

Bilaga till Stadsplan 2017

Område nr	Nuvarande markanvändning	Markägoförhållanden	Antal bostäder i stadsplanen	Förutsättningar
1. Kungshult	Natur, bostäder	Staden	30	Det finns behov av ny förskola i Mariastaden under perioden 2023-2025, kopplat till nuvarande befolkning och pågående utbyggnad. Planförfrågan har funnits för såväl bostäder som förskola. Utformningen och omfattningen behöver ta hänsyn till övergången mot skogen och läget vid vårdboendet. Bebyggelsen bör ha en täthet på 60-80 bostäder/hektar. Dagvattenfrågan är viktig och måste lösas, och om det blir ont om plats har förskola prioritet över bostäder.
2. Maria Park, vid gamla Maria	Parkeringsplats	Privat	40	Utbyggnaden kräver en samlad parkeringslösning. Ytan är planlagd som parkering och ägs av samfälligheten Maria park. Området berörs av riksintresse kulturmiljö. Utformningen och omfattningen av den nya bebyggelsen behöver ta hänsyn till kulturmiljön. Tätheten bör vara 60-80 bostäder/hektar.
3. Tinkarpsbacken/Söder om Sofiero	Åkermark klass 7	Privat	10	Ytan är undantagen från Pålssjö naturreservat. Berörs av riksintresse natur (landborgen) och ligger i anslutning till fornminnen. Ledningar för vatten, spill och dagvatten finns i Sofierovägen samt elledning och optorör, men oklart kring storlek och kapacitet på ledningar. Utformningen och omfattningen av den nya bebyggelsen behöver ta hänsyn till landskapsbilden och närheten till naturreservatet. Tätheten bör vara 60-80 bostäder/hektar.
4. Magnus Paulins gata/vid Pålssjö slott	Åkermark klass 7	Staden (jordbruksarrende)	15	Möjligheternas tomt för bostäder, förskola, vård etc. Ytan undantagen från Pålssjö naturreservat. Berörs av riksintresse natur (landborgen), fornminnen. Fjärrvärme, spill, dagvatten och vattenledning finns i Bengt Langhs gata, men oklart kring kapacitet. Planförfrågan har funnits för bostäder. Befintligt arrende måste sägas upp.
5. Söder om Pålssjö kyrkogård/Christer Boijes väg	Parkeringsplats, park, bostäder	Staden, Helsingborgshem, samfällighet	50	Ytan är planlagd som allmän plats (park) samt yta för uthus och garage. Bostäder finns mellan parkeringsplatserna. Utbyggnaden förutställer en samlad parkeringslösning. Befintliga bostäder är anslutna till fjärrvärmenät. Tätheten bör vara 60-80 bostäder/hektar.
6. Maria stationsområde	Åkermark klass 8	Staden	2000	Gällande planprogram (2008). Delar av området är såväl detaljplanlagt som utbyggt.
7. Öster om Romares väg/Söder om Pålssjö sjukhem	Vårdboende, dagvattendam, park	Privat, Trafikverket	150	Delar av ytan är dagvattendamm och delar utgör infart till bostäder i norr. Ligger i anslutning till Västkustbanan, vilket förutsätter att 1) järnvägssträckningen mellan Maria station och Helsingborg C fastställs och 2) förläggs i tunnel. Det ger möjlighet att gestalta området som en helhet. Romares väg/Hasselgatan (norra delområdet). Järnväg och bebyggelse kräver noggrann utredning av översvämningsåtgärder i samband med genomförande av en järnvägslösning.
8. Ringstorpsvägen/Johan Banérs gata	Park, parkeringsplats, service (ICA nära, Ringstorps bibliotek m.m.), gata	Staden, privat	65	Befintlig service pekats ut som servicepunkt i stadsplanen och är viktig att behålla. Möjligt till påbyggnad med bostäder. Höjdskillnader vid Johan Banérs gata/Hammerbergsgatan går möjligtvis att utnyttja för ett parkeringsgarage. Arrende för skylt finns på parkeringsplats. Strukturbildande kollektivtrafik längs med området utpekad.
9. Johan Banérs gata/Kullavägen (Intill Sleipner 6)	Park, gata, gc-väg	Staden, privat, Helsingborgshem	90	Befintlig gatustruktur behöver ändras och kräver utredning. En möjlighet är att stänga av Kurirgatan/skapa infart från Kurirgatan till Johan Banérs gatan. Buller bör uppmärksammas, samt ledningsstråk (NSVA + ÖKAB) inom området. Strukturbildande kollektivtrafik längs med området utpekad. Förfrågan om detaljplanläggning för förtätning finns i Kv Oden 1 (norr om ytan).
10. Västra Berga	Parkeringsplats, parkeringsgarage, bostäder, privata odlingslotter	Privat	520	Delar av området ligger i anslutning till Västkustbanan och förutsätter att järnvägssträckningen för Västkustbanan mellan Maria station och Helsingborg C är fastställd. För ytorna längs med järnvägen skapas ett tillfälle för omvandlingen i samband med järnvägsutbyggnaden. Utbyggnaden kräver en annan parkeringslösning och flytt av ledningar (NSVA+ÖKAB). En av ytorna är infart till vårdboende, som behöver annan lösning. Fördröjning och rening av dagvatten är viktigt. Västra Berga pekats ut för strukturbildande kollektivtrafik och där finns ett utredningsområde med två alternativa sträckningar. Utbyggnaden är beroende av vilken sträckning som väljs. Med ett kollektivtrafikstråk genom området öppnas även möjligheten att markera detta stråk med bostäder. Kommande planeringen behöver uppmärksamma eventuella risker från närliggande verksamheter. Nordöstra området ligger i ett område med tydlig översvämningsrisk. Det finns problem redan i befintlig bebyggelse och särskild hänsyn krävs i detta område samt området öster om. Rinnvägar får inte blockeras. De vägar som behövs för framkomlighet (utryckning osv) måste fungera vid skyfall.

Område nr	Nuvarande markanvändning	Markägoförhållanden	Antal bostäder i stadsplanen	Förutsättningar
11. Rundgången	Verksamhetsområde,	Privat, Staden	500	Omvandling av verksamhetsområde. Omvandling kräver ett helhetsgrepp med etappvis planering. Lämpligast att börja omvandlingen på norra delen. Verksamheter med omgivningspåverkan. Lämpligt att börja med planprogram.
12. Norra infarten	Infart,	Staden, Helsingborgshem,	350	Gällande planprogram (2012).
13. Fredriksdal	Parkeringsplatser, vårdboende (Spanaren 1), bussgata, matargata	Staden, Helsingborgshem, privat	1000	Gällande planprogram (2016). Ny och förskola behövs och ett större utredningsområde finns söder om Fredriksdal. Utgångspunkten är 20 000 kvm för en skoltomt, men eftersom det i detta område finns möjligheter till samutnyttjande med befintliga skolor i området samt grönstruktur är det möjligt att skoltomten kan vara mindre.
14. Drottninghög	Parkeringsplatser, Park	Helsingborgshem, staden	1100	Gällande planprogram (2012). Detaljplaneläggning pågår i flera etapper, och byggnation är påbörjad. Förskolorna i anknötning till parken är alternativa placeringar till varandra.
15. Dalhem	Parkeringsplatser, grönytor	Helsingborgshem, staden, privat	750	Förtätning inom området kräver ett helhetsgrepp, som innehåller en ny parkeringslösning och trafikmatning till området. Särskilt viktigt är att utreda området i anslutning till Annerovägen i ett sammanhang, då den fysiska kopplingen mellan Drottninghög och Dalhem är viktig. Ett planprogram bör initieras som tar hänsyn till erfarenheter av förtättningsprocesserna för Drottninghög och Fredriksdal. Det finns behov för en ny idrottshall. Generellt har Dalhem har stor andel hårdgjord yta. Parkeringsplatsen i söder löper enligt skyfallskarteringen störst risk att drabbas av översvämning vid skyfall. Den fortsatta planeringen måste ske med klimatutredningen i åtanke, så att översvämningensrisken förebyggs genom rätt höjdsättning av bebyggelse i förhållande till gata. Vid området längs Dalhemsvägen finns översvämningensrisk vid skyfall. Höjdsättningen är mycket viktig i den fortsatta planeringen liksom vart dagvatten ska ledas (går idag mot NV Berga).
16. Mejeriet	Odlingsslotter, tidigare Mejeri (verksamhet)	Privat, staden (arrende odlingsslotter)	650	I detaljplanen bör man hitta en helhetslösning för hela Mejeriet med skola, förskola, bostäder och vård samt grönstruktur. Det finns också goda möjligheter att skapa nya gröna stråk och synergieffekter med Fredriksdals friluftsmuseum och Olympia park. Skolan behövs snart: skolstart hösten 2018 var utgångspunkten, men kan skjutas framåt något år. Därför behöver detaljplanearbetet komma igång snarast, och inte invänta stadsplanens process. Beakta ledningsstråk, buller, och höjdskillnader. Filbornavägen utgör kopplingen till det nya vattentornet (ligger i Filbornavägens förlängning öster). Hänsyn behövs till angränsande natur- och kulturvärden i Fredriksdal museer och trädgårdar. Ersättningslotter kan erbjudas på olika platser inom staden.
17. Filbornavägen	Infart, park/buffertzona, parkeringsplatser	Staden, (arrende verksamhet) privat	810	Omvandling av Filbornavägen från Lägervägen till Ragnvallagatan kräver en helhetslösning och ny gatustruktur för att effektivisera markanvändningen. Risk för markföroreningar. Hänsyn behövs till större ledningsstråk, buller, och höjdskillnader. Filbornavägen utgör kopplingen till det nya vattentornet (ligger i Filbornavägens förlängning öster).
18. Rosengården	Parkeringsplatser, stadsdelscentrum,	Staden och privat	440	Förtätning kräver en annan parkeringslösning, dagvattenhantering och fördröjning. Se skyfallskartering.
19. Äppelodlingen	Fruktodling	Privat, staden (arrende)	1970	Området behöver gestaltas som en helhet. På längre sikt avses en utveckling med bostäder, skola, förskola och idrottsaktivitet samt inslag av stadsodling. Troligen markföroreningar från pågående verksamhet, buller och trafik, fördröjning och dagvattenhantering. Västra spetsen behövs för planerad översvämning vid skyfall.
20. Adolfsberg	Parkeringsplatser, infart till bostadsområde, kyrka, centrumbebyggelse	Privat	1040	Förtätning inom Adolfsberg kräver ett helhetsgrepp som inkluderar gemensamma parkeringslösningar. Det finns redan befintliga byggrätter för radhus på grönområdet i dp 15573. Ta hänsyn till kulturmiljöerna runt "Slottet" och Adolfsbergs kyrka.
21. Bastionen	Parkeringsplats	Staden (arrende för parkering)	30	Planuppdrag/överklagad detaljplan finns sedan tidigare. En annan parkeringslösning behövs samt hänsyn till riksintresse kulturmiljö, och natur (Landborgen). Hänsyn gällande buller.
22. Parkeringshuset Hummern/	Parkeringshus, parkeringsplatser, grönytor	Staden, (arrende för verksamhet)	40	Antalet bostäder är beräknat för en kombination av bostäder och parkeringshus på 4 våningar. Hänsyn gällande buller.

Område nr	Nuvarande markanvändning	Markägoförhållanden	Antal bostäder i stadsplanen	Förutsättningar
23. Malmöleden/ Södra Stenbocksgatan	Parkeringsplats, bensinmack, parkmark, gc-väg, hotell	Staden, privat	320	Området behöver gestaltas som en helhet och med ny gemensam parkeringslösning. Hänsyn behövs tas till eventuella markföroreningar och buller. Angränsar i söder till FÖP H+ som pekar på utveckling till blandad stad med inriktning boende samt utveckla gröna stråk. Genom området går ett grönt stråk, och området behöver en närpark.
24. Närlunda	Parkeringsplats	Helsingborgshem	250	Gällande planprogram(2016). Detaljplanering pågår.
25. Sundspärlan	Parkeringsyta, Folkets park/evenemangsyta	Staden (arrende för sport/idrott)	400	Gällande planprogram (2011). Det finns ett stort behov av en ny skola i området. Området ska även i fortsättningen kunna vara en grön samlingsplats i kombination med skola och förskola. Hänsyn behöver tas till buller och gasledning.
26. Södra Hunnetorpsvägen/ Lagmansgatan	Park (buffertzonen), gc-väg, gata, bensinmack,	Staden (arrende för verksamhet)	350	Inom området finns ett ledningsstråk (NSVA + ÖKAB). Planlagda, obebyggda ytor för bostäder. Planuppdrag finns för Pysslingen 1 mfl, 2016-09-22, dvs den norra delen av planområdet fram till Bankogatan. Skyfallmodelleringen visar översvämningsrisk i de norra delarna. Förutsättning för bebyggelse är att dagvatten- och skyfallshantering utreds för tillrinningsområdet. Åtgärder kan krävas för ett större område. NSVA har underlagsmaterial.
27. Elineberg	parkeringsyta, centrumbbyggnad	Privat	160	Det finns ett pågående detaljplanearbete för området. Hänsyn till buller samt riksintresse naturvård (Landborgen). Det finns förädlingspotential för hela Elineberg samt längs Elinebergsvägen.
28. Spikfabriken	Verksamhet, parkmark	Staden, privat	120	Utvecklingen av området bör synkas med utvecklingen kring Ramlösa station. Eventuella risker från närliggande verksamheter och vägar. Ramlösa station ligger utanför stadsplanens avgränsning och inom FÖP H+. Enligt FÖP H+ ska området runt Ramlösa station utredas för personalintensiv verksamhet, service och handel med hänsyn till järnvägen. Vi föreslår ett projekt för stationsområdet, där vi också utreder möjligheten för bostäder och att koppla samman området med Östra Ramlösa via Clausgatan.
29. Christer Boijes Väg/Kullavägen	bostad, förskola, parkmark	Privat, staden, samfällighet	90	Ligger i anslutning till Västkustbanan, vilket förutsätter att 1) järnvägssträckningen mellan Maria station och Helsingborg C fastställs och 2) förläggs i tunnel. Det ger möjlighet att gestalta området som en helhet. Dagvattenfrågan måste lösas i samband med utbyggnaden av järnvägstunneln.
30. Område i anslutning till Skånebanan	Park/Natur och parkering	Staden, privat	80	Riksantikvarieämbetet tog 2016 beslut om att revidera riksintresset för kulturmiljövård för Ramlösa brunnsplan. I samband med det togs gränsytan bort från riksintressets avgränsning. En utbyggnad förutsätter mer kunskap om ev. planskilda korsningar och yta för dubbelspår på Skånebanan. Bebyggelsen bör ha en täthet på 60-80 bostäder/hektar. Den kommande planeringen behöver uppmärksamma eventuella risker och buller från järnvägen.
31. Tuppens rekreationslotter	Rekreationslotter	Staden (arrende rekreationslotter)	300	Gällande arrende behöver sägas upp. Markföroreningar samt eventuella risker och buller från närliggande verksamheter och vägar behöver uppmärksammas i den fortsatta planeringen. Lågpunkt i den södra delen.
32. Landskronavägen	Verksamheter (externhandel Lidl, Coop m.f)	Privat	840	Omvandling av Landskronavägen delvis till stadsgata. Norra delen ligger inom reservat för fast HH-förbindelse. Eventuella risker och bullerproblematik från närliggande verksamheter och vägar behöver beaktas i det fortsatta planarbetet. Två nedlagda deponier inom området (riskklass "måttlig"). Område där det enligt klimatutredningen är stor risk för översvämning och stora vattendjup vid skyfall liksom vid stora flöden i Lussebäcken. Föreslagen förtätning kan inte genomföras innan åtgärder vidtagits. Fördjupad utredning finns (PM Modellering av Lussebäcken, 2016.) Skola inom området är en alternativ placering till den på Norrredhsskolan. Pågående (våren 2017) planläggning för sportgymnasiet på Tyfonen 2.
33. Ättekulla	Parkeringsplats, garage, bullervall	Staden, privat	850	Norra delen förutsätter ett samlat stråk för farligt gods, och att vi vet vilka ytor som krävs för en fast HH-förbindelse. Eventuella risker samt buller från närliggande verksamheter och vägar. Riskreducerande åtgärder kan bli aktuella. Förtätning kräver en samlad parkeringslösning. Nordöstra delen ligger inom vattenskyddsområde.

Område nr	Nuvarande markanvändning	Markägoförhållanden	Antal bostäder i stadsplanen	Förutsättningar
34. Raus & Raus vång	Åkermark klass 7, gård, bostäder	Staden (arrende jordbruksmark)	1870	Området förutsätter strukturbildande kollektivtrafik genom till exempel station på Rååbanan eller Västkustbanan eller spårväg. Strukturbildande kollektivtrafik skapar bättre förutsättningar för både utveckling av handel och service inom verksamhetsområdena närmast stationen. Eventuella risker från närliggande verksamheter och vägar. Hänsyn behöver tas till angränsande naturreservat, landskapsbilden och kulturmiljön vid Backagården. Det finns en planerad uttagsbrunn med tillhörande skyddszon (Raus 5) inom området. Den planerade borran står inte i konflikt med utbyggnadsområdet, så länge man följer skyddsföreskrifterna om bland annat täta avloppsledning, täta dagvattenmagasin och förbud mot bergvärmeborror och miljöfarlig verksamhet.
35. Landskronavägen/Rausvägen	Handel (sällanköp) och livsmedelsbutik	Privat	270	Området förutsätter strukturbildande kollektivtrafik genom till exempel station på Rååbanan eller Västkustbanan eller spårväg. Strukturbildande kollektivtrafik skapar bättre förutsättningar för både utveckling av handel och service inom verksamhetsområdena närmast stationen. Stor lågpunkt. Eventuella risker och buller från närliggande verksamheter och vägar.
36. Vid Fregatten-Landskronavägen	Park	Staden	60	Området ligger lågt och utbyggnad förutsätter klimatanpassningsåtgärder kring Lussebäcken och utformningen av en park väster om området. Buller. Ligger inom riksintresse kulturmiljövård (Rååns dalgång) och angränsar till riksintresse för naturvården (Råån med omgivning). Planarbetet pågår.
37. Pålstorp	Park	Staden	30	Planansökan finns för bostäder. Det finns särskilda vattenskyddsföreskrifter från 1962 som anger förbud mot petroleumprodukter med mera, men dessa är inte längre aktuella då grundvattenströmningen inom området är riktad bort från den aktiva delen av Örbyfältet. Enligt överenskommelse med NSVA behöver vi inte ta hänsyn till dessa vattenskyddsföreskrifter. Området i söder gränsar till Örbyfältets primära skyddszon. Översvämningsrisk vid skyfall.
38. Norrehedsskolan	Skola	Staden	180	Kompetenscentrum har avtal med fastighetsförvaltningen fram till 2018. I anslutning till stråk för farligt gods enligt FÖP H+. Eventuella risker och buller från närliggande verksamheter och vägar.
Summa			17820	