsvägen att den inte kommer att belasta korsningen Grönkullagatan/Regementsvägen. Denna korsning bedöms i övrigt inte vara hårt belastad.

Korsningen Regementsvägen/Vasatorpsvägen är enligt Ramböll (2020 a) redan idag hårt belastad. Ökad trafik på grund av den allmänna trafikökningen samt nybyggnad inom planområdet skapar risk för framtida kapacitetsproblem i korsningen Vasatorpsvägen/Regementsvägen.

Planförslaget möjliggör en medlöpande koppling in från Vasatorpsvägen till Grönkullagatan och en medlöpande utfart från Vasatorpsvägen. Detta alternativ har inte utretts närmare. Det finns en viss risk för smittrafik från Vasatorpsvägen till Regementsvägen för att undgå trafiksignalen vid Regementsvägen/Vasatorpsvägen, framför allt när kapacitetsproblemen ökar. Därför är det viktigt att utforma kopplingen mellan Vasatorpsvägen och Grönkullagatan samt Grönkullagatan så att de inte inbjuder till genomfartstrafik.

En medlöpande infart från Vasatorpsvägen till Grönkullagatan kan leda till köbildning på Vasatorpsvägen, vilket medför en ökad risk för otillåten trafik på busskörfältet på Vasatorpsvägen, störningar för Helsingborgsexpressen och upphinnandeolyckor. Det är viktigt att utforma Vasatorpsvägen så att det är omöjligt för trafik från Grönkullagatan att korsa bussgatan.

Trafiksäkerhet

Trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter kan påverkas negativt i delar av området jämfört med idag. Genom att dra in biltrafik i ett område som i nuläget är bilfritt skapas fler interaktioner mellan motortrafik och oskyddade trafikanter. Ett exempel är det västra nord-sydliga stråket vid de planerade radhusen, där oskyddade trafikanter riskerar backande bilar från parkeringsplatser från två håll. Ett annat exempel är kopplingen mellan Grönkullagatan och Vasatorpsvägen som ska korsa en gång- och cykelbana. Detta ställer krav på åtgärder i utformningen av korsningspunkterna för att motverka risk för olyckor.

Planförslaget omfattar en kvartersgata som en nord-sydlig koppling i den östra delen av planområdet som ska ersätta en befintlig entrégata till bostadshusen. Det är viktigt att gatans utformning tar hänsyn till trafiksäkerhet för alla trafikantgrupper.

Buller och utsläpp

Planförslaget bedöms påverka den lokala miljön negativt med hänsyn till buller och utsläpp. Effekten bedöms som stor på grund av att det tillkommer trafikbuller för befintliga bostäder längs sträckor där det inte finns någon motortrafik alls i nuläget.

Soundcon (2020) har beräknat trafikbullerförhållanden för planområdet utifrån en prognostiserad trafik år 2034. Bullerberäkningen utgår ifrån högre trafikflöden på Grön- och Gulkullagatan än dem som är redovisade i förra avsnittet, *Trafikflöden*.

Väg	ÅDT	Andel tung trafik	Hastighet
Vasatorpsvägen	5 900	11,5 %	40 km/h
Grönkullagatan	800/500 ¹	2 %	30 km/h
Gulkullagatan	200	2 %	30 km/h
Regementsvägen	10 000	6 %	40 km/h

1) Väster/öster om infartsvägen från Vasatorpsvägen

Bostadsbebyggelse

Bullerberäkningar har utförts för olika scenarier, för att säkerställa att en etappvis utbyggnad av planområdet är lämplig. I scenario A är de befintliga parkeringsplatserna på fastigheten Flottiljen 2 inte bebyggda. I scenario B är området bebyggt i enlighet med en tidig skiss för området. Ett scenario C testar bebyggelse mot Vasatorpsvägen som inte har slutna kvarter.

Enligt *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (2015:216) bör minst hälften av bostadsrummen, i bostäder där ljudnivån från trafiken överskrider 60 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 65 dBA. Vid uteplats i anslutning till byggnad bör ljudnivån inte överskrida 50 dBA ekvivalent nivå respektive 70 dBA maximal nivå.

Resultaten av bullersimuleringarna visar att ljudnivåerna inom det aktuella området blir som högst i söder på fasader mot Vasatorpsvägen där de ekvivalenta ljudnivåerna uppgår till som högst 60 dBA i scenario B och C. Således uppfyller samtliga byggnader inom planområdet riktvärdet 60 dBA i samtliga scenarier. I scenario A och B kan de bostäder som inte uppfyller riktvärden för uteplatser i direkt anslutning till den egna bostaden få gemensamma uteplatser inom kvarteret. Men scenario C visar att öppna kvarter mot Vasatorpsvägen leder till att man inte kan uppfylla riktvärdena för uteplatser på innergården utan kompletterande bullerskyddande åtgärder. En planbestämmelse säkerställer därför ett slutet byggnadssätt i kvarteren mot Vasatorpsvägen.



Ekvivalenta ljudnivåer för scenario A – utbyggnad utan ny bebyggelse på de befintliga parkeringsplatserna längs med Vasatorpsvägen. Källa: Soundcon (2020)



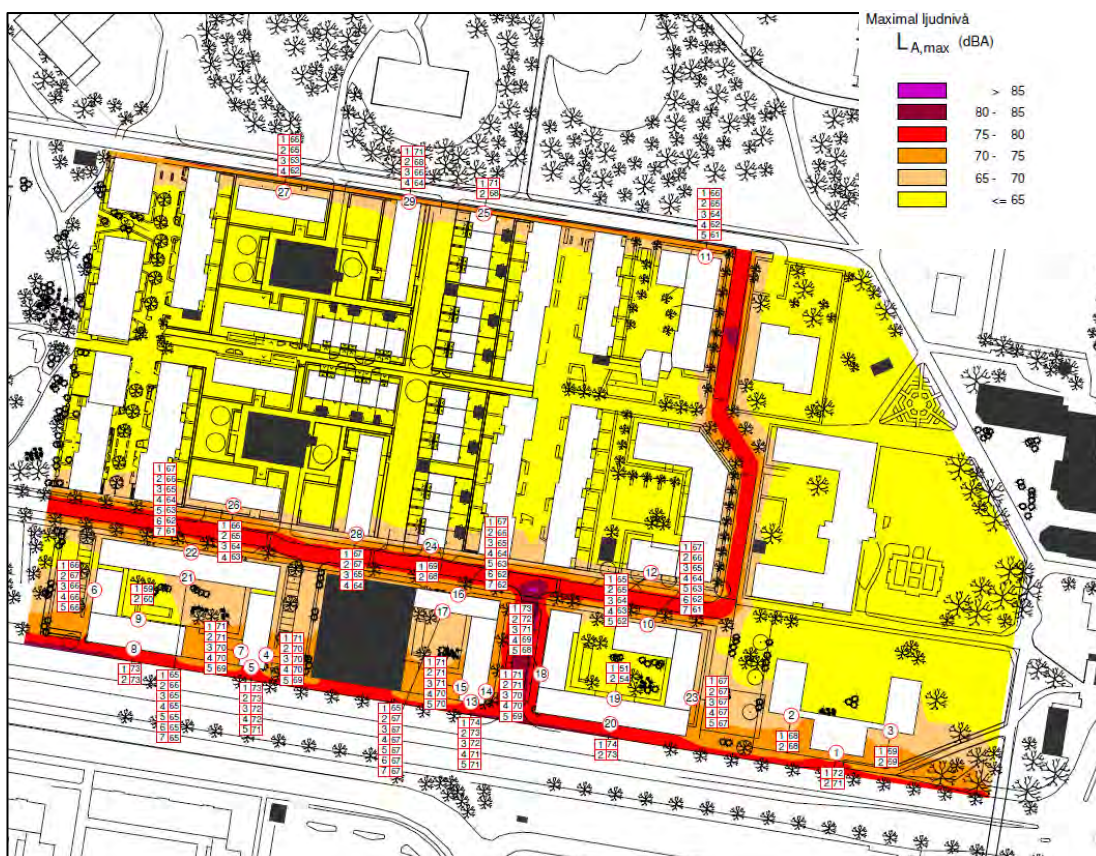
Ekvivalenta ljudnivåer för scenario B – utbyggnad enligt en tidig skiss. Källa: Soundcon (2020)

Förskola

Naturvårdsverket har tagit fram riktvärden för buller på skolgårdar från väg- och spårtrafik. Vägledningen redovisas i "Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik" (2017). På ny skolas skolgård som exponeras för buller från väg- eller spårtrafik bör den ekvivalenta bullernivån 50 dBA, räknat som årsmedeldygn, underskrivas på de delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Vidare bör den maximala nivån 70 dBA underskrivas på dessa ytor. En målsättning kan vara att övriga vistelseytor inom skolgården har högst 55 dBA

som ekvivalent nivå samt att den maximala nivån 70 dBA överskrids maximalt 5 ggr per genomsnittlig maxtimme.

Ljudutbredningskartorna visar att man med en byggnadsstruktur enligt förslaget på förskoletomten kan skapa en bullerskyddad skolgård som uppfyller riktvärdena högst 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.



Maximal ljudnivå 1,5 m över mark, scenario C – utbyggnad med öppna kvarter mot Vasatorpsvägen. Källa: Soundcon (2020)

Ljudnivåer inomhus i bostäder, kontor med mera regleras genom Boverkets Byggregler (BBR), och följs upp i samband med tekniskt samråd i bygglovhanteringen. Planen säkerställer att bebyggelsen kan utformas så att kraven i BBR uppfylls.

Risker

Planområdet ligger inte inom något uppmärksamhetsområde för risker.

Elektromagnetiska fält

En elnätstation föreslås placeras i den västra delen av planområdet. Nätstation ska placeras minst 8 m från utrymme där människor stadigvarande vistas vilket bedöms kunna uppfyllas med föreslagen placering.

Klimatpåverkan/ hållbar livsstil

Enligt stadens klimat- och energiplan, antagen i kommunfullmäktige 2018, ska utsläppen av växthusgaser ha minskat till ett nettovärde på noll senast år 2035. Detta kräver en minskning av

utsläppen med cirka 16,4 % per år. Transporterna är den största utsläppskällan i Helsingborg. Ett delmål är att utsläppen från vägtransporter ska minska med 80 % fram till 2030, jämfört med 2010.

En förtätning inom redan ianspråktaga områden med närhet till offentlig och kommersiell service samt till kollektivtrafik ger goda förutsättningar för en hållbar livsstil, i och med att behovet av transporter då blir relativt litet. En stor del av befintlig och tillkommande bebyggelse förväntas lösa sitt parkeringsbehov i ett parkeringshus. Andra färdmedel blir därmed mer lättillgängliga och förutsättningarna för mobilitetsåtgärder förbättras. Att parkeringsbehovet för en mindre del av planområdet löses med markparkeringar i anslutning till bostäderna försämrar förutsättningar för mobilitetsarbetet inom planområdet.

Hela byggsektorn har en stor klimatpåverkan, framför allt då produktionen av betong och stål orsakar stora klimatutsläpp, och byggprocessen är transportintensiv. Genomförandet av planförslaget förutsätter en rivning av befintliga lägenheter. Att bara renovera dessa medför sannolikt en mindre klimatpåverkan. I den redan pågående förtätningen på Grönkulla Västra undersöker Helsingborgshem olika möjligheter för att kunna återanvända material i nybyggen. En del av den planerade nya bebyggelsen förväntas uppföras med trästomme som har en lägre klimatpåverkan än andra byggnadsmaterial. Byggnadshöjderna är anpassade till en sådan konstruktion.

3.4 Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

I nuläget utgör de befintliga gröna kvartersgårdarna och Drottninghögsparken stora sammanhängande grönytor. Dessa förbättrar förutsättningar för flora och fauna i och med att storleken och att de hänger samman ger förbättrade spridningsmöjligheter för flora och fauna. Samtidigt ger de rekreativa värden för människor, då det exempelvis finns plats för utrymmeskrävande aktiviteter.

Planförslaget medger förtätning på befintliga privata gröna bostadsgårdar, som idag till stor del består av gräsytor, med några uppvuxna träd och större, uppvuxna buskage. Utbyggnaden av en allmän gångfartsgata på en befintlig gårdsgata mellan byggnaderna kommer också att beröra uppvuxna träd.

Dessutom utgår planförslaget ifrån en utbyggnad av en redan planlagd gata som kommer att påverka ett allmänt grönområde och övergripande grönstråk. Uppvuxna träd på allmän platsmark kan komma att tas ner eller flyttas för att ge plats för utbyggnaden.



En grön bostadsgård inom planområdet. Källa: Stadsbyggnadsförvaltningen.

Med förtätningen på de privata gårdarna och utbyggnaden av Gulkullagatan kommer grönsstrukturen att styckas upp.

Borttagningen av uppvuxen växtlighet och uppstyckningen av grönområdet medför en risk för negativ påverkan på den biologiska mångfalden inom området. Habitat för småfåglar och smågnagare riskerar att minska. Planområdet kommer att upplevas som mindre grönt, både för de boende, och för förbipasserande.

Planförslagets täta bebyggelsestruktur ger liten möjlighet att kompensera för bortfallet av uppvuxen växtlighet inom planområdet. Förutom på de större bostadsgårdarna, längs med Grönkullagatan och kring den planerade dagvattenanläggningen finns få möjligheter att plantera större träd, utan att komma i konflikt med byggnader och ledningsnät.

Planförslaget innebär positiva konsekvenser för områdets gröna värden genom att en hårdgjord yta som i nuläget används som parkeringsplats öppnas upp och används för rening och fördröjning och dagvatten. Utformas dagvattenanläggningen så att den har en stående vattenspegel tillförs planområdet en ny miljö.

Målsättningen är att de nya bostadsgårdarna består till minst 50 % av grönyta. Byggherrarna inom området undersöker på vilket sätt den befintliga växtligheten kan flyttas inom området. Byggherrarna uppmantras att utveckla gröna kvaliteter på sina gårdar och byggnader. Det skulle kunna vara gröna fasader och gröna tak för att ta hand om dagvatten, skapa bättre förutsättningar för att klara av värmeböljor och torka, för att utveckla sociala mötesplatser och för att öka den biologiska mångfalden inom området.

Hushållning med naturresurser

En förtätning på redan hårdgjorda ytor och inom befintliga utbyggda bostadsområden bidrar till en bättre hushållning med icke-förnybara resurser än en utbyggnad på jordbruksmark.

Parker

En ny parkyta på cirka 1000 kvadratmeter ska tillskapas på den befintliga parkeringsplatsen mellan Grönkullagatan och Vasatorpsvägen för att möjliggöra en dagvattenanläggning. Parken

kommer även att möjliggöra en gång- och cykelkoppling mellan Grönkullagatan och Vasatorpsvägen.

Planförslaget förutsätter i nuläget en utbyggnad av en befintlig gång- och cykelväg i anslutning till Drottninghögsparken och Körsbärslunden till en bilväg. Detta kommer att minska rekreativionsvärdet av själva parken, då det ökar belastningen med buller och avgaser, även om trafikflödena antas vara relativt små. Detta påverkar också en viktig länk i nätverket av gröna stråk inom den nordöstra delen av staden.

Kulturmiljö

En exploatering enligt planförslaget innebär att minst fyra av de befintliga bostadslamellerna rivs. Sex av lamellerna inom planområdet bevaras i sin befintliga utformning, och två ska kunna kompletteras med en påbyggnad respektive utbyggnad på befintlig gård. Planförslaget har en negativ påverkan på kulturmiljövärdena inom området genom att bryta upp den ursprungliga, tidstypiska strukturen. Byggnader kommer inte längre att uppfattas som hus i park vilket var en viktig del av funktionalismens ideal.

Stadsbild

Den täta och högre bebyggelsen på de befintliga parkeringsplatserna söder om Grönkullagatan kommer att förändra stadsbilden längs med Vasatorpsvägen och bidra till dess omvandling i karaktär från en infartsgata till en stadsgata med infartsfunktion.

Förtätningen innebär att områdets karaktär av låga lamellhus i park kommer förändras mot mer slutna stads kvarter med kringbyggda gårdar. Områdets enhetlighet bryts upp i en mer varierad stadsbild. Skalan i området förändras till högre och tätare bebyggelse, vilket ställer större krav på hur byggnaderna förhåller sig till varandra gällande ljusinfall och skuggning. Detta behöver studeras vidare i bygglovskedet

Balansering

Staden tillämpar balanseringsprincipen när gröna värden ianspråk tas vid exploatering av stadens mark. Balanseringsprincipen bygger på fyra steg inom skadelindringshierarkin som inkluderar undvika, minimera, utjämna och ersätta. Större delen av området avser kvartersmark där dialog har förts med byggherren om placering av åtgärder som påverkar gröna värden för att undvika och minimera intrånget. Dialog har även förts för att flytta värden som påverkas och därmed utjämna. Där det inte går att undvika intrång avser balansering att åtgärder inom området bör göras för att höga ekologiska och rekreativa kvaliteter i kvarvarande grönska.

Eventuella åtgärder för att balansera påverkan på natur- eller kulturmiljön inkluderar:

- Att en ny park planeras på parkering
- Träd som avverkas ersätts med blommande och bärande buskar och träd
- Trivialgräsytor omvandlas till äng
- Dagvattenutjämningsytor planeras på så sätt att mjuka biologiska värden kan tillföras så som blommande kanter och flytande våtmarker.
- Gröna tak och väggar på boendefastigheter eller tillbyggnader så som miljöhus eller cykelparkeringar
- Synliggöra värden för biologisk mångfald genom att exempelvis sätta upp holkar.

- Möjliggöra odling för boende inom området.

3.5 Sociala förhållanden

Befolkning och service

En utbyggnad enligt planförslaget möjliggör för en förtätning av planområdet med över 200 bostäder. Idag finns 429 bostäder inom planområdet. Befolkningen antas öka från 770 (i maj 2020, då flera lägenheter redan var tömda inför renovering och rivning) med 500 – 750 personer, beroende på den genomsnittliga beläggningsgraden av en lägenhet. Detta är ett viktigt tillskott med bostäder för att kunna tillgodose behovet i en stad med en växande befolkning.

En ökad befolkningstäthet medför ett ökat behov av skol- och förskoleplatser. Detaljplanen medger en utbyggnad av de befintliga förskolorna på fastigheten Drottninghögs Barnstuga 2 för minst 120 platser.

Planförslaget förutsätter en rivning av 150 – 203 befintliga hyreslägenheter med renoveringsbehov.

Planförslaget innebär möjligheter att tillföra bostäder med olika upplåtelseformer, främst bostadsrätter i olika storlekar. Detta är i linje med målet att Drottninghög ska erbjuda varierade boendeformer och verksamheter

Planförslaget ökar underlaget för kommersiell och offentlig service. Vidare möjliggör detaljplanen nya handels- och verksamhetslokaler i kvarteren mot Vasatorpsvägen, vilket kan bidra till en utveckling av näringslivet inom området och skapa nya arbetstillfällen.

En gemensamhetslokal inom området kan tillföra en mötesplats för hela stadsdelen. Planläggningen av den öst-västliga gångvägen genom bostadsområdet, "Pärlbandet", som allmän platsmark säkerställer tillgänglighet inom samt till och från området vilket också ska underlätta för tillfälliga möten.

Bostadsgårdar

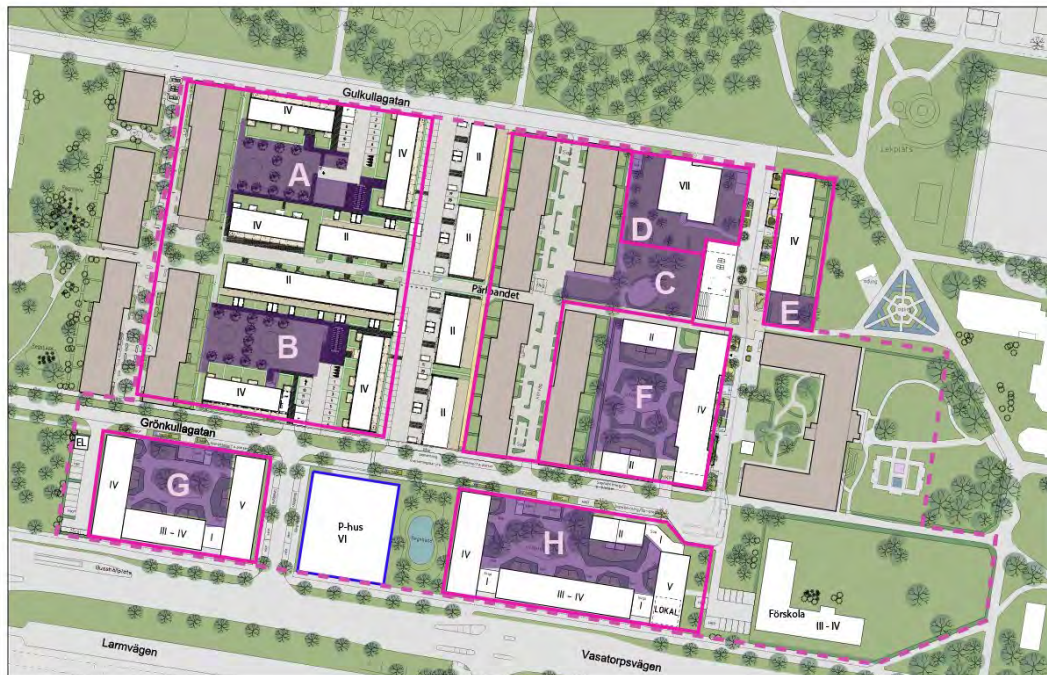
I Strukturbild 2018 betonas att förtätningen ska bidra med nya värden för de boende inom området. Strukturen med lamellhusen omgivna av grönytor medför en otydlighet i vad som är offentlig park och vad som är privat bostadsgård. Detta kan leda till att bostadsgårdarna är dåligt utnyttjade och kan upplevas som otrygga. Forskning¹ har visat hur bostadsgårdarnas funktionalitet påverkas av deras storlek och utformning. Rymliga gårdar används oftare av de boende än små. Inramning och tydliga gränser stödjer känslan av tillhörighet hos de boende.

Strukturbild 2018 föreslår följande kriterier för att kunna utvärdera de planerade bostadsgårdarnas utformning:

- Är bostadsgårdarna större än 1200 kvadratmeter?
- Finns minst 10 kvadratmeter gemensam gård per bostad (antagande: en bostad är 100 kvadratmeter stor)?
- Är minst 50 % av ytan vegetationsbeklädd?

¹ Minoura, Eva (2016): *Uncommon ground. Urban Form and Social Territory*. Stockholm

- Är 50 % av gården solbelyst kl. 12.00 vår/höstdagjämning?
- Undviks stråk genom gården?
- Är bostadsgården tydligt inramad?



Privata bostadsgårdar, markerade med lila, och deras tillhörande bebyggelse

När området byggdes hade bostäderna på Östra Grönkulla minst 40 kvadratmeter grön bostadsgård till förfogande. Förutom gård E klarar bostadsgårdarna kriteriet om minst 10 kvadratmeter gemensam gårdsyta per bostad. Gårdarna D och H kommer även upp till mer än 20 kvadratmeter per bostad. Bostadsgårdarna C, D och G når inte riktigt upp till 1200 kvadratmeter samlat och gemensamt gårdsrum, men ligger strax under detta.

Gård E söder om hus 43 är väldigt liten. Visserligen har de boende väldigt nära till stadens stora, men detta ska inte ses som en kompensation då en bostadsgård har andra funktioner. En gemensamhetsanläggning för lek och rekreation är inrättad i enlighet med gällande detaljplan på fastigheten Drottninghög Västra 7 (trygghetsboendet), som fastigheten Drottninghög Västra 6 (husen 39, 41, och 43) har andel i. Det är troligt att de boende i husen inte är medvetna om att denna gemensamhetsanläggning finns. Med hänsyn till bristen på privat kvartersmark bekräftas behovet av denna gemensamhetsanläggning i planförslaget.

För att säkerställa att gårdarna A, B och F blir tillgängliga för boende i samtliga byggnader som gränsar till gården finns en planbestämmelse om att det på dessa gårdar ska finnas en gemensamhetsanläggning för lek och rekreation. Samtliga fastigheter som angränsar mot denna gård ska ha en andel i denna gemensamhetsanläggning.

De flesta gårdarna har även en tydlig inramning och stråk genom gårdarna undviks för att skapa tillhörighet. Gårdarna C och E kommer på grund av sitt läge vid Pärlandet och vid en planerad gemensamhetslokal att upplevas som mer offentlig, på samma sätt som lekplatserna vid Pärlandet upplevs som offentliga idag. Detta uppmuntrar till möten mellan boenden från de olika kvarteren.

På grund av det korta djupet i fastigheterna är det svårt att säkerställa att gårdarna till kvarteren längs med Vasatorpsvägen är minst 50 % solbelysta mitt på dagen vid höst- och vårdagsjämning. Men släpp mellan byggnaderna säkerställa att värden går i alla fall över 40 %. En planbestämmelse ska säkerställa att husen utförs med i huvudsak ljusa material för att förbättra ljusupplevelsen.

En planbestämmelse ska säkerställa att minst 50 % av gårdsytan består av växtlighet på samtliga gårdar förutom C och E.

Tillgång till parker

Direkt norr om planområdet finns en områdespark (minst fem hektar), en större park med plats för mer utrymmeskrävande aktiviteter som kan fungera som mötesplats för ett större område. Strax väster om området håller staden på att anlägga Grönkullaparken, som med en storlek på cirka 0,35 hektar kan räknas som en gröning enligt Grönstrukturprogrammet.

Med den genom planförslaget möjliggjorda förtätningen riskerar tillgången till offentlig grönyta per person att minska på Drottninghög. Stadsplanen 2017 anser att 10 kvm offentlig grönyta per invånare inom 500 m är ett minimum och 25 kvm räknas som god tillgång. Innan förtätningen på Drottninghög påbörjades låg värden för planområdet mellan 20 och 25 kvadratmeter offentlig grönyta per invånare. En ny beräkning som inkluderar tillskottet av ny bebyggelse genom det aktuella planförslaget samt att mer grönyta säkras som offentligt tillgänglig allmän parkmark visar att dessa värden sjunker till mellan 15 och 20 kvadratmeter per person. Detta riskerar att medför trängsel och ökad slitage i parken.

Konsekvenser för barn

Sverige lyder under FN:s barnkonvention som säger att barnets bästa ska komma i främsta rummet vid alla beslut som rör barn. Den samlade bedömningen av planförslagets konsekvenser för barn handlar dels om att tillgången på bostäder i Helsingborg ökar vilket motverkar hemlöshet och trångboddhet. Samtidigt innebär förslaget negativ påverkan på barnens närmiljö genom att mer trafik tillåts inne i området och genom att gröna bostadsgårdar tas i anspråk för bebyggelse.

Trafikstruktur

För barn är en trafikmiljö inte bara en transportsträcka. Det är även deras närmiljö där de kan få möjlighet att utvecklas genom att utforska på egen hand. Det krävs en viss mognad för att kunna vistas själv i områden med biltrafik, först från 12 års ålder antas barn till exempel kunna avläsa samband mellan fordons hastig och tid. Enligt de nationella transportpolitiska målen ska barn uppfatta trafikmiljön som trygg och säker. Barn bör också i större grad kunna förflytta sig på egen hand.

Enligt trafikutredningen bedöms planförslaget medföra negativa effekter för oskyddade trafikanter. Trafiksäkerheten, tillgängligheten och framkomligheten blir sämre för barn på grund av mer motortrafik tillkommer inom området och därmed fler korsningspunkter och fler interaktioner med motoriserad trafik uppstår. Tillkommande parkeringar inom området ökar behovet av att hålla uppsikt för backande fordon. Överlag ställs alltså högre krav på oskyddade trafikanters uppmärksamhet i planförslagets trafikmiljö. De offentliga miljöerna måste gestaltas med fokus på att skapa trygga miljöer.

Tillgång till lektytor

Planförslaget medför att mindre ytor på kvartersmark som kan användas för lek och rekreation, i och med att de gröna bostadsgårdarna bebyggs. Därmed minskar den tillgängliga gårdsytan

per person från 40 kvadratmeter per person i nuläget till i de flesta fall mindre än hälften 20 kvadratmeter per person. Å andra sidan kommer de nya gårdssytorna vara bättre definierade, vilket borde bidra till att de används mer av de som bor närmast. Det blir tydligare vem som tillhör ett kvarter, vilket ska stärka känslan av tillhörighet. Det medför en större trygghet för mindre barn genom att möjliggöra lektytor nära bostaden.

För barn i några av de befintliga lamellhusen kommer det att bli svårare att få en känsla av tillhörighet på grund av avståndet samt minskad tillgänglighet, då bostadsgården kommer att ligga bakom andra hus. Dessutom blir det svårare för föräldrarna att hålla uppsikt över barnen. För hus 43, vars större barn är hänvisade till den stora allmänna lekplatsen, är det viktigt att säkra plats för småbarnslek, när entrégatan ska byggas ut till en koppling tillgänglig för biltrafik.

Med bortfallet av de större privata grönytorna minskar möjligheten till utrymmeskrävande och icke-fördefinierade lekar. Det är viktigt att de framtida bostadsgårdarna förses med mycket växtlighet och så mycket naturliga lekplatser som möjligt för att uppmuntra till mer utforskande, kreativa och fantasifulla och mer utmanande rörelsemönster. I och med att även tillgången till offentlig grönyta per invånare minskar på grund av förtätningen är det ännu viktigare att bostadsgårdarna håller en hög kvalitet.

Dialoger

I tidigare dialoger, som inför planprogrammet för Drottninghög (2012), har barn lyft fram Drottninghög som ett område där det är lätt att lära känna andra barn, där det är lätt att ta sig till skolan, kompisar och andra aktiviteter, samt det är fint med grönskan och många träd. Många barn önskade sig villor och radhus på Drottninghög, för att de såg att det fanns ett behov av olika typer av bostäder, men även för att de hoppades att det skulle kunna ge möjlighet till mer plats i hemmet, då många familjer var trångbodda.

Som del av samrådet för denna detaljplan presenterades planförslaget för en 4:e klass på Drottninghögskolan. Vissa barn menade att det är tråkigt att fler bilar skulle komma in i bostadsområdet. Några tyckte att det är bra att det fanns fler parkeringsplatser för deras föräldrar. Barnen önskade sig fler utmanande lekmöjligheter, som längre rutschkanor och studs mattor, och en plats för bollspel. De befintliga gröna gårdarna mellan bostadshusen ansågs vara tråkiga, för att det inte fanns något som större barn kunde leka med. Dessutom berättade några barn att till exempel bollspel var förbjudet på gårdarna för att inte störa grannarna.

Planförslaget möjliggör för andra typer av bostäder, som radhus, och uppfyller därmed en del av barnens önskemål i tidigare dialoger. Däremot påverkar planförslaget grönskan negativt inom området samt möjligheten att röra sig fritt inom området. Planförslaget ger inte heller fler möjligheter till mer utrymmeskrävande lekar som bollspel. Ambitionen att skapa mindre, men bättre definierade bostadsgårdar kan även leda till fler störningar av boende då leken kommer närmare bostaden.

Solförhållanden/ Mikroklimat

Solförhållanden

Skuggstudier har använts för att komma fram till en byggnadsstruktur som säkerställer goda solförhållanden på bostadsgårdar och uteplatser. Strukturbild 2018 definierar detta som att minst hälften av gården borde vara solbelyst mitt på dagen vid vår- och höstdagjämning. Byggnadsstrukturen i planförslaget uppnår detta för det mesta. På bostadsgårdarna mot Vasatorpsvägen är det svårast att uppnå att hälften av gården är solbelyst då buller också måste hanteras

vid gårdarnas utformning. På dessa gårdar är det viktigt att lekplatser och andra platser för uppehåll anläggs med de bästa solförhållandena. Även uteplatserna för de befintliga husen närmast Grönkullagatan får mycket skugga.



Skuggförhållanden vid höstdagjämning mitt på dagen.

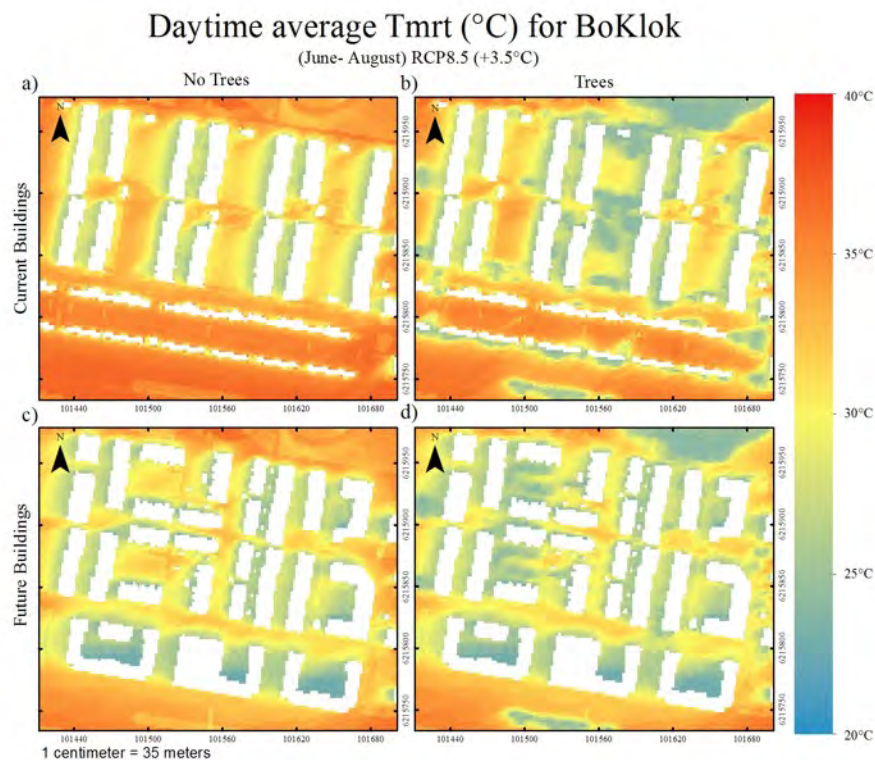
Källa: Wingårdhs

Mikroklimat

I ett exjobb har Erlström (2020) undersökt hur stor risken för hälsoskadliga övertemperaturer under en värmebölja kommer att vara i planområdet kring år 2100 för olika klimatscenarier. För båda scenarierna visar studien att stora hårdgjorda ytor som den nuvarande parkeringsplatsen kommer att vara mest utsatta för höga temperaturer.

För modelleringen av framtida förhållanden använde Erlström (2020) en tidigare skiss med högre bebyggelse mot Vasatorpsvägen. Det syns väldigt tydligt att skuggpåverkan av de högre byggnaderna bidrar till en tydlig minskning av den upplevda strålningstemperaturen.

Studien visar att även icke-hårdgjorda ytor som är utsatta för solen kommer att upplevas som varma. Därför är det väldigt viktigt att plantera träd på bostadsgårdar och andra större öppna ytor, framför allt vid platser där människor ska uppehålla sig. Fördelen med lövfällande träd är att de ger goda ljusförhållanden under den mörka årstiden och svalka när solen står högre.



Modellering av den genomsnittliga strålningstemperaturen under sommarmånaderna inom delar av planområdet år 2100 vid ett framtida klimatscenario (+3,5 °C) med den befintliga bebyggelsen (övre raden) och den planerade bebyggelsen (undre raden) och utan träd (vänster kolumn) och med träd (högre kolumn). Källa: Erlström (2020)

Tillgänglighet

Allmänna platser inom planområdet kommer att utformas så att området är tillgängligt för alla. Särskild omsorg behövs vid utformningen av en eventuell gångfartsgata eller andra åtgärder som leder till en blandning av gång- och motoriserad trafik.

Bebyggelsen ska följa Boverkets byggregler, där tillgänglighet är ett tydligt krav.

Trygghet

Planförslaget förväntas bidra till en ökad trygghetskänsla inom området. Oattraktiva ytor som är svåra att överblicka, som de befintliga parkeringsplatserna, bebyggs. Fler entréer mot allmänna gator och kvartersgator ska bidra till att fler ögon kan riktas mot det offentliga rummet.

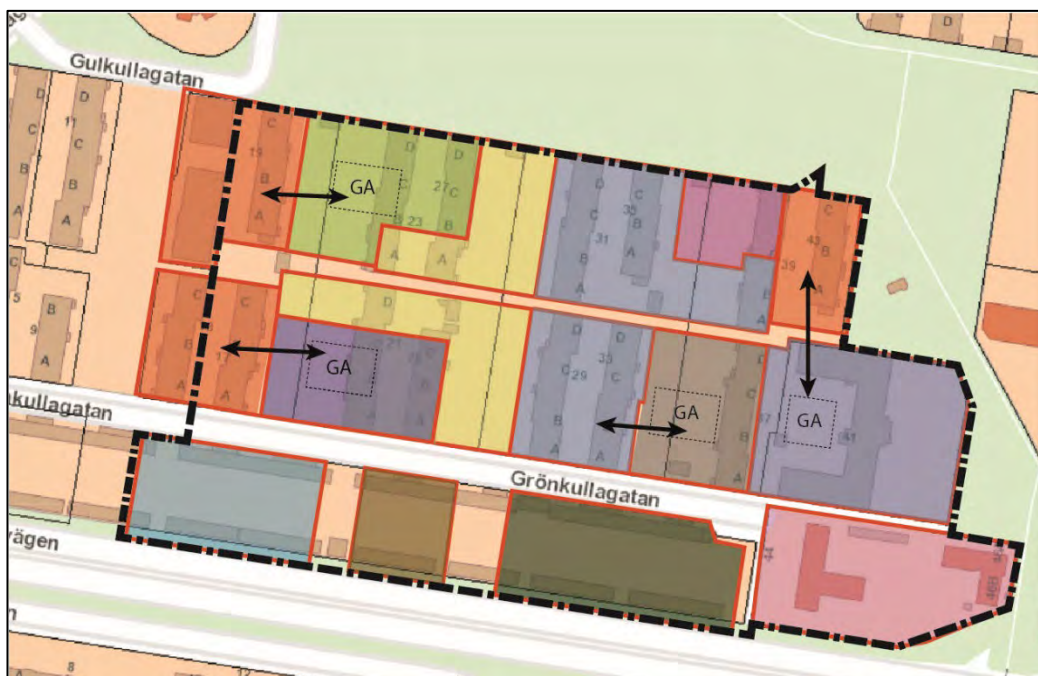
Om den nya trafikstrukturen med mer biltrafik inom området kommer att leda till en förbättring av den upplevda tryggheten är svårt att bedöma. Enligt Ramböll (2020 a) kan vissa uppleva det som mer tryggt att gå längs med en väg med biltrafik än på en gång- och cykelväg som gränsar till en park. Andra kan uppleva att avsaknaden av biltrafik höjer tryggheten. Det kan även finnas skillnader i upplevelsen mellan olika åldersgrupper, kön och hur situationen upplevs under olika tider på dygnet.

3.6 Planens genomförande

Fastighetsrättsliga konsekvenser

För planens genomförande krävs fastighetsreglering. Bilden nedan visar hur en framtida fastighetsindelning skulle kunna se ut enligt nuvarande planförslag. Det öst-västliga gångstråket genom bostadsområdet föreslås tillföras den kommunala gatufastigheten Filborna 30:1. De potentiella byggherrarna inom planområdet önskar att fastigheter norr och söder om pärlbandet ska kunna hänga ihop, så som de olika färgerna på bilden nedan antyder.

Fastigheten Flotttiljen 2, som idag nyttjas av parkeringsplatserna, föreslås breddas genom att den södra gränsen mot Vasatorpsvägen förskjuts cirka 3 meter söderut. Fastigheten ska sedan delas i tre privata fastigheter samt ytor som ska tillföras den kommunala gatufastigheten. En breddning av vändplatsen i Grönkullagatans östra ände samt förbindelsen därifrån till Vasatorpsvägen medför en utökning av den kommunala fastigheten.



Förslag på framtida fastighetsindelning och över vilka fastigheter som ska vara delaktiga i föreslagna gemensamhetsanläggningar. Den slutliga indelningen fastställs av lantmäteriet.

För de underjordiska allmännyttiga ledningarna reserveras mark i u-områden. Dessa rättigheter bör säkras med avtal respektive ledningsrätt i enlighet med planförslaget. Angivna ytor är preliminära och fastställs i samband med lantmäteriförrättningen.

Enligt planförslaget ska två kvartersgator kunna användas för biltrafik för att underlätta för anläggning av byggnaderna samt delvis även parkering. Det krävs ett servitut för att möjliggöra genomfart över fastigheten. Alternativt bör de berörda fastigheterna bilda en samfällighet för kvartersgatorna.

Gemensamhetsanläggning för lek och rekreation behöver bildas för att säkerställa tillgång till mark som är av väsentlig betydelse för de kringboendes lek och rekreation. Fastigheterna Drott-

ninghög Västra 8 och 2 och de nya byggrätterna ska vara delaktiga, respektive fastigheten Drottninghög Västra 3 och den nya fastigheten, se förslag på framtida fastighetsindelning ovan. Gemensamhetsanläggningen bör vara inrättad innan fastigheterna säljs till andra fastighetsägare.

Det finns en befintlig gemensamhetsanläggning på fastigheten Drottninghög Västra 7 för lek och rekreation, där fastigheterna Drottninghög Västra 6 och 7 är delägare. När fastigheten Drottninghög Västra 6 styckas av bör det säkerställas att hus 43 förblir inom fastigheten Drottninghög Västra 6, så att dess boende fortfarande har tillgång till gårdsmiljön. Fördelningen av andelarna i gemensamhetsanläggningen bör ses över efter en avstyckning.

Avtal

Ett exploateringsavtal ska tecknas mellan Helsingborgshem och staden innan detaljplanen antas. I avtalet ska kostnader, ansvar för utbyggnaden och erforderlig fastighetsbildning regleras. Andra avtal kan också komma att tecknas för att säkerställa planens genomförande såsom överenskommelser om ledningsrätt.

Ekonomi

Detaljplanens genomförande medför ekonomiska konsekvenser. De vinster som detaljplanen skapar i form av möjlighet till ökade byggrätter tillfaller Helsingborgshem. Helsingborgshem ska stå för samtliga kostnader som krävs för genomförandet av detaljplanen så som fastighetsbildning, ledningsflytt och utbyggnad av allmän plats. Detta omfattar även anläggningar utanför detaljplaneområdet som krävs för detaljplanens genomförande.

I tabellen nedan framgår vilka utgifter som detaljplanens genomförande ger upphov till. Ytterligare oförutsedda utgifter kan tillkomma.

Genomförandekostnader inom planområdet	Ansvar*
Utbyggnad av gator och gång- och cykelvägar	Helsingborgshem via MEX
Utbyggnad av park och dagvattenanläggning	Helsingborgshem via MEX
Utbyggnad av förskola	FF
Sanering av markföroreningar	Helsingborgshem
Fastighetsbildning	Helsingborgshem
Flytt och utbyggnad av ledningar	Helsingborgshem via MEX

Genomförandekostnader utanför planområdet	Ansvar*
Utbyggnad av lokalgata utanför området	Helsingborgshem via MEX

Driftkostnader för staden	Ansvar*
Drift och underhåll av förskolegård (som är öppen för allmänt bruk efter förskolans öppettider)	SFF
Drift och underhåll av tillkommande allmän platsmark	SBF
Drift och underhåll av allmän platsmark pga av ökat slitage	SBF
Drift och underhåll för dagvattenanläggning fram till högvattenyta	NSVA

* SBF – stadsbyggnadsförvaltningen, MEX – mark- och exploateringsenheten, FF – fastighetsförvaltningen, SFF – skol- och fritidsförvaltningen

Dispenser och tillstånd

Det kan krävas dispens från biotopskydd ifall träd längs med en eventuell Gulkullagata och längs med Grönkullagatan behöver tas ned för en utbyggnad av planförslaget.

Masshantering

Ett genomförande av planförslaget kommer att ge upphov till viss masshantering. Förorenade massor behöver omhändertas. Om möjligt bör bortförel av tillräckligt rena massor undvikas. I stället bör massorna användas för höjdsättning av området och utformning av bostadsgårdar och allmänna platser.

Bygglogistik

Ett genomförande av planförslaget kräver rivning av befintliga hus, en ombyggnad av ledningsnätet och en utbyggnad av allmän platsmark på nuvarande kvartersmark. Bland annat ska en anläggning komma till för att ta hand om det ytligt avrinnande dagvattnet från bostadsområdet. Detta ställer höga krav på en fungerande bygglogistik. Framför allt på Grönkullagatan kan det finnas risk för minskad framkomlighet för bygg- och allmän trafik. Samtidigt måste det säkerställas att ett tillräckligt stort antal parkeringsplatser för de befintliga husen står till förfogande.

Den befintliga tillfälliga kopplingen mellan Grönkullagatan och Vasatorpsvägen behövs i alla fall så länge utbyggnaden av Grönkullagatan pågår.

Övriga upplysningar

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

4 Planeringsförutsättningar

4.1 Bakgrund och organisation

Bakgrund till planändringen

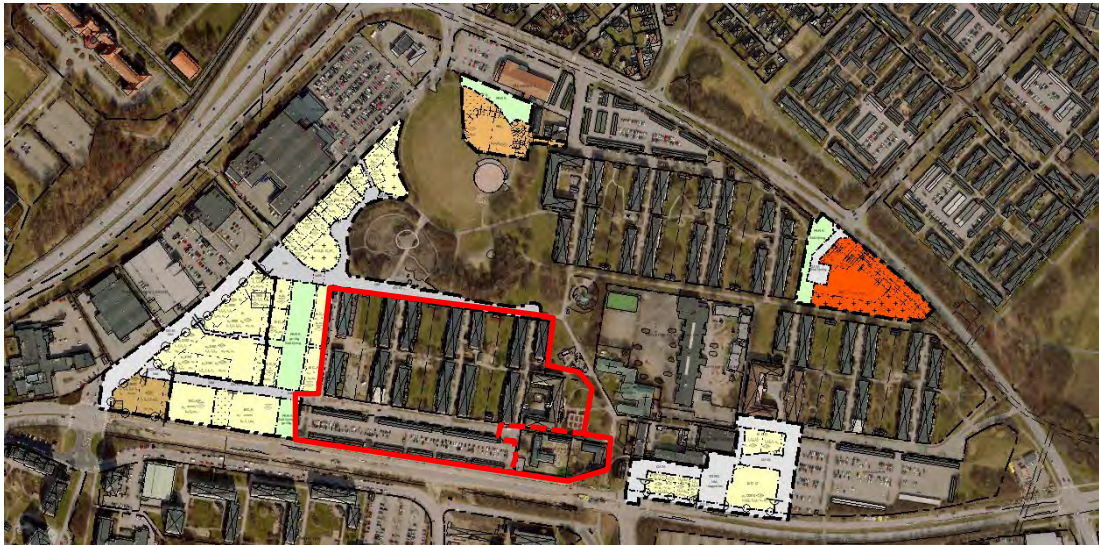
Ansökan om planändring inkom från Helsingborgshem den 4 januari 2018 gällande möjligheten att förtäta området med bostadsbebyggelse samt att utöka bygggrätten för den befintliga förskolan. Detaljplanen är en del av det pågående förändringsarbetet inom ramen för Helsingborgs stad förvaltningsövergripande stadsutvecklingsprojekt DrottningH. Syftet med projektet är att Drottninghög ska vara en integrerad del av staden – fysiskt, mentalt och socialt. Projektet påbörjades formellt i oktober 2011 och beräknas pågå i cirka 20 år.

Beslut i ärendet

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 21 november 2019 (§ 332) att ge planuppdrag för en ny detaljplan för planområdet. Stadsbyggnadsnämnden gav vid samma tillfälle (§ 333) förvaltningen i uppdrag att påbörja en planprocess för en ändring av stadsplan (1283K-10265) för kvarteret Drottninghög barnstuga. Under planprocessernas gång lades de två planärendena samman till ett, då flera frågor berör båda planområdena.

För planområdet gäller *Planprogram för del av Filborna 30:1 med flera, Drottninghög*, godkänt av Stadsbyggnadsnämnden den 12 december 2012. Programmet föreslår en ny struktur för Drottninghög som bygger på att området ska öppnas, kopplas och förtätas, där målet var att fördubbla antalet bostäder på Drottninghög från 1100 till 2200 bostäder. Samtidigt ska de befintliga kvalitéerna inom området bevaras. Barn och unga ska stå i fokus.

Som en följd av detta har sedan fem nya detaljplaner inom Drottninghög vunnit laga kraft. Till sammans möjliggör dessa ett tillskott inom stadsdelen på cirka 700 lägenheter, kontorslokaler, verksamheter, en ny förskola samt utveckling av det befintliga friluftsbadet.



Nya detaljplaner antagna med planprogram för Drottninghög (2012) som grund. Det aktuella planområdet i rött. Den röda streckade linjen visar den ungefärliga gränsen mellan de två ursprungliga planuppdragen.

Planprogrammet kompletterades, uppdaterades och utvärderades inom ramen för arbetet med *Strukturbild för Drottninghög 2018*, godkänd av styrgruppen för Projekt DrottningH den 16 juni 2018. Strukturbilden utgår från ett scenario med upp till 2700 bostäder på hela Drottninghög, men målet är även fortsättningsvis att de värden och kvaliteter som planprogrammet beskriver ska uppnås. Varje ny planläggning av Drottninghög ska därför utvärderas med hänsyn till vad förtätningen innebär för helheten av Drottninghög. Dessutom ska planförslaget utvärderas utifrån hur den planerade bebyggelsen skapar värden för de boende på området. Av särskild vikt är frågan om bostadsgårdarna är tillräckligt stora, och om de är utformade så att det är tydligt vad som är privat respektive allmänt tillgänglig mark.

Stadsbyggnadsnämnden fattade den 9 juni 2020 ett beslut om samråd kring detaljplaneförslaget. Planen var ute på samråd mellan den 22 juni och 28 augusti 2020.

4.2 Planområdet

Planområdet ligger inom stadsdelen Drottninghög mellan Vasatorpsvägen i söder och Drottninghögsparken med Gulkullagatans förlängning i norr. I öst-västlig riktning sträcker sig planområdet från Körsbärlundens västra gräns till grönstråket mellan Drottninghögs centrum och den stora lekplatsen "Prinsessor och drakar".

Området omfattar delar av fastigheterna Filborna 30:1 och Drottninghög Västra 8 samt fastigheterna Drottninghög Västra 2, 3, 6 och 7, Flottiljen 2 och Drottninghögs Barnstuga 2. Planområdet omfattar cirka 62 000 kvadratmeter.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Drottninghög Västra 2, 3, 6, 7 och 8, Drottninghögs Barnstuga 2 och Flottiljen 2 ägs av Helsingborgshem AB, fastigheten Filborna 30:1 ägs av Helsingborgs stad.

Markanvändning

Området är idag ett bostadsområde med tillhörande parkeringsytor på fastigheten Flottiljen 2 samt två förskolor på fastigheten Drottninghögs barnstuga.

Historik

Platsen där Drottninghög ligger bestod på 1700-talet av betad ljunghed. Strax öster och söder om planområdet fanns en våtmark som kallades för Rökilla. Antagligen fanns här en källa med järnrikt, rödfärgat vatten. Området tillhörde Filborna by som hade sitt centrum ungefär där Vasatorpsvägen korsar Österleden.

På 1800-talet började bönderna odla marken. Under första hälften av 1900-talet fanns stora bär- och fruktodlingar på området, som på många andra ställen runt Helsingborg. På den norra delen av planområdet fanns en av fem gårdar på nuvarande Drottninghög. Området strax norr om planområdet användes som grustag och senare som deponi. Ytan mellan grustaget och planområdets gård användes under 1950- och 1960-talet som ett upplagsområde, antagligen för skrot.



Drottninghög 1939. Det ungefärliga planområdet är markerat med rött

Under rekordåren på 1960-talet planerades bostadsområdet Drottninghög av Helsingborgshem som en del av det så kallade "miljonprogrammet". Detta var ett bostadspolitiskt program med syftet att bygga 100 000 lägenheter årligen mellan 1965 och 1974 för att bygga bort dåtidens bostadsbrist.

Mellan 1966 och 1969 byggdes totalt 1114 lägenheter i kvarteren Grönkulla, Rökulla och Blåkulla på Drottninghög. Samtliga lägenheter uppläts som hyresrätter. Kvarteren är uppbyggda i enlighet med de då gällande stadsbyggnadsidealerna med låga byggnadsvolymer kring gemensamma gröna gårdar som går över i stora offentliga grönytor. Utöver det har Drottninghög en barnanpassad, bilfri kärna och ett tydligt centrum för offentlig och kommersiell service. Den första förskolan inom planområdet byggdes 1967, och 1975 tillkom den andra (Grodan), öster om den första. 2011 revs den första förskolan efter att ha skadats i en brand. 2014 uppfördes förskolan Diamanten på planområdets sydöstra del.

När miljonprogrammet var helt utbyggt i mitten av 1970-talet hade bostadsbristen gått över i ett överskott. Utöver ett överskott på lägenheter fanns det gott om villor och radhus för dem som hade råd, i och med att en utbyggnad av dessa också hade varit en del av miljonprogrammet. Detta ledde till att Drottninghög som många andra miljonprogramsområden i Sverige upplevdes som mindre attraktivt. Som resultat har Drottninghög fått låga värden gällande utbildnings- och inkomstnivå, arbetslöshet och ohälsotal, när de olika stadsdelarna i Helsingborg jämförs med varandra..

Helsingborgs stad och Helsingborgshem har i olika omgångar genomfört åtgärder för att öka dess attraktivitet. Sedan 2011 koordineras dessa åtgärder inom stadsutvecklingsprojektet DrottningH. Planprogrammet för Drottninghög och den efterföljande detaljplaneringen är en del av det pågående stadsutvecklingsarbetet.



Fotot visar den pågående omvandlingen av den västra delen av Drottninghög. På kvarteren längs Vasatorpsvägen uppförs hög och tät bebyggelse. Några av de befintliga bostadslamellerna håller på att tömmas och rivas. Andra har redan renoverats. De nya körbanorna för Helsingborgsexpressen syns tydligt vänster i bild. Bilden är tagen i februari 2020. Foto: Stadsbyggnadsförvaltningen

Bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet består av flerfamiljshus i tre våningar och ett u-format loftgångshus som idag är trygghetsboende. Ett av flerfamiljshusen har i efterhand byggts på med en fjärde våning i gavelpartiet mot Grönkullagatan. Östra Grönkulla är uppbyggt i samma struktur som resten av Drottninghög. Husen ligger i parallella rader med stora gröna gårdar emellan.

En gångväg mellan längorna ger tillgång till grönområden mellan husen. Mellan Grönkullagatan och Vasatorpsvägen ligger parkeringsplatser, delvis i garagelängor.

Strukturen på Östra Grönkulla är å ena sidan resultatet av föreställningen om hur ett bostadsområde i ett välfärdssamhälle skulle se ut. Ljusa, välplanerade bostäder och stora, gröna och solbelysta ytor skulle vara en kontrast till den trånga och mörka stenstaden som växte fram under åren kring sekelskiftet 1900. Byggnadsstrukturen, som kan uppfattas som monoton, speglar dåtidens jämlikhetsideal. Bostäderna skulle vara tillgängliga för alla. Å andra sidan är strukturen ett uttryck för den industriella konstruktionsprocessen, där förfabricerade betongelement sammanfogades på plats med hjälp av stora lyftkranar som gick på räls. Avgörande för placeringen av huset var då kranens lyftradie och rälsens längd.



Snedbild över Grönkulla, maj 2017. Det ungefärliga planområdet är markerat med röda streck.

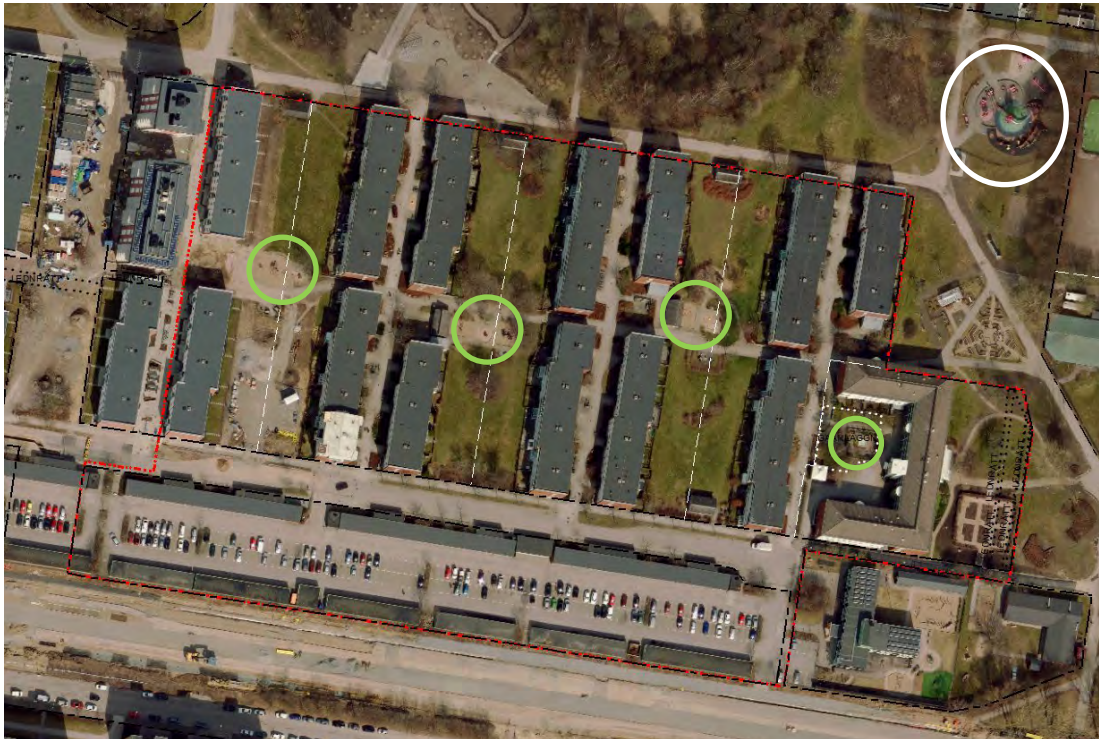
Husens arkitektoniska uttryck är enhetligt inom området. Gavlar och bottenpartier är klädda med mörkrött Helsingborgstegel. Det finns en tydlig skillnad i gestaltningen av husens fram- och baksidor. Fasaderna mot entrégårdarna är klädda med vitgrå eternit, medan fasaderna mot de mellanliggande grönområdena är strukturerade med längsgående betongelement mellan våningsplanen. Mellan betongelementen finns stående paneler med olika färg på de olika gårdarna. De flesta lägenheterna har fönster på båda långsidorna så att de får direkt solljus från olika håll under dagen. Balkonger och uteplatser vetter mot de gröna gårdarna, men det finns ingen entré från husen till gårdarna.



Entrégata till bostadslängorna (till vänster) och grön gård mellan husen (till höger)

Lägenheterna på bottenplan har en liten uteplats som avgränsas med en häck mot kvartersgårdarna. Det finns ingen tydlig gräns mellan de halvprivata gröna gemensamma gårdarna och de offentliga grönytorerna.

Längs det öst-västra stråket mellan längorna, det så kallade "Pärlbandet", radas fastigheternas lekplatser upp i anslutning till tvättstugorna, så att de som tvättar har en bra överblick över barnen. Lekplatserna är placerade växelvis på den norra och på den södra sidan av stråket vilket ger en variation i upplevelsen av rumsligheten längs med Pärlbandet. Fastigheten Drottninghög Västra 6 längst i öster i planområdet har andel i en gemensamhetsanläggning för lek och rekreation på innergården för trygghetsboendet på fastigheten Drottninghög Västra 7.



Lekplatser på Östra Grönkulla: Privata lekplatser inom planområdet markerade i grönt, samt offentlig lekplats, markerat i vitt.

Med sin konsekvent genomförda struktur och få ingrepp i fasadernas utformning är Grönkulla Östra liksom Röd- och Blåkulla än så länge ett välbevarat och tidstypiskt exempel av svensk stadsbyggnadshistoria under rekordåren.



Diamantens förskola

På förskoletomten ligger i dag Grodans förskola, uppförd 1975, och Diamantens förskola, uppförd 2014 med paviljonger i två våningar.



Grodans förskola

Grönområden // parker

Som många miljonprogramsområden anlades stora offentliga grönytor på Drottninghög. Dess storlek reglerades i proportion till antalet hushåll med en grönytefaktor för att kunna garantera en rekreativ miljö för de boende.

Planområdet gränsar mot Drottninghögsparken, som definieras som en områdespark (offentlig park som är större än 5 hektar) i *Grönstrukturprogram för Helsingborg* (antagen 2014). Strax nordost om planområdet ligger en av stadens stora temalekplaster "Prinsessor och Drakar", som är ett besöksmål för förskolor och familjer från hela Helsingborg.

Innan förtätningen på Drottninghög kom igång (år 2016), var tillgången till offentlig parkmark per boende inom planområdet god med ungefär 20 - 25 kvm offentlig parkmark per boende inom ett avstånd på 500 m.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

På grund av den konsekvent genomförda trafiksepareringen är bostadsområdet Östra Grönkulla i nuläget ett bilfritt område. Det interna finmaskiga gångnätet bestående av entrégatorna samt det öst-västliga så kallade "Pärlbandet" ger barn och unga stor rörelsefrihet. Målpunkter som skolan, förskolor, parkområdet med den stora lekplatsen, Drottninghögs centrum och Drottninghögsbadet kan nås utan att möta någon motoriserad trafik.

Boende inom området upplever att det är svårt att komma fram till entréerna för vardagliga ärenden som lossning av varor eller tillgång till färdtjänst, samt att gång- och cykelvägar används av otillåten motortrafik, vilket upplevs som otryggt.

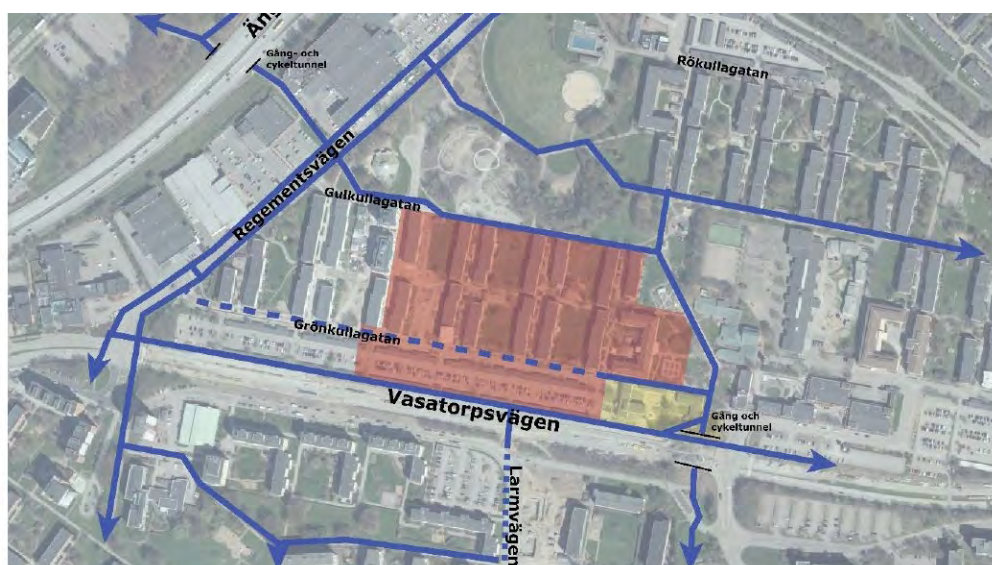
Inom det befintliga bostadsområdet är gatorna utformade för de gående, cykeltrafiken får anpassa sig efter de gående.



Gångtrafiknät i och kring området. Obevakade övergångsställen har markerats med blå cirkel. Grönt markerar signalreglerade övergångsställen. Gång- och cykeltunnlar i utkanten av området har markerats med rosa. Illustration: Ramböll (2020 a)

Till och från området leds gående och cyklister i stor utsträckning i gemensamma stråk. Längs med Vasatorpsvägen finns en nybyggd cykelbana, på Grönkullagatan sker cykling i blandtrafik. Ett centralt gång- och cykelstråk går i nordvästlig riktning runt planområdet mellan gång- och cykeltunneln under Vasatorpsvägen respektive Ängelholmsleden. Detta stråk binder ihop målpunkter som centrala Helsingborg, Fredriksdal och Drottninghög med Berga och Maria station.

Grönkullaparken väster om planområdet ska fungera som gång- och cykelstråk i nord-sydlig riktning. Det saknas ett tydlig allmänt tillgänglig cykellänk genom planområdet i nord-sydlig riktning som kopplar an mot cykelvägen som planeras byggas längs med Larmvägen.



Cykeltrafik i och kring området. Källa: Ramböll (2020 a)

Kollektivtrafik

Drottninghög är väl försörjt med kollektivtrafik. Hållplatser för snabbusslinjen Helsingborgsexpressen 1 mellan Dalhem och Råå samt stadsbusslinjerna 26 och 27 ligger strax söder om planområdet, inom en radie på högst 250 m från bostäderna. En resa till Helsingborg C tar drygt 10 minuter. På Regementsvägen, knappt 150 meter nordväst om planområdet, finns även en hållplats för stadsbusslinje 7 mellan Brohult/ Dalhem och Gustavslund/ Långeberga. Vid trafikplats Berga, norr om Berga handelsområde knappt 500 m norr om planområdet, stannar både stads- och regionbusstrafik.



Vasatorpsvägen med hållplatsen för Helsingborgsexpressen och delar av planområdet i februari 2020.
Bild: Stadsbyggnadsförvaltningen

Motoriserad trafik

Planområdet angörs idag via Grönkullagatan med infart från Regementsvägen. Temporärt finns det i nuläget en medlöpande in- och utfart från Vasatorpsvägen till Grönkullagatan. Parkeringsplatser till den befintliga bostadsbebyggelsen är samlade söder om Grönkullagatan. Entrégatorna mellan bostadshusen får inte användas av motorfordon, förutom för lastning och lossning.

Vasatorpsvägen är i Stadsplan 2017 utpekad som en stadsgata med infartsfunktion. Vägen är anpassad efter Helsingborgsexpressens framkomlighet med ett körfält för biltrafik i varje riktning, två egna busskörfält för Helsingborgsexpressen och en gång- och cykelväg längs med dess norra sida. I oktober 2019 hade vägen ett trafikflöde på cirka 5.100 fordon (vardagsdyngstrafik, VaDT), varav cirka 11 % var tung trafik, till stor del bussar.

Regementsvägen har funktionen av en huvudgata som matar trafik till både bostadsområdet Grönkulla och till handels- och verksamhetsområde på västra sidan om vägen. Vägen har ett trafikflöde på cirka 8.100 fordon (VaDT), varav 5 % är tung trafik.

Teknisk försörjning

Planområdet är väl försörjt med vatten- och avloppsledningar, fjärrvärme, optorör och elledningar.

Arkeologi

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena inom området varierar något. Enligt SGU:s jordartskarta utgörs den nordöstra delen av området av sedimentärt berg som överlagras av tunna jordlager medan den sydvästra delen utgörs av lerig morän. (SGU, jordartskartan).

Utförda miljö- och geotekniska undersökningar har visat att ytliga jordlager, med ca 0-2 m mäktighet, utgörs av sand, grus, mull och humusjord. Fyllningen underlagras av naturliga jordlager såsom sand, lera, grusig sand, grusig lera och sandig lermorän. Underst, ca 2,5-4 m under markytan, påträffas vittrat sedimentärt berg, s.k. hall (vittrad ler- och sandsten),

Utförda undersökningar av grundvattennivåerna inom området visar generellt på djupt liggande grundvatten men med viss variation. Vid utförda geotekniska undersökningar har grundvattentytan, vid enskilda mättillfällen, påvisats mellan ca 2-6 m under markytan.

Uppmätta värden av markradon visar på radonhalter i jordlagren mellan ca 0 och 23 kBq/m³; dock är radonhalten i markluft generellt större än 5 kBq/m³. Marken inom undersökningsområdet klassas som låg-normalradonmark. Vid byggnation på normalradonmark krävs radon-skyddat byggande.

4.3 Service

Offentlig service

Planområdet angränsar till Drottninghögs centrum, där det finns bland annat vårdcentral, kyrka och bibliotek. Cirka 200 meter norr om planområdet ligger Drottninghögsbadet, och cirka 400 meter västerut ligger aktivitetshuset Tryckeriet.

Skola och förskola

Drottninghögs skolan och flera förskolor ligger i inom ett avstånd på 200 meter från planområdet.

Handel//Kommersiell service

På Drottninghögs centrum finns bageri, pizzeria och ytor för småaffärer. Inom 200 m från planområdet ligger dessutom flera större livsmedelsbutiker.

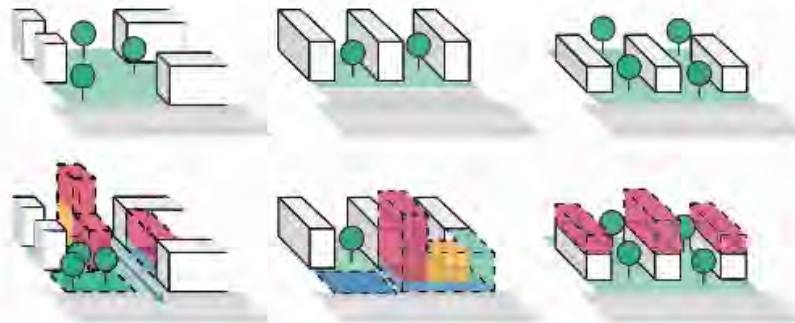
4.4 Kommunala ställningstaganden

Stadsplan 2017

Stadsplan 2017 antogs av kommunfullmäktige den 21 november 2017. Målet med Stadsplan 2017 är att möjliggöra en tillväxt med 40.000 nya kommuninvånare fram till år 2035 inom Helsingborgs centralort, samtidigt som vi minskar det ekologiska fotavtrycket och skapar en attraktiv och hållbar stad. Staden ska växa resurseffektivt framför allt genom förtätning. Andelen hållbara resor med kollektivtrafik, gång och cykel ska öka från 45 % år 2013 till 71 % (år 2035).

I Stadsplan 2017 är planområdet utpekade för att utveckla befintlig blandad stad, eller ny blandad stad med inriktning boende. För att underlätta förtätning inom befintlig bebyggelse innehåller Stadsplan 2017 förtättningsprinciper som tar hänsyn till områdets stadskaraktär. Drottninghögs kännetecknas av lamellhusbebyggelse.

Lamellhusbebyggelse bygger på ett ideal där ljus, luft och grönska kombineras. Husen är ofta grupperade kring en gemensam grönyta. Bil och barn är i fokus. Parkeringsytorna är ofta överdimensionerade med dagens mått. De offentliga grönytorna är i många områden enfunktionella, samtidigt som de bilfria ytorna kan vara en kvalitet. Ofta finns ett lokalt centrum.



Förtätningsprincip för lamellhusbebyggelse enligt Stadsplan 2017

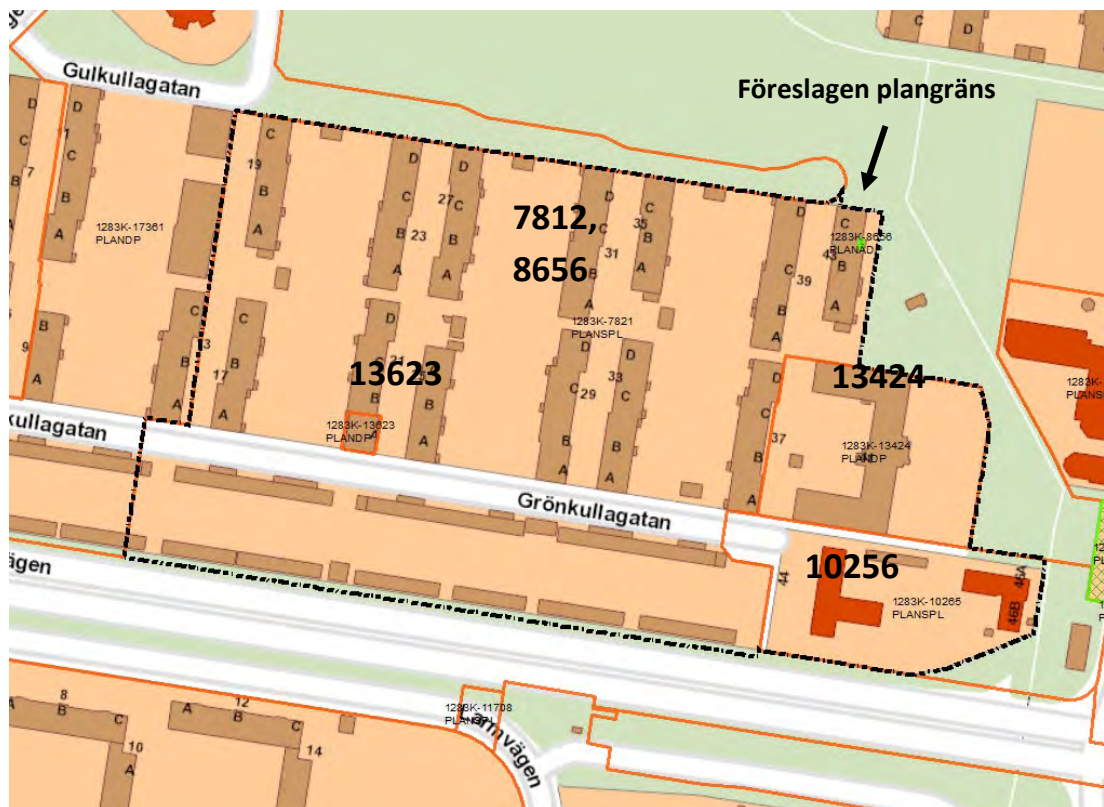
Illustrationen ovan förtydligas i *PM Bostäder – Planeringsunderlag till Stadsplan 2017* med följande riktlinjer för förtätning i lamellhusområden:

- Vi utvecklar ny bebyggelse längs stråk och vid lokala mötesplatser, genom omvandling av parkeringsplatser, påbyggnad på befintliga hus eller genom att sluta kvarter.
- Vi undviker förtätning på bostadsgårdar, små grönytor och andra friytor och utvecklar istället befintlig grönska både vad gäller funktion och innehåll.

Stadsplan 2017 anger som mål att varje stadsdel ska ha minst 10 kvadratmeter allmänt tillgänglig grönska per boende inom ett avstånd på 500 meter. Med hänsyn till pågående och framtida planer för förtätning på Drottninghög konstaterar Stadsplanen att det finns en risk för brist på offentlig grönska på Drottninghög år 2035.

Detaljplaner

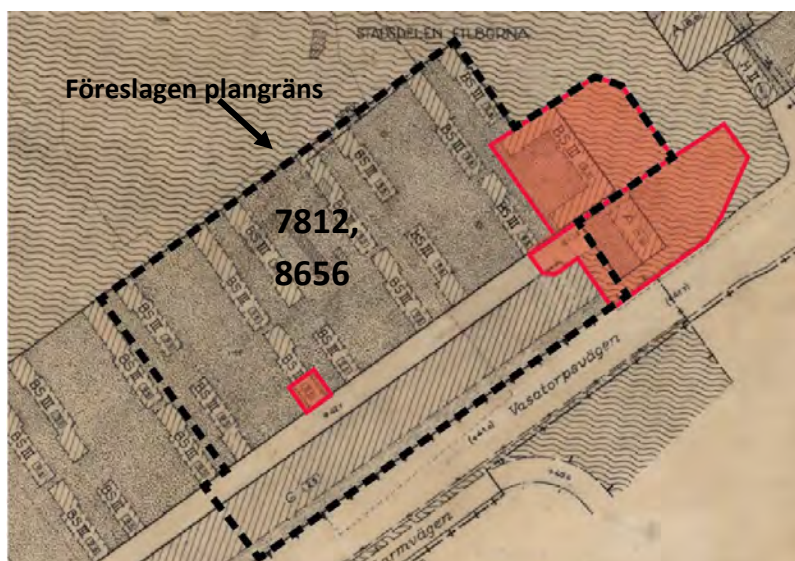
För planområdet gäller fem olika detaljplaner:



Sammanställning av det föreslagna planområdets olika detaljplaner.

Förslag till stadsplan för Drottninghög med angränsande områden från 1965 (7812), vilken re-
dovisar allmän plats: gata, kvartersmark garage, utfartsförbud, kvartersmark för bostäder och
därmed samhörigt ändamål i tre våningar, högsta byggnadshöjd 9,5 meter samt kvartersmark
som icke må bebyggas för aktuellt område.

För samma område gäller en justering av gällande gräns för byggnadskvarter för det aktuella
området från 1967 (8656).



Utsnitt ur detaljplan från 1965 (7821)rödmarkerade områden är senare planändringar.

För den östra delen av området gäller detaljplan från 1992 (13424) för kvartersmark för bostäder, vård samt för bostäder och därmed samhörigt ändamål, slutet byggnadsätt. Bebyggelsen uppförs i tre våningar med en högsta byggnadshöjd på 9,5 meter.



Utsnitt detaljplan för vårdboendet från 1992 (13424)

För en liten del av området gäller detaljplan från 1992 (13623) som anger bostäder i fyra våningar med en högsta byggnadshöjd 12 meter



Utsnitt från detaljplan från 1992 (13623)

För den sydöstra delen av området gäller en detaljplan från 1974 (10265) som medger allmänt ändamål, parkmark och gata.



Utsnitt från detaljplan från 1974 (10265).

Genomförandetiden för gällande detaljplaner har gått ut.

Fastighetsplaner

För planområdet gäller tomtindelning för Drottninghög Västra från 1966 (8003), för Drottninghögsgaraget 1 från 1968 (8738) och fastighetsplan för kvarteret Drottninghögs barnstuga (10309).

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. Bland annat pekas strategierna öppna, koppla och förtäta ut som viktiga utgångspunkter för utvecklingen av Drottninghög.

Parkeringsnorm

Parkeringsnorm för cykel i bil i Helsingborgs stad, antagen av kommunfullmäktige 2016, ligger till grund för hur parkering ska behandlas i detaljplanering och bygglovsprövning. Parkeringsnormen beskriver ett lägsta behov av antal parkeringsplatser för cykel och bil för nyexploatering av bostäder och verksamheter inom fyra olika zoner inom staden. Parkeringsnormen möjliggör för undantag från kravet på antal parkeringsplatser, om planförslaget redovisar olika mobilitetsåtgärder, såsom införandet av bilpooler, parkeringsköp, samnyttjande av bilplatser och förstärkt standard på cykelparkering.

Stadsdelsutvecklingsprojektet DrottningH har jobbat strategiskt med parkeringsfrågorna sedan våren 2013. *Parkeringsstrategi DrottningH*, senast reviderad och godkänd i styrgruppen för DrottningH 2017, beskriver en gemensam syn och ansvarsfördelning på hur staden tillsammans med byggherrar och exploitörer ska arbeta med parkeringsfrågorna under planerings- och utbyggnadsfaserna i Drottninghög.

Utgångspunkt för arbetet är att det redan låga bilinnehavet i Drottninghög ska minska eller bibehållas. Ledstjärnor för strategin är att parkeringsplatser ska vara kostnads- och yteffektiva samt ge trygga och upplevelserika miljöer där människan står i centrum, bidra till en god sammanvägd tillgänglighet och minska biltrafikens negativa konsekvenser. Strategin öppnar upp för parkeringsköp och parkeringslån.

Dokumentet ses som "särskild utredning" enligt stadens parkeringsnorm. Enligt stadens parkeringsnorm ligger Drottninghög inom zon 3, men normen för zon 2 kan tillämpas vid beräkning av antalet bilparkeringar på grund av kollektivtrafknära läge. Ytterligare avdrag kan göras inom Drottninghög för att kunna bibehålla det låga nuvarande bilinnehavet. Avdraget är framräknat utifrån nuvarande parkeringsbehov. Parkeringsstrategin möjliggör för en reduktion av antalet p-platser med 25 % om bilpool införs (reduktion enligt stadens p-norm är 15 %).

	Zon 1	Zon 2	Zon 3	Drottninghög
Två- och flerbostads- hus				
max 35 kvm	0,1	0,2	0,2	0,1
max 65 kvm	0,4	0,5	0,55	0,4
max 120 kvm	0,7	0,85	0,95	0,7
Gruppbygg 1-4 rok	1,3	1,3	1,3	1,3
Gruppbygg 5 rok	1,5	1,5	1,5	1,5
Enbostadshus	2	2	2	2

Parkeringsnorm för bil: Antal bilplatser/bostad inkl. besökande

För arbetsplatsparkering gäller normer för zon 3, dvs. 12 bilplatser för sysselsatta och 2,5 bilplatser för besökare per 1000 kvm BTA. Även för skolor och förskolor ska p-norm för zon 3 användas, vilket innebär 5 parkeringsplatser/ 1000 kvm BTA.

När det gäller antalet cykelparkeringar ska stadens p-norm tillämpas.

	Antal cykelplatser/ bostadsenhet	Antal cykelplatser / 1000 kvm BTA
Två- och flerbostadshus		
max 35 kvm	1	
max 65 kvm	1,5	
max 120 kvm	2	
Kontor		18
Hotell		4
Industri/lager		4,5
Förskola		20
Grundskola		30 - 70

Parkeringsnorm för cyklar: Antal cykelplatser i zon 3

Boende i enbostadshus parkerar sina cyklar på den egna tomten.

Ett *Samverkansavtal - samordnad parkering på DrottningH* mellan Helsingborgs stad och Helsingborgshem, undertecknat 2018-02-06 reglerar vilka möjligheter Helsingborgshem har att utjäma parkeringsbehovet mellan olika fastigheter inom Drottninghög Västra/ Grönkulla och erbjuda parkeringsplatser i samordnade parkeringsanläggningar. Avtalet ger Helsingborgshem möjligheter att låta andra fastighetsägare inom området hyra platser i gemensamma anläggningar. Ingen fastighet ska ha mer än 450 meter till anvisad parkering.

Avtalets målsättning är att en utbyggnad av området kommer till stånd och att parkeringslösningarna är effektiva genom att ha samlade parkeringsanläggningar, införa bilpool, utveckla bra cykelparkeringar och satsa på en förbättrad kollektivtrafik.

4.5 Riksintressen och förordningar

Inom och i anslutning till planområdet finns områden eller funktioner med ett värde som är intressant ur ett nationellt perspektiv. Dessa utgör riksintressen och bevakas av Länsstyrelsen.

Riksintresse för totalförsvaret

Planområdet berörs av riksintresse för totalförsvaret som utpekats enligt 3 kap. 9 § miljöbalken. Riksintresset syftar till att i så stor utsträckning som möjligt upprätthålla ett fungerande samhälle även under hotsituationer. Riksintresset för totalförsvarets militära del påverkas av uppförande av höga byggnadsobjekt, vilka kan utgöra flyghinder eller störa olika typer av kommunikationssystem. Av denna anledning är hela kommunens yta samrådsområde avseende höga objekt. Försvarmakten ska kontaktas i tidigt skede i plan- och bygglovsärenden som berör objekt

högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse, och högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse.

Riksintresse för luftfart

Planförslaget berörs av riksintresse för luftfart enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. Riksintresset innebär att flygplatsområdet (Ångelholm-Helsingborg flygplats och Malmö flygplats) och de omgivande influensområdena för buller, flyghinder och elektromagnetisk störning ska skyddas. Flygplatsernas sammantagna influensområde är den yta utanför riksintresseområdet inom vilken bebyggelse eller anläggning påtagligt kan skada riksintresset. Yttrande från transportstyrelsen och flygplatserna ska inhämtas när det gäller höga byggnadsobjekt.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Björn Bendsorp Redestam
planchef

Mareile Walter
planarkitekt