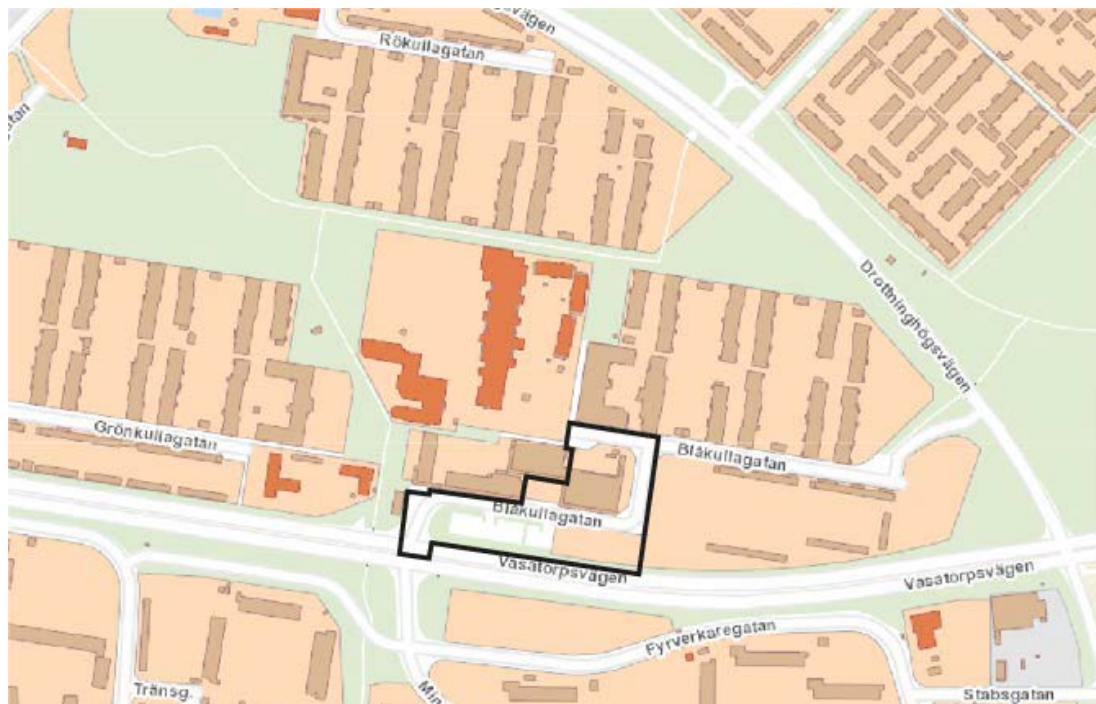




Detaljplan för del av fastigheten

Drottninghög Södra 3 m fl, Drottninghög centrum

Helsingborgs stad



Planområdets läge

Planbeskrivning

Upprättad den 23 november 2017

STANDARDFÖRFARANDE

Antagen av kommunfullmäktige 28 februari 2018 § 26

Laga kraft 30 mars 2018

Genomförandetid till och med 30 mars 2023

17586



LAGAKRAFTBEVIS

Detaljplan för del av fastigheten Drottninghög Södra 3 med flera, Drottninghög centrum, Helsingborgs stad, Dnr 00320/2017

Kommunfullmäktige i Helsingborgs stad antog den 28 februari 2018, § 26, detaljplan för del av fastigheten Drottninghög Södra 3 med flera, Drottninghög centrum, Helsingborgs stad.

Länsstyrelsen har den 28 mars 2018, med stöd av 11 kap 10 § plan- och bygglagen, beslutat att inte pröva kommunfullmäktiges beslut.

Enligt kommunstyrelsens diarium har överklagande över kommunfullmäktiges beslut inte inkommit. Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 30 mars 2018.

Helsingborg den 5 april 2018

Yvonne Andersson
Ärendesamordnare

Kopia till

Lantmäteriet i Helsingborg
Mark- och exploateringsenheten i Helsingborg
Stadsbyggnadsförvaltningen i Helsingborg
Länsstyrelsen Skåne, enheten för samhällsplanering



§ 23

Dnr 00320/2017

Antagande av detaljplan för fastigheten Drottninghög Södra 3 med flera, Drottninghögs centrum, Helsingborgs stad

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 25 januari 2018, § 8, att tillstyrka detaljplan för fastigheten Drottninghög Södra 3 med flera, Drottninghögs centrum, Helsingborgs stad.

Detaljplanen syftar till att pröva möjligheten till att uppföra bostäder, centrumverksamhet och vårdcentral inom planområdet samt att pröva omfattning och utformning av en sådan bebyggelse. Syftet med planen är också att skapa ett tryggt och välfungerande centrum. Planförslaget innebär en utökning och omvandling av Drottninghögs centrum. Detaljplanen rymmer tre nya kvarter med en blandning av butiker och service, vårdcentral och bostäder. Ett av kvarteren i anslutning till Vasatorpsvägen prövas för högre bebyggelse, upp till 16 våningar. Blåkullagatan får en ny sträckning och utformning och en ny infart från Vasatorpsvägen. Torget utökas så att centrum kopplas samman med en ny busshållplats på Vasatorpsvägen och öppnas upp mot Fredriksdal.

Detaljplanen möjliggör:

- tre kvarter med centrumverksamhet, varav två med möjlighet till vårdcentral i bottenvåningar och bostäder ovanpå.
- dagens torg utökas och kopplas till en ny busshållplats för HelsingborgsExpressen på Vasatorpsvägen.
- ny infart från Vasatorpsvägen

Möjligheten att bygga på höjden, med ett landmärke på upp till 16 våningar, medför höga krav på den fortsatta processen. Den höga bebyggelsen måste utformas utifrån planens förutsättningar men med särskilt fokus på god gestaltning och arkitektonisk kvalitet utifrån landmärkesfunktionen.

Ordförandens förslag

Ordföranden instämmer i stadsbyggnadsnämndens bedömning. Hela Helsingborg ska vara en trygg och attraktiv stad. Drottninghög är ett område i omvandling, där antalet bostäder beräknas fördubblas fram till år 2035. För att möta detta behövs också fler ytor för handel och service. Den nya detaljplanen kommer att tillgodose ett stort antal av dessa behov och bidra till att Drottninghög får ett nytt tryggare och mer tillgängligt centrum.

Ordförandens förslag till kommunstyrelsen är

att föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplan för fastigheten Drottninghög Södra 3 med flera, Drottninghögs centrum, Helsingborgs stad, upprättad den 23 november 2017, redaktionellt ändrad den 12 januari 2018.

Behandling av förslag

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



Kommunstyrelsen beslutar

att föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplan för fastigheten Drottninghög Södra 3 med flera, Drottninghögs centrum, Helsingborgs stad, upprättad den 23 november 2017, redaktionellt ändrad den 12 januari 2018.

Beslutet ska skickas till

Kommunfullmäktige

Detaljplanen redovisas i följande handlingar

- Denna planbeskrivning
- Detaljplanekarta med planbestämmelser och illustrationsplan

Utredningar till grund för förslaget (tillgängliga på Stadsbyggnadsförvaltningen)

- Översiktligt projekterings PM Geoteknik, Drottninghög Södra 3, Sweco 2016-04-19
- Kompletterande provtagning av jord, Sweco 2017-12-06
- Riskbedömning med avseende på PCB och DDT, Sweco 2017-01-27
- Parkeringsstrategi för DrottningH, antagen av styrgruppen 2017-02-15
- Trafikbulerutredning Drottninghög centrum, Soundcon 2017-11-15
- Trafik- och parkeringsprinciper, Sweco 2017-11-20
- PM fördröjning av dagvatten, era landskap 2017-03-27

Kontaktuppgifter

Charlotte Svensson, planarkitekt Stadsbyggnadsförvaltningen, tel.: 042-10 50 47.

Medverkande

Medverkande i planarbetet är planarkitekterna Emma Olvenmyr, Malin Bergman, Daniel Gardavärn och Sara Sardari Sayyar, exploateringsingenjör Charlotte Olsson, trafikplanerare Eva Werner samt landskapsarkitekt Alfred Nerhagen, Helsingborgs stad. Skissutredningar, volymstudie och illustrationer har tagits fram av Åsa Bjerndell, White arkitekter.

Innehåll

1	PLANEN I KORTHET	3
1.1	SYFTE	3
1.2	SAMMANFATTNING	3
2	PLANFÖRSLAG	5
2.1	OMRÅDETS DISPOSITION OCH GESTALTNING	5
2.2	BEBYGGELSE	6
2.3	OFFENTLIGA PLATSER	10
2.4	TRAFIK	15
2.5	TEKNISK FÖRSÖRJNING	16
2.6	FASTIGHETSINDELNING OCH ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER	20
3	KONSEKVENSER	21
3.1	BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	21
3.2	MILJÖ, HÅLSA OCH SÄKERHET	21
3.3	NATUR- OCH KULTURMILJÖ	26
3.4	SOCIALA FÖRHÅLLANDEN	26
3.5	PLANENS GENOMFÖRANDE	30
4	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	33
4.1	BAKGRUND OCH ORGANISATION	33
4.2	PLANOMRÅDET	33
4.3	SERVICE	36
4.4	RIKSINTRESSEN OCH FÖRORDNINGAR	37
4.5	TIDIGARE KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN	37

1 Planen i korthet

Detaljplanen upprättas i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900), enligt beslut om uppdrag i stadsbyggnadsnämnden 21 april 2016. Lagstödet för planbestämmelserna, utifrån 4 kapitlet plan- och bygglagen, framgår under respektive avsnitt i bestämmelserutan.

1.1 Syfte

Detaljplanen syftar till att pröva möjligheten till att uppföra bostäder, centrumverksamhet och vårdcentral inom planområdet samt att pröva omfattning och utformning av en sådan bebyggelse. Syftet med planen är också att skapa ett tryggt och välfungerande centrum.

1.2 Sammanfattning

Planförslaget innebär en utökning och omvandling av Drottninghögs centrum. Detaljplanen rymmer tre nya kvarter med en blandning av butiker och service, vårdcentral och bostäder. Ett av kvarteren i anslutning till Vasatorpsvägen prövas för högre bebyggelse, upp till 16 våningar. Blåkullagatan får en ny sträckning och utformning och en ny infart från Vasatorpsvägen. Torget utökas så att centrum kopplas samman med en ny busshållplats på Vasatorpsvägen och öppnas upp mot Fredriksdal.



ILLUSTRATIONSKARTA (White arkitekter)

Förslag

Detaljplanen möjliggör:

- Tre kvarter med centrumverksamhet, varav två med möjlighet till vårdcentral i bottenvåningar och bostäder ovanpå.
- Dagens torg utökas och kopplas till en ny busshållplats för HelsingborgsExpressen på Vasatorpsvägen.
- Ny infart från Vasatorpsvägen

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 grundar sig på att förslaget avser utbyggnad av bostäder samt centrumverksamhet på redan bebyggd yta. Förslaget är i linje med intentionerna i ÖP 2010, projekt DrottningH och planprogram för Drottninghög från 2012.

Sammantaget bedöms planens genomförande ge flera positiva konsekvenser för såväl centrum som Drottninghög som helhet. Utbyggnaden ger ett tillskott av bostäder, stärker centrum som målpunkt och bidrar till bättre förutsättningar för ett ökat resande med kollektivtrafik. Genom att tillföra bostäder och fler målpunkter skapas mer rörelser i centrum, vilket leder till ökad trygghet för boende och besökare.

Möjligheten att bygga på höjden, med ett landmärke på upp till 16 våningar, medför höga krav på den fortsatta processen. Den höga bebyggelsen måste utformas utifrån planens förutsättningar men med särskilt fokus på god gestaltning och arkitektonisk kvalitet utifrån landmärkesfunktionen.

Planeringsförutsättningar

Idag används området i huvudsak som markparkering. Inom området ligger en livsmedelsbutik som kommer att rivas. Utmed Vasatorpsvägen finns uppvuxen vegetation som skymmer centrum från gatan och Fredriksdal. Gatan är idag en barriär med höga hastigheter och få korsningspunkter för gående och cyklister. Vasatorpsvägen kommer att byggas om till en stadsgata med lägre hastigheter och separata körfält för HelsingborgsExpressen. Bullersituationen gör att kvarter med tysta insidor och genomgående lägenheter krävs längs Vasatorpsvägen, samt mot den östra infarten till Blåkullagatan.

Planstatistik

Planområdets area:	ca 1,4 ha
Exploateringsgrad:	2,6 (inkl torg och gator inom planområdet)
Antal bostäder:	150-230 st, varav en del kan utgöras av vårdbostäder.
BTA bostäder:	ca 29200 m ² (varav 4800m ² även kan användas för vårdcentral samt 4000 m ² för kontor)
BTA verksamheter/butikslokaler/kontor:	ca 4000 m ²
BTA vårdcentral:	ca 4800 m ²
Torg:	ca 2200 m ²

Fastighetsexploateringsstal (totala bruttoarea/kvartersyta):

Kvarter A	5,0
Kvarter B	4,1
Kvarter C	6,4

2 Planförslag

2.1 Områdets disposition och gestaltning

Detaljplanen innebär en utveckling och förstärkning av Drottninghögs centrum. Stadsdelen är under omvandling och antalet bostäder på Drottninghög beräknas fördubblas fram till år 2035. Denna utveckling kräver utökad handel och service. Med detaljplanen får centrum en mer blandad bebyggelse med såväl handel, vård som bostäder. Torget kopplas till en ny busshållplats för HelsingborgsExpressen vilket ger goda förutsättningar för ett hållbart resande. Stadsdelens vårdcentral kan växa i nya lokaler.

Förslaget tar utgångspunkt i de strategier för utvecklingen som presenteras i planprogrammet för Drottninghög och målen för projekt DrottningH:

Öppna – Centrum öppnas upp mot sina omgivningar med bebyggelsekvarter och ett utökat torg som sträcker sig fram till Vasatorpsvägen

Koppla – Drottninghög kopplas samman med Fredriksdal i och med en ombyggd Vasatorpsvägen, busshållplats och ett mer exponerat centrum.

Förtäta – Centrum förtätas genom att extensiva ytor för markparkering ersätts av bostäder och utökad lokalyta för centrumverksamhet.



Flygvy, centrum från sydväst. Illustrationen visar ett exempel på hur området skulle kunna bebyggas. Illustration: White arkitekter

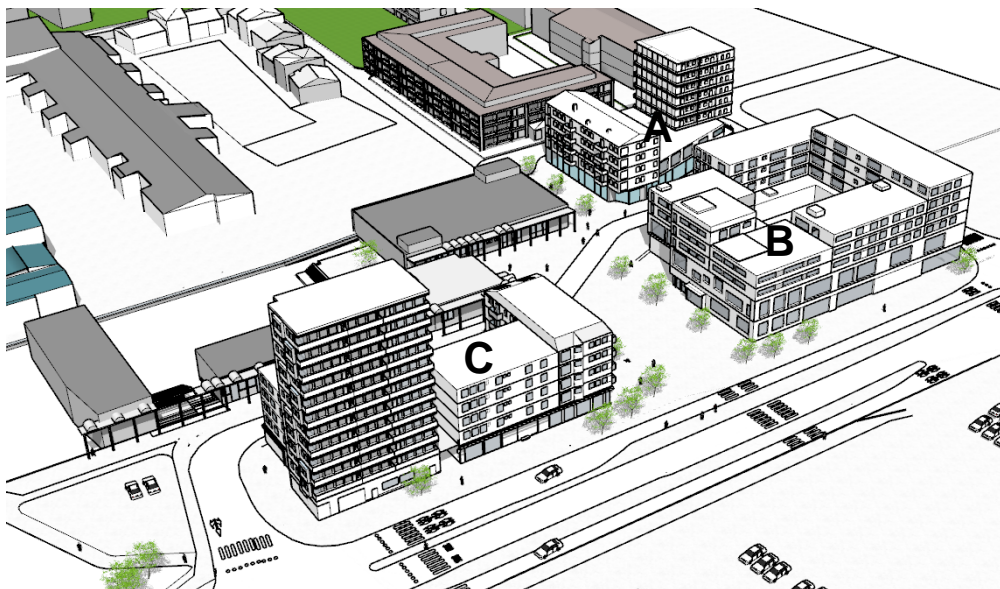
2.2 Bebyggelse

Planförslaget innehåller tre bebyggelsekvarter samlade kring det utvidgade torget.

Det sydöstra kvarteret (kvarter B, se illustration) rymmer en vårdcentral i de två understa våningarna. Ovanpå dessa finns möjlighet att uppföra bostäder eller någon form av vårdboende. Bebyggelsens höjder föreslås variera inom kvarteret. Illustrationen visar en variation från fyra upp till sju våningar. Illustrationerna visar en utbyggnad i kvarteret på sammanlagt ca 11 000 m² BTA (bruttoarea). Planförslaget möjliggör en utbyggnad på 12 200 m² i kvarteret.

Kvarteret norr om den planerade vårdcentralen (kvarter A, se illustration) föreslås rymma centrumverksamhet, såsom butiker eller service i de två nedersta våningarna. Ovanpå dessa föreslås bostäder i varierande höjder, som högst 8 våningar. Även detta kvarter kan komma att rymma någon form av vård. Bebyggelsen trappar ner mot torget för att i skala möta övrig bebyggelse vid torget.

Det västra kvarteret (kvarter C, se illustration) har en grundskala på fem våningar mot torget och Blåkullagatan. I läget vid korsningen mellan Blåkullagatan och Vasatorpsvägen tillåts en högre byggnad, upp till 16 våningar, vilket motsvarar en byggnadshöjd på 49 meter. En hög byggnad utgör här ett landmärke som markerar infarten till Drottninghögens centrum. Mot torget hålls byggnaderna nere i höjd, max 5 våningar, för att släppa fram eftermiddags- och kvällssolen till delar av torget. Den norra delen av kvarteret möter den befintliga enplansbyggnaden med bl.a. bageriet med lägre bebyggelse. Här trappas bebyggelsen ner till mellan fem och två våningar. Även i detta kvarter möjliggörs lokaler för t ex service och butiker i bottenvåningen. Illustrationerna visar en utbyggnad i kvarteret på sammanlagt ca 7 800 -9 300 m² BTA (bruttoarea). Planförslaget möjliggör en utbyggnad på 10 000 m² i kvarteret.



Flygvy, centrum från sydväst. Illustrationen visar ett exempel på hur området skulle kunna bebyggas. Illustration: White arkitekter

För upplevelsen av trygghet på omgivande gator och torg är utformningen av bottenvåningar, placering av entréer, öppenhet i fasaden, belysning och variation, av stor betydelse. Varje kvarter föreslås ha minst två bostadsentréer, en som vetter mot norr och en mot söder. Bostadsentréerna hjälper till att befolka Vasatorpsvägen och Blåkullagatan som är huvudstråken för gå-

ende och cyklister genom centrum, samt den del av Blåkullagatan som leder till skolan och kyrkan. Ett mål i utvecklingen av centrum är att minimera antalet baksidor. Entréernas placering bidrar till detta.

Lokaler för service, vårdcentral, butiker mm bör i första hand placeras vid torget och i andra hand i kvartershörn vid Vasatorpsvägen eller Blåkullagatan. Vårdcentralen föreslås ha sin huvudentré från torget. Även kvarteret väster om torget (kvarter C) ska ha minst en entré från butik eller annan lokal som vetter mot torget. Entréerna stärker torget som mötesplats.

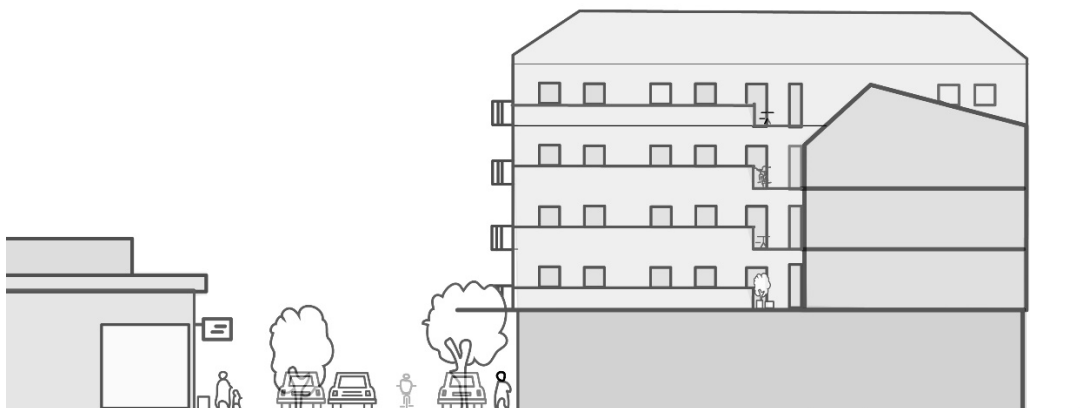
Bebyggelsen föreslås utformas med variation i såväl höjdled som på längden så att kvarteren bryts ner i skala. Höjden på bebyggelsen bör variera inom kvarteren, även uttrycket föreslås variera i olika volymer och även belysa vilken användning byggnadsdelen har, t ex bör bostadsvåningarna utformningsmässigt skilja sig från våningar med vårdcentral.

Den höga byggnaden ska utformas med hög arkitektonisk kvalitet, gestaltningen är i särskilt fokus här då byggnaden kommer att utgöra ett landmärke i sitt sammanhang. Utformningen kommer att studeras närmare i en kommande markanvisning.



Exempel på hur bostadsvåningarna utformningsmässigt kan skilja sig från ytor med vårdcentral eller service. Foto: White arkitekter


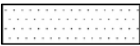
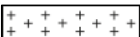
Tegel som fasadmateriäl är en del av Drottninghögskarakter. För att bygga vidare på detta och markera centrum som en del av Drottninghög ska de nya byggnadernas fasader ha inslag av tegel.



Sektion genom den västra delen av Blåkullagatan. Befintlig byggnad till vänster och kvarter C till höger. Illustration: White arkitekter

Planbestämmelser som reglerar bebyggelsen

PBL 4 kap

BCD	Bostäder, centrum, och vård.	5 § 1
BC	Bostäder, centrum	5 § 1
	Högsta totalhöjd är angivet värde i meter	11 § 1
p ₁	Byggnadens högsta del ska vara placerad vid tomtgräns i hörnet Vasatorpsvägen/ Blåkullagatan.	16 § 1
f ₁	Minst en bostadsentré i varje kvarter ska vändas mot norr och en mot söder.	16 § 1
f ₂	Minst 200 kvm av bottenvåningen i kvarteret ska mot torget utföras med en lägsta våningshöjd på 3,5 meter.	16 § 1
f ₃	Inglasning av balkonger ska ske med enhetlig utformning.	16 § 1
f ₄	Kvarteret ska utformas med särskilt fokus på upplevelsen av trygghet på omgivande gator och stråk samt på variation. Byggnaden ska ges en omsorgsfull gestaltning.	16 § 1
f ₅	Minst en entré för verksamhet ska vändas mot torg.	16 § 1
f ₆	Fasader ska utformas med inslag av tegel	16 § 1
f ₇	Utöver högsta totalhöjd får undantag göras för gröna tak, solcellsanläggning, hisschakt, trapphus och övriga tekniska anläggningar i begränsad omfattning på ett sätt som är integrerat i byggnadens gestaltning	16 § 1
f ₈	Utförandet av den högre bebyggelsen ska ske med särskilt fokus på en god arkitektonisk gestaltning i funktionen som ett landmärke.	16 § 1
v ₁	Mot Vasatorpsvägen samt mot allmän plats GATA i öster ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida. Om detta inte kan uppnås ska enkelsidiga lägenheter vara mindre än 35 m ² .	16 § 1 11 § 1
v ₂	Mot Vasatorpsvägen ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida. Om inte detta kan uppnås ska enkelsidiga lägenheter mot Vasatorpsvägen vara mindre än 35 kvm.	16 § 1 11 § 1
b ₁	Gemensam uteplats ska orienteras mot innergård så att gällande bullerriktvärden innehålls.	16 § 1
b ₂	Gemensam uteplats ska orienteras mot allmän plats GATA åt norr så att gällande bullerriktvärden innehålls.	16 § 1
	Marken får inte förses med byggnad.	16 § 1
	Marken får endast förses med komplementbyggnad.	16 § 1

Bostäder

Inom planområdet medges bostäder i alla tre kvarteren, sammanlagt ca 150-230 st, varav övervägande del i dagsläget planeras som mindre lägenheter i upp till 65 m². Det sydöstra kvarteret kan även inrymma vårdboende.

På grund av bullersituationen utmed Vasatorpsvägen behöver bebyggelsen placeras så att den fungerar som en skärm mot bullret för resten av kvarteret. Då kan tysta utemiljöer skapas på kvarterens insida. I byggnaderna utmed Vasatorpsvägen samt längs Blåkullagatans östra infart krävs genomgående lägenheter för att klara bullernivåerna och skapa en god boendemiljö, alternativt får lägenheterna inte överstiga 35 kvm.

Gemensamma utemiljöer för de boende kan tillskapas i form av takterrasser och på bjälklag ovanpå butikslokaler i bottenvåningar. Gröna tak i samband med takterrasser och på lägre byggnader i kvarteret som de boende kan blicka ut över bidrar med upplevelsevärden och rekreation. Det bidrar också till ekosystemtjänster vilket är viktigt i dessa täta miljöer med mycket bebyggelse och hårdgjorda ytor.



Bebyggelsen längs Vasatorpsvägen sedd från Fredriksdal. I detta alternativ är högdelen utformad som en lamell. Torget skymtar mellan de båda kvarteren. Kvarteret med vårdcentralen är närmst i bild. Illustration: White arkitekter.

Verksamheter och handel

Alla tre kvarter rymmer möjlighet till lokaler såsom butiker eller annan centrumverksamhet i bottenvåningen. Handel och service bör i första hand placeras i bottenvåningen. Det är viktigt för den upplevda tryggheten på gator och torg att bostädernas fönster vetter ut över dessa platser och har visuell kontakt med marknivån, d.v.s. inte hamnar alltför högt upp i husen.

Verksamheter och handel bör i första hand placeras i bottenvåningar som vetter mot torget och i andra hand mot Blåkullagatans öst-västliga sträckning eller Vasatorpsvägen. Placering i kvartershörn, t ex i hörn vid torget och Vasatorpsvägen, är positivt eftersom ett sådant läge ger liv åt två håll och bidrar med trygghet i dessa punkter. För att säkerställa att service och handel i första hand placeras vid torget innehåller detaljplanen ett krav på att minst 200 m² av kvarteret väster om torget (kvarter A) ska utföras med en högre våningshöjd, som kan rymma en butik eller lokal. Huvudentréer till verksamheter ska vetta ut mot torget för att ge detta liv och rörelse.

Offentlig service

I de två östliga kvarteren finns möjlighet att etablera någon form av vård. I det sydöstra kvarteret vid Vasatorpsvägen planeras för en ny större vårdcentral i den nedre våningen. Kvarteret rymmer även bostäder samt möjlighet till vård- eller seniorboende. Det nordöstra kvarteret (kvarter A) kan också komma att rymma någon form av vård eller familjecentral.

2.3 Offentliga platser

Planbestämmelser som reglerar offentliga platser		PBL 4 kap
TORG	Torg.	5 § 1
träd ₁	Träd ska finnas.	5 § 1
dagvatten	Underjordiskt dagvattenmagasin ska finnas	5 § 1

Torg och platser

Det nya torget blir en viktig mötesplats för Drottninghög och för närområdet. Därför ska dess gestaltning utföras med omsorg och i dialog med invånarna. Torget kommer att fungera både som ett stråk för förbipasserande på väg till busshållplats och butiker, som uppehållsytta för vändande och för möten samt som entrézon för vårdcentralen och andra verksamheter.

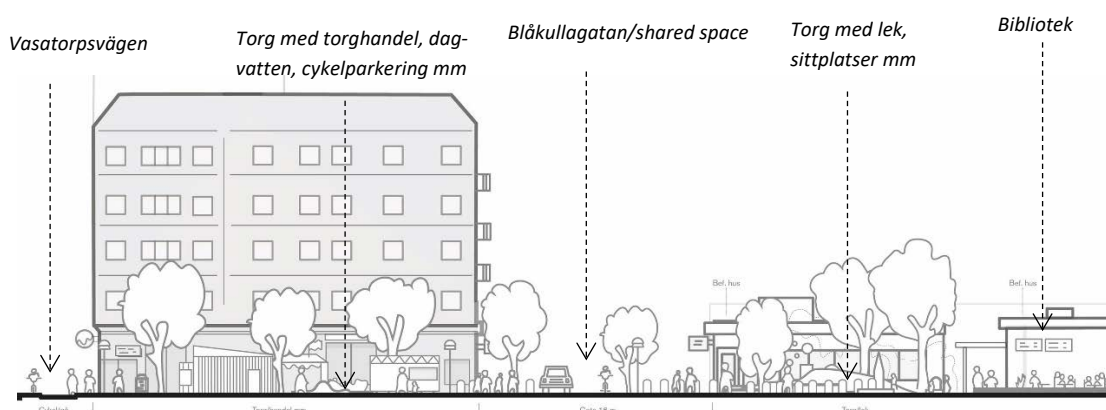


Flygvy över torget sett från sydväst. Illustration: White arkitekter



Sektion B - b

Sektion genom torget i öst-västlig riktning. Illustration: White arkitekter



Sektion genom torget i nord-sydlig riktning. Drottninghögens bibliotek till höger. Illustration: White arkitekter

Torget utformning kommer att studeras mer i detalj närmare genomförandet men några principer har tagits fram i samband med planarbetet. Längs med torgets östra, norra och västra kant bör det finnas plats för uteservering och passage för fotgängare. Trädplantering och annan vegetation på torget är en viktig beståndsdel i en grön stadsdel som Drottninghög. Vegetationen bryter vinden, ger skugga under varma sommardagar, bidrar med ekosystemtjänster och hjälper till att ge torgrummet en mänsklig skala. Torget föreslås rymma någon form av lek för mindre barn, sittplatser, cykelparkering för butiker och busshållplats samt en flexibel omöblerad yta som kan användas för tillfälliga aktiviteter såsom marknad. På torget föreslås också dagvattenfördröjning, antingen helt under mark eller delvis ovan, integrerad i torgets utformning. Helsingborgs-Expressens hållplats finns vid torgets södra kant. Denna funktion bör integreras i det övriga torget, t.ex. genom att sittplatser och viss cykelparkering anordnas på denna del av torget.

Fotgängare har högst prioritet på torget. Övriga trafikslag framförs i gångfart och vistas inom detta utrymme på fotgängarnas villkor. Blåkullagatan ansluter till torget och viss biltrafik kommer att passera över torget. Platsen där Blåkullagatan passerar torgutrymmet ska upplevas som en del av torget, istället för som en del av gatan. Istället ska en "shared space" skapas, en plats där olika trafikantslag samsas om samma yta. Genom att skapa ett gemensamt golv mellan fasaderna i samma markmaterial, och i samma nivå, höjs fotgängarnas status samtidigt som fordonsförare och cyklisters uppmärksamhet ökar.



Exempel på "shared space". Foto: Alfred Nerhagen

Torget föreslås innehålla aktiviteter för personer i alla åldrar och gestaltningen av rummet kräver därför en tydlighet mellan fordonstrafiken och de oskyddade trafikanterna. Detta kan ske med hjälp av fysiska hinder för biltrafiken, såsom trädplantering, möblering och pollare samt med hjälp av belysning, som ökar uppmärksamheten då fotgängare ska passera körbanan.

Det är även viktigt att torgytan utformas med god belysning samt är överblickbar för att inte upplevas som otrygg under dygnets mörka timmar. För att stärka tryggheten och säkerheten är det bra att införa många rörelser och funktioner på samma plats och på så vis befolka torget med både fordonstrafik, cyklister, fotgängare, bussresenärer, förbipasserande och personer som uppehåller sig på torget.

Följande bilder visar några exempel på hur torgytan kan utformas. Separering mellan körbanan och torget kan göras integrerat i torgets gestaltning, utan att hindra fotgängarna samtidigt som fordonsförarna hindras från att köra upp på torget.

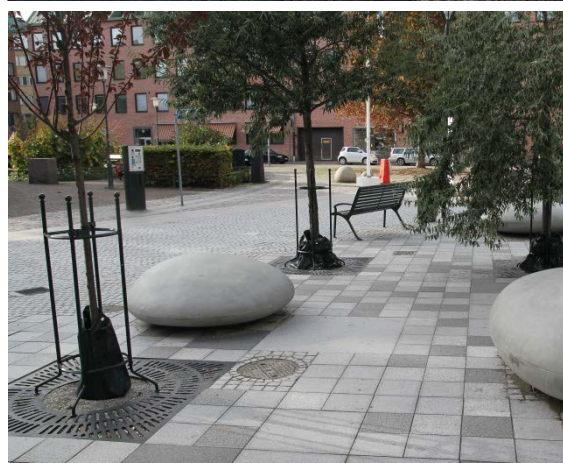
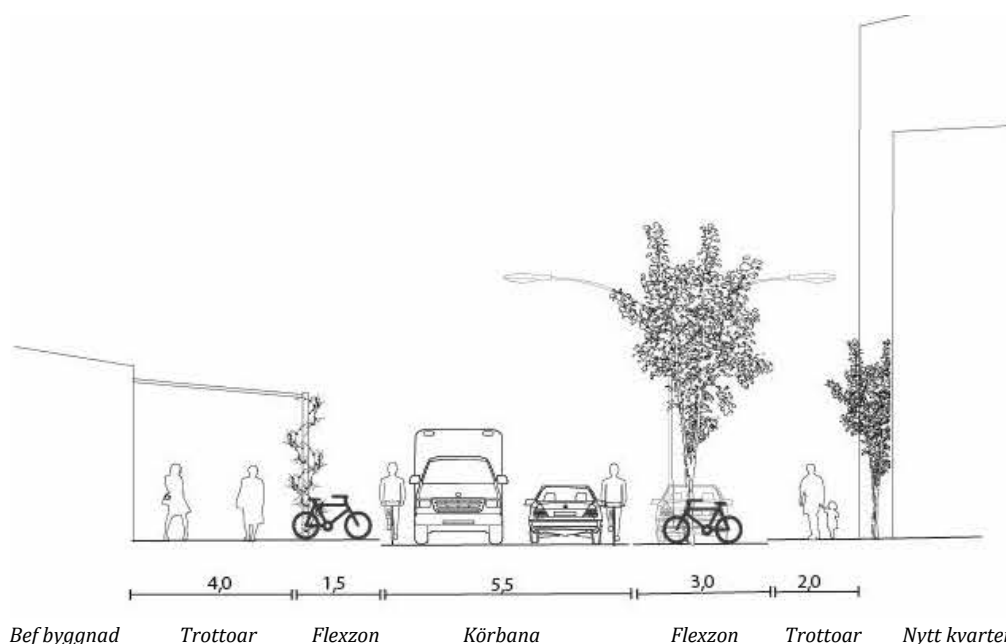


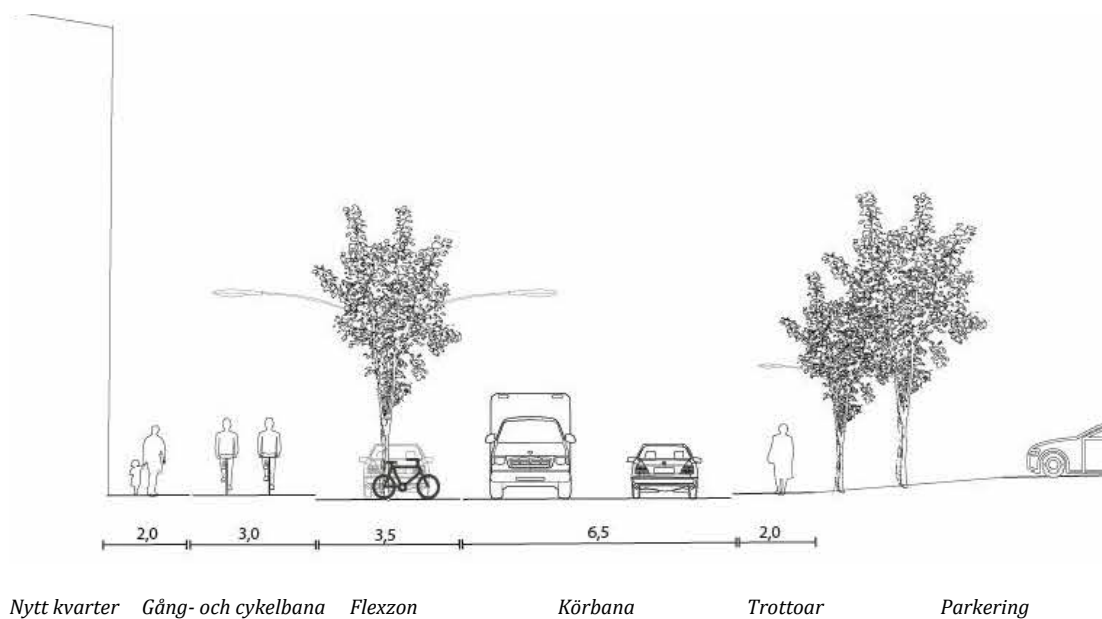
Foto: Malin Johansson, Sweco och Alfred Nerhagen, Helsingborgs stad.

Utformning av gator

Blåkullagatans öst-västliga sträckning föreslås få en 5,5 m bred körbana med en flexibel zon på 1-3 meter och gångbana/trottoar på 2-4 meter på vardera sidan om gatan. Den bredare flexibla zonen skiftar sida av gatan utmed sträckan, vilket bidrar till en variation i gaturummet. En sidoförskjutning av körbanan sänker också hastigheten på gatan. Inom den flexibla zonen kan finnas trädplantering, kantstensparkering för besökare till centrum, lastzon för varu- och avfallstransporter, sittplatser och cykelparkering. Gatans utformning kommer att studeras vidare i samband med genomförandet.



Sektion Blåkullagatan. Befintlig byggnad med bl.a. bageri och frisör till vänster. Illustration: Sweco

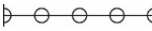


Sektion nya gatan i öster. Illustration: Sweco

Den nya östra gatan som sträcker sig från Vasatorpsvägen till Blåkullagatan, utformas som en uppsamlingsgata eftersom det uppskattas bli större trafikflöden på denna gata än på Blåkullagatan. Körbanan görs 6,3 meter bred med en flexibel zon på 3,5 meter på västra sidan om gatan d.v.s. sidan närmst centrala Drottninghög. Utmed gatan placeras även en dubbelriktad cykelbana och gångbanor. Den flexibla zonen rymmer kantstensparkering som regleras som korttidsparkering, lastzon för varutransporter, cykelparkering och plantering. Lastzonen bör tidsregleras så att varutransporter endast sker under delar av dagen. Under resterande tid nyttjas lastzonen som kantstensparkering för besökande.

Detaljplanen innehåller ett förbud mot utfart från de båda södra kvarteren och ut mot Vasatorpsvägen.

2.4 Trafik

Planbestämmelser som reglerar trafikfrågor		PBL 4 kap
GATA	Gata	5 § 1
GATA ₁	Huvudgata	5 § 1
	Körbar förbindelse får inte anordnas	9 §

Gång- och cykeltrafik

Fotgängare och cyklister kommer att kunna röra sig på en separat gång- och cykelbana utmed Vasatorpsvägens norra sida samt passera gatan på två ställen längs sträckan förbi Drottninghögens centrum: i befintlig korsning och vid busshållplatsen. Gång- och cykelvägen utmed Vasatorpsvägen knyts i väster samman med befintliga stråk mot parken på Drottninghög och plan-skild korsning mot Fredriksdal och i öster med en gång- och cykelbana mellan ny korsning och Blåkullagatan. Befintligt stråk från norr, förbi skola och förskola, leds in på torget norrifrån.

Den ombyggda Blåkullagatan har en smal sektion där biltrafik- och cykeltrafik vistas i samma gaturum. Cyklisten kan färdas i öst-/västlig riktning, parallellt med Vasatorpsvägen, där framkomligheten är högre än på lokalgatan. På lokalgatan är tillgänglighet och access till butik och kommers högre prioriterat. Parallella stråk inom området är positivt för cyklisten och fotgängaren då variation uppskattas och utgör en valmöjlighet utifrån typ av resa och vilka målpunkter som önskas nås. Att cykla snabbt till jobbet via Vasatorpsvägen är en typ av resa som kräver en typ av infrastruktur, medan att med cykel uträtta ärenden på vägen hem via torget fordrar en annan. Utrymme för fotgängare kommer att finnas på båda sidorna om gatan.

Kollektivtrafik

Drottninghögens centrum får en ny busshållplats på Vasatorpsvägen, i direkt anslutning till det nya torget. Busshållplatsen kommer, från sommaren år 2019, trafikeras av en snabb busslinje till centrala Helsingborg och Knutpunkten med hög turtäthet, komfort och korta restider, den så kallade HelsingborgsExpressen. Busslinjen kommer att framföras på egen körbana under merparten av linjedragningen. Samtliga passager regleras med trafiksignal styrd av busstrafiken, som har högst prioritet på Vasatorpsvägen. Den nya satsningen på en snabb busslinje medför att Drottninghög ligger i ett kollektivtrafiknära läge där andelen resor med kollektivtrafik antas bli hög. HelsingborgsExpressen ersätter nuvarande linje 1 och kommer att trafikera sträckan mellan Råå och Dalhem, via Knutpunkten och centrala Helsingborg.

Biltrafik

Biltrafiken till och från Drottninghög kommer kunna angöra området från Vasatorpsvägen via befintlig korsning och en ny korsning, öster om den nya vårdcentralen. I båda korsningarna har biltrafiken god tillgänglighet, men framkomligheten för bilar begränsas något med anledning av busstrafiken på Vasatorpsvägen. Utformningen av Blåkullagatan, med låga hastigheter där oskyddade trafikanter prioriteras, påverkar även biltrafikens framkomlighet. Biltrafiken kör på en smal körbana och samsas med cyklar. Den befintliga korsningens anslutning till Blåkullagatan smalnas av, med mindre radier och gatubredd för att signalera för bilister på Vasatorpsvägen att Blåkullagatan är en annan typ av gata, med fler korsande trafikanter och ett annat tempo, än Vasatorpsvägen.

Den nya östra infarten ger god tillgänglighet till vårdcentralen och befintliga bostäder öster om planområdet. Den leder också den trafik som inte har ärende i centrum utanför de centrala delarna av Drottninghög. Syftet med korsningen och kopplingen in till Drottninghög är att avlasta befintlig korsning och Blåkullagatan.

Blåkullagatan ger tillgänglighet för besökare och transporter till verksamheter i befintliga och nya byggnader. De båda infarterna ger ett flöde genom centrum och minimerar vändande och backande fordon utmed Blåkullagatan. Den föreslagna trafiklösningen bidrar till att trafikflödena på Blåkullagatan minskar och ger goda förutsättningar för att prioritera gående och cyklister i centrala Drottninghög.

Korsningar och körbanan inom centrala Drottninghög är dimensionerade för en standardlastbil på 12 meter. Tillgängligheten till skolan är fortsatt säkrad i planområdets norra del. Sopbilar, utryckningsfordon och lastbilar har full tillgänglighet. Blåkullagatan är dock så pass smal att två lastbilar endast kan mötas i låga hastigheter. Detta är en förutsättning i denna miljö där låga trafikflöden önskas.

Parkering

Parkering för besökare och verksamma i centrum finns idag på en befintlig markparkering mellan Blåkullagatan och Vasatorpsvägen. Inom planområdet finns idag ca 115 parkeringsplatser som kommer att försvinna i samband med byggnation enligt förslaget.

Parkering för boende och besökare till bostäder på Blåkulla finns på den stora parkeringsytan utmed Vasatorpsvägen, öster om planområdet, med garagelängor och markparkering. Parkeringen är idag långt ifrån fullbelagd och många platser står outnyttjade.

Principer för trafik och parkering har utretts i samband med planarbetet, Sweco 2017-11-20. Utredningen utgår ifrån den parkeringsstrategi som är speciellt framtagen för Drottninghög. För vårdcentralen har gjorts en särskild utredning avseende behovet, baserad på antal anställda och besökande samt besökstäthet och färdmedelsfördelning.

Parkeringen till centrala Drottninghög föreslås samordnas med befintliga bostäders parkering utmed Vasatorpsvägen. Totalt krävs mellan 226 och 406 parkeringsplatser beroende på vilka mobilitetsåtgärder såsom bilpool m.m. som exploatörer och fastighetsägare väljer att införa samt möjligheten till samnyttjande. Samnyttjande innebär att samma parkeringsplats används av flera olika bilister vid olika tidpunkter under dygnet och veckan. Utredningen visar att det är möjligt att lösa hela detta parkeringsbehov genom en omDispositionering och ett bättre utnyttjande av befintlig markparkering utmed Vasatorpsvägen. Nya parkeringsplatser behöver alltså inte anläggas på grund av exploateringen inom centrala Drottninghög. För att skapa närhet till bostäder och verksamheter för de besökande bör parkeringsplatserna närmast Drottninghögs centrum avsättas för i första hand besökare till centrum. Ungefär 25 % av platserna behöver regleras till korttidsparkering för att skapa underlag för besökare till handel, vårdcentral, gym, bibliotek och liknande. Resterande platser kan nyttjas av både boende och anställda.

Det är möjligt att hålla nere bilinnehavet, och därmed sänka behovet av parkeringsplatser, genom att erbjuda hyresgäster eller bostadsrättshavare medlemskap i en bilpool som ingår i hyran/avgiften eller genom andra mobilitetslösningar. Bilpool i kombination med andra åtgärder såsom trygga, säkra och attraktiva cykelparkeringar kan reducera parkeringsbehovet. Slutlig prövning av parkeringsbehovet sker i bygglov där tydliga avtal ska redovisas. Eventuellt kan ett

samverkansavtal mellan exploatören och Helsingborgs stad bli aktuellt. Avtalet reglerar möjligheter för exploatören att utjämna parkeringsbehovet mellan olika fastigheter inom Drottninghög. Denna typ av avtal har tillämpats för andra exploateringsområden på Drottninghög.

Handikapparkering ska ske inom 25 m från entréer och behöver finnas inom respektive kvarter.

Utmed Blåkullagatan ges även utrymme för korttidsparkering för besökare till butiker och andra verksamheter.

Cykelparkering för boende ordnas inom fastigheten, nära bostadens entréer. Cykelparkeringen till kontor, butik och vårdcentral placeras i närhet till entré med koppling till de övergripande cykelvägarna. Delar av platserna placeras på torget där även cykelparkering till busshållplatsen tillgodoses. Behovet av cykelparkering till busshållplatsen har beräknats till ca 70 st. totalt. Delar av dessa kommer att lösas i direkt anslutning till hållplatsen, utanför planområdet. Enligt utredningen krävs totalt ca 320 cykelplatser för boende och anställda samt ca 90 st för besökare. Denna beräkning bygger på att en andel av platserna kan samnyttjas av t ex bussresenärer och besökare till bostäderna.

2.5 Teknisk försörjning

I Blåkullagatan och Vasatorpsvägen finns ledningar för vatten, spillvatten, el, fjärrvärme och fiber. Kapaciteten bedöms som tillräcklig för den föreslagna utbyggnadsvolymen. Flera ledningar påverkas av utbyggnaden och behöver flyttas.

Energiförsörjning

Planområdet föreslås försörjas av fjärrvärme. Ledningar för detta kommer att placeras i Blåkullagatans nya sträckning. Inom planområdet finns, i den byggnad som kommer att rivas, en underjordisk värmecentral och ledningar som måste få nya placeringar. Befintliga byggnader i centrum är kopplade till det allmänna fjärrvärmenätet via värmecentralen.

Två transformatorstationer behöver tillkomma för att försörja nybyggnationen med el. Dessa placeras i anslutning till planområdet på fastigheten Eskadern 1.

Vatten och spillvatten

Ledningar för vatten och spillvatten finns idag i Blåkullagatan och söder om denna. Nuvarande ledningar bedöms kapacitetsmässigt klara av även nya bostäder och verksamheter enligt planförslaget. Den vattenledning som idag går igenom parkeringsytorna flyttas till Blåkullagatans nya sträckning. Även spillvattenledningen i den östra delen av Blåkullagatan flyttas till gatans nya sträckning. Idag finns även en kombiledning (spillvatten och dagvatten) som sträcker sig i nord-sydlig riktning genom parkeringsytan. Ledningen har idag i praktiken funktion av en spillvattenledning. Denna ledning kommer att flyttas västerut, till Blåkullagatan. Ledningsflytt bekostas av exploatören.

På grund av att området ligger högt kan tryckstegring av dricksvatten komma att behövas.

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området. Systemet ska baseras på att bränder ska släckas med vatten direkt från brandpost.

Dagvattenhantering

Helsingborgs stads dagvattenpolicy uppmuntrar fastighetsägare att tillämpa öppen dagvattenhantering där detta är möjligt. Man bör även välja lösningar och utformning så att vattnets kvali-

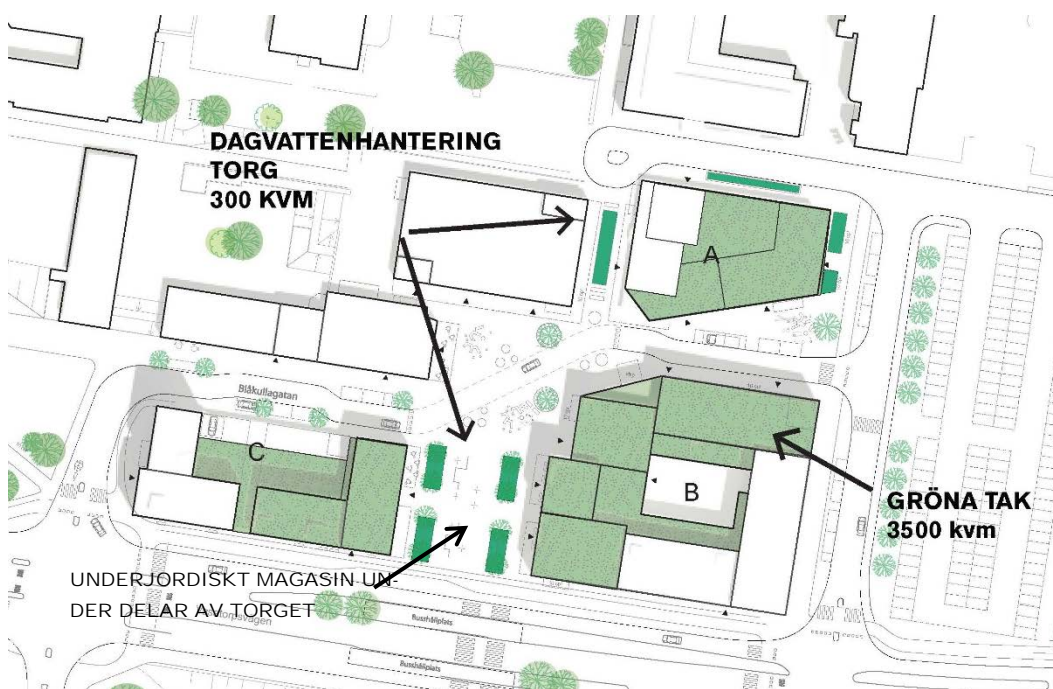
tet gynnas. Kraven på dagvattenhantering utgår från befintlig situation i planområdet vilket innebär att dagvatten får släppas från området till allmänna dagvattenledningar med ett flöde som motsvarar 50 % av ett förväntat flöde från befintligt område vid ett 10-årsregn med 10 minuters varaktighet.

För de regnhändelser som övergår ett 100-års regn krävs att området utformas och höjdsätts så att vatten kan rinna över mark till ett översvämningssområde utan att orsaka skador på hus, infrastruktur mm. Då hela området i huvudsak lutar mot Vasatorpsvägen måste det, i projekteringskedet, planeras för avrinningsvägar och höjdsättning så att allt vatten som rinner på ytan söker sig till dessa stråk utan hinder på vägen.

Idag leds dagvatten på traditionellt vis, via dagvattenbrunnar till ledningsnätet. För det nya Drottninghögs centrum rekommenderas lokala åtgärder för fördröjning innan vattnet rinner ner i ledningsnätet. Detta ställer krav på ytor för fördröjning eftersom den nya exploateringen kommer avge större mängd dagvatten på grund av fler hårdgjorda ytor än idag.

Ett förslag till fördröjning av dagvatten i centrum har tagits fram, av era landskap 2017-03-27. För att hindra att flödet från området blir större än idag föreslås följande åtgärder för fördröjning. Tillåtet flöde till ledning (10 l vatten/sekund) föreslås gälla tillkommande hårdgjorda ytor och byggnader:

- Ca 3500 m² gröna tak
- Ca 300 m² gröna ytor på mark
- Underjordiskt magasin under den södra delen av torget.



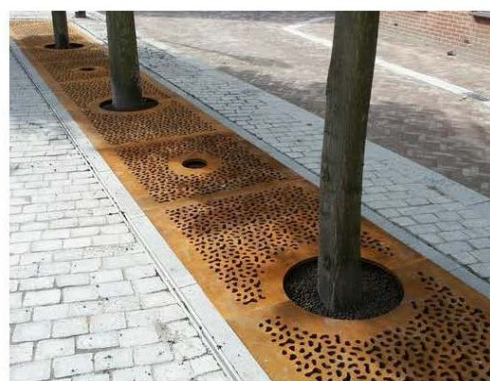
Förslag till ytor för yttlig fördröjning av dagvatten. Illustration: White arkitekter

Dagvatten kan fördröjas på olika sätt ovan eller under jord. Lämpliga lösningar kommer att studeras vidare i samband med utformning av torg och gator. Genom att de gröna ytorna görs försänkta kan dessa utnyttjas för dagvattenfördröjning. På torget möjliggörs utrymme för underjordiskt dagvattenmagasin, detta säkras även på plankartan.

Delar av dagvattenfördröjningen kan ske ovan mark integrerad i torgets gestaltning, som en yta som är användbar som t.ex. sittplats och som vid kraftiga regn översvämmas. Se exempel på de två nedersta bilderna.



Exempel på regnbäddar, försänkta gröna ytor, på gator och torg. Foto: White arkitekter



Exempel på olika dagvattenlösningar ovan mark som kan integreras i utformningen av t ex en torgyta.

Avfallshantering

Avfall kommer att samlas in inom kvartersmark i separata miljöhus eller i miljörum i byggnaden. Angöring för renhållningsfordon kan ske inom avsatt lastzon utmed gatorna i området. Avfallsutrymmen ska placeras i nära anslutning till körbar allmän väg. Möjlighet för detta finns i direkt anslutning till respektive kvarter. Avfallshantering kommer att utredas vidare i samband med bygglovsprövning.

2.6 Fastighetsindelning och administrativa bestämmelser

Fastighetsindelning och administrativa bestämmelser		PBL 4 kap
BCD	Bostäder, centrum, vård.	5 § 1
BC	Bostäder, centrum.	5 § 1
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.		21 §
Marken ska saneras innan startbesked för bygglov ges		14§1

Fastighetsindelning

Området kommer att delas in i fastigheter enligt planförslaget. De allmänna platserna, torg och gata, bör införlivas i den kommunala fastigheten Filborna 30:1. Detta sker genom fastighetsbildning.

Inom planområdet finns två servitut, för vattenledning och avloppsledning. Ledningarna kommer delvis flyttas så att de ligger i Blåkullagatans nya sträckning. Eftersom ledningarna, som är kommunala, kommer att ligga inom kommunens allmänna platsmark krävs ingen särskild rättighet. Servituten upphävs eller ombildas genom fastighetsbildning.

För delar av planområdet gäller tomtindelning 1283K 8737. De delar av tomtindelningen som ingår i planområdet upphävs i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

3 Konsekvenser

3.1 Bedömning av miljöpåverkan

Sammantaget bedöms planens genomförande ge flera positiva konsekvenser för såväl centrum som för Drottninghög som helhet då utbyggnaden ger ett tillskott av bostäder, stärker centrum som målpunkt och bidrar till bättre förutsättningar för ett ökat resande med kollektivtrafik.

Stadsbyggnadsförvaltningen har bedömt att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen eller 6 kap 11 § miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte genomföras. Bedömningen att genomförandet inte ger någon förväntad förändring av miljöpåverkan grundar sig på att förslaget avser utbyggnad av bostäder samt centrumverksamhet på redan bebyggd yta. Förslaget är i linje med intentionerna i ÖP 2010 där området pekas ut för centrumverksamhet, blandad stad och komplement i befintlig stadsbebyggelse.

Förslaget är i linje med projektet DrottningH som syftar till att på olika vis lyfta områdets status samt förändra människors medvetande och syn på Drottninghög. Bland annat innebär det att skapa förutsättningar för en större variation av bostadstyper med blandad bebyggelse. Förslaget är i linje med planprogram för Drottninghög från 2012 (Dnr: 1629/2009) som bland annat pekar ut förtätning som en av de bärande strategierna för områdets utveckling.

Genomförandet av förslaget innebär att centrummiljön från 1960-talet med enplansbebyggelse och öppna parkeringsytor förtätas med kvartersbebyggelse. Höjderna varierar och i ett av kvarteren finns möjlighet att bygga upp till 16 våningar, vilket motsvarar en byggnadshöjd på 49 meter. Utvecklingen innebär att centrum tillförs ca 150-230 bostäder och nya lokaler för vård, handel och service. Utvidgning av torget och ny busshållplats för HelsingborgsExpressen kommer att stärka Drottninghögs centrum som stadsdelscentra och målpunkt för boende på främst Drottninghög, men också för omkringliggande stadsdelar som Fredriksdal och Dalhem.

En ny infart kommer att minska biltrafiken över dagens torg. Tillgängligheten för samtliga trafikslag är viktig för att stärka handel och service i Drottninghögs centrum. Parkeringsplatser på mark kommer ersättas med bebyggelsekvarter. Parkeringsbehovet uppfylls genom omdisponering av befintlig markparkering öster om planområdet.

3.2 Påverkan på riksintressen

Riksintresse för totalförsvaret

Detaljplanens genomförande förväntas inte medföra påtaglig skada på riksintresset. Planområdet ligger inom tätbebyggt område och endast marginellt överskrider gränsen för samrådsobjekt inom sammanhållen bebyggelse.

Riksintresse för luftfarten

Detaljplanens genomförande förväntas inte medföra påtaglig skada på riksintresset eftersom planområdet ligger inom redan tätbebyggt område i centrala Helsingborg.

3.3 Miljö, hälsa och säkerhet

Luftkvalitet

Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön. Gällande miljö kvalitetsnormer enligt svensk författningssamling (SFS 2010:477) avser halterna i utomhusluft av kvävedioxid (NO₂), svaveldioxid (SO₂), bly, partiklar (PM₁₀), kolmonoxid (CO), bensen och ozon (O₃). Enligt Helsingborgs översiktsplan, ÖP 2010, finns ingen risk för överskridande av miljö kvalitetsnormernas 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

En översiktlig miljö teknisk markundersökning har tagits fram för hela Drottninghög. Området där Drottninghögs centrum ligger har initialt varit jordbruksmark och under en tid använts för odling av äpplen innan nuvarande centrum uppfördes i slutet av 1960-talet.

På 1970-talet låg en kemtvätt med möjlig hantering av tvättvätskor med klorerade alifatiska kolväten (perkloreten) i centrum. Inom området finns byggnader som uppförts under den tidsperiod då PCB vanligen tillsatts som mjukgörare i mjukfog som t ex kan förekomma runt fönster och dörrar samt mellan byggelement.

Undersökningen har i huvudsak fokuserat på kemikalier som kan ha hanterats vid kemtvätten. Prover har även tagits vid de parkeringsytor som finns, i anslutning till centrum, för att undersöka asfaltens innehåll av PAH.

För att utreda eventuell förekomst av klorerade lösningsmedel (perkloretylen och dess nedbrytningsprodukter) analyseras grundvatten söder och norr om lokalen där kemtvätten var placerad. Det finns inga tecken på att området berörs av en betydande förorening avseende klorerade kolväten från kemtvätten som funnits inom området. Perkloretylen och dess nedbrytningsprodukter har inte påvisats i något av de två grundvattenprov som analyserats, trots låga rapporteringsgränser. Det bör påpekas att det inte finns några säkra uppgifter angående om tvätten hade egna tvättmaskiner. Det kan ha varit ett inlämningsställe där kläder tvättades på annan plats. Verksamheten bedöms ha bedrivits i mindre skala, under ett begränsat antal år.



Situationsplan, borrhöjningar inom Drottninghög Centrum

Metallhalterna är låga med något undantag (kadmium) och bedöms inte utgöra någon risk för människa eller miljö. Inget av de prov som analyserats med avseende på PCB påvisar halter över riktvärdet för känslig markanvändning. Det bedöms dock finnas en risk för PCB i halter över riktvärdet för känslig markanvändning (t ex bostäder) kan finnas i jord i direkt anslutning till byggnaden. I huvudsak är dock ytorna i direkt anslutning till byggnaderna hårdgjorda varvid exponeringen för måttligt PCB-förorenad jord vid centrum bedöms som liten.

En kompletterande riskbedömning och framtagande av platsspecifika riktvärden med avseende på PCB och DDT har utförts för Drottninghög under år 2016. Den samlade bedömningen och analysresultat för jord från uteplatser vid bostäderna i området resulterar i att hälsoriskerna bedöms som små för normal vistelse och aktivitet inom uteplatserna. Inga åtgärder rekommenderas med hänvisning till människors hälsa.

Föroreningshalterna inom den f.d. äppelodlingen utgör en risk för markmiljön då halterna DDT, DDE och DDD överskrider riktvärdet för markmiljö med utgångspunkt att 75% av de marklevande organismerna inte ska påverkas. Vilken grad markmiljön är skyddsvärd är en värderingsfråga och bör diskuteras tillsammans med tillsynsmyndigheten.

Ytterligare en kompletterande undersökning av markföroreningar utfördes i november 2017. Proverna togs punktvis inom planområdet för att undersöka om eventuella markföroreningar finns i området. Resultatet visade på generellt måttliga föroreningshalter som delvis överstiger riktvärden för känslig markanvändning men som ligger under mindre känslig markanvändning avseende PCB och summa DDT i mullhaltig jord. Även förhöjda halter av bly förekommer i ett av samlingsproven.

Utförda översiktliga miljötekniska markundersökningar inom planområdet visar i allmänhet på låga föroreningshalter i jord. Halter överskridande Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning ($J < M$) har påvisats i ett fåtal jordprov, främst i mulljord (PCB, DDT, Pb).

Analysresultat visar att fyllnadsmassor generellt kan återanvändas inom området. Vid uppkomst av överskottsmassor kan dock särskild hantering krävas, då föroreningshalter överskridande Naturvårdsverkets nivå för mindre än ringa risk (MRR) har påvisats i ett antal prov. Kontrollprover bör uttas på eventuella överskottsmassor, för att säkerställa korrekt hantering. Det samma gäller allmänt för schaktmassor från den sydöstra delen av planområdet (södra delen av kvarter B på plankartan), där kadmium har påvisats i en halt överskridande riktvärdet för KM.



Kompletterande provtagning, november 2017. Föreoreningsnivå i de sammanlagt 12 punkter (7 nya och fem gamla) och 3 ytor där samlingsprover tagits ut. Områden där halter över riktvärdet för KM har påvisats har markerats med gul färg.

För att riktvärden avseende bostadsändamål ska klaras måste en viss mängd jord omhändertas. Innan startbesked för bygglov kan ges ska saneringsåtgärder för den mullhaltiga jorden på området, sammanlagt ca 1500 m³, vidtas.

Vid rivning av befintlig bebyggelse är det viktigt att försiktighet vidtas och att material innehållande PCB hanteras enligt gällande lagstiftning.

Markradon

Uppmätta värden av markradon visar radonhalter i jordlagren mellan ca 11 och 19 kBq/m³. Marken inom undersökningsområdet klassas som lågradonmark och inga radonskyddade åtgärder är nödvändiga.

Vattenkvalitet

Syftet med miljökvalitetsnormerna för vattenförekomster (ytvatten, grundvatten och skyddade områden) är att tillståndet i våra vatten inte ska försämrats och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljökvalitet. Aktuellt planområde är beläget på grundvattenförekomsten *Helsingborgssandstenen* (objekt-ID 2524). Planområdet avvattnas till kustvattnet *Helsingborgsområdet* (objekt-ID 539). MKN för *Helsingborgsområdet* är god ekologisk status 2027. Grundvattenförekomsten *Helsingborgssandstenen* har idag god kemist och kvantitativ status men det föreligger risk att kemisk och kvantitativ status inte uppnås till 2021.

Grundvattnet i berggrunden har enligt de tidigare utredningar som genomförts inom den västra delen av området en västlig riktning. Grundvatten i jordlager kan ha avvikande lokal strömningsriktning (p.g.a. ledningar och installationer) men huvudriktningen bedöms vara västlig.

Planförslaget innebär att lokala insatser ska göras för fördröjning av dagvatten. Genom att dagvattenhanteringen utformas på ett sätt så att fördröjning och filtrering av dagvattnet möjliggörs bedöms inte planförslaget påverka vattenkvaliteten negativt.

Trafikflöden

Planförslaget tillsammans med befintliga verksamheter i centrum och boende på Blåkulla beräknas generera ca 1 300 fordonsrörelser/dygn på den nya, östra, anslutningen till Vasatorpsvägen och ca 400 i den befintliga korsningen. Den nya infarten förväntas avlasta befintlig infart.

En utbyggnad enligt planförslaget bedöms generera omkring 560 fordonsrörelser per vardagsdygn i genomsnitt över året.

Buller från vägar

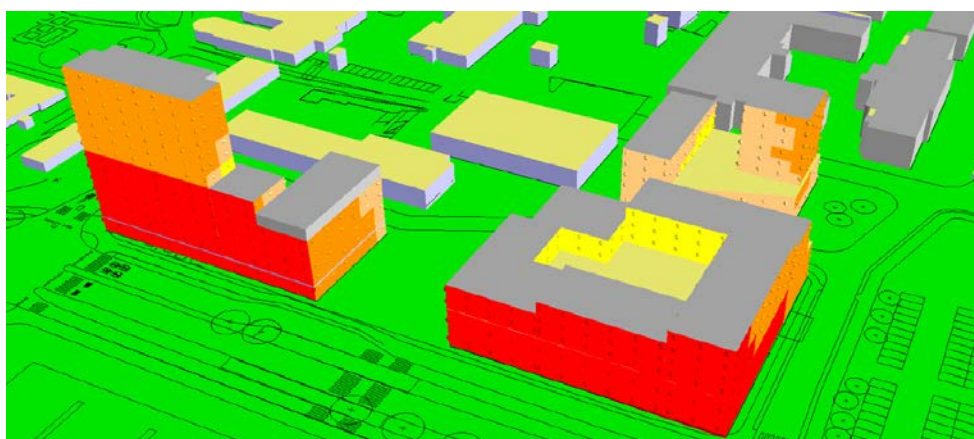
Bullerförhållandena har beräknats utifrån den prognostiserade trafiken inom och i anslutning till området.

En bullerutredning har genomförts av Soundcon, 2017-11-15. Utredningen visar att ljudnivåerna inom det aktuella området blir som högst i söder mot Vasatorpsvägen där de ekvivalenta ljudnivåerna uppgår till som högst 63 dBA. Ljudnivåer över riktvärdet 60 dBA erhålls på fasader ut mot Vasatorpsvägen (samt gavelsidor närmast vägen) och i öster längs den nya anslutningsvägen till Blåkullagatan. Övriga fasader har ekvivalenta ljudnivåer under riktvärdet 60 dBA.

Förordningen om trafikbuller (2015:216) anger att om riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en skyddad sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid fasaden. De byggnader som har ljudnivåer över riktvärdet 60 dBA har på den motsatta skyddade sidan ljudnivåer som uppfyller detta krav. Med genomgående lägenheter och korrekta planlösningar uppfylls kraven för samtliga bostäder inom planområdet. För en bostad om högst 35 m² bör den ekvivalenta ljudnivån vid fasad inte överskrida 65 dBA.

Förordningen innehåller även riktvärden för uteplatser där den ekvivalenta ljudnivån inte bör överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA. De bostäder som inte uppfyller detta i direkt anslutning till den egna bostaden ska erbjudas tillgång till gemensamma uteplatser inom området där riktvärdet uppfylls.

Ljudnivåer inomhus i bostäder, kontor med mera regleras genom Boverkets Byggregler (BBR), och säkerställs i samband med bygglovhanteringen.



Dygnsekvivalenta ljudnivåer vid fasader (Rött: 60-65 dBA, Orange: 55-60 dBA, Beige: 50-55 dBA, Gult: under 50 dBA). Vasatorpsvägen längst ner i bilden.

Markering av föremål

Transportstyrelsens föreskrifter och allmänna råd om markering av föremål som kan utgöra en fara för luftfarten (TSFS 2010:155) ska tillämpas vid markering av eventuella föremål som har en höjd av 45 meter eller högre över mark- eller vattenytan.

3.4 Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Det finns ett parti med träd och buskar kring markparkeringen och utmed Vasatorpsvägen. Denna vegetation kommer att försvinna i samband med exploatering. På torget finns ett antal uppvuxna lindar. Några av dessa bör kunna sparas och inlemmas i den nya gestaltningen.

Viss vegetation kommer att tillföras i samband med byggnation, såsom gröna tak och trädplantering på gator och torg, samt på gårdar eller på bjälklag ovanpå bottenvåningar.

Kulturmiljö

Helsingborgs stads översiktsplan, ÖP 2010, pekar ut området som lämpligt för komplettering men säger även att hänsyn bör tas till kulturmiljön. De kulturhistoriska värdena på Drottninghög manifesterar sig i:

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

Bostadshusen och bebyggelsen i centrum på Drottninghög är byggda av prefabricerade storelement i betong och har mestadels plana tak. Byggnaderna har tydliga fram- och baksidor. Bostadshusens gavlar och bottenpartier, samt stora delar av byggnaderna i centrum, är klädda med mörkrött Helsingborgstegel.

Med planförslaget bibehålls mycket av centrumets historiska struktur och bebyggelse. Torget ligger kvar i sitt historiska läge och förlängs ut mot busshållplatsen på Vasatorpsvägen. Centrum förstärks bl a genom fler offentliga och kommersiella verksamheter samt genom att vårdcentralen, som är en viktig målpunkt i området, flyttas hit och får huvudentré mot torget. Runt torget och utmed Blåkullagatan kommer det finnas ny bebyggelse, men även inslag av äldre byggnader. Blåkullagatans öst-västliga sträckning bibehålls men gatan förflyttas delvis norrut.

Stadsbild

Stadsbilden i centrum kommer att förändras när markparkering och låg bebyggelser ersätts av bebyggelse i kvarter i upp till 16 våningar. Centrum kommer att annonseras mot Vasatorpsvägen och Fredriksdal på ett nytt sätt, när skymmande vegetation försvinner. Den höga bebyggelsen får en landmärkesfunktion som kommer att påverka omgivningen starkt. Bebyggelse och torg kommer ända ut till Vasatorpsvägen. Gatan omvandlas från en förbifartsled med höga hastigheter och dålig koppling till sin omgivning till en mer stadsmässig gata med cykelväg, trädplantering och kantad av bebyggelse.

Den höga byggnaden inom kvarter C kommer att få stark påverkan på omgivningen. I den kommande markanvisningen ska stor vikt ligga på att hitta en arkitektonisk lösning med hög kvalitet i gestaltningen. Detta är särskilt viktigt så att landmärkesfunktionen kan användas för att stärka den positiva påverkan på stadsbilden.

3.5 Sociala förhållanden

Befolkning och service

Planförslaget möjliggör för ett stort antal nya bostäder och en del nya lokaler för handel, service och vårdcentral, cirka 150-230 nya bostäder. Detta ställer krav på fler platser för nya invånare inom såväl förskola, skola som äldreomsorgen. Inom stadsutvecklingsprojektet DrottningH bedöms och beaktas i stort det behovet av service och barnomsorg som uppstår inom Drottninghög som en konsekvens av uppsatta utbyggnadsplaner. En utbyggnad enligt förslaget ingår i projektets beräkningar. I det fortsatta samlade arbetet med förtätning på Drottninghög beaktas behoven för stadsdelen i stort. En del i detta är planering av en ny förskola vid Drottninghögsvägen. Planarbete pågår för närvarande.

Planförslaget möjliggör för nya handel- och verksamhetslokaler, vilket förväntas bidra till en utveckling av näringslivet inom området, samt skapa nya arbetstillfällen på plats.

Konsekvenser för barn

I Drottninghögs centrum kommer det att finnas flera målpunkter för barn och unga, såsom busshållplats, bibliotek och vårdcentral. Även torget bör rymma miljöer för barn i olika åldrar för att kunna fungera som mötesplats för olika individer. Trafiksepareringen i stadsdelen gör att det finns många bilfria kopplingar mellan centrum, bostäder, park och skola. Från planområdet nås skola, lekplats och park i stort sett utan att behöva korsa trafikerade gator. Blåkullagatan och dess sträckning över torget är den enda trafikerade yta som kan behöva korsas. Denna utförs vid torget som en "shared space" där trafiken färdas långsamt och de gående prioriteras.

Trygghet

Tryggheten i centrum förväntas öka med inslag av bostäder och fler målpunkter vilket leder till fler rörelser i centrum över en större del av dygnet. Detaljplanen innebär bland annat att parkeringsytor och buskage ersätts av bostäder och verksamheter so ger möjlighet till större social kontroll över trottoarer, torget, busshållplatsen och gångvägar. God belysning och ljusförhållanden liksom överblickbarhet är betydelsefullt för upplevd trygghet. Där är utformningen av husens bottenvåningar med butikslokaler och entré viktig.

I planförslaget finns även goda förutsättningar för trafiksäkra miljöer på torg och gata.

Tillgång till parker

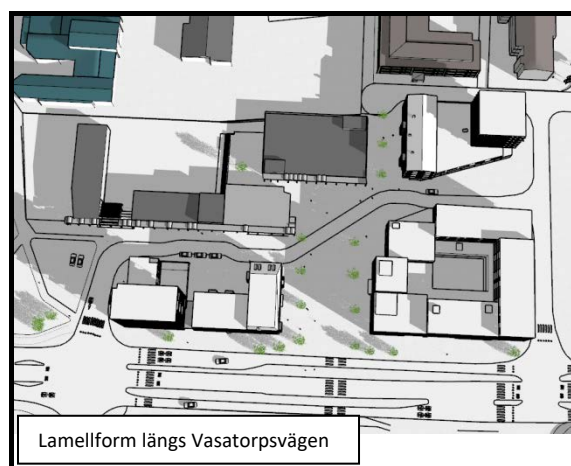
Drottninghög är idag väl försett med parkytor och andra ytor för lek och närrekreation. I takt med att området förtätas kommer fler människor att behöva dela på rekreationsytorna. I samband med renovering och nybyggnad inom området upprustas även utemiljön inom området.

Inom och i närheten av planområdet saknas en park som följer Grönstrukturprogrammets definition av närpark (minst ett hektar). Närparker ger boende en trygg plats att mötas på där man kan träffas, umgås och leka och behöver finnas inom 300 meters gångavstånd för att nyttjas i

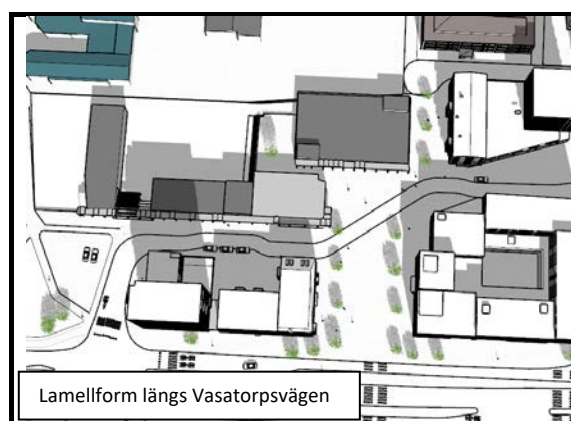
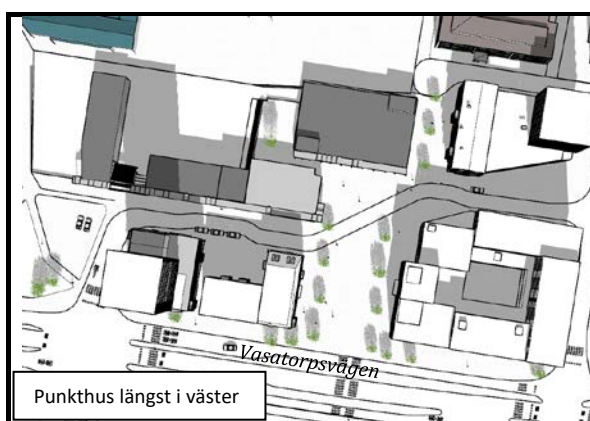
vardagen. Idag finns mycket grönyta mellan husen som delvis ersätter denna funktion. I stadsdelen finns en större områdesmark (enligt definitionen minst fem hektar), Hålan, ca 450 m från planområdet, där det finns utrymme för mer ytkrävande aktiviteter som bollspel. Här finns också utegym och bad. En fruktodling med sittplatser kommer inom kort att anläggas. Från Hålan sträcker sig ett grönt gångstråk ner mot centrum. I detta stråk finns odlingslotter, temalekplats och här kommer även en rosenträdgård inom kort att anläggas. Lekplatsen ligger ca 300 m från planområdet. Inom gångavstånd finns även Drottninghögsskolans gård som kan användas för lek.

Solförhållanden

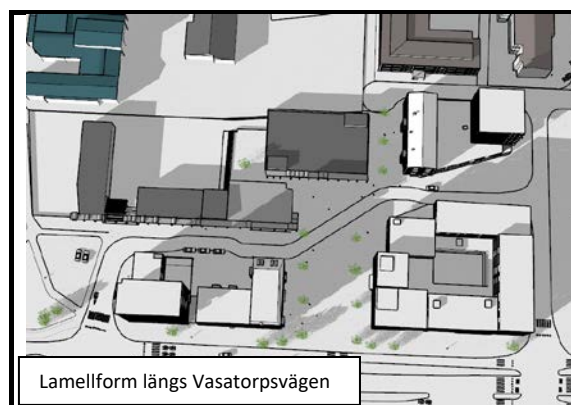
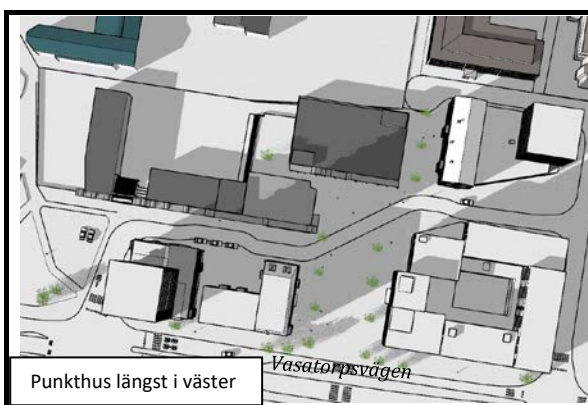
Skuggstudier över föreslagen bebyggelse visar att de höga husdelarna kommer att skugga delar av skolgården och parken på morgonen. Delar av torget skuggas under morgontimmarna av det östra kvarteret och under eftermiddag och kväll av det västra kvarteret. Bebyggelsen väster om torget har begränsats i höjd till 5 våningar för att möjliggöra kvälls- och eftermiddagssol på delar av torget. De bostäder som ligger i samma byggnad som nuvarande vårdcentral påverkas av skuggning framför allt under vinterhalvåret.



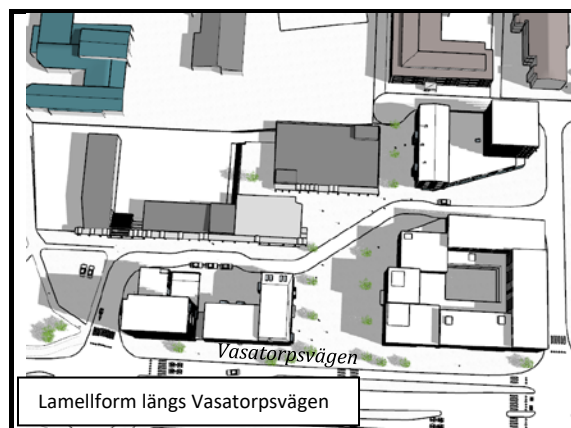
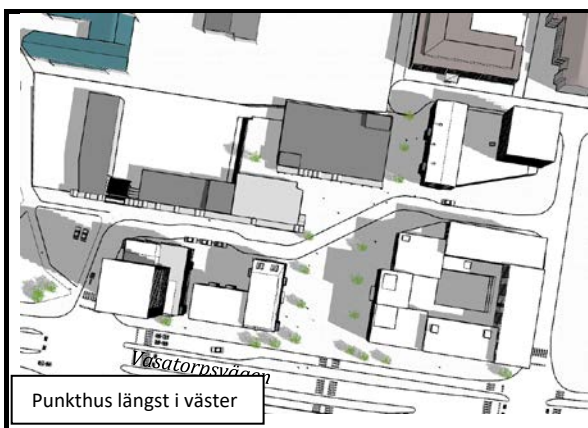
Skuggstudie av två olika förslag. 20 mars (Vårdagjämning) kl 9. Illustration. White arkitekter



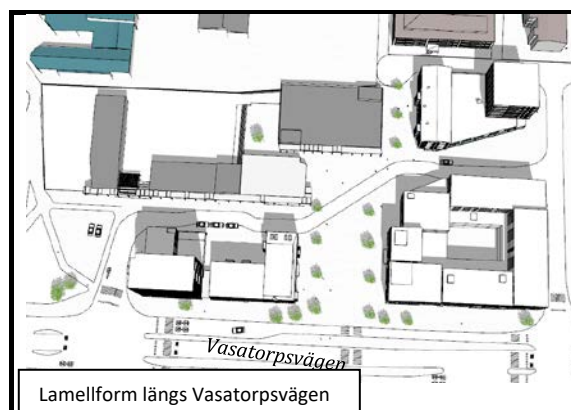
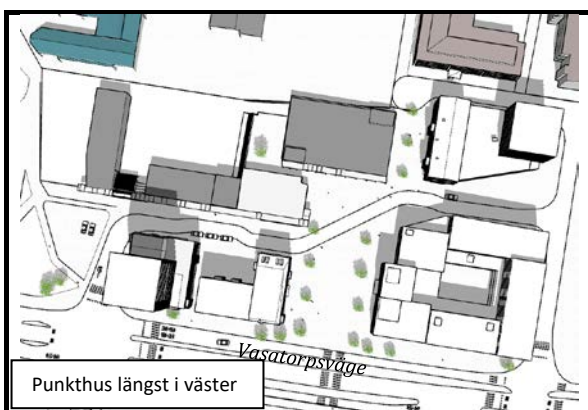
Skuggstudie av två olika förslag. 20 mars (Vårdagjämning) kl 12. Illustration. White arkitekter



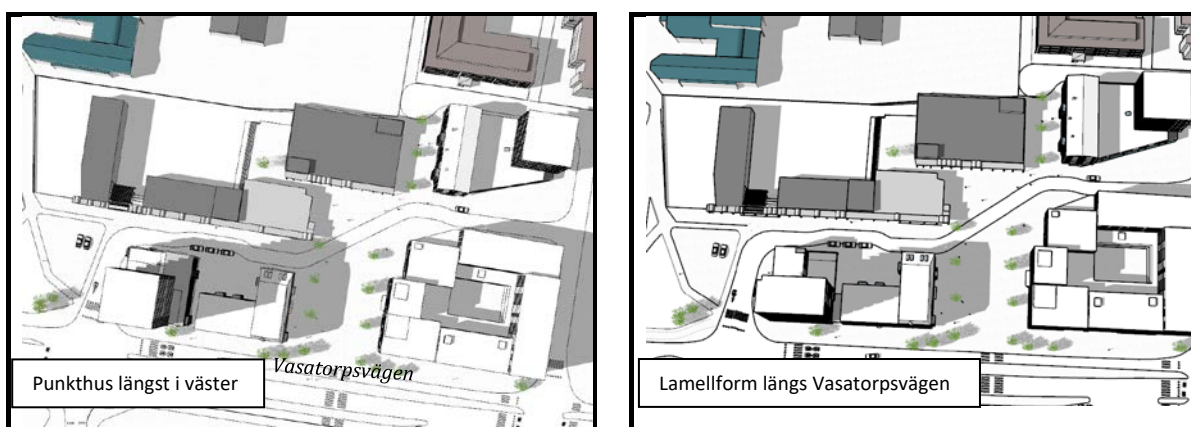
Skuggstudie av två olika förslag. 20 mars (Vårdagjämnig) kl 16. Illustration: White arkitekter



Skuggstudie av två olika förslag. Sommar: 23 juni kl 9. Illustration: White arkitekter



Skuggstudie av två olika förslag. Sommar: 23 juni kl. 12. Illustration: White arkitekter.



Skuggstudie av två olika förslag. Sommar: 23 juni kl 17. Illustration: White arkitekter

Tillgänglighet

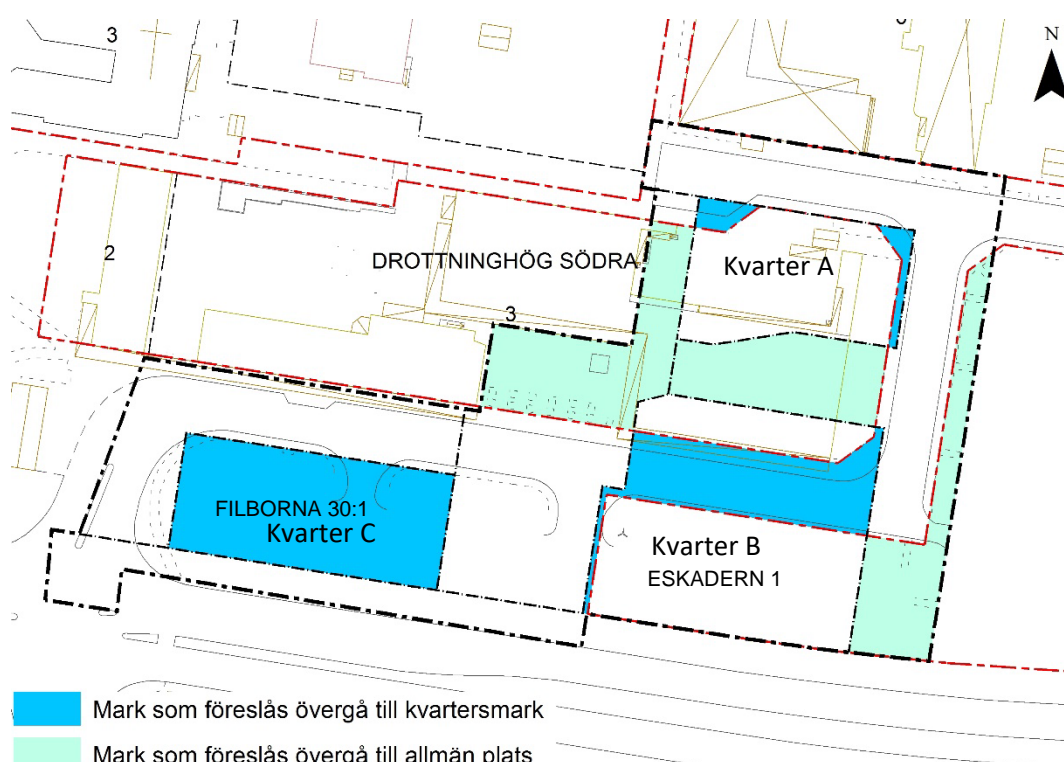
Allmänna platser inom planområdet kommer att utformas så att området är tillgängligt för alla. Bebyggelsen ska följa Boverkets byggregler, där tillgänglighet är ett tydligt krav.

3.6 Planens genomförande

Fastighetsrättsliga konsekvenser

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

- allmän platsmark från fastigheten Filborna 30:1 (gata och parkering) föreslås övergå till fastighet för bostäder och centrumändamål (kvarter C).
- allmän platsmark från fastigheten Filborna 30:1 (gata och parkering) föreslås övergå till fastighet för vård, centrumverksamhet och bostäder (kvarter B).
- en liten del allmän platsmark från fastigheten Filborna 30:1 (gata) föreslås övergå till fastighet för vård, centrumverksamhet och bostäder (kvarter A).
- kvartersmark från fastigheten Drottninghög Södra 3 föreslås övergå till allmän platsmark GATA och TORG.
- kvartersmark från fastigheten Eskadern 1 föreslås övergå till allmän platsmark GATA.



Mark som föreslås att genom avstyckning och fastighetsreglering övergå till kvartersmark respektive allmän platsmark.

Avtal

Ett exploateringsavtal mellan Helsingborgshem och Helsingborgs stad kommer att upprättas parallellt med planarbetet. Kostnader kommer att fördelas utifrån den nytta respektive part har av exploateringen och i förhållande till utgående värde som vardera part erhåller genom exploateringen.

Överenskommelse om fastighetsreglering mellan Helsingborgs stad och övriga markägare måste tecknas innan detaljplanen antas.

I det fall Helsingborgs stad väljer att överlåta byggrätten för det sydvästra kvarteret, kvarter C, till någon annan exploatör kommer ett marköverlåtelseavtal tecknas dem emellan.

Ekonomi

Detaljplanens genomförande medför ekonomiska konsekvenser. För staden kan det betyda både exploateringsintäkter och utgifter som investeringar vid utbyggnad av allmän plats och långsiktiga kostnader för drift och underhåll. Detaljplanen genererar intäkter för staden, via mark- och exploateringsenheten, genom tillkommande byggrätter för bostäder och verksamheter. Genomförandet av detaljplanen medför också ekonomiska konsekvenser för framtida exploatörer.

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

Genomförandekostnader – inom planområdet	Ansvar*
Ombyggnad och utbyggnad av gator	MEX/Exploator
Ombyggnad och utbyggnad av torg	MEX/Exploator/ SBF
Fastighetsreglering	MEX/Exploator
<hr/>	
Driftkostnader för staden	Ansvar*
Drift och underhåll av tillkommande allmän platsmark	SBF
<hr/>	

* SBF – stadsbyggnadsförvaltningen, MEX – mark- och exploateringsenheten.

Flytt av vatten-, dagvatten- och avloppsledningar belastar exploateringen.

4 Planeringsförutsättningar

4.1 Bakgrund och organisation

Bakgrund till planändringen

Ansökan om planändring har inkommit från Mark- och exploateringsenheten som är ägare till fastigheten Filborna 30:1. Motivet till ansökan är att möjliggöra för utveckling av Drottninghög centrum tillsammans med Helsingborgshem som är ägare till fastigheterna Drottninghög södra 3 och Eskadern 1. Ambitionen är att inom området möjliggöra för ny vårdcentral, flytt av befintlig livsmedelsbutik, utvidgning av befintligt torg samt uppförande av cirka 150 bostäder. Utvecklingen av centrum är i enlighet med planprogrammet för området och mål som pekats ut i projektet DrottningH.

Beslut i ärendet

Den 21 april 2016 fattade stadsbyggnadsnämnden beslut om planuppdrag.

4.2 Planområdet



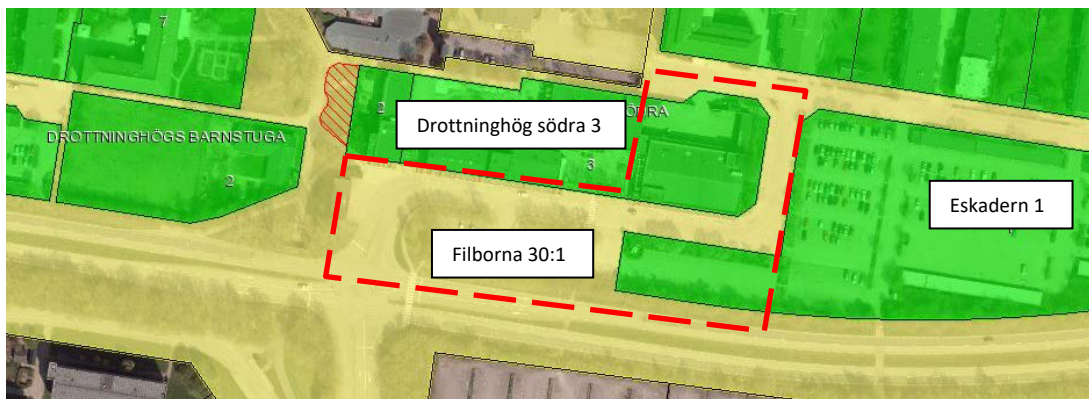
Området idag. Planområdets utbredning markerat med vit linje.

Planområdet ligger inom stadsdelen Drottninghög och gränsar i söder till Fredriksdal, i öster till Helsingborgshems boendeparkering, i norr till nuvarande fastighet med vårdcentral och bostäder och i väster till grönområde och gångtunnel.

Planområdet utgörs av fastigheterna Filborna 30:1 (idag gatumark och parkeringsytor), Eskadern 1 (idag parkeringsytor) och Drottninghög södra 3 (idag handel och service). Planområdet omfattar ca 14 000 m².

Markägoförhållanden

Fastigheterna Drottninghög södra 3 och Eskadern 1 ägs av Helsingborgshem, fastigheten Filborna 30:1 ägs av Helsingborgs stad.



Fastighetsindelning i och runt Drottninghög centrum. Gula ytor ägs av staden och gröna ytor ägs av Helsingborgshem. Röd linje visar planområdets utbredning.

Markanvändning

Området används idag som gata, torg, parkering för besökare till centrum och för handel. Kring parkeringarna finns uppvuxen vegetation.

Historik

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

Bostadsområdet Drottninghög är en del av det så kallade miljonprogrammet, och började planeras i början av 1960-talet. Åren 1966-69 byggde Helsingborgshem totalt 1 114 lägenheter i vad som var Helsingborgs dittills största bostadsprojekt.

Drottninghög centrum byggdes, i en för funktionalismen tidstypisk anda, med två små lokala torg med omkringliggande butiker. Det övre torget, som ingår i denna detaljplan, var framförallt tänkt för kommersiell service och vänder sig ut mot Vasatorpsvägen och Fredriksdal, men har en sluten baksida mot Drottninghög. Det nedre torget vänder sin in mot Drottninghög och var för början tänkt som ett torg för framför allt offentlig service.

Bebyggelse

Inom planområdet ligger idag en byggnad, som används som livsmedelsbutik. Byggnaden är i en våning, med entré från nuvarande torg, och hänger samman med en byggnad för bibliotek och apotek. Byggnaden vänder sig mot torget och har på övriga sidor slutna fasader. I norr avslutas byggnaden med en muromgärdad lastgård. Byggnaden kommer att rivas för att ge plats för nya kvarter. Byggnaden utgör en del av det ursprungliga centrum på Drottninghög, uppfört i samband med bostadsbyggnation i området på 1960-talet. Byggnaden i sig har inget större kulturvärde men den är en del av den historiska strukturen på Drottninghög.

Trafik

Idag nås Drottninghögens centrum med bil från Vasatorpsvägen. Från Vasatorpsvägen sträcker sig Blåkullagatan förbi centrum, mot bebyggelse och parkeringsytor i öster. Marken mellan Vasatorpsvägen och Blåkullagatan används idag som parkering för besökare till centrum och som boendeparkering på mark och i garage.

Vasatorpsvägen beräknas år 2022 trafikeras av 10 500 fordon/dygn förbi planområdet. Gatan kommer under år 2018 att byggas om till en mer stadsmässig gata samtidigt som hastigheten utanför centrum sänks från 60 km/h till 40 km/h. Gatan anpassas för HelsingborgsExpressen med separata busskörfält och hållplatsläge vid torget. Vasatorpsvägen kommer att få smalare körfält för bil, gång- och cykelvägar på den norra sidan, trädplantering samt på vissa ställen kantstensparkering.

Planområdet är väl länkat till stadens övergripande cykelnät genom cykelväg i planskild korsning under Vasatorpsvägen, strax väster om centrum. I samband med ombyggnation av Vasatorpsvägen byggs även en ny cykelbana på gatans norra sida, längs med Drottninghög. Övergångsställe i korsningen mellan Blåkullagatan och Vasatorpsvägen kommer att finnas kvar. Vid busshållplatsen på Vasatorpsvägen placeras ytterligare ett övergångsställe.

Varutransporter till skolans kök sker via Blåkullagatan, förbi nuvarande vårdcentral och befintlig parkering. Vändning sker inne på skolans fastighet. Även transporter till kyrkan sker från detta håll. Planförslaget påverkar inte möjligheten till dessa transporter.

Idag trafikeras centrum av buss nr 10, en ringlinje inom Helsingborg som bl.a. ansluter till lasarettet, Knutpunkten och Rosengårdens centrum. År 2019 kommer centrum trafikeras av HelsingborgsExpressen, med täta turer till bl.a. Helsingborgs centrum och Knutpunkten.

Teknisk försörjning

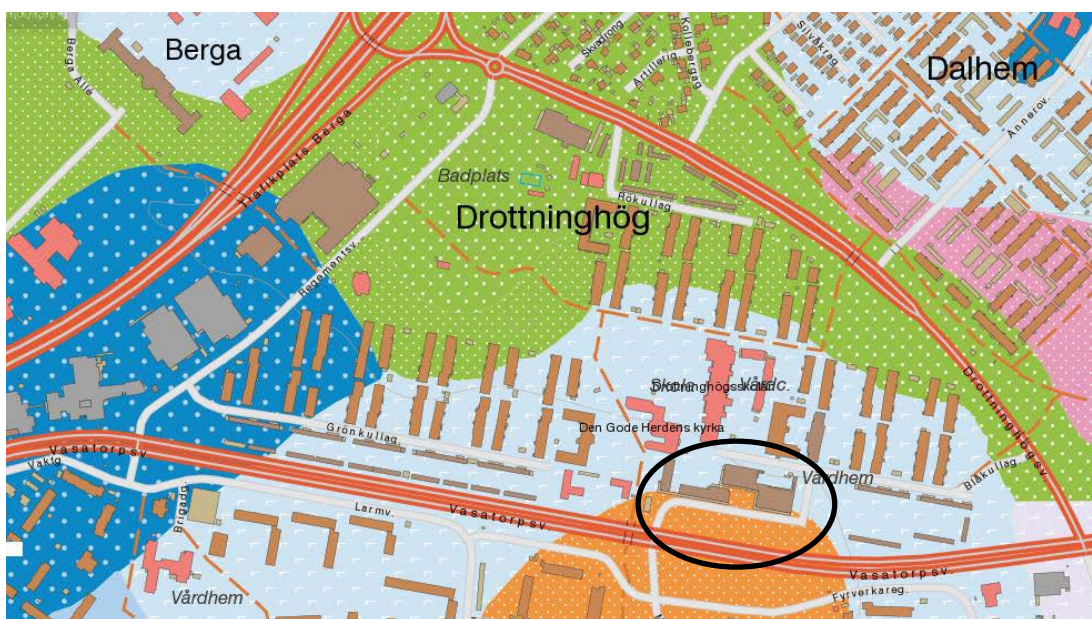
Ledningar finns i Blåkullagatan och/eller Vasatorpsvägen för vatten, spillvatten, el, fjärrvärme, och fiber.

Arkeologi

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGUs jordartskartering består södra delen av Drottninghög i huvudsak av lerig morän. I höjd med Drottninghögens centrum finns ett område med postglacial sand som även återfinns inom Fredriksdal (söder om Drottninghög) och Husensjö. Jorddjupet bedöms vara mellan 3-10 meter enligt SGUs jorddjupskarta.



Figur 3. Jordarter inom området. Grönt=isälvsmaterial, grus. Ljusblått= Lerig morän. Mörkblått=Sedimentärt berg, tunna jordlager. Orange=Sand. Drottninghögs centrum inringat.

För Drottninghög centrum har en översiktlig geoteknisk utredning utförd av Sweco, 2016-04-15. Markytan vid undersökningspunkterna är relativt plan och varierar huvudsakligen omkring nivåerna ca +43,4 till +44,6, med en svag stigning mot nordost. De övre jordlagren utgörs av fyllning ner till ca 0,4 till 2,5 m under markytan. Fyllningen utgörs huvudsakligen av grusig eller något grusig sand, i de ytliga lagren, med inslag av mull.

Fyllningen underlagras i huvudsak av 0,5 - 0,8 m sand och därefter av sandig lermorän. I ett par punkter påträffas lermorän direkt under fyllningen. Norr och öster om Blåkullagatan underlagras lermoränen av ytterligare sandskikt. Söder om Blåkullagatan påträffas vittrat sedimentärt berg under lermoränen ca 2,3 - 3,1 m under markytan.

Enligt utredningen bedöms byggnader mellan 3 och 4 våningar kunna grundläggas med kantförstyvad platta på mark, beroende på aktuella laster. För högre byggnader rekommenderas att lasterna förs ner, med till exempel källarkonstruktion, till det sedimentära berget. Kompletterande undersökning behövs för att klargöra de specifika grundläggningsförutsättningarna för slutlig grundläggningsnivå och vald konstruktion.

4.3 Service

Offentlig och kommersiell service

I Drottninghögs centrum finns idag bland annat en närbutik, apotek, bibliotek med verksamheten IdeA, fotvård, bageri, samt ett antal olika restauranger. Vid Regementsvägen, cirka 700 meter väster om planområdet finns dagligvaruhandel i form av flera större matbutiker och även andra typer av service. Därtill ligger både Lidl och Netto inom ett avstånd på ca 600 respektive 400 meter.

I anslutning till Drottninghögs centrum finns också kyrka, skola och vårdcentral.

Skola och förskola

Tre förskolor och en F-6 skola finns på Drottninghög, inom gångavstånd från planområdet. En ny förskola för ca 200 barn planeras för närvarande vid Drottninghögsvägen, ca 350 m från planområdet.

4.4 Riksintressen och förordningar

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. Försvarsmakten 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 (Ängelholm-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.

4.5 Tidigare kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

Förändringen följer intentionerna i Helsingborgs översiktsplan ÖP2010, antagen av kommunfullmäktige den 18 maj 2010 och aktualitetsförklarad den 26 februari 2014. ÖP 2010 anger komplement till befintlig stadsbebyggelse och utveckla till blandad stad. Vid förtätning ska grönytor med ekologiska, rekreativa och strukturella värden värnas. Förtätning ska göras så att värden som tidigare saknats tillförs och befintliga kvaliteter i den lokala miljön ska tillvaratas. Översiktsplanen nämner särskilt behovet av att offentlig service växer i samma takt som befolkningen.

Projekt DrottningH

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

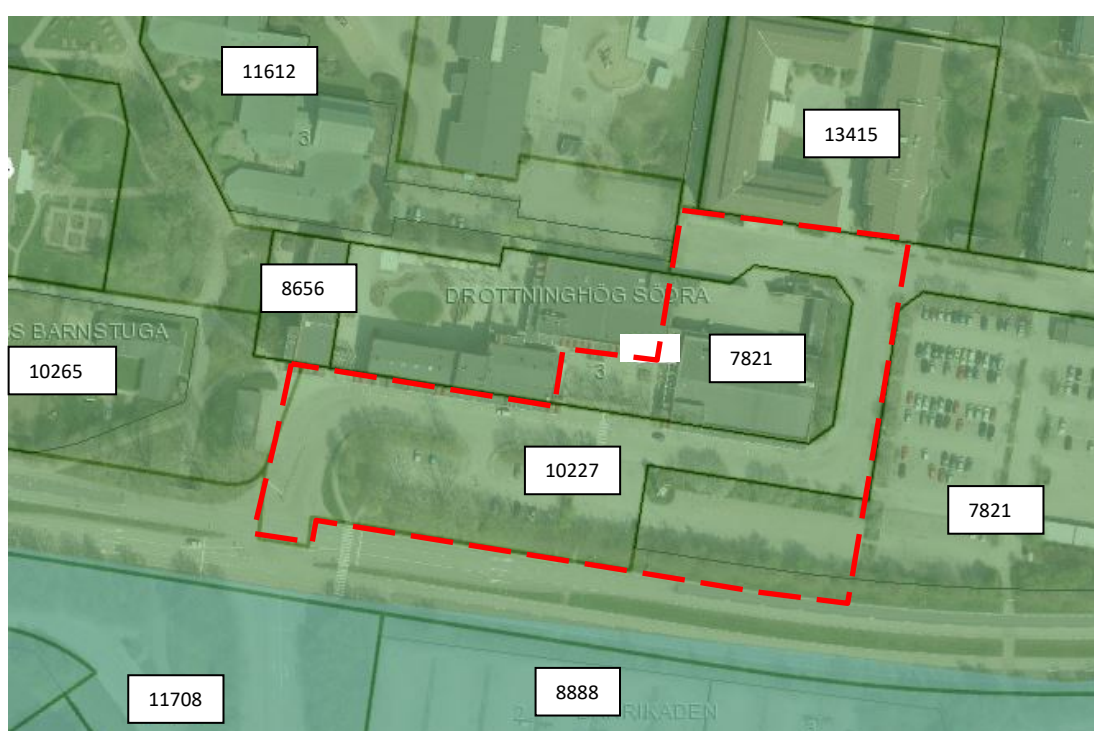
Planprogram för Drottninghög

Förändringen följer intentionen i Planprogram för Drottninghög som godkändes av stadsbyggnadsnämnden i december 2012. Bland annat pekas strategierna öppna, koppla och förtäta ut som viktiga utgångspunkter för utvecklingen av Drottninghög. I planprogrammet föreslås en struktur som anpassats för spårvägsdragning diagonalt genom centrum norrut mot Dalhem.

Denna förutsättning med spårväg diagonalt genom centrum är inte längre aktuell. Helsingborgs-Expressen, spårvägsliknande snabbussar, planeras istället på Vasatorpsvägen.

Detaljplaner

Gällande detaljplan för aktuellt planområde är stadsplan för Drottninghög, 1283K-7821, från 1964 och 1283K-10227, ändrad stadsplan för Blåkullagatan från 1973 som anger gata eller torg och förutom gatan även omfattar delar av markparkeringen vid centrum. I söder gränsar området mot 1283K-8888, detaljplan för kvarteret Batteriet m.m. från 1968, som anger område för garageändamål samt park och plantering. I väster gränsar området mot 1283K-10265, ändrad stadsplan för kvarteret Drottninghög barnstuga m.m, från 1973 som anger park eller plantering. I nordväst gränsar området mot 1283K-8656, ändring av stadsplanen för kvarteret Drottninghög förskola m.fl. från 1966 som anger kvartersmark för allmän byggnad.



Detaljplaner i området. Ungefärlig utbredning av planområdet markerat i rött.

Parkeringsnorm

För Drottninghög finns en speciellt framtagen parkeringsstrategi, baserad på parkeringsnormen för övriga Helsingborgs stad, som ska tillämpas på Drottninghög. Parkeringsstrategin är reviderad i samband med en revidering av parkeringsnormen för staden och godkändes i styrgruppen för DrottningH 2017-02-15. Inom Projekt DrottningH har följande ledstjärnor satts upp för parkering på Drottninghög: Parkeringslösningar 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.

Det faktiska kravet på antal parkeringsplatser och utformning av dessa bestäms i samband med bygglovet.

Enligt Helsingborgs stads parkeringsnorm krävs 1,5 cykelplatser per lägenhet, för lägenhet på max 65kvm, och 20 cykelplatser per 1000 kvm BTA för kontor. Denna siffra har i förslaget använts även för handel. För vårdcentralen har beräkning skett utifrån antal anställda och besökande samt besökstäthet och färdmedelsfördelning.

Grönstrukturprogram

Grönstrukturprogram för Helsingborg, antaget av kommunfullmäktige 26 mars 2014, beskriver stadens gröna struktur och ger vägledning vid ny bebyggelse och förtätning. Drottninghög är ett område som uppfördes under slutet av 1960- talet. Bebyggelsen på Drottninghög är indelad i tre områden med ett gemensamt parkområde emellan. Grönskan var en viktig del av tidens ideal med bilfria, barnvänliga miljöer. De skulle fungera som naturliga mötesplatser i området och erbjuda både rekreation och motion. Nordost om planområdet finns en större park (Solhålan), som från centrum nås via gång- och cykelvägar. Hålan är en områdespark på över 5 hektar och är gemensam för hela Drottninghög. Områdesparken ska ge plats för mer utrymmeskrävande aktiviteter och kunna fungera som mötesplats för större område En mindre, mer intim närpark saknas på Drottninghög, men kompenseras idag av rymliga gröna gårdar. Gröna gångstråk som förbinder Drottninghög med omkringliggande parker och naturområden finns mot öster, söder och väster, medan grönstråket mot Dalhem i norr skulle behöva stärkas. Det gröna rekreationsstråk som idag binder samman Fredriksdal med Drottninghögsparken ligger strax väster om planområdet. Detta stråk är viktigt att bevara i den fortsatta planeringen och utvecklingen av Drottninghög.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Björn Bendsorp Redestam
planchef



Charlotte Svensson
planarkitekt

Detaljplan för del av fastigheten

Drottninghög Södra 3 m.fl., Drottninghögens centrum

Helsingborgs stad

Granskningsutlåtande

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att pröva möjligheten till att uppföra bostäder, centrumverksamhet och vårdcentral inom planområdet samt att pröva omfattning och utformning av en sådan bebyggelse.

Samråd

Detaljplanen har varit på samråd under tiden 8 maj 2017- 11 juni 2017 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 5 maj 2017. Stadsbyggnadsnämnden beslutade om samråd den 20 april 2017.

Länsstyrelsen och lantmäteriet har under samrådet yttrat sig över detaljplanen. Utöver dessa har nio remissinstanser yttrat sig.

Samrådsmöte

Samrådsmöten hölls i form av planpromenader den 18 och den 20 maj 2017. På planpromenaderna deltog sammanlagt 12 personer. Från staden medverkade representanter för stadsbyggnadsförvaltningen, stadsledningsförvaltningen och/eller projekt DrottningH. Utöver dessa deltog två representanter för Helsingborgshem.

Under planpromenaderna diskuterades huvudsakligen Blåkullagatans föreslagna sträckning över det nya torget och lösningen med "shared space" på den nya torgytan.

I samband med samrådet har frågor om planförslaget ställts till "Tjejgruppen" i ett möte på Multiteket den 25 april 2017. Fokus vid mötet var trygghet och två representanter från projekt DrottningH ställde frågorna. Behov av mer belysning och en oro för att biltrafiken i centrum ska leda till större otrygghet var synpunkter som framfördes gällande trygghet. Gruppen hade också synpunkter på utformningen av bebyggelsen och torget. Dessa synpunkter beaktas vidare i utformningen av torget.

Granskning

Detaljplanen har varit utställd för att granskas under tiden 24 november 2017 – 20 december 2017 samt remitterats till berörda myndigheter, nämnder med flera.

Länsstyrelsen och lantmäteriet har under granskningen yttrat sig över detaljplanen. Utöver dessa har 16 remissinstanser yttrat sig i granskningsskedet.

Kända sakägare och hyresgästorganisationen har fått brev om granskningen. Då bebyggelsen i granskningsskedet föreslogs bli högre har även Försvarmakten, Luftfartsverket samt Ängelholms och Ljungbyheds flygplatser fått planen tillsänd för granskning. Granskningen annonserades i Helsingborgs dagblad den 26 november 2017 och på stadens hemsida. Under granskningstiden har inga skrivelser kommit från sakägare eller allmänheten.

I samband med granskningen fanns under Drottninghög's julmarknad, den 6 december 2017, en bemannad utställning med information om detaljplanen på plats utanför IdeA på Drottninghög's centrum.

Yttranden

Inkomna yttranden och skrivelser sammanfattas och kommenteras nedan. Samtliga inkomna yttranden och skrivelser finns i sin helhet på Stadsbyggnadsförvaltningen.

Utan synpunkter på samrådsförslaget

Följande har inget att invända mot planförslaget:

- Kommunstyrelsen i egenskap av markägare, 26 juni 2017
- Lantmäterimyndigheten, 13 november 2017
- Region Skåne, 30 juni 2017
- TeliaSonera Skanova Access AB, 25 maj 2017

Utan synpunkter på granskningsförslaget

Följande har inget att invända mot planförslaget:

- Försvarmakten, 112 januari 2018
- Kommunstyrelsen i egenskap av markägare, 7 december 2017
- Lantmäterimyndigheten, 7 december 2017
- NSVA, 29 november 2017
- Räddningstjänsten, 29 november 2017
- Socialförvaltningen, 30 november 2017
- Vård- och omsorgsförvaltningen, 12 december 2017
- Öresundskraft AB, 18 december 2018

Myndigheter och statliga verk

Länsstyrelsen, 21 juni 2017

Länsstyrelsen framför under samrådet följande:

Råd om planteknik/planförfarande

Länsstyrelsen vill ge rådet att av genomförandetekniska skäl säkra funktionen underjordiskt magasin i plankarta. Det är lämpligt att ange/ säkra underjordiska konstruktioner på plankarta

då ett underjordiskt magasin är ett byggnadsverk enligt definition och därför bör placeringen anges om byggnadsverket är en förutsättning för markens lämplighet och detaljplanens genomförande. Ett framtida underjordiskt magasin kan stå i konflikt med egenskapsbestämmelsen Träd₁ (Träd ska finnas).

Länsstyrelsens synpunkter

Buller

Bullerutredningen som tillhör detaljplanen bedömer planområdet lämpligt för bostadsbebyggelse med avseende på buller från vägtrafik med vissa förutsättningar, till exempel att kringbyggda kvarter med tysta insidor och genomgående lägenheter krävs närmast gatan så att riktvärdena innehålls. På grund av bullersituationen utmed Vasatorpsvägen behöver bebyggelsen placeras så att den fungerar som en skärm mot bullret för resten av kvarteret. Då kan tysta utemiljöer skapas på kvarterens insida. I byggnaderna utmed Vasatorpsvägen krävs genomgående lägenheter för att klara bullernivåerna och skapa en god boendemiljö. Länsstyrelsen saknar hur bullerutredningens slutsatser säkras i planbestämmelser i plankarta. Detta bör tydliggöras i planbeskrivning och säkerställas på plankartan.

Länsstyrelsen vill upplysa om möjlighet att hantera planen utifrån nya riktvärden i bullerförordningen som börjar gälla i juli 2017.

Förorenad mark

Av planhandlingen går att utläsa att en samlad bedömning är gjord gällande mark runt uteplatser i fråga om förorening och att hälsoriskerna bedöms som små för normal vistelse inom uteplatserna.

Länsstyrelsen saknar dock bedömning gällande markens lämplighet kopplat till ändamålet bostäder. Komplettering efterfrågas i det fortsatta planarbetet, då det är en del av bedömningen av markens lämplighet, och att förekomsten av eventuella föroreningar hanteras i detaljplanen. Om marken visar sig vara förorenad ska kommunen bedöma om någon efterbehandlingsåtgärd kan säkerställa att marken blir lämplig för det föreslagna ändamålet. Markens lämplighet kan säkerställas antingen innan planen antas eller genom villkorat bygglov enligt PBL 4 kap. 14§.

För att använda bestämmelsen i 4 kap. 14 § punkt 4 PBL ska det vara säkerställt att marken genom avhjälpandeåtgärder blir lämplig för sitt ändamål, samt att avhjälpandeåtgärderna är realistiska och genomförbara. Åtgärderna ska vara så preciserade att det är möjligt för den enskilde fastighetsägaren att förutsäga vilka fysiska åtgärder som krävs och hur mycket de kan kosta. Med bakgrund av detta ska föroreningsfrågan vara utredd innan detaljplanen går till antagande alternativt sanerad.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsens samlade bedömning är att det finns frågor som inte är tillräckligt utredda avseende föroreningssituationen och trafikbuller, varför planförslaget kan komma att prövas utifrån 11 kap. 10-11§§ PBL.

Kommentar: Plankartan har kompletterats med en egenskapsbestämmelse "dagvatten – Underjordiskt dagvattenmagasin ska finnas" för att förtydliga att plats för underjordiskt magasin möjliggörs på torget. Dagvattenmagasin bedöms kunna kombineras med träd i genomförandet. Detta lyfts fram i beskrivningen under kapitel 2.5 "Teknisk försörjning".

För att möjliggöra bra bostäder mot bakgrund av de bullerstörningar som finns från framför allt Vasatorpsvägen har plankartan kompletterats med bestämmelse om lägenhetsfördelning "v – Mot

Vasatorpsvägen, samt mot allmän plats GATA i öster ska minst hälften av bostadsrummen orienteras mot en ljuddämpad sida. Om inte detta kan uppnås ska enkelsidiga lägenheter vara mindre än 35 kvm”.

En kompletterande provtagning pågår för att undersöka eventuella markföroreningar samt behov av sanering. Skulle proverna visa på behov av saneringsåtgärder redovisas detta samt en plan för genomförande i planhandlingarna innan planens antagande.

Länsstyrelsen, 18 december 2017

Länsstyrelsen framför under granskningen följande:

Hälsa och säkerhet - förorenad mark

Länsstyrelsen bedömer att det är bra att kommunen klargör frågan om markföroreningar innan planen går till antagande då länsstyrelsen menar att föroreningsfrågan ska vara utredd innan detaljplanen går till antagande alternativt ska marken vara sanerad. Länsstyrelsen kommer följa upp markundersökning samt säkerställande genom villkorat lov i nästa skede.

Länsstyrelsen påminner om att om marken visar sig vara förorenad ska kommunen bedöma om någon efterbehandlingsåtgärd kan säkerställa att marken blir lämplig för det föreslagna ändamålet. Markens lämplighet kan säkerställas antingen innan planen antas eller genom villkorat bygglov enligt PBL 4 kap. 14§. En planbestämmelse ska föras in på plankartan i planhandling om villkorat lov (4 kap. 14 § punkt 4 PBL) om marken inte saneras innan detaljplan antas. För att använda bestämmelsen i 4 kap. 14 § punkt 4 PBL ska det vara säkerställt att marken genom avhjälpandeåtgärder blir lämplig för sitt ändamål, samt att avhjälpandeåtgärderna är realistiska och genomförbara. Åtgärderna ska vara så preciserade att det är möjligt för den enskilde fastighetsägaren att förutsäga vilka fysiska åtgärder som krävs och hur mycket de kan kosta.

Villkoret införs under Administrativa bestämmelser / Villkor för lov / Startbesked för bygglov får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att föroreningar har avhjälpats.

Kommentar: I de kompletterande provtagningarna av jord på planområdet fanns ett fåtal prover med föroreningshalter som ligger över generella riktvärden för känslig markanvändning. Planbeskrivningen kompletteras med dessa uppgifter under kapitel 3:3. Ett villkor om att startbesked för bygglov ej får ges förrän föroreningarna har avhjälpats införs på plankartan.

Luftfartsverket, 11 december 2017

Luftfartsverket har under granskningen som sakägare av CNS-utrustning ingen erinran mot detaljplanen. Någon flyghinderanalys behöver inte utföras i detta ärende då Luftfartsverket redan utrett att ingen påverkan sker på luftrum eller flygvägar för berörda flygplatser.

Trafikverket, 18 december 2017

Trafikverket framför under granskningen att planområdet omges av kommunala och enskilda gator och vägar.

Detaljplanen medger byggnation som är högre än 20 meter. Etableringen ligger inom den MSA-påverkande zonen för Ängelholms, Ljungheds och Köpenhamns flygplatser. Flygplatserna är sakägare och ska därför beredas möjlighet att yttra sig. Likaså ska Luftfartsverket och Försvarsmakten, i egenskap av sakägare, ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen. Trafikverket förutsätter att kommunen hör berörda flygplatser samt Luftfartsverket och Försvarsmakten. I de fall

det framkommer behov av flyghinderanalys ska en sådan genomföras och skickas till berörda flygplatser.

Före byggstart (då bygglov eller miljötillstånd finns) ska också blanketten "flyghinderanmälan" (enligt Luftfartsförordningen SFS2010:770) skickas in till Försvarsmakten. Flyghinderanmälan avser byggnader och andra föremål (högre än 45 m och belägna inom tätort, högre än 20 m utanför tätort).

Den 1 november 2010 trädde Transportstyrelsens föreskrifter och allmänna råd om markering av föremål som kan utgöra en fara för luftfarten (TSFS 2010:155) i kraft. Dessa föreskrifter ska tillämpas vid markering av föremål som har en höjd av 45 meter eller högre över mark- eller vattenytan och som är belägna utanför en flygplats fastställda hinderbegränsande ytor.

Kommentar: Berörda flygplatser samt Försvarsmakten och Luftfartsverket har beretts möjlighet att yttra sig om planen i denna plans granskningskedje.

Luftfartsverket bedömer att flyghinderanalys inte behöver utföras i detta ärende då Luftfartsverket redan utrett att ingen påverkan sker på luftrum eller flygvägar för berörda flygplatser.

Flyghinderanmälan görs i bygglovskedet. Frågan om markering av eventuella föremål som kan utgöra en fara för luftfarten läggs till i planbeskrivningen under kapitel 3:3, miljö, hälsa och säkerhet.

Nämnder, förvaltningar och kommunala bolag

Barn- och utbildningsnämnden, 20 juni 2017

Barn- och utbildningsnämnden framför under samrådet att nämnden ställer sig positiv till planens utveckling av centrum. Det är viktigt att möjligheterna för att utöka kapaciteten för förskola och skola beaktas i alla detaljplaner som upprättas i området. Transporter till och från Drottninghögsskolan måste säkerställas i planen. I övrigt är det positivt att stadsutveckling genomförs i alla delar av Helsingborg. Det är dock viktigt att den här detaljplanen ses i sammanhang med övriga detaljplaner som arbetas fram för området Drottninghög.

Kommentar: Framtida transporter till och från Drottninghögsskolan bedöms vara säkrade genom Blåkullagatans fortsatta sträckning norr om kvarter A som på plankartan får användning GATA. Skolans behov av tillgänglighet förtydligas i beskrivningen under rubriken 2.4 Trafik.

Skol- och fritidsförvaltningen, 7 december 2017

Skol- och fritidsförvaltningen framför under granskningen att planen säkerställer transporter och tillgänglighet för Drottninghögsskolan. De planerade 150 - 230 bostäderna ställer tillsammans med tidigare detaljplaner krav på utökad service i området. Det är viktigt att i det fortsatta arbetet med Drottninghögssområdet arbeta in tillräckliga kapaciteter för förskolor och skolor för att säkerställa framtida attraktivitet för boende.

Kommentar: Lokalisering och behov av nya skolor och förskolor kommer att utredas vidare i samband med det pågående arbetet med en övergripande strukturbild för Drottninghög.

Kulturnämnden, 20 juni 2017

Kulturnämnden framför under samrådet att nämnden ställer sig positiv till den föreslagna detaljplanen. Stadsantikvarien är negativ till utformningen av kvarter A samt till de rivningar av befintliga byggnader som planen förutsätter. Nämnden instämmer inte i detta utan menar att

även om detaljplanens förverkligande medför viss inverkan på de befintliga kulturmiljöerna får det anses vara av överordnad prioritering att stadsutvecklingsprojektet DrottningH kan vidareutvecklas utifrån det övergripande målet att Drottninghög ska vara en integrerad del i staden - fysiskt, mentalt och socialt.

Även med en utveckling där vissa delar omstruktureras torde de kulturhistoriska värdena kunna bibehållas för området som helhet. Drottninghög ska erbjuda livskvalitet och funktionalitet för såväl dagens invånare som för de som kommer att bo och verka där i framtiden. För att det ska bli så krävs det att vi tänker nytt och annorlunda.

Kulturförvaltningen, 5 december 2017

Kulturförvaltningen framför under granskningen att hus A inte bedöms utgöra en varsam komplettering i området. Den befintliga byggnaden har kulturvärden, inte främst som enskilt objekt utan för att den är värdefull för centrumets struktur och bidrar till en helhet. Den skapar en rumslig avgränsning till torget. Dessa värden plockas inte upp i planförslaget utan den nya volymen placeras så att torget flyter ut åt öster. Detta förstärks genom att delar av ytan även används som ett trafikstråk, även om det ska ske som en shared spacelösning.

Kulturförvaltningen ser positivt på att centrumverksamheten förstärks, men rivningar i det befintliga byggnadsbeståndet bör medges ytterst restriktivt. Nu när de tidigare planerna på en spårvägsdragning genom centrum har övergetts bör befintlig byggnad behållas och byggas på. I andra hand bör ny bebyggelse utformas så att det befintliga torgets rumslighet och struktur kvarstår.

Det är positivt att bebyggelsen kompletteras i utkanten av området, på ytor som idag är lågutnyttjade. Dessa ytor är mer tåliga för högre bebyggelse och barriärerna mellan stadsdelarna kan överbyggas. Förvaltningen har ingen erinran mot utformningen av kvarter B och C.

Kommentar: Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att rivningen av den ursprungliga bebyggelsen på kvarter A motiveras av de funktioner som den nya bebyggelsen kan innefatta. En av de bärande idéerna med Drottninghögs centrum var att samla alla funktioner på ett ställe. Planens intention att möjliggöra en ny, utökad vårdcentral i anslutning till centrum går i linje med den ursprungliga idén om centrums funktion.

Miljönämnden, 27 juni 2017

Miljönämnden framför under samrådet följande:

- Torget bör utformas som ett bilfritt torg, där invånare och besökare kan vistas i en trygg och trivsamt miljö utan passerande fordon. Tillgänglighet för funktionsvarierade personer och varuleveranser behöver tillgodoses.
- Bedömningen att planförslaget inte bedöms påverka vattenkvaliteten negativt behöver motiveras, för att visa på att särskilda reningsåtgärder inte behöver vidtas.
- Befintliga kombiledningar inom planområdet bör separeras i samband med kommande exploateringsarbete, om inte särskilda hinder föreligger.

Miljönämnden understryker vikten av att:

- staden hanterar dagvattenhanteringsfrågan stadsövergripande, över plan- och fastighetsgränser, för att skapa effektiva och hållbara helhetslösningar.

- Förtätning och nyexploatering görs så att gällande riktvärden avseende buller innehålls i samtliga byggnader och att det säkerställs att de boende får tillgång till tysta utemiljöer i anslutning till sin bostad.
- Föroreningssituationen i mark- och grundvatten klargörs, och vid behov åtgärdas, i god tid innan exploateringsarbetet påbörjas.

Kommentar: Yttrandet beaktas. Lösningen med att skapa en "shared space" på torget innebär att olika trafikantslag samsas om samma yta. Detta bedöms skapa förutsättningar för en trygg och trivsam miljö på torget samtidigt som behovet av tillfart för exempelvis varuleveranser kan tillgodoses. Vikten av en trafiksäker lösning med god tillgänglighet för funktionsvarierade personer och varuleveranser betonas ytterligare under rubriken "3:2 Miljö, hälsa och säkerhet".

Bedömningen av planförslagets påverkan på vattenkvaliteten förtydligas under avsnitt "3.7, Miljö, hälsa och säkerhet."

De befintliga kombiledningar som berör planområdet sträcker sig hela vägen från Drottninghög till Dalhem. En eventuell separering av dessa är ett projekt som bara delvis innefattar planområdet. Bedömningen är att en sådan omläggning är alltför omfattande för att göras i samband med exploateringen av denna plan.

Det pågår ett övergripande strukturbildningsarbete för hela Drottninghög. Inom ramen för detta kommer även dagvatten/ och översvämningsfrågorna att hanteras på en översiktlig nivå. Den dagvattenutredning som gjorts i samband med detta planarbete visar på en lösning för planområdet.

Bullerutredningen visar på möjligheter att skapa tysta utemiljöer i anslutning till bostäderna i enlighet med planförslaget. Plankartan får en bestämmelse som reglerar lägenhetsutformning så att gällande riktvärden avseende buller kan innehållas.

En utredning av markförhållandena pågår. Skulle denna visa på behov av saneringsåtgärder redovisas detta samt en plan för genomförande i planhandlingarna innan planens antagande.

Miljöförvaltningen, 12 december 2017

Miljöförvaltningen framför under granskningen följande:

Buller

Exploatering enligt föreslagen detaljplan innebär att bostäder kommer att placeras i direkt närhet till Vasatorpsvägen. Planbestämmelser avseende utformning av lägenheter ut mot Vasatorpsvägen och mot allmän plats gata har införts på plankartan, för att aktuella bullerriktvärden ska klaras. Bland annat anges att "Ensidig lägenhet större än 35 kvadratmeter tillåts om teknisk lösning anordnas så att gällande bullerriktvärden innehålls.". Då förordningen om trafikbuller inte är tillämplig vid bygglovsprövning, behöver eventuella tekniska lösningar vara utredda och specificerade innan planens antagande. Miljöförvaltningen saknar en liknande planbestämmelse som säkerställer tillgång till uteplats, där riktvärdena klaras.

Föroreningar i mark och grundvatten

Utförda översiktliga miljötekniska markundersökningar inom planområdet visar i allmänhet på låga föroreningshalter i jord. Halter överskridande Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (J<M) har påvisats i ett fåtal jordprov, främst i mulljord (PCB, DDT, Pb). För att riktvärden avseende bostadsändamål ska klaras, kommer således en viss mängd jord att behöva omhändertas. Villkorat bygglov behöver därmed införas, alternativt kan saneringsåtgärder utföras innan planen antas (PBL 4 kap. 14 §).

Vidare indikerar erhållna analysresultat att fyllnadsmassor generellt kan återanvändas fritt inom området. Vid uppkomst av överskottsmassor kan dock särskild hantering krävas, då föroreningshalter överskridande Naturvårdsverkets nivå för mindre än ringa risk (MRR) har påvisats i ett antal prov. Miljöförvaltningen förordar att kontrollprover uttas på eventuella överskottsmassor, för att säkerställa korrekt hantering. Detsamma gäller allmänt för schaktmassor från den sydöstra delen av planområdet (södra delen av kvarter B på plankartan), där kadmium har påvisats i en halt överskridande riktvärdet för KM.

Föroreningar i byggnader

Inom Drottninghög södra 3 har inventering och sanering av PCB utförts. Det finns dock en anteckning i fastighetsregistret om att viss mängd PCB-haltig fog har lämnats kvar. Vidare ser miljöförvaltningen att det potentiellt kan finnas dolda fogar och andra material som innehåller PCB i byggnaden. Vid rivning är det viktigt att försiktighet vidtas och att material innehållande PCB hanteras enligt gällande lagstiftning. Avlägsnande av PCB-produkter med en PCB-halt på 50 mg/kg eller mer, är anmälningspliktigt enligt 18 § Förordning (2007: 19) om PCB mm.

Kombiledningar

Enligt samrådshandlingen finns det idag en kombiledning för dag- och spillvatten, som sträcker sig i nord-sydlig riktning genom parkeringsytan inom planområdet. Ledningen ska enligt handlingen flyttas västerut, till Blåkullagatan. I samrådsyttrandet framhöll miljönämnden att vi förutsätter att nämnd ledning inte bara flyttas, som angivet, utan att dag- och spillvatten separeras nu när tillfälle ges. Stadsbyggnadsförvaltningen har besvarat synpunkten med att kombiledningen sträcker sig genom ett större område och att separerande åtgärder därför skulle vara för omfattande för att göras i samband med exploatering av denna plan.

Miljöförvaltningen har förståelse för att hela sträckan inte hanteras inom ramen för planen. Vi ser dock att förebyggande åtgärder där det förbereds för separering, bör vidtas för den del som berörs av denna plan.

I Helsingborg pågår ett arbete med att separera dag- och spillvatten, i syfte att minska risken för källaröversvämningar samt belastningen på reningsverket, som vid hög belastning riskerar att brädda.

Kommentar: Yttrandet beaktas. Alternativet med teknisk lösning för enkelsidiga lägenheter över 35 kvadratmeter utgår från bestämmelserna v₁ och v₂. Bestämmelse om placering av gemensamma uteplatser läggs till på plankartan för kvarter B och C.

I de kompletterande provtagningarna av jord på planområdet fanns ett fåtal prover med föroreningshalter som ligger över generella riktvärden för känslig markanvändning. Planbeskrivningen kompletteras med dessa uppgifter under kapitel 3:3 och ett villkor om att startbesked för bygglov ej får ges förrän föroreningarna har avhjälpats införs på plankartan.

Planbeskrivningens kapitel 3:3, Miljö hälsa och säkerhet kompletteras på s. 22 med uppgifter om att kontrollprover skall tas på schakt- och fyllnadsmassor på de delar av området där kadmium har påträffats. Även uppgifter om PCB-haltigt material tillförs detta kapitel.

Enligt NSVA är den befintliga kombiledningen i praktiken redan en spillvattenledning, texten under kapitel 2.5 Teknisk försörjning kompletteras med denna upplysning.

Nordvästra Skånes Renhållnings AB (NSR), 12 juni 2017

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.

Kommentar: Yttrandet beaktas. Förtydligande angående behovet av tillgänglighet till körbar allmän väg i anslutning till avfallsutrymmen läggs till under avsnitt "2.5 Teknisk försörjning"

Räddningstjänsten Skåne Nordväst (RSNV), 12 juni 2017

Räddningstjänsten framför under samrådet att det ska framgå i detaljplanen att brandvattenförsörjning ska anordnas i området. Systemet ska baseras på att bränder ska släckas med vatten direkt från brandpost. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt tillämpbara delar i Vatten- och avloppverksföreningens råd.

Kommentar: Yttrandet beaktas. Behovet av att anordna brandvattenförsörjning i området förtydligas i beskrivningens kapitel "2.5 Teknisk försörjning"

Socialnämnden, 1 juni 2017

Socialnämnden framför under samrådet att nämnden ställer sig positiv till översänd detaljplan. Genomförande av detaljplanen innebär en modernisering av området i form av tidsenliga byggnader, vägar och närmiljö. Socialnämnden välkomnar denna lösning då yngre och äldre helsingborgare får ta del av tillskottet av bostäder i en tid när Helsingborgs stad växer och bostadsbrist råder. Via denna lösning skapas också förutsättningar för utökad kontaktyta där boende kan interagera med varandra oavsett ålder, socioekonomisk bakgrund etc. Då bostadsområdet har bland stadens högsta arbetslöshet (19,1 %) samt större utflyttning än inflyttning (-93 personer för år 2016) kan interaktion leda till kontakter och därmed en sysselsättning.

Socialnämnden anser att Helsingborgshem och Helsingborgs stad i egenskap av fastighets- och markägare har en möjlighet att arbeta och verka för en större interaktion via bland annat skäliga hyresnivåer för boende och näringsidkare i centrum samt bygga lägenheter för barnfamiljer (lägenheter större än 65 kvadratmeter).

Övrigt innehåll som välkomnas av socialnämnden är:

- Vård eller familjecentral.
Nybyggnationen av vård- och familjecentral på Drottninghög ökar socialnämndens förutsättningar och kapacitet att erbjuda en plats till behövande helsingborgare i framtiden. På sikt ökar socialnämndens möjlighet att uppnå styrkorts målet *Förbättra levnadsvillkoren för utsatta barn och unga*
- Kollektivtrafiken
Utökning av tillgängligheten för boende till kollektivtrafiken via ny busshållplats i anslutning till det nya torget. Helsingborgsexpressen kommer sommaren 2019 och antas öka andelen resor med kollektivtrafiken.
- Tillgänglighet
Allmänna platser inom planområdet kommer att utformas så att området är tillgängligt för alla. Bebyggelsen ska följa Boverkets byggregler, där tillgänglighet är ett tydligt krav.
- Grönstrukturprogrammet

Planförslaget föreslår också att befintliga grönområden i närheten av planområdet bevaras. Bland annat lyfts stråket mellan Fredriksdal och Drottninghögsparken och dess betydelse för framtida planering och utveckling av Drottninghög.

Under avsnitt Sociala förhållanden redogör planförslaget för hur området ska anpassas för våra yngsta helsingborgare. Torget kommer, möjligen, att rymma miljöer för barn i alla åldrar men i övrigt tillkommer inget nytt. Nuvarande infrastruktur berörs inte heller då säkra vägar för barn till skola, lekplats och park finns tillgängliga. Socialnämnden anser inte att barnperspektivet beaktas av detaljplan. Avsaknaden av gemensamma mötesplatser för barn och vuxna samt utrymmen (lokaler) för stadens verksamheter (riktade till barn, unga och vuxna) att lokalisera sig och verka i området är exempel på detta.

Kommentar: Yttrandet noteras. I utformningen av planen för Drottninghögens centrum har fokus legat på en miljö som skapar trygghet och mötesplatser för barn och unga. Det har även förts ett dialogarbete med barn från Drottninghögsskolan för att få fram aspekter på trygghet i planen. Vi kommer att arbeta för att skapa nya möjliga lokaler för publika verksamheter kvarterens bottenvåningar.

Barnperspektivet är en viktig fokuspunkt även i samband med det pågående strukturbildsarbetet för Drottninghög. En fortsatt dialog kommer att ske i samband med gestaltningen av det nya torget. "shared space" skapas för att trygga övergången för barn och unga över torget.

Vård- och omsorgsnämnden, 20 juni 2017

Vård- och omsorgsnämnden framför under samrådet att planen skapar goda förutsättningar för boende och andra verksamheter som gynnar nämndens målgrupper. Planens syfte är gynnande för kvarboende. Nämnden ser positivt på att fastigheter med god tillgänglighet generellt skapas som ger bättre förutsättningar för ett bra boende i livets olika skeden.

Områdets närhet till service och kollektivtrafik, välplanerade gång- och cykelstråk och övriga trafiklösningar är också positiva för vård- och omsorgsförvaltningens målgrupper. Det är särskilt positivt att stadsdelens vårdcentral kan växa i nya lokaler, att Vasatorpsvägen görs om till en stadsgata med lägre hastigheter och fler korsningspunkter för gående och cyklister.

Följande punkter är viktiga att ta hänsyn till för vård- och omsorgsnämndens målgrupper:

- Att lägenheterna klarar bullernivåerna från Vasatorpsvägen
- Att de lägenheter som är ämnade för vård även kan vara aktuella för målgruppen med funktionsnedsättningar
- att platser/lokaler görs tillgängliga för alla
- att den information som ska finnas i och om området också är tillgänglig för alla
- att viloplats och markbeläggning är anpassade för äldre och personer med funktionsnedsättning

Kommentar: Yttrandet beaktas. För att möjliggöra bra bostäder mot bakgrund av de bullerstörningar som finns från framför allt Vasatorpsvägen har plankartan kompletterats med bestämmelse om lägenhetsfördelning "v – Mot Vasatorpsvägen, samt mot allmän plats GATA i öster ska minst hälften av bostadsrummen orienteras mot en ljuddämpad sida. Om inte detta kan uppnås ska enkelsidiga lägenheter vara mindre än 35 kvm"

Det är inte möjligt att inom ramen för en detaljplan reglera val av informationsplatser, markbeläggningsmaterial eller dylikt.

Ledningsägare

Nordvästra Skånes Vatten och Avlopp (NSVA), 30 oktober 2017

NSVA framför under samrådet att plankarta bör kompletteras med utrymme för dagvattenhantering enligt dagvattenutredningen.

NSVA anser att grönatak-anläggningarna föreslagna i dagvattenutredningen med syfte att möjliggöra dagvattenfördröjning inom kvartersmark bör säkras med planbestämmelse.

I övrigt är riktlinjerna för VA- hantering vid exploateringsplaner väl beskrivna i planbeskrivningen sidan 16 och 19. NSVA anser att det är av största vikt att dessa följs för att VA- hanteringen skall bli hållbart.

Kommentar: Yttrandet beaktas. Plankartan kompletteras med en egenskapsbestämmelse "dagvatten – underjordiskt dagvattenmagasin ska finnas"

Möjligheten att utföra byggnaderna med gröna tak förtydligas i egenskapsbestämmelse "f₇ - Utöver högsta totalhöjd får undantag göras för gröna tak, solcellsanläggning, hisschakt, trapphus och övriga tekniska anläggningar i begränsad omfattning på ett sätt som är integrerat i byggnadens gestaltning".

Öresundskraft AB, 30 juni 2017

Öresundskraft framför under samrådet att endast servisleddningen till Drottninghögs centrum kommer att påverkas av planerna. Två transformatorstationer saknas för att försörja nybyggnationen, dessa kan rymmas i en byggnad med planmått 4,5 x 4,5 meter.

Kommentar: Plats för de två transformatorstationerna bereds i anslutning till planområdet på fastigheten Eskadern 1, väster om aktuellt planområde. Beskrivningen förtydligas angående detta under rubriken "2.5 Teknisk försörjning".

Övriga

Ljungbyheds flygplats, 20 december 2017

Ängelholms flygplats framför under granskningen ingen erinran angående föreslagen byggnation. Dock krävs det att en flyghinderanalys utförs då byggnadernas höjd överstiger 20 meter.

Kommentar: Luftfartsverket gör i sitt yttrande bedömningen att flyghinderanalys inte behöver utföras i detta ärende då luftfartsverket redan utrett att ingen påverkan sker på luftrum eller flygvägar för berörda flygplatser.

Ängelholms flygplats, 19 december 2017

Ängelholms flygplats framför under granskningen ingen erinran angående föreslagen byggnation. Dock krävs det att en flyghinderanalys utförs då byggnadernas höjd överstiger 20 meter.

Kommentar: Luftfartsverket gör i sitt yttrande bedömningen att flyghinderanalys inte behöver utföras i detta ärende då luftfartsverket redan utrett att ingen påverkan sker på luftrum eller flygvägar för berörda flygplatser.

Svenska kyrkan i Helsingborg, Filborna församling, 13 december 2017

Svenska kyrkan i Helsingborg framför under granskningen att:

- Det är viktigt att även under den långa byggtiden för området blir lätt att både finna och komma fram till Den Gode Herdens kyrka.
- Det har skett en förändring i hur elever tar sig till skolan och i allt större grad blir barn körda med bil till skolan, detta gör att Den Gode Herdens kyrkas parkering blir en vändzon och felparkering sker under både morgnar och eftermiddagar. Skolan och kommunen måste tillsammans hitta en lösning för hur elever lämnas och hämtas med bil av föräldrar, så att kyrkans besökare kan nå fram.
- På Drottninghögs centrum rör sig grupper av både yngre och äldre ungdomar som kan verka hotfulla, god belysning både efter byggnationen och under densamma är av stor vikt för att öka tryggheten för dem som rör sig i området.

Kommentar: Yttrandet noteras. Behovet av tillgänglighet för kyrkans besökare under byggtiden har framförts till Helsingborgshem som är byggherre på platsen. Synligheten och tillgängligheten för alla verksamheter i och kring Drottninghög centrum är en central och viktig fråga såväl under som efter byggtiden.

Frågan om parkering vid hämtning och lämning i skolan har vidarebefordrats till fastighetsförvaltningen.

Trygghet och säkerhet, inte minst ur perspektivet barn och unga, är centralt i utvecklingen av Drottninghög centrum och i arbetet med Drottninghög i ett vidare perspektiv. Förslaget till nytt centrum har utformats med fokus på att öka tryggheten för boende och besökare till centrum.

Sammanfattning

Synpunkter som lämnats under samrådet har främst handlat om:

- **Hantering av buller på plankartan.** Planhandlingarna har kompletterats med krav på att lägenheterna mot Vasatorpsvägen samt mot öster i kvarter B ska ha minst hälften av rummen mot en ljuddämpad sida samt att enkelsidiga lägenheter inte får vara större än 35 kvm.
- **Redovisning av markföroreningar** En kompletterande markmiljöundersökning är under utförande och planhandlingarna kompletteras med resultatet från denna inför tillstyrkan.

Synpunkter som lämnats under granskningen har främst handlat om:

- **Redovisning av markföroreningar.** De kompletterande provtagningarna visade på ett fåtal prover med föroreningshalter över generella riktvärden. Planbeskrivningen kompletteras med dessa uppgifter. Villkor om att startbesked för bygglov ej får ges förrän föroreningarna har avhjälpats införs på plankartan.
- **Hantering av buller på plankartan.** Alternativet med teknisk lösning för enkelsidiga lägenheter över 35 kvadratmeter utgår från bestämmelserna v₁ och v₂. Bestämmelse om placering av gemensamma uteplatser läggs till på plankartan för kvarter B och C.
- **Flyghinderanalys.** Luftfartsverket har utrett att ingen påverkan sker på luftrum eller flygvägar för berörda flygplatser varför flyghinderanalys inte behöver utföras.

Ändringar efter samrådet

Följande ändringar har gjorts efter samrådet.

- Plankartan har ändrats gällande höjden och dispositionen på bebyggelsen i kvarter C och i viss mån i kvarter A. Kartan har kompletterats med ett möjligt utrymme för dagvattenanläggning på torget. Planområdet har utökats till att även omfatta trottoaren och cykelbanan längs Vasatorpsvägen samt infarten från Vasatorpsvägen i väster. Bestämmelser om lägenhetsfördelning med hänsyn till bullerstörningar har tillkommit. En liten del av kvartersmarken i den södra delen av kvarter A har korsprickats.
- Planbestämmelserna har justerats avseende utseendet på den höga bebyggelsens gestaltning med avseende på landmärkesfunktionen. Bestämmelser om lägenhetsfördelning har tillkommit. Krav på entréer har ändrats till att bara omfatta entréer från norr och från söder. Bestämmelsen om undantag för högsta totalhöjd har justerats till att även omfatta gröna tak. Genomförandetiden har ändrats till fem år.
- Planbeskrivningen har kompletterats med text och illustrationer som beskriver det justerade planförslaget, främst avseende kvarter C, främst i avsnitt 2.2 och 2.3 samt 3.4. Planbeskrivningen har justerats med en ny formulering och illustration avseende markmiljö, avsnitt 3.3.
Planbeskrivningen har justerats avseende ny formulering avseende buller i avsnitt 3.4
Planbeskrivningen har kompletterats avseende resonemang om påverkan på riksintresse totalförsvaret och luftfart, avsnitt 3.2 samt 4.4.
Planbeskrivningen justeras avseende vikten av en trafiksäker lösning, avsnitt 3.3
Planbeskrivningen kompletteras avseende bedömningen av påverkan på vattenkvaliteten, avsnitt 3.7.
Planbeskrivningen justeras avseende behovet av tillgänglighet för avfallshantering, behovet av att anordna brandvattenförsörjning, avsnitt 2.5.
Planbeskrivningen kompletteras med resonemang om elförsörjning av de tillkommande byggnaderna, avsnitt 2.5 och 3.6.
- Illustrationsplanen har justerats avseende kvarter C.

Redaktionella ändringar efter granskningen

Följande ändringar har gjorts efter granskningen.

- Plankartan har ändrats genom att utfartsförbud läggs till från kvartersmarken i anslutning till Blåkullagatans utfarter till Vasatorpsvägen. Egenskapsbestämmelsen u på kvartersmarkens norra del tas bort. Alternativet med teknisk lösning för enkelsidiga lägenheter över 35 kvadratmeter utgår från bestämmelserna v_1 och v_2 . Kartan har kompletterats med egenskapsbestämmelse b_1 och b_2 som reglerar att gemensamma uteplats ska orienteras så att gällande bullerriktvärden innehålls.
- Planbestämmelserna har kompletterats med en administrativ bestämmelse om villkorat bygglov. Bestämmelsen om u-område tas bort.
- Planbeskrivningen har kompletterats avseende avtal om fastighetsreglering mellan Helsingborgs stad och Helsingborgshem, avsnitt 3.6.

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

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående invändningar finns från samrådet.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Björn Bendsorp Redestam
planchef



Charlotte Svensson
planarkitekt