

Detaljplan för fastigheten

Drottninghög västra 1,

Helsingborgs stad

Underlag för planuppdrag

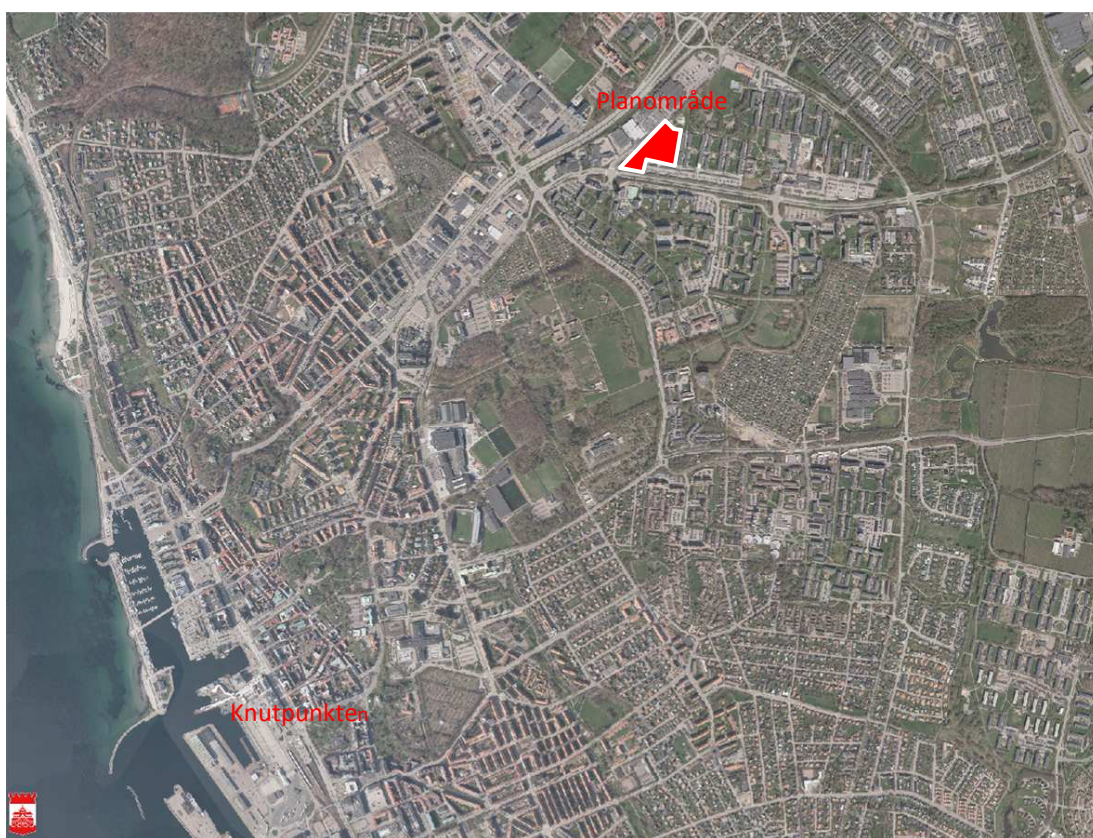
Syfte och process

Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att pröva möjligheten till att uppföra bostäder samt centrumverksamhet och parkeringshus inom planområdet.

Avgränsning

Området gränsar mot Regementsvägen i norr och väster, Vasatorpsvägen i söder och mot befintlig bostadsbebyggelse och parkering i öster. Planområdet omfattar ca 15500m².



Planområdets läge.

Förslag till process

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

Planarbetet beräknas kunna påbörjas under första kvartalet 2016, och färdigställas under första kvartalet 2017.

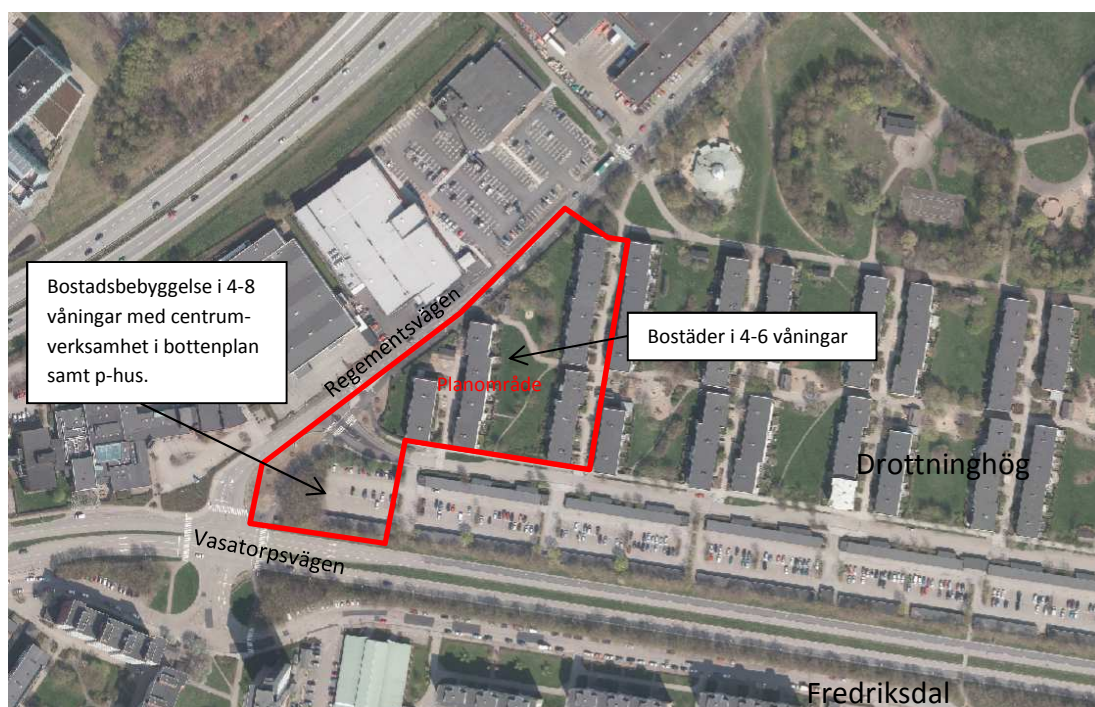
Planförslag

Planförslaget avser nyproduktion av ca 300 lägenheter i flerbostadshus. Idag finns 78 lägenheter inom planområdet. För att möjliggöra önskad förtätning inom området kan en konsekvens bli att delar av bebyggelsen behöver rivas motsvarande ca 50-60 lägenheter. Dessa lägenheter kommer att ersättas av ny bebyggelse inom planområdet. Fullt utbyggt bedöms drygt 300 lägenheter rymmas inom planområdet.

Förslaget innebär en omvandling av befintlig 3-våningsbebyggelse från 1960-talet i öppen kvartersstruktur till en mer sluten kvartersstruktur. Bebyggelsen föreslås huvudsakligen uppföras i 4-6 våningar där vissa delar kan gå upp i 10 våningar.

I planområdets sydvästra del, där Vasatorpsvägen och Regementsvägen möts, föreslås bebyggelsen innehålla centrumverksamhet. Denna del av planområdet föreslås också rymma parkering i parkeringshus som ersättning för befintliga markparkeringar inom planområdet.

En bärande idé i förslaget är att omvandla Regementsvägen i det aktuella avsnittet till en stadsmässig gata med trottoar, cykelväg och bostadsentréer mot gatan samt ge möjlighet till lokaler i husens bottenvåningar.



Planområdet med preliminär planavgränsning.



Grönkulla Västra - Översiktssvy 2015-10-23 JAENECKE Jaenecke Arkitekter AB

Skiss som visar en av flera möjliga utformningar för att förtäta med fler bostäder inom planområdet. I förgrunden ses Regementsvägen från nordväst. Obs endast arbetsmaterial (151023) som kommer att bearbetas vidare i planprocessen.

Bild: Helsingborgshem/Jaenecke Arkitekter AB



Skiss som visar intentionen med en mer stadsmässig utformning av Regementsvägen. Perspektiv mot sydväst. Obs endast arbetsmaterial.

Bild: Helsingborgshem/Jaenecke Arkitekter AB

Konsekvenser

Bedömning av miljöpåverkan

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.

Bedömning av övriga konsekvenser

Intentionen med planen är att kunna uppföra bebyggelse i upp till 6 våningar inom befintlig bebyggelsestruktur. Befintlig 3-våningsbebyggelse är ej lämplig för påbyggnad vilket förutsätter att delar av den befintliga bebyggelsen ersätts av ny bebyggelse för att möjliggöra önskad förtätning inom området.

De öppna och halloffentliga gårdarna kommer att ersättas med sluten bebyggelse vilket stärker skillnaden mellan privata och offentliga ytor.

En relativt sluten kvartersbebyggelse i max 6 våningar innebär att ljus- och skuggförhållanden samt vindförhållande kommer att ändras inom planområdet. Sol- och skuggverkan behöver studeras ytterligare i planarbetet. I den sydvästra delen med eventuell byggnad i 10 våningar behöver sol- och skuggverkan samt påverkan på stadsbild studeras ytterligare.

Gaturummet längs Regementsvägen kommer att omformas på den östra sidan. Befintlig gata kommer att kompletteras med cykelväg, trädplantering och kantstensparkering.

Riktlinjer för trafikbuller från Regementsvägen och Vasatorpsvägen överskrids idag då uppmätta bullernivåer ligger på minst 60 dBA ekvivalentnivå. Bullersituationen påverkar möjligheten att skapa goda ljudmiljöer för bostäder. Föreslagen bebyggelsestruktur med slutna kvarter ger dock goda förutsättningar för ljuddämpande sidor för bostäder.

Enligt Helsingborgs översiktsplan, ÖP2010, föreligger ingen risk för överskridande av miljö kvalitetsnormer för luft i området. Projektet bedöms inte innebära att halterna överskrids vid utsatta platser i staden.

Drygt 60 parkeringsplatser kommer att försvinna inom området. Parkeringsbehovet kommer preliminärt att kunna uppfyllas genom markparkering och parkeringshus och hanteras i enlighet med Parkeringsstrategi DrottningH (2014-10-13).

Avrinningsförhållanden för dagvatten kommer att påverkas genom mer hårdgjorda ytor samt högre och mer sluten bebyggelse. Utjämningsbehovet inom området innan dagvattnet når det allmänna dagvattennätet behöver studeras.

Bebyggelse inom planområdet kan anslutas till ledningar i Grönkullagatan för vatten, spillvatten, el, fjärrvärme och fiber. Kapaciteten är tillräcklig för den föreslagna utbyggnadsvolymen.

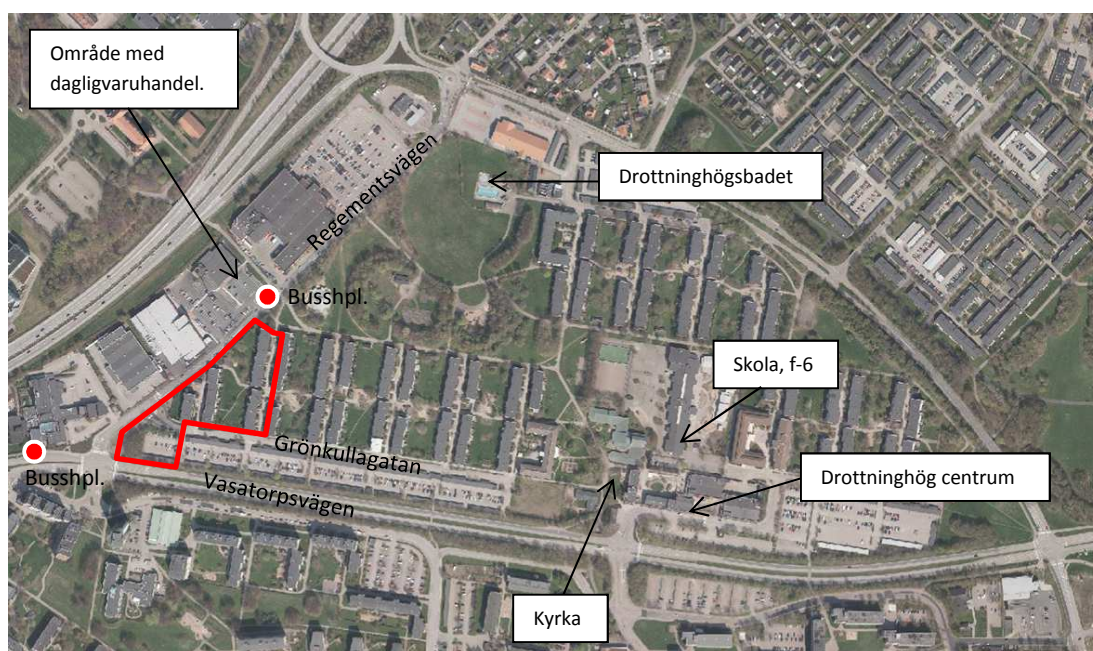
Planeringsförutsättningar

Bakgrund till planändringen

Ansökan om planändring har, via Mark- och exploateringsenheten, inkommit från Helsingborgshem som är ägare till fastigheterna Drottninghög Västra 1 och Flottiljen 2. Motivet till ansökan är att möjliggöra för uppförande av flerbostadshus med ca 300 lägenheter. Förslaget avser även att skapa lokaler för centrumverksamhet och parkeringshus. Ambitionen från Helsingborgshem är att förtäta Drottninghög med fler bostäder i enlighet med planprogrammet för området och mål som pekats ut i projektet DrottningH.

Planområdet

Planområdet utgörs av fastigheterna Drottninghög Västra 1 (bostäder), Flottiljen 2 (markparkering) och Filborna 28:1 (vägområde). Idag finns 78 hyreslägenheter fördelade i fyra 3-våningshus inom Drottninghög Västra 1. Husens entréer vetter mot en bilfri entrégata och husens baksidor med uteplatser och balkonger vetter mot en halvoffentlig gård/parkyta. Området korsas i östvästlig riktning av Grönkullagatan som ansluter i väster mot Regementsvägen. Fastigheten Flottiljen 2 utgörs av parkering på mark och i enplans garage. Planområdets sydvästra del ingår i vägområdet inom Filborna 28:1 och utgörs av planteringsytor.



Orienteringskarta Drottninghög. Planområdet markerat i rött.

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

Vårdcentral, bibliotek, kyrka och kommersiell service finns i Drottninghögs centrum, cirka 300 meter från planområdet. Väster om Regementsvägen finns dagligvaruhandel, bland annat en större matbutik. Skola och förskola finns inom Drottninghög. Busshållplatser för bland annat Linje 1 finns i direkt anslutning till planområdet längs Regementsvägen och Vasatorpsvägen.

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

Drottninghög är idag väl försett med parktytor och andra ytor för lek och närrecreation. Drottninghögs utomhusbad ligger i nära anslutning till området. I takt med att området förtätas kommer fler människor att behöva dela på rekreationsytor.

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

Inget bevarandeprogram finns för området.

Inga kända fornlämningar finns.

Riksintressen

Området omfattas ej av riksintresse.

Tidigare kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

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

Projekt DrottningH

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

Planprogram

Förändringen följer intentionen i Planprogram för Drottninghög som godkändes i stadsbyggnadsnämnden i december 2012. Bland annat pekas strategierna *öppna, koppla* och *förtäta ut* som viktiga utgångspunkter för utvecklingen av Drottninghög.

Detaljplaner

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

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Björn Bendsorp-Redestam
planchef

Anders Nilsson
planarkitekt