

Detaljplan för fastigheten

# Drottninghög Västra 2 med flera, Drottninghög

Helsingborgs stad

## Preliminärt granskningsutlåtande

---

### Detaljplanens 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.

### Samråd

Stadsbyggnadsnämnden beslutade om samråd den 9 juni 2020. Detaljplanen har varit på samråd under tiden 22 juni 2020 – 28 augusti 2020 samt remitterats till berörda myndigheter, kommunala nämnder med flera. Kända sakägare och hyresgästorganisationen har fått inbjudan till samrådet. Samrådet annonserades även i Helsingborgs dagblad den 11 juli 2020. Information om planförslaget och samrådet fanns även på utomhusaffischer nära planområdet.

Länsstyrelsen och lantmäteriet har under samrådet yttrat sig över detaljplanen. Utöver dessa har 15 remissinstanser yttrat sig och sju skrivelser har kommit från allmänheten.

Det preliminära granskningsutlåtandet kommer att kompletteras och färdigställas efter granskningen.

### Samrådsaktiviteter

För att förmedla informationen om planförslaget så tydligt som möjligt testades olika digitala presentationssätt. Förutom de traditionella planhandlingarna länkade en webbsida om planförslaget till en virtuell 3D-modell samt en kartberättelse (story map). Denna kartberättelse kombinerade texten från planbeskrivningen med interaktiva kartor och bilder.

Lättillgänglig information om planförslaget och samrådet fanns även utställt på biblioteket på Drottninghög mellan den 5 juli och 28 augusti 2020. Förutom affischer fanns där en analog 3-D-modell över Drottninghög. En eftermiddag i veckan var denna utställning bemannad med personal från stadsbyggnadsförvaltningen. Ungefär 65 samtal fördes under den tiden om planförslaget och stadsdelens utveckling i allmänhet.

Affischer med information om planförslaget fanns även utomhus vid Körbärlunden, strax utanför planområdet, från och med mitten av juli 2020. Vid två tillfällen erbjöds allmänheten att

träffa personal från stadsbyggnadsförvaltningen, projektet DrottningH och byggherrar att träffas där. På onsdagskvällen den 12 augusti samlades ungefär ett 30-tal intressenter. Mer än 20 personer deltog även i en guidad planvandring genom planområdet, där informationen förmedlas via audioguider, så att det var möjligt att hålla avstånd till varandra. Lördagseftermiddagen den 15 augusti erbjöds ett liknande program, men antalet besökare blev då endast ett 10-tal personer, troligen på grund av det varma vädret.



#### *Planvandring för allmänheten med coronaavstånd*

Inför träffarna med allmänheten testades planvandringen med tre sommarjobbade ungdomar, som hade mycket kontakt med boende på Drottninghög, samt ett 10-tal "stadsdelsmammor", kvinnor med utländsk bakgrund som jobbar frivilligt med att stötta andra nyanlända att förstå sig bättre på det svenska samhället. Syftet var att deltagarna i dessa vandringar skulle fungera som multiplikatorer och sprida information om planförslaget och samrådsaktiviteterna bland de boende.

I samtalen har framkommit synpunkter på att planförslaget tar grönområden i anspråk och att det ska komma in biltrafik i området så att det blir mindre tryggt. Samtidigt har flera påpekat att många kör bil i höga hastigheter i området redan nu, trots att det inte är tillåtet. Flera personer har varit positiva till att området utvecklas och att det tillkommer nya bostadstyper och upplåtelseformer. Det har kommit synpunkter på att de många pågående byggprojekten på Drottninghög gör det svårt att komma fram just nu. Många undrade hur renoveringen eller rivningen av byggnader påverkar den egna lägenheten, hur de framtida hyrorna ser ut, vad som ska hända med parkeringarna, hur tidsplanen ser ut och om det är möjligt att ställa sig i kö till de nya lägenheterna.

Den 18 september presenterade vi planförslaget för klass 4 c på Drottninghögskolan för att få ett barnperspektiv på förslaget. Vi gjorde en rundvandring på området. Sedan fick barnen i uppdrag att skriva eller rita om vad som var viktigt att tänka på när det gäller utformning av en utbyggd Gulkullagata och den framtida dagvattenparken. Barnen visade ett stort intresse för sitt område och de planerade förändringarna. Vissa barn menade att det var tråkigt att det planerades för fler bilar inom bostadsområdet, några tyckte att det var bra att det fanns fler parkeringsplatser för föräldrarnas bilar. Barnen önskade sig fler utmanande lekmöjligheter, som längre

rutschkanor och studsmattor, och en plats för bollspel. De befintliga gröna gårdarna mellan bostadshusen ansågs vara tråkiga, för att det inte finns något som större barn kunde leka med där. Dessutom berättade några barn att t.ex. bollspel var förbjudet på gårdarna för att inte störa grannarna.



*Klass 4 c på Drottninghögskolan*

## Yttranden

### Utan synpunkter på samrådsförslaget

Följande har inget att invända mot planförslaget:

- Kommunstyrelsen, 1 juli 2020
- Luftfartsverket, 3 augusti 2020
- Länsstyrelsen, 7 juli 2020

## Myndigheter och statliga verk

### Länsstyrelsen, 10 juli 2020

Länsstyrelsen framför under samrådet följande: Länsstyrelsen har med de aktuella planhandlingarna och nuvarande information inte några synpunkter på planförslaget utifrån 11 kap 10-11 §§ PBL. Förutsatt att planförslaget inte förändras, behöver inte Länsstyrelsen underrättas mellan samråd och antagande enligt 5 kap. 18 § PBL.

Länsstyrelsen ger rådet att allmännyttig gång- och cykeltrafik bör regleras som allmänplats GC-väg och inte som  $x_1$  på kvartersmark.

*Kommentar: Planbestämmelsen för allmännyttig gång- och cykeltrafik på kvartersmark har tagits bort från plankartan. Planförslaget har förändrats i vissa delar, därför underrättas länsstyrelsen även under granskningen.*

**Lantmäteriet, 31 augusti 2020**

Lantmäteriet framför under samrådet att fastighetsbeteckningarna (kvartersnamn) på fastigheterna sätts vid fastighetsbildningen. Biltrafik till norra delen av planområdet förutsätter en utbyggnad av Gulkullagatan. Den föreslagna kvartersgatan för biltrafik är inte förenlig med förslaget x-område för allmännyttig gång och cykeltrafik på samma sträcka. Servitut för biltrafik från kvartersgator över gångväg (allmän plats) är inte möjligt.

*Kommentar: Planbestämmelsen för allmännyttig gång- och cykeltrafik på kvartersmark har tagits bort från plankartan. Ingen allmän biltrafik är planerad över en gångväg (allmän plats). Gulkullagatan är redan planlagd, och en utbyggnad av gatan är en förutsättning för utvecklingen av norra delen av planområdet.*

**Region Skåne, 28 augusti 2020**

Region Skåne framför under samrådet att det är positivt att Helsingborgs stad planerar för tätning med närhet till attraktiv kollektivtrafik vilket skapar goda förutsättningar för ett hållbart resande. Planförslaget stämmer väl överens med Skånes regionala utvecklingsstrategi som betonar betydelsen av att bygga vidare på befintlig ortstruktur med en tydligt sammanhållen bebyggelse, samt att arbetsplatser, bostäder och handel främst utvecklas i kollektivtrafiknära lägen.

Region Skåne ser även positivt på att Helsingborgs stad föreslår öppen dagvattenhantering och en dagvattenpark. Pågående klimatförändringar med mer frekventa skyfall kommer att ställa nya krav på hantering av dagvatten.

I Skånes regionala utvecklingsstrategi anges att havet som omger Skåne ska vara i ekologisk balans och förses med rent vatten från friska vattendrag och levande sjöar. För att lyckas med det behöver vattnet ges mer utrymme både i landskapet och i staden.

*Kommentar: Region Skånes synpunkter noteras.*

**Trafikverket, 3 juli 2020**

Trafikverket framför under samrådet att planområdet inte direkt berör statlig infrastruktur, men att behov av åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar till följd av exploateringen ska bekostas av kommunen/exploatören.

Trafikverket hänvisar till att Luftfartsverket och Ängelholms flygplats är sakägare och ska beredas möjlighet att yttra sig under samrådet, då en del av detaljplanen medger byggnation som är högre än 20 m inom tätbebyggt område.

*Kommentar: Luftfartsverket och Ängelholms flygplats har fått möjlighet att yttra sig över planförslaget.*

**Nämnder och kommunala bolag****Barn- och utbildningsnämnden, 28 augusti 2020**

Barn- och utbildningsnämnden är positiv till planerade förändringar på Drottninghög. För att service med skola och förskolor samt idrotts och fritidsaktiviteter ska finnas i tillräcklig omfattning är det viktigt att en nära dialog förs mellan stadsbyggnadsförvaltningen, fastighetsförvaltningen och skol- och fritidsförvaltningen.

*Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen avser att bygga vidare på det befintliga nära samarbetet med fastighetsförvaltningen och skol- och fritidsförvaltningen.*

**Idrotts- och fritidsnämnden, 28 augusti 2020**

Idrotts- och fritidsnämnden framför under samrådet att Idrotts- och fritidsnämnden är positivt inställd till planerade förändringar på Drottninghög. För att service med skola och förskolor samt idrotts- och fritidsaktiviteter ska finnas i tillräcklig omfattning, är det viktigt att en nära dialog förs mellan stadsbyggnadsförvaltningen, fastighetsförvaltningen och skol- och fritidsförvaltningen. Idrotts- och fritidsnämnden ställer sig frågande till om tillgången till grönytor kommer vara tillräcklig för framtidens invånare på Drottninghög. Förslagsvis undersöks möjligheter till en större andel grönytor för att hamna i spannet 10-25 kvm offentlig grönyta/person. Vidare väcks liknande frågor kring tillgången av lektytor, samt huruvida de nya och bättre definierade lektyorna kommer att bidra till en acceptabel grad av deltagande avseende rekreation och lek.

*Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningen avser att bygga vidare på det befintliga nära samarbetet med fastighetsförvaltningen och skol- och fritidsförvaltningen. Nya beräkningar visar att värden för offentlig grönyta per person ligger för den största delen av området i spannet 15 -20 kvadratmeter. Efter att beräkningarna gjordes har dessutom exploateringsgraden i kvarteren mot Vasatorpsvägen sänkts, vilket påverkar statistiken om tillgång till offentlig grönyta positivt.*

*Det här planförslaget är utvecklat med hänsyn till Strukturbild Drottninghög 2018, som är en komplettering och uppdatering av planprogrammet för Drottninghög från år 2012. Det finns en intention att uppdatera Strukturbilden med jämna mellanrum, för att kunna fånga upp de förändringar som har skett. Nästa uppdatering borde innehålla en utvärdering av hur de bättre definierade gårdarna påverkar barnens lekmöjligheter.*

**Fastighetsnämnden, 1 september 2020**

Fastighetsnämnden framför under samrådet att den tillstyrker förslaget till detaljplan för Drottninghög Västra 2 m.fl. med tilläggen att byggnadshöjd för förskola i kvarteret Drottninghögs barnstuga skall vara 13 meter och att allmän platsmark väster om förskolan bör vara minst 3,5 meter bred.

*Kommentar: Byggnadshöjden och gatubredderna har ändrats i plankartan.*

**Kommunstyrelsen, 1 juli 2020**

Kommunstyrelsen (i egenskap av markägare) framför under samrådet att exploateringsavtal måste tecknas innan detaljplanen antas.

*Kommentar: Ett exploateringsavtal är tecknat och ska godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplan antas.*

**Kulturnämnden, 26 augusti 2020**

Kulturnämnden ställer sig under samrådet positiv till den föreslagna detaljplanen för fastigheten Drottninghög västra 2, med flera. Förverkligandet av detaljplanen innebär inverkan på de befintliga kulturmiljövärdena inom planområdet. Men att stadsdelen kan fortsätta utvecklingen enligt projekt DrottningH får ses som en överordnad prioritering för stadsdelen och för de invånare som kommer att bo och verka där, nu och framöver. Särskilt positivt är satsningarna på varierade boendeformer, utökad förskoleverksamhet och näringsverksamhet samt utökad parkmark.

Detaljplanen berör och bemöter flera av projektets behov kontra befintliga värden och lyfter fram möjliga lösningar och avvägningar mellan dessa på ett tydligt sätt. Detaljplanen omnämner också delaktighet och involvering av såväl vuxna som unga invånare i den fortsatta processen. Kulturnämnden betonar vikten av denna involvering framöver. Särskilt när det gäller att till

fullo tillvarata värden i planen som handlar om park- och lekmiljöer, biologisk mångfald, samt säkerställandet av mötesplatser såväl inomhus som utomhus, skulle det starkt bidra till ambitionerna i stadens Kulturprogram.

*Kommentar: Kulturnämndens synpunkter noteras.*

#### **Miljönämnden, 27 augusti 2020**

Miljönämnden framför under samrådet att nämnden stödjer syftet med detaljplanen, men vill bland annat understryka att det inte kan uteslutas att det kan förekomma föroreningar utanför undersökningsområden för miljöteknisk markundersökning. Därav är det viktigt att utförande entreprenad uppmärksammar avvikande jordmassor som har föroreningsindikationer såsom färg, lukt och innehåll av avfall. Vid renovering och rivning av husen på Drottninghög Västra 2 kan husen behöva kontrolleras avseende innehåll av PCB och klorparaffiner i dolda fogar. Förorenade massor som hittas får inte blandas med rena och måste tas om hand på rätt sätt. Om massor ska användas för anläggningsändamål utanför fastigheten, ska detta samrådas med miljöförvaltningen, eftersom en anmälan enligt miljöbalken då kan krävas. Upplysningsskyldigheten gäller oavsett om området sedan tidigare har ansetts vara förorenat.

*Kommentar: Planbeskrivningen har uppdaterats med hänsyn till miljönämndens synpunkter.*

#### **Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR), 28 september 2020**

NSR framför under samrådet att avfallsutrymmen för fastigheterna bör placeras i nära anslutning till körbar allmän väg. Avfallsutrymmets storlek ska motsvara de behov som föreligger och underlätta för källsortering. Lastningsplats i nära anslutning till miljörummet där renhållningsfordonet kan stå istället för parkeringsfickor.

*Kommentar: Planförslaget ger möjlighet till att placera avfallsutrymmen i nära anslutning till körbar allmän väg respektive körbar kvartersgata. Vid utformningen av den allmänna platsmarken prioriteras ytor för gång- och cykeltrafik samt grönska. Därför är det inte möjligt att anlägga en lastningsplats. Men gatubredderna tar hänsyn till att andra motorfordon kan passera renhållningsfordon.*

#### **Räddningstjänsten Skåne Nordväst (RSNV), 22 juni 2020**

Räddningstjänsten informerar under samrådet att brandvattenförsörjning ska anordnas i området. Systemet ska baseras på att bränder släcks med vatten direkt från brandpost (konventionellt system). Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt tillämpbara delar i Vatten- och avloppsföreningens råd, VAV P83 och VAV P76. Lägsta flöde ska vara 10 eller 20 l/s beroende på byggnadshöjden.

Avståndet mellan brandposterna ska vara maximalt 150 meter och avståndet mellan brandpost och uppställningsplats för släckbil ska inte överstiga 75 meter. Detta ska framgå i planbeskrivningen. Om avsteg ska göras från VAV P83 och VAV P76 ska lösningen förankras hos Räddningstjänsten Skåne Nordväst.

Utöver det ger RSNV information om åtkomlighet för räddningsfordon och förutsättningar för utrymning som ska beaktas inför byggprocessen samt råd om placering av brandvarnare och spisvakt i nybyggda bostäder samt placering av laddningsstationer i närheten av infarter till garaget.



*Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter om det maximala avståndet mellan brandposter och deras avstånd. Informationen om åtkomlighet för räddningsfordon och förutsättningar för utrymning har vidarebefordrats till byggherrar.*

**Socialnämnden, 28 augusti 2020**

Socialnämnden framför under samrådet att nämnden välkomnar förslaget och ställer sig bakom detta förslag eftersom:

- a) Intentionen att förtäta ett bostadsområde från 1960-talet via byggnation av bostäder, vägar etc. bidrar till områdets möjligheter att öka kvaliteten på nuvarande serviceutbud, öka antalet arbetstillfällen samt vara en del av hållbar stadsutveckling,
- b) Utökningen med cirka 570 nya bostäder är också att betrakta som en investering från kommunens sida i dess arbete för en sammanhållen stad med stor mångfald i ett område där den största delen av invånarna har icke svensk härkomst samt en arbetslöshet på 20%. Förslaget är, därmed, i linje med stadens arbete och ambition minska arbetslösheten genom att bästa möjliga förutsättningar för företag att starta här, flytta hit samt att växa och anställa här.
- c) Faktum att Helsingborgshem AB och kommunen äger berörda fastigheter ger dessa aktörer möjligheten (och rätten) att verka för ett bostadsområde där befintliga invånare har ekonomiska förutsättningar och möjligheter att bo kvar i sina bostäder tillsammans med nytillkomna invånare. Den sociala aspekten ska, med andra ord, tas i beaktande. Utifrån tillgänglig statistik kan vi utläsa att hyresrätt är den största upplåtelseformen bland påbörjade bostäder 2017-2020 (se Beslutsstödet – Bostäder).
- d) Detaljplanen lyfter fram barnperspektivet (säkra vägar till skola/förskola, lekplatser och grönytor för barn m.m.) och hur staden ska planera (och bygga) utomhusmiljöer på mindre kvadratmeter.
- e) Förslaget är ett sätt för staden att säkerställa att stadens tillväxt inte äventyrar livskvaliteten för de som redan bor i Helsingborg samt att stadens gröna och blå värden bevaras och utvecklas.
- f) Förslaget är i linje med stadens arbete och ambition att motarbeta den upplevda otryggheten bland helsingborgare samt att människor i alla åldrar tryggt ska kunna röra sig överallt i staden, under alla tider på dygnet.
- g) Förslaget är i linje med stadens arbete med integration där kommuninvånare upplever delaktighet snarare än utanförskap och bidrar till det gemensamma.

*Kommentar: Socialnämndens synpunkter noteras.*

**Vård- och omsorgsnämnden, 7 september 2020**

Vård- och omsorgsnämnden framför under samrådet att nämnden välkomnar mot bakgrund av vård- och omsorgsnämndens målgrupper att allmänna platser inom planområdet utformas så att området är tillgängligt för alla. Vård- och omsorgsnämnden konstaterar att även lokaler, källsortering, parkering och information behöver präglas av tillgänglighet för alla.

Vård- och omsorgsnämnden välkomnar också den bullerutredning som har gjorts eftersom det bland vård- och omsorgsnämndens målgrupper är viktigt att lägenheterna klarar bullernivåerna från de närliggande vägarna.

Vård- och omsorgsnämnden vill lämna följande övriga synpunkter i sitt yttrande:

- att planen skapar goda förutsättningar för boende och andra verksamheter som gynnar nämnden målgrupper
- att planens syfte är gynnsamt för kvarboende.

*Kommentar: Vård- och omsorgsnämndens synpunkter noteras.*

## Ledningsägare

### **Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp (NSVA), 31 augusti 2020**

NSVA framför under samrådet att drickvattenledningen i Grönkullagatan har lagts om i samband med flytt. Den behöver således inte utföras någon relining i samband med genomförandet av planen. NSVA garanterar inte något specifikt tryck eller flöde. För flervåningshusen samt förskolan kan intern tryckstegring komma att behövas. Exploatören ansvarar för och bekostar detta.

Det finns en dricksvattenledning i södra delen av förskolans område. Ledningen flyttas ut i cykelbanan på exploatörens bekostnad, alternativt upprättas ett u-område om 6 ½ meter på vardera sida om ledningen.

Del av spillvattenledningen i Grönkullagatan behöver dimensioneras upp.

Om man planerar att använda dagvattenanläggningen i Vasatorpsvägen är det högst väsentligt att tillgänglig kapacitet säkerställs innan användning. Anläggningen ingår idag inte i NSVAs skötselåtaganden då den endast tar emot gatudagvatten. Om anläggningen ska ta emot dagvatten från fastigheter behöver ansvar för drift och underhåll fastställas. Hur planerar man att hantera dagvattnet från dessa byggnader om anläggningen i Vasatorpsvägen inte går att nyttja?

Dagvattenledningen behöver eventuellt relinas.

Området söder om Grönkullagatan har serviser mot ledningsnätet i Grönkullagatan. Servisavslutningar för dagvatten för byggnaderna närmast Vasatorpsvägens anläggning är aktuell först då tillgänglig kapacitet har bekräftats och avtal mellan drift upprättats.

Dräneringsvatten ska avledas i separat ledning till befintlig dagvattenledning i Grönkullagatan.

Sida 37: Lägg till att det är för den kommunala dagvattenanläggningen som NSVA ansvarar för drift och underhåll. Detta gäller till högvattenyta. Om annat önskas ska detta avtalas mellan NSVA och staden.

I VA-utredningen anges erforderlig fördröjningsvolym till 365m<sup>3</sup>. I planbeskrivningen anges 200m<sup>3</sup>. Vad är anledningen till förändringen?

NSVA vill ta del av och få möjlighet att ge synpunkter på exploateringsavtalet som ska upprättas mellan Helsingborgshem och Helsingborgs stad.

Vid förläggning av allmänna ledningar på kvartersmark inom u-område kommer det även krävas att ledningsrätt sökes. NSVA ombesörjer ansökan åt VA-huvudmannen.

VA-utredningen och arbetsunderlaget har inte inkluderat förskolan. Det bör synas i planbeskrivningen samt hur man har tagit hänsyn till den förändringen det innebär.



Sida 16: bild "föreslagen avvattningsplan" bör förtydligas med vilka byggnader som är befintliga resp. tillkommande.

Sida 18: bild översiktligt förslag till sekundära avrinningsvägar vid skyfall bör uppdateras med dagvattendamm, då den saknas på bilden.

*Kommentar: Planbeskrivningen har uppdaterats med information om dricksvattenledning och del av spillvattenledning i Grönkullagatan, behov av tryckstegring, ansvar för dagvattenanläggningen, korrekt fördröjningsvolym för dagvattenanläggning och krav på ledningsrätt för allmänna ledningar inom u-område. Även bilderna är uppdaterade.*

*Kapaciteten för dagvattenanläggningen i Vasatorpsvägen håller på att utredas i samband med projekteringen för den allmänna platsmarken inom planområdet. Blir andra lösningar nödvändiga föreslås dem i samband med denna utredning.*

*Nya planbestämmelser för förskolans fastighet säkerställer att hårdgörningsgraden minskar jämfört med den befintliga situationen. Planförslaget utgår ifrån att dricksvattenledningen på förskolans fastighet förläggs till gångbanan längs med Vasatorpsvägen. Planbestämmelser om mark som inte får bebyggas och u-område säkerställer ett skyddsavstånd.*

#### **Öresundskraft AB (ÖKAB), 27 augusti 2020**

Öresundskraft framför under samrådet att ÖKAB behöver utrymme för ny elnätstation som ersättning för befintlig. En placering i egen friliggande byggnad inom dagvattenparken föredras.

U-område och ledningsrätt behövs även för planerade nya ledningar. Vi föreslår därför att ordet "befintliga" stryks så att formuleringen istället blir "För underjordiska allmännyttiga ledningar reserveras mark i u-områden" i avsnitt 3.6 Planens genomförande.

*Kommentar: Ett område för en ny fristående elnätstation föreslås nu i den västra delen av planområdet. Planbeskrivningen har ändrats enligt ÖKAB:s förslag.*

## **Organisationer och föreningar**

#### **PostNord, 22 juni 2020**

PostNord informerar i en skrivelse om att PostNord som representant för alla postoperatörer ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte delas ut till adressen.

*Kommentar: PostNords synpunkter är noterade.*

## **Sakägare, boende med flera**

#### **Medborgare 1, 5 augusti 2020**

En boende framför i skrivelse att hen vill ha mer 1:or och 2:or och att det saknas boenden för 55 + och trygghetsboenden. Den föreslagna gemensamhetslokalen uppskattas.

*Kommentar: Synpunkten är noterad. I det här planförslaget regleras inte lägenhetsstorleken. Men syftet med stadsutvecklingen på Drottninghög är att uppnå en blandning av lägenhetstyper och upplåtelseformer. Flera av de redan planerade och avslutade nybyggnadsprojekten på Drottninghög erbjuder just mindre lägenheter och trygghetsboende.*

**Medborgare 2, 5 augusti 2020**

En boende framför i skrivelse att det skulle vara bättre att inte riva Grönkullagatan 39 för att bygga ett högre hus, utan att bygga det på platsen för Grönkullagatan 43, med motiveringen att gräsytan mot växthuset inte används till något, och att det ändå blir en skuggeffekt om det höga huset står vid Grönkullagatan 39.

Altaner föreslås förses med plattor istället för gräsmatta för att inte alla kan ta hand om en sådan på grund av handikapp.

Boenden kräver att utemiljön ska göras mer handikappvänlig för personer med rullator och rullstolar. Lek- och grillplatser föreslås få lite högre stolar med handtag för att underlätta för personer med höftproblem.

*Kommentar: Fastighetsägaren har prövat den i skrivelsen föreslagna platsen för ett högre hus, men ville inte gå vidare med det.*

*Synpunkter på tillgänglighet skickas vidare till byggherrarna inom området. Utemiljön till nybyggnadsprojekt kommer att uppfylla lagkraven på tillgänglighet.*

**Medborgare 3, 18 augusti 2020**

En boende framför i skrivelse att hen inte vill att Gulkullagatan byggs ut. Det är inte bra då det finns en lekplats i slutet av gatan.

Grönkullagatan ska inte grävas upp om och om igen. Polisen och brandkåren vet inte om det, och ambulansen kommer inte fram.

*Kommentar: Gulkullagatan är redan planlagd, men det är innehållet i detta planförslag som gör en utbyggnad nödvändig. Vi delar medborgarens bedömning att trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter kan påverkas negativt av planförslaget. Men vi har gjort avvägningen att det är viktigt att förtäta med fler bostäder inom stadsdelen. Detta kräver en utbyggd gata. Utformningen av gatan kommer att ta hänsyn till trafiksäkerhetsaspekten.*

*Alla nybyggnadsprojekt på Grönkulla medför att även ledningsnätet behöver moderniseras. Även de kommande åren kan det stundtals bli stökigt inom området när nya byggprojekt startas. Bygglogistiken är en utmaning, men det finns ett samarbete mellan staden och byggherrarna för att begränsa störningarna så mycket som möjligt.*

**Medborgare 4, 18 augusti 2020**

En boende framför i skrivelse att hen inte tycker att det är bra att Gulkullagatan är tänkt att bli en väg för bilar, eftersom människor promenerar på den vägen, barnen springer. Många träd ska försvinna. Boenden tycker att man överhuvudtaget inte ska ta bort så många träd, så mycket grönyta som möjligt ska bevaras.

Boenden anser att de nya husen som ska byggas står för nära varandra. Sedan undrar hen också vad som ska hända med bassängen.

*Kommentar: Gulkullagatan är redan planlagd, men det är innehållet i detta planförslag som gör en utbyggnad nödvändig. Vi delar medborgarens bedömning att trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter kan påverkas negativt av planförslaget. Men vi har gjort avvägningen att det är viktigt att förtäta med fler bostäder inom stadsdelen. Detta kräver en utbyggd gata. Utformningen av gatan kommer att ta hänsyn till trafiksäkerhetsaspekten.*

*Tyvärr medför rivningen av husen och utbyggnaden av gator och ledningsnät att stora delar av den uppvuxna växtligheten inom området måste bytas ut. Staden och fastighetsägare har undersökt möjligheter att flytta uppvuxna träd och kommer att göra detta då det är möjligt. Vid utformningen av allmänna gator inom området har förutom gång- och cykeltrafiken utrymme för grönska prioriteras. En planbestämmelse ska säkerställa att minst 50 % av de nya bostadsgårdarna är täckta med vegetation.*

*Jämfört med samrådsförslaget har den tillåtna exploateringen inom delar av planområdet minskat för att möjliggöra rymligare gårdar och bättre boendekvalitéer.*

*Drottninghögsbadet ägs av Helsingborgshem. Det finns tekniska problem med bassängen. Helsingborgshem håller på att utreda möjliga lösningar.*

#### **Medborgare 5, 18 augusti 2020**

En boende framför i skrivelse att det är bättre att bygga färre högre hus än flera med färre våningar. De fyra "Tornethusen" är ett praktexempel på ett sämre sätt att bygga.

Boenden föreslår att det föreslagna parkeringshuset ska byta plats med bostadskvarteret väster om in-/och utfarten från Vasatorpsvägen till Grönkullagatan. Detta ger större sammanhängande öppna ytor i sammanhang med ytor på andra sidan Vasatorpsvägen.

Hen menar att man inte ska bygga för tätt, för då blir följderna att folk rullar ner, hänger för fönstren eller ännu värre hänger skynken för fönstren, då ingen vill ha insyn. Då blir det ett "dött" område utan lampor i fönstren, utan liv.

Boenden hänvisar också till regleringar om att alla människor ska ha tillgång till "grönt" där de bor och max 300 meter till grönområde/park/rekreation.

Boenden vill att träd och grönytor bevaras. Ta inte bort träden som man gjorde längs med Vasatorpsvägen.

*Kommentar: Under det här planarbetet har en fokus legat på att säkerställa användbara bostadsgårdar, samt att hitta en täthetsgrad som ger goda boendemiljöer. Exploateringsgraden har sänkts efter samrådet. Parkeringshusets läge bestäms bland annat av avstånden till bostadshusen. I och med att det redan finns ett parkeringshus strax väster om planområdet behöver det här p-huset ligga mer åt öster.*

*Avståndet till Drottninghögssparken är mellan 0 - 200 meter från samtliga delar av planområdet. Tyvärr medför rivningen av husen och utbyggnaden av gator och ledningsnät att stora delar av den uppvuxna växtligheten inom området måste bytas ut. Staden och fastighetsägare har undersökt möjligheter att flytta uppvuxna träd och kommer att göra detta då det är möjligt. Vid utformningen av allmänna gator inom området har förutom gång- och cykeltrafiken utrymme för grönska prioriteras. En planbestämmelse ska säkerställa att minst 50 % av de nya bostadsgårdarna ska vara täckt med vegetation.*

#### **Medborgare 6, 18 augusti 2020**

En boende framför i skrivelse att nu är måttet rågat. Detta tillhåll på nätterna uppemot kl. 02 är jobbigt nog. Ska ni nu även göra en bilväg utanför sovrummet, det är ju i överkant otrevligt. Tänk på alla barn och gamla som inte är så stadiga på sina ben. Man behöver få nattro.

Boenden ifrågasätter förslaget till en träffpunkt vid Grönkullagatan 39 och föreslår att öppna Mediateket för dem som vill ha en plats att gå till. Trafiken utanför 43 är bedrövlig. Det tvättas

bilar och parkeras lite var de vill. Här har det blivit svårt att bo det senaste året. Förbjud moped under kvällen efter kl. 24.

Vart ska alla som är bilägare parkera sina bilar?

*Kommentar: Bilägare ska parkera sina bilar i parkeringshuset som planförslaget möjliggör.*

*En gemensamhetslokal har länge efterfrågats av hyresgäster inom området för föreningsaktiviteter och privata fester. Lokalen riktar sig mot olika målgrupper, inte bara ungdomar.*

*Kvartersgatan mellan husen Grönkullagatan 39 och 43 är tänkt att underlätta för sopbilen samt för angöring av byggnaderna. Gatan är ett sätt att reglera den i nuläget otillåtna trafiken så att färre störningar förekomma. Den är inte en allmän väg, och det borde inte förekomma genomfartstrafik. Trafikflöden bedöms vara låga. Det är fastighetsägarens ansvar att utforma gatan så att alla gångtrafikanter känner sig trygga och säkra samt att reglera vem som får köra på gatan. Det är även fastighetsägarens ansvar att se till att befintliga regler efterlevs. Skrivelsen har vidare befordrats till Helsingborgshem.*

#### **Medborgare 7, 28 augusti 2020**

En boende framför i skrivelse att tillbyggnaden av huset Grönkullagatan 37 med flyglar mot Grönkullagatan 33 känns/upplevs väldigt trångt. Har uppskattat gräset och luften mellan husen.

Angående den nya bilvägen från Gulkullagatan mot/mellan Grönkullagatan 39/43 menar boenden att många från Trygghetsboendet har permobil/rullator/rullstol/dåligt gående. Hen går/cyklar dagligen mycket i området och undrar hur hen ska få plats sedan? Borde vi inte satsa på "bilfritt" område som det var vid inflyttning 1966-69. Det var underbart för våra barn. Ligger ännu mer i tiden med mindre trafik.

*Kommentar: Efter samrådet har planförslaget ändrats så att de nya flyglarna uppgår till högst två våningar. Planförslaget möjliggör även att det befintliga huset blir kvar. Men visst är huvudinriktningen för planförslaget att förändra den befintliga strukturen. Syftet är även att skapa mer inramade gårdar, för att höja deras användbarhet.*

*Kvartersgatan mellan husen Grönkullagatan 39 och 43 är främst tänkt att underlätta för sopbilen samt för angöring av byggnaderna. Den är inte en allmän väg, och det borde inte förekomma genomfartstrafik. Trafikflöden bedöms vara låga. Det är fastighetsägarens ansvar att utforma gatan så att den är tillgänglig och att alla gångtrafikanter känner sig trygga. Det är även fastighetsägarens ansvar att reglera vem som får köra in på gatan samt att se till att befintliga regler efterlevs.*

#### **Klass 4 c, Drottninghögskolan, 30 september 2020**

Barnen ritade på olika förslag hur en utbyggd Gulkullagatan skulle kunna se ut, och tecknade när vad de annars gärna vill se mellan husen. Barnens förslag för gatan visade nästan bara separerade filer för bilar, gående och cyklister, alltså ingen blandning av gående och cyklister. Någon föreslog en gemensam bana för cyklister och skateboardåkare.

Annars blev det tydligt att barnen önskade sig fler mer utmanande möjligheter till lek och rörelse mellan husen. Teckningarna innehöll hinderbanor, studs mattor, klättermöjligheter och längre och mer snurriga rutschkanor, samt träd och grönska.



Ett förslag till utbyggnad av Gulkullagatan.

Källa: klass 4 c, Drottninghögskolan

Kommentar: Gulkullagatan håller på att projekteras. De ansvariga för projekteringen har fått barnens arbeten som input till gestaltningen. I övrigt pågår ett arbete med att se över Drottninghögsparken och vilket innehåll det har. Ritningarna utgör även ett underlag till detta projekt.

## Sammanfattning

Synpunkter som lämnats under samrådet har främst handlat om:

- **Biltrafik inom området.** Några boenden inom området är kritiska mot att dra biltrafik in i området. *Det finns en målkonflikt mellan att kunna förtäta och angöra även de befintliga byggnaderna och ett bevarande av den nuvarande situationen, där biltrafik är förbjuden, trots att den förekommer.*
- **Täthetsgrad.** Några boende anser att den planerade nya byggnadsstrukturen är för tät. *Planförslaget medför onekligen en förtätning av den befintliga strukturen. Vid utformningen har mycket vikt lagts på att minimera beskuggning av byggnader och gårdar. Exploateringsgraden har minskats i delar av planområdet jämfört med samrådsförslaget.*
- **Grönska.** Några boenden är kritiska mot att uppvuxen växtlighet försvinner. *En omfattande omstrukturering av ett befintligt område är svårt att genomföra utan att det påverkar växtligheten. För att minska påverkan ska vissa träd flyttas. Utformningen av de nya gatorna prioriterar grönska före motortrafikens behov. En planbestämmelse ska säkerställa att nästan alla bostadsgårdar inom planområdet består av minst 50 % gröna ytor.*
- **X-område på kvartersmark.** Länsstyrelsen och lantmäteriet rekommenderar att inte lägga ett x-område för allmännyttig gång- och cykeltrafik på kvartersmark. *Planbestämelsen har tagits bort. Kvartersgatorna anses inte vara nödvändiga delar av stadens huvudgång- och cykelnät. Gång- och cykeltrafik kommer ändå vara möjlig på dessa gator, på samma sätt som idag.*

## Ändringar efter samrådet

Följande ändringar har gjorts efter samrådet:

Plankartan har uppdaterats med

- Ett område för en fristående nätstation i västra delen av planområdet
- En anpassning av byggnads- och totalhöjder samt bestämmelser om bebyggelsens omfattning till en lägre exploatering i kvarteren mot Vasatorpsvägen som ska säkerställa större bostadsgårdar
- Mer detaljerade bestämmelser för bostadsgårdar om förbud för parkering förutom handikapparkering, e-tal för komplementbyggnader, justering av områden där marken
- Mer detaljerade bestämmelser för förskolans fastighet för att säkerställa en tillräckligt stor förskolegård, skyddsavstånd mot vattenledning och hänsyn till befintlig bebyggelse.
- Lägre totalhöjd i byggrätten som ska möjliggöra förtätning kring hus 37
- Högre byggnadshöjd för hus 43 som ska möjliggöra en påbyggnad med en våning
- Något högre totalhöjd i den nordvästra delen av planområdet för att möjliggöra en annan hustyp
- Planbestämmelser som medger tekniska utrymmen utöver totalhöjden för vissa byggrätter som medger fler våningar
- Planbestämmelse om gångfartsområde i stället för lokalgata i den östra delen av planområdet. Gatan har även breddats med 0,5 meter.
- Fler och ändrade planbestämmelser som ska reglera en gestaltning av byggnader
- Tillägg av planbestämmelser om ytterligare två gemensamhetsanläggningar för rekreation och lek
- Fler utfartsförbud
- Nytt krav på trafik hinder på Grönkullagatan
- Användningen "Cykel" har lagts till till "Pärlbandet"

- En planbestämmelse att skyddsrum under eller delvis under marken får finnas utöver den högsta tillåtna byggnadsarean för komplementbyggnader har lagts till
- Planbestämmelser som gäller för hela planområdet har lagts till. Dessa reglerar att entrédör-  
rar inte får slå ut över allmän platsmark, och att spontning och grundläggning ska ske på  
kvartersmark.
- Bestämmelsen x1 "allmännyttig gång- och cykeltrafik" har tagits bort.

Planbeskrivningen har

- anpassats till förändringarna i plankartan
- kompletterats med uppgifter om
  - att kopplingen mellan Vasatorpsvägen och Grönkullagatan planeras med en medlöpande  
in- och utfart
  - att det finns en risk för framtida kapacitetsproblem i korsningen Regementsvägen/Vasa-  
torpsvägen
  - tillgång till offentlig grönyta per person efter planens genomförande
  - risk för framtida kapacitetsproblem i korsningen Regementsvägen/Vasatorpsvägen
- förtydligats med uppgifter om ansvar och genomförande.

Utöver det har redaktionella förändringar gjorts.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Björn Bensdorp-Redestam  
planchef

Mareile Walter  
planarkitekt