



Detaljplan för del av fastigheten

Drottninghög Västra 1 m.fl.

Helsingborgs stad

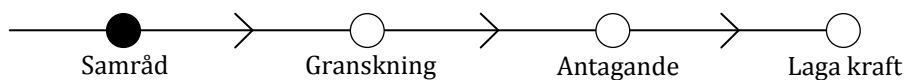


Planområdets läge

Planbeskrivning

Upprättad den 27 maj 2016

STANDARDFÖRFARANDE



Detaljplanen redovisas i följande handlingar

- Denna planbeskrivning
- Detaljplanekarta med planbestämmelser och illustrationer

Utredningar till grund för förslaget (tillgängliga på Stadsbyggnadsförvaltningen)

- Trafikbulerutredning, Grönkulla Västra, Soundcon AB, 2016-05-09
- Dagvattenutredning Grönkulla, Drottninghög, AquaP 2014-01-09
- PM fördröjning av dagvatten, norra delen, era landskap 2015-03-23
- PM fördröjning av dagvatten, södra delen, era landskap 2016-05-27

Kontaktuppgifter

Planarkitekt Emma Olvenmyr, 042-10 50 00

Medverkande

Planförslaget är utarbetat av Arkitektkontoret Holtenäs & Holtenäs, Helsingborg, med Thomas Holtenäs som handläggande konsult i samverkan med planarkitekterna Anders Nilsson, Carl Welin och Emma Olvenmyr, SBF. Medverkande i planarbetet har även exploateringsingenjör Johan Cedergren, MEX och trafikplanerare Eva Werner, SBF varit.

Planidé och 3D-model av Jaenecke Arkitekter AB. Modell och modellbilder delvis redigerade av planförfattaren.

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	GRÖNSTRUKTUR OCH ALLMÄNNA PLATSER // TORG // VATTEN.....	8
2.4	TRAFIK.....	10
2.5	TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	13
3	KONSEKVENSER	16
3.1	BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN	16
3.2	PÅVERKAN PÅ RIKSINTRESSEN	16
3.3	MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET	16
3.4	NATUR- OCH KULTURMILJÖ.....	19
3.5	SOCIALA FÖRHÅLLANDEN	20
3.6	PLANENS GENOMFÖRANDE.....	23
4	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	26
4.1	BAKGRUND OCH ORGANISATION	26
4.2	PLANOMRÅDET	26
4.3	SERVICE	29
4.4	RIKSINTRESSEN OCH FÖRORDNINGAR.....	30
4.5	TIDIGARE KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN	30

1 Planen i korthet

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

1.1 Syfte

Detaljplanen syftar till att pröva möjligheten att uppföra nya bostäder samt centrumverksamhet, kontor och parkeringshus inom planområdet för att skapa en mer blandad stadsbebyggelse samt att pröva omfattning och utformning av en sådan bebyggelse. Planändringen omfattar även gatumark samt del av befintligt gång- och cykelstråk som övergår till allmän platsmark.

1.2 Sammanfattning

Utgångspunkten för planförslaget är att inom befintliga bostadskvarter möjliggöra nybyggnation och renovering av bostäder samt tillföra centrumverksamhet och kontor för att skapa en mer blandad stadsbebyggelse.

Förslaget innebär en omvandling av befintlig 3-vånings lamellhusbebyggelse från 1960-talet för att ersättas av en mer sluten kvartersstruktur. En bärande idé i förslaget är att genom ny bebyggelse omvandla angränsande gator, Regementsvägen och Vasatorpsvägen, till mer stadsmässig gator med trottoarer och bostadsentréer mot gata samt ge möjlighet till lokaler i husens bottenvåningar.

I planområdets sydvästra del, där Vasatorpsvägen och Regementsvägen möts, föreslås en högre byggnad som kan innehålla en större del handel, service och kontor. Endast högre upp i huset möjliggörs för bostäder. Denna del av planområdet föreslås också rymma planområdets parkering i parkeringshus som ersättning för befintliga markparkeringar inom planområdet.

Planförslagets stuktur bygger på en bulleravskärmande bebyggelse utmed Regementsgatan samtidigt som den inre bebyggelsen hålls nere i höjd för att få goda ljusförhållanden i kvarteren.

Förslag

Detaljplanen möjliggör:

- Cirka 240 nya bostäder, företrädesvis mindre lägenheter samt ca 20 ombyggda lägenheter.
- Centrumverksamhet och Kontor för handel och service om bruttoarea (BTA) på ca 4 000 m².
- Parkeringshus om ca 380 parkeringsplatser.
- Väst-östligt gång- och cykelstråk som allmän platsmark

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. 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 service, kontor och parkering på till större delen 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 och 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 även 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.



Illustrationskarta

Planeringsförutsättningar

Planområdet ligger inom stadsdelen Drottninghög och gränsar och omfattar del av Regementsvägen i nordväst och Vasatorpsvägen i söder. Fastigheterna Drottninghög Västra 1 och Flottiljen 2 ägs av Helsingborgshem AB. Fastigheten Filborna 30:1, där bland annat omgivande gator ingår ägs av staden. Planområdet används idag för bostadsändamål, parkering, plantering och gator, i enlighet med gällande detaljplaner. Planområdet gränsar i väster till ett område med storskalig dagligvaruhandel. Söder om området ligger Fredriksdals bostadsområde. Vårdcentral, bibliotek, kyrka och kommersiell service finns i Drottninghög centrum, cirka 300 meter från planområdet. Väster om Regementsvägen finns dagligvaruhandel, bland annat två större matbutiker. Skola och förskola finns inom Drottninghög.

Planstatistik

Planområdets area:	ca 17 040 m ²
Antal bostäder:	ca 240 nya lägenheter ca 20 ombyggda lägenheter
BTA verksamheter/kontor:	ca 2 700 m ²
BTA butikslokaler/service:	ca 1 200 m ²
BTA parkeringshus 6 våningar ovan mark:	ca 9 700 m ²
BTA vid enbart kontor/service i södra kvarteret ca 8 000 m ²	

2 Planförslag

2.1 Områdets disposition och gestaltning

Utgångspunkten för planförslaget är att inom befintliga bostadskvarter möjliggöra nybyggnation och renovering av bostäder samt tillföra centrumverksamhet och kontor för att skapa en mer blandad stadsbebyggelse. Parkeringen inom området löses i ett parkeringshus i det södra kvarteret.

Förslaget tar utgångspunkt i de strategier för utvecklingen som presenteras i planprogrammet för Drottninghög, DrottningH:

Öppna - men en platsbildning synligöra det väst-östliga gångstråket genom området samt möjliggöra för lokaler i bottenvåningarna utmed gatorna.

Koppla - genom att bebyggelsen i de olika stadsdelarna förs fram i gatulinjen och bidrar till en sammanhållen stadsbebyggelse.

Förtäta - att skapa större mångfald i bostadsutbudet och i stadsbilden genom att möjliggöra för ny bebyggelse inom planområdet.

Förslaget innebär en omvandling av befintlig 3-vånings lamellhusbebyggelse från 1960-talet där vissa delar föreslås att rivas för att ersättas av en mer sluten kvartersstruktur.



Illustration av föreslagen ny bebyggelse mot Regementsgatan.

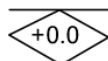
En bärande idé i förslaget är att genom ny bebyggelse omvandla angränsande gator, Regementsvägen och Vasatorpsvägen, till mer stadsmässiga gator med trottoarer och bostadsentréer mot gata samt ge möjlighet till lokaler i husens bottenvåningar. I planområdets sydvästra del, där Vasatorpsvägen och Regementsvägen möts, föreslås en högre byggnad som kan innehålla en större del handel, service och kontor. Endast högre upp i huset möjliggörs för bostäder. Denna del av planområdet föreslås också rymma planområdets parkering i parkeringshus som ersättning för befintliga markparkeringar inom planområdet.

2.2 Bebyggelse

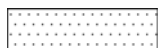
Helsingborgs stad strävar mot en hållbar stadsplanering med beaktande av sociala, ekologiska och ekonomiska aspekter. Nya byggnader inom planområdet bör utföras långsiktigt hållbara, med låg energiförbrukning och sunda material.

Planbestämmelser som reglerar bebyggelsen

BC₁ Bostäder. Centrumverksamhet medges i bottenvåningen.
CKP₁B₁ Centrum. Kontor. Parkeringshus, nätstation och lager får finnas.
Bostäder, tillåts från våning 5 och uppåt.



Högsta nockhöjd i meter.



Byggnad får inte uppföras.

e₁₀₀₀ Maximal byggnadsarea som får byggas inom respektive kvarter. Där utöver får p-garage och/eller tekniska anläggningar och förråd finnas under mark.

f₁ I bottenvåning mot Vasatorpsvägen och Regementsvägen ska minst 150m² utföras med en lägsta våningshöjd om 3,5 m.

f₂ En sjunde våning ska vara indragen minst 2 meter från fasadliv utmed 80% av fasadlängden.

Generella bestämmelser som gäller inom hela planområdet:

Bostadsentréerna inom kvarteret ska vändas mot gata, torg, plats för gång- och cykeltrafik eller mot befintliga entréer mellan husen på kvartersmark.

Inglasning av balkonger ska ske med enhetlig utformning.

Grundläggning av underjordiskt garage/källare ska utformas på ett sådant sätt att så liten påverkan som möjligt sker på grundvattnet. Lösning för omhändertagandet av grundvatten ska godkännas av ledningsägare innan bygglov medges.

Bostäder

Planförslaget avser nyproduktion av cirka 240 lägenheter i flerbostadshus och radhus samt ombyggnad av ett 20-tal lägenheter. Idag finns ett 80-tal lägenheter inom planområdet varav ett 60-tal planeras att rivas. Fullt utbyggt bedöms cirka 260 lägenheter rymmas inom planområdet.

De befintliga bostadshus som ingår i planområdet omfattas av Grönkullagatan 1, 3, 5 och 7 där hus 5 är tänkt att byggas om och övriga hus rivas.

Planförslagets stuktur bygger på en bulleravskärmande bebyggelse utmed Regementsgatan samtidigt som den inre bebyggelsen hålls nere i höjd för att få goda ljusförhållanden i kvarteren. De två huskropparna utmed Regementsvägen i de två norra kvarteren föreslås byggas i 6 våningar men en indragen sjunde våning som innehåller förråd och tekniska utrymmen alternativt etagelägenheter eller mindre lägenheter under 35 m². För byggrätterna inne i kvarteren mot den väst-östliga gång- och cykelstråket och Grönkullagatan föreslås högst 4 våningar med en femte indragen våning samt radhus i 3 plan. Det norra kvarteret avslutas mot den nya platsbildningen och den nya gatan norr om området möjliggör för en byggnadskropp i 8 våningar.



Illustration över de två norra kvarteren inom planområdet.

För det södra kvarteret möjliggör planen bostäder från våning fem och uppåt på grund av dess bullerutsatta läge. De nedre våningarna möjliggör centrumverksamheter, kontor och parkering. Med ett överbyggt bjälklag kan det högre upp i huset skapas en takterrass/gårdsrum för boende med goda ljud- och ljusförhållanden. För det södra kvarteret kan huskroppen mot Vasatorpsvägen byggas i 7 våningar medan huskroppen mot nordväst mot Regementsvägen föreslås byggas i upp till 11 våningar.

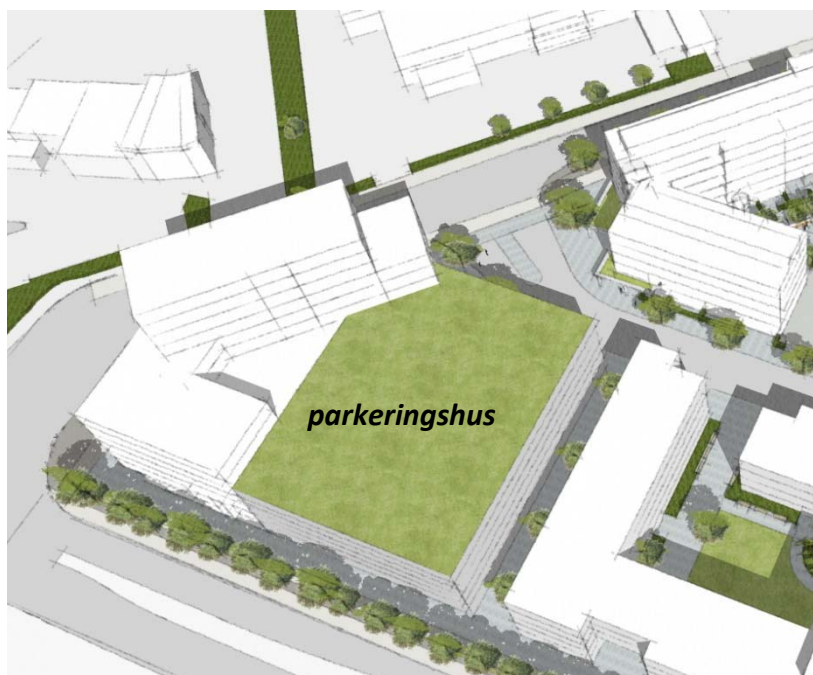


Illustration av det södra kvarteret inom planområdet med parkeringshus.

Verksamheter och kontor

I det södra kvarteret i korsningen Regementsvägen och Vasatorpsvägen möjliggörs ny bebyggelse för handel, service, parkering och kontor. I parkeringshuset kan även eventuella delar av lager för verksamheterna tillåtas i anslutning till garaget. Kvarteret ligger i ett utsatt läge rent bullermässigt i korsningen av Vasatorpsvägen och Regementsvägen men samtidigt i ett välexponerat läge med möjlighet för kompletterande handel och kontor med närhet till kollektivtrafikållplatser och omgivande företags- och handelsområde. Det södra kvarteret kan från våning fem även innehålla bostäder.



Det södra kvarteret med möjlighet till ett kontorshus i upp till 11 våningar illustrerat från Vasatorpsvägen från väster. Till höger i bild syns befintligbebyggelse på Fredriksdal.

Planförslaget möjliggör för handel, service och kontor i bottenvåningarna inom hela planområdet för en mer blandad stadsbebyggelse.

Parkeringshus och parkeringsgarage

I det södra kvarteret mellan Vasatorpsvägen och Grönkullagatan möjliggörs även för parkeringshus. I parkeringshuset kan även eventuella delar av lager för verksamheterna tillåtas i anslutning till garaget liksom en kompletterande nätstation för området. Tak över parkeringshus kan förses med "grönt tak" för att bidra till kvarterets fördröjning av dagvatten.

Alla tre kvarteren medger garage i källarplan.

2.3 Grönstruktur och allmänna platser // torg // vatten

Grönstruktur inom planområdet begränsas till innergårdarna respektive takterrass i det södra kvarteret samt trädplantering utmed gator. Tak över parkeringshus kan förses med "grönt tak" för att bidra till kvarterets fördröjning av dagvatten.

Gårdar

Centralt i de två norra kvarteren finns bullerskyddade innergårdar för rekreation och lek.



Illustration av det mellersta kvarterets innergård.

Platser

Där det väst-östliga gång- och cykelstråket ansluter till Regementsvägen bildas en mindre torgyta med träd och sittplatser och möjlighet att ta upp nivåskillnader med ramp och trappor.



Illustration av ny bostadsbebyggelse utmed Regementsvägen där det väst-östliga gång- och cykelstråket genom området ansluter till gatan och fortsätter västerut.

Utformning av gator

Både Vasatorpsvägen och Regementsvägen föreslås byggas om till stadsgator där Vasatorpsvägen i dag är en dubbelfilig infartsled utan någon koppling till omgivande bebyggelse på sträckan förbi Drottninghög. Endast vid Drottninghögs Centrum finns en korsande gata och bebyggelsen blir synlig i gaturummet.



Illustration av det södra kvarteret med kontor och parkeringshus ut mot Vasatorpsvägen med passage upp mot Grönkullagatan mot angränsande kvarter mot öster.



Illustration av gång- och cykelbana utmed Regementsvägen.

2.4 Trafik

All trafik till planområdet sker från Grönkullagatan. Endast viss angöring kan ske från Regementsvägen. Angöring till det södra kvarteret föreslås ske genom parkeringshuset där inlastning kan ske.

Grönkullagatans gaturum smalnar av i och med den nya bebyggelsen utmed Vasatorpsvägen och får ett totalt sektionmått på 12 meter från fasad på befintliga hus till gränsen mot de nya kvarteren. Viss gatuparkering ska finnas utmed gatan. Från gatan når man parkeringshuset i södra kvarteret samt de interna parkeringsytorna i de två norra kvarteren. Det norra kvarteret nås

genom att passera det väst-östliga gång- och cykelstråket . Vid passagen ska hastighetsdämpande åtgärder vidtas.

Planbestämmelser som reglerar trafikfrågor

GATA	Gata
GATA ₁	Lokaltrafik
GÅNG CYKEL	Gång- och cykeltrafik
TORG	Torg
träd	Träd i lokalgata ska finnas
←○→	Körbar förbindelse får inte anordnas
x	Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik

Utmed både Regementsvägen och Vasatorpsvägen finns cykelbanor som ingår i stadens övergripande gång - och cykelvägnät. För den interna kommunikationen finns det väst-östliga gång- och cykelstråket som i detaljplanen förlängs och avslutas med en torgyta ut mot Regementsvägen. Stråket ligger idag på kvartersmark men föreslås övergå till allmän platsmark.



Illustration av det väst-östliga gång- och cykelstråket med ny bebyggelse ut mot den föreslagna torgytan mot Regementsvägen.

Biltrafik

Endast viss markparkering och angöring sker inom de två norra kvarteren bland annat finns parkering för rörelsehindrade med närhet till bostadsentréerna. All övrig parkering sker i parkeringshuset i det södra kvarteret.

Parkering

All parkering för boende och besökare på Grönkulla sker idag på den stora parkeringsyta som ligger söder om bostadsområdet mot Vasatorpsvägen med garagelängor och markparkering. De boende har möjlighet att parkera på någon av parkeringsplatserna inom hela området. Därtill har vissa boende möjlighet till fast garageplats, mot en extra kostnad för denna.

Den p-norm som ska tillgodoses inom planområdet finns formulerad i en parkeringsstrategi som är speciellt framtagen för Drottninghög. Denna godkändes under hösten 2014 i styrgruppen för DrottningH; se under "Planeringsförutsättningar".

Drygt 60 parkeringsplatser kommer att försvinna inom planområdet från den västra delen av parkeringsytan söder om Grönkullagatan.

Parkeringskravet inom DrottningH ligger i snitt på 0,6 p-platser per lägenhet för boende i flerbostadshus med ett tillägg på 0,1 p-platser för besökare. Det är möjligt att hålla nere bilinnehavet, och därmed behovet av parkeringsplatser, genom att erbjuda hyresgäster eller bostadsrättsinnehavare gratis medlemskap i en bilpool 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.

Denna detaljplan delas in i tre kvarter med sammanlagt cirka 260 lägenheter, 1 200 m² lokaler och 2700 m² kontor. Det totala parkeringsbehovet för planområdet vid en mindre del kontor i det södra kvarteret är cirka 280 parkeringsplatser. Vid ett renodlat kontorshus i det södra kvarteret kan parkeringsbehovet öka till cirka 370 parkeringsplatser.

Föreslaget parkeringshus i det södra kvarteret kan med sju parkeringsplan, varav ett under mark, rymma cirka 370 400 parkeringsplatser för bostäder, lokaler och kontor. Dessutom föreslås ett 40-tal markparkeringar inom de två norra kvarteren. Planen möjliggör även för garage i källarplan inom planområdet.

Parkeringsbehovet kommer preliminärt att kunna uppfyllas genom föreslaget parkeringshus och markparkering och hanteras i enlighet med Parkeringsstrategi DrottningH (2014-10-13).

Utifrån nuvarande parkeringsnorm med 2,5 cykelplatser per lägenhet genererar en utbyggnad enligt detaljplanen ett behov av totalt cirka 650 cykelplatser.

Bullerskyddsåtgärder

Primärt är det bebyggelsestrukturen som är bullerskyddet för att skapa skyddade innergårdar med tyst eller ljuddämpad sida. För att ytterligare skydda innergårdarna från trafikbuller föreslås entrébalkonger mellan huskropparna förses med skärmar av glas.

2.5 Teknisk försörjning

Planbestämmelser som reglerar den tekniska infrastrukturen

CKP ₁ B ₁	Centrum. Kontor. Parkeringshus, nätstation och lager får finnas. Bostäder, tillåts från våning 5 och uppåt.
u	Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Energiförsörjning och telekommunikation

Bebyggelsen kommer att försörjas med el, tele med mera via befintliga ledningar i direkt anslutning till planområdet. Ny nätstation erfordras och föreslås placeras i nordöstra hörnet av parkeringshuset i det södra kvarteret. Flytt av elledning i sydvästra hörnet av det mellersta kvarteret kan bli aktuellt.

Befintliga fjärrvärmeledningar läggs om och förs ner genom det mellersta kvarterets parkeringsytor.

Åtkomst till underjordiska ledningar säkras genom markreservat där inga byggnader får uppföras, exempelvis prickad mark och u-områden inom kvartersmark eller gator och gång- och cykelvägar inom allmän platsmark.

Vatten och spillvatten

Bebyggelse inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp via befintliga ledningar i direkt anslutning till planområdet. Flytt av vattenledning i Grönkullagatan kan bli aktuell.

Brandposter finns i Grönkullegatan och Regementsvägen på mindre än 150 meter avstånd till planområdet.

Åtkomst till underjordiska ledningar säkras genom markreservat där inga byggnader får uppföras, exempelvis prickad mark och u-områden inom kvartersmark eller gator och gång- och cykelvägar inom allmän platsmark.

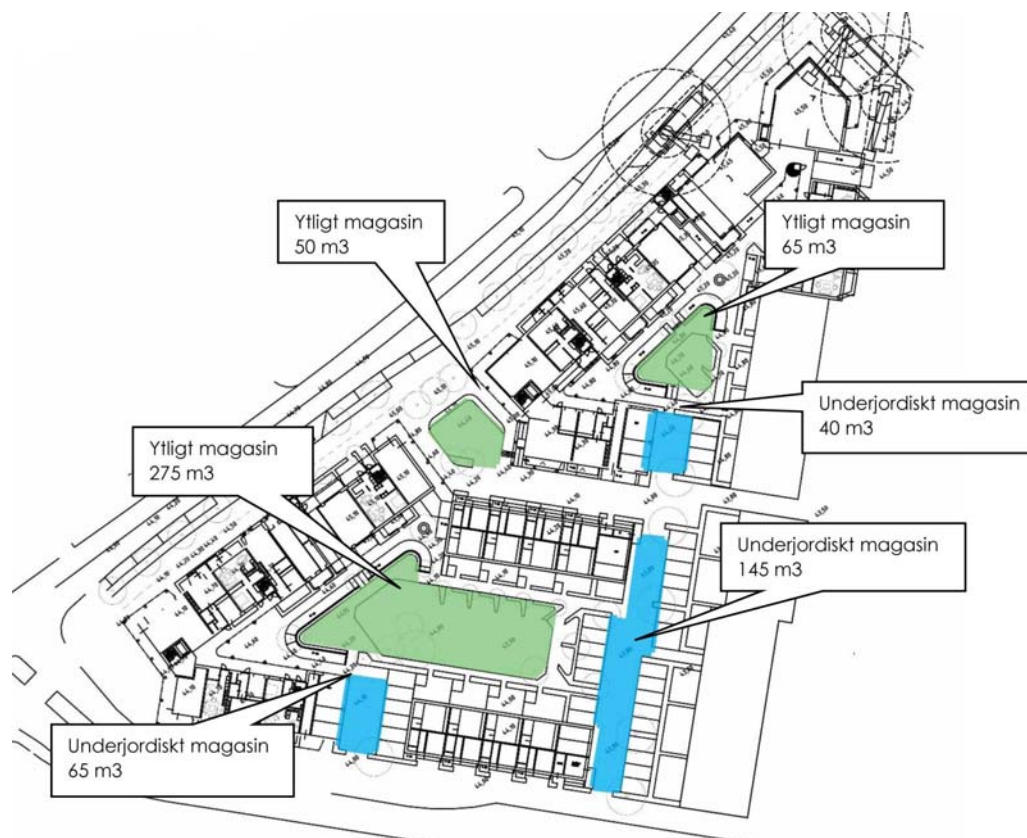
Dagvattenhantering

Delen Grönkulla av Drottninghög har idag ett dagvattensystem som bygger på konventionell dagvattenhantering utan fördröjning av dagvattnet. Då området planeras för en hög exploatering kommer det inte att finnas utrymme för att samla all utjämning till ett område avsett för dagvattenhantering. Helsingborgs stads dagvattenpolicy uppmuntrar fastighetsägare att tillämpa öppen dagvattenhantering där detta är möjligt. Man bör även välja lösningar och utformning så att vattnets kvalitet 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. Varje enskilt kvarter, ska kunna hantera ett 100-årsregn.

Det är viktigt att så mycket som möjligt av dagvattenutjämningen görs så nära källan som möjligt. Detta betyder att så mycket som möjligt av dagvattnet bör utjämnas på kvartersmark. 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 lutar i huvudsak mot Vasatorpsvägen är det viktigt att poängtera

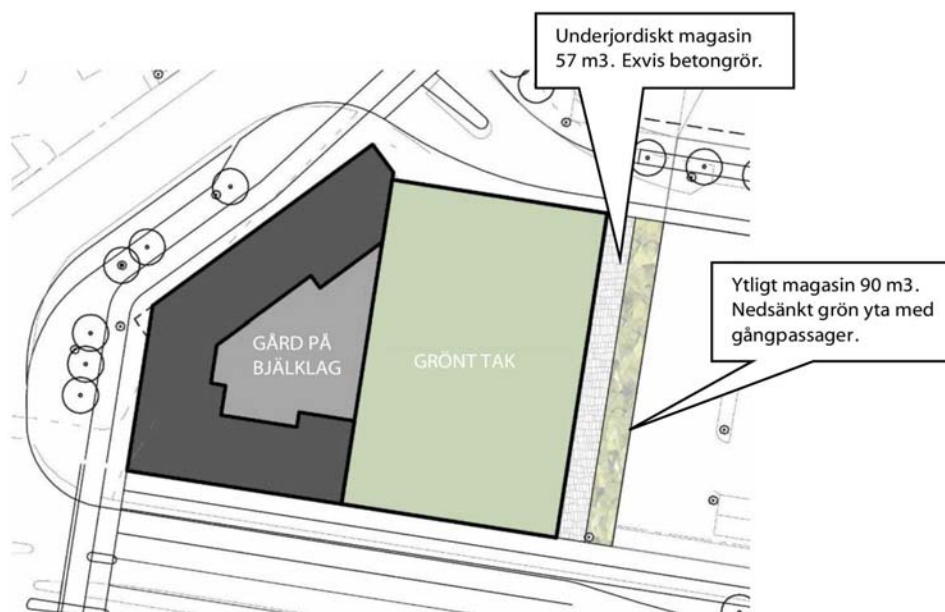
att avrinningsvägar måste planeras för och höjdsättning i projekteringskedet måste göras så att allt vatten som rinner på ytan söker sig till dessa stråk utan hinder på vägen dit.

En dagvattenutredning har tagits fram för hela Grönkulla inom Drottninghög och två PM har tagits fram för att presentera förslag på hur fördröjning av dagvatten för planområdet kan utföras med en kombination av ytliga och underjordiska fördröjningsmagasin. De underjordiska magasinerna har kapacitet för de mindre intensiva och mera frekventa 10-årsregnen och de ytliga magasinerna utnyttjas vid de mycket kraftiga och sällsynta 100-årsregnen. Då kan bräddning ske från de underjordiska magasinerna och nedsänkta parkytor eller parkeringsplatser översvämmas med tillfälliga vattensamlingar. Magasinens kanter kan byggas upp med stödmurar eller grässlänter.



Förslag på dagvattenhantering för norra och mellersta kvarteret, era landskap

Det södra kvarteret kan vid full utbyggnad helt sakna gård i markplan men kan utnyttja passagen mot angränsande kvarter mot öster. Taket på parkeringshuset i kvarteret kan utföras som "grönt tak" och bidra till fördröjningen av dagvattnet. En lösning är att bygga ett öppet nedsänkt magasin med ett djup på 0,5 m på halva passagens yta, förslagsvis mot parkeringshuset, och resterande erforderlig magasineringsvolym under mark enligt valfri metod.



Förslag på dagvattenhantering för södra kvarteret, era landskap

Avfallshantering

Renhållningsfordon kommer att kunna angöra miljörummen inom området utmed Regementsvägen via parkeringsfickor utmed gatan samt över parkeringsytorna inom kvarteren från Grönkullagatan. Från de inre delarna av kvarteren kan utfart för renhållningsfordonen ske över gång- och cykelstråket ut till Regementsvägen.

Fastighetsindelning och administrativa bestämmelser

Fastighetsindelning

CKP₁B₁ Centrum. Kontor. Parkeringshus, nätstation och lager får finnas.
Bostäder, tillåts från våning 5 och uppåt.

Administrativa planbestämmelser

g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

Generella bestämmelser som gäller inom hela planområdet:

Huvudmannskapet för allmän plats är kommunalt

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Fastighetsindelning

Kommunen har rättighet och skyldighet att lösa in allmän platsmark. Marköverlåtelse sker i enlighet med expropriationslagen.

Ledningar genom kvartersmark föreslås säkras genom ledningsrätter respektive u-områden. Eventuella flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa anläggningarnas funktion ska bekostas av exploitören/fastighetsägaren. Ledningar som idag ligger på allmän platsmark och i det nya förslaget kommer på kvartersmark säkras med u-område.

Genomförande av detaljplanen kan innebära bildande av nya gemensamhetsanläggningar för de parkeringsanläggningar som föreslås i detaljplanen.

Fastighetsbildning sker genom Lantmäteriet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Olika delar av detaljplanen kan ha olika genomförandetid.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

3 Konsekvenser

3.1 Bedömning av miljöpåverkan

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer, med vägledning av förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar, att planens genomförande inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 4 kap 34 § plan- och bygglagen respektive 6 kap 11 § miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därmed inte genomföras. Konsekvenserna av planförslaget utreds och beskrivs i denna konsekvensbeskrivning. Sammantaget kan konsekvenserna av planens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

3.2 Påverkan på riksintressen

Området omfattas ej av riksintresse.

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, som antogs av kommunfullmäktige den 18 maj 2010 föreligger 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. På Vasatorpsvägen och Regementsvägen, som har ett öppet gaturum, föreligger ingen risk för en normöverskridande försämring av luftkvaliteten med den trafikökning som förväntas.

Markföroreningar

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har tagits fram för Drottninghög. Inom områdets västra del, mot Regementsvägen, har det inte identifierats några potentiellt förorenande verksamheter (ingen fruktodling och upplag eller industriell verksamhet) men husen har haft detaljer med mjukfog med PCB. Det har genomförts sanering av byggnaderna inom området med avseende på PCB. Vidare analyseras jorden med avseende på metaller och PAH då detta är ämnen som ibland påvisas i stadsmiljö.

Av resultat från analys av jord framgår att det inom delområdet inte påvisas metaller eller PAH i halter över riktvärdet för känslig markanvändning. Halterna bly, kadmium och kvicksilver är dock över "halt för mindre än ringa risk" enligt Naturvårdsverket. Ett av proven innehåller PCB-halter över riktvärdet för KM (provet togs mindre än 1 m från byggnaden).

Inget av de prover som tagits på fyllnadsmassorna visat på halter PAH eller metaller över KM. Halterna är dock över nivå för mindre än ringa risk. Det framgår av de ärenden som finns hos miljökontoret avseende PCB att det förekommer fogar med PCB inom området.

När samtliga prover som tagits inom Drottninghög som analyserats med avseende på PCB studeras kan det konstateras att det är yttlig jord i anslutning till byggnader med PCB-fog som innehåller PCB-halter över riktvärdet för KM. Jord på större avstånd än uppskattningsvis 5 m från byggnaden innehåller med något undantag generellt betydligt lägre halter, som underskrider riktvärdet för KM.

Vattenkvalitet

Syftet med miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomster (ytvatten, grundvatten och skyddade områden) är att tillståndet i våra vatten inte ska försämrats och att alla vatten ska uppnå en bestämd miljö kvalitetsnorm. Aktuellt planområde är beläget på grundvattenförekomsten Helsingborgssandstenen (objekt-ID 2524). Planområdet avvattnas till Lussebacken, Råå-ån (objekt-ID 70) och kustvattnen Helsingborgsområdet (objekt-ID 539) samt N m Öresund (objekt-ID 538). Kustvattnet N m Öresund bedöms kunna nå uppsatt kemisk status till år 2015, dock inte kustvattnet Helsingborgsområdet. Vad gäller ekologisk status bedöms kustvattnen inte kunna nå den uppsatta statusen. Vad gäller Råå-ån föreligger risk att ekologisk och kemisk status inte kommer att uppnås till år 2015. Vad gäller grundvattenförekomsten Helsingborgssandstenen föreligger risk att kemisk och kvantitativ status inte uppnås till 2015.

Planområdet utgörs till stor del av redan hårdgjorda ytor. Den dagvattenutredning som tagits fram för genomförandet av denna detaljplan, rekommenderar att dagvatten från gator och parkeringar infiltreras.

Genomförandet av detaljplanen bedöms därför inte förvärra tillståndet för ovan nämnda vattenförekomster.

Trafikflöden

Den planerade bebyggelsen innebär att cirka 240 nya bostäder, företrädesvis smålägenheter, uppförs inom planområdet. Antal tillkommande bilrörelser för nyexploatering beräknas vanligtvis med 2,5 bilrörelser/lägenhet, cirka 600 per dag, men i det aktuella fallet bedöms antalet bilrörelser på grund av den goda tillgången på kollektivtrafik ligga lägre än dessa siffror. Lägenhetsstorlekarna innebär i sig att man kan förvänta sig ett måttligt bilinnehav och innebär att resor med bil främst kommer i fråga för något längre transportsträckor.

Mängden trafik som planförslaget genererar bedöms ej vara av sådan omfattning att den medför att halten luftföroreningar på det aktuella gatuavsnittet överskrider gällande miljö kvalitetsnorm.

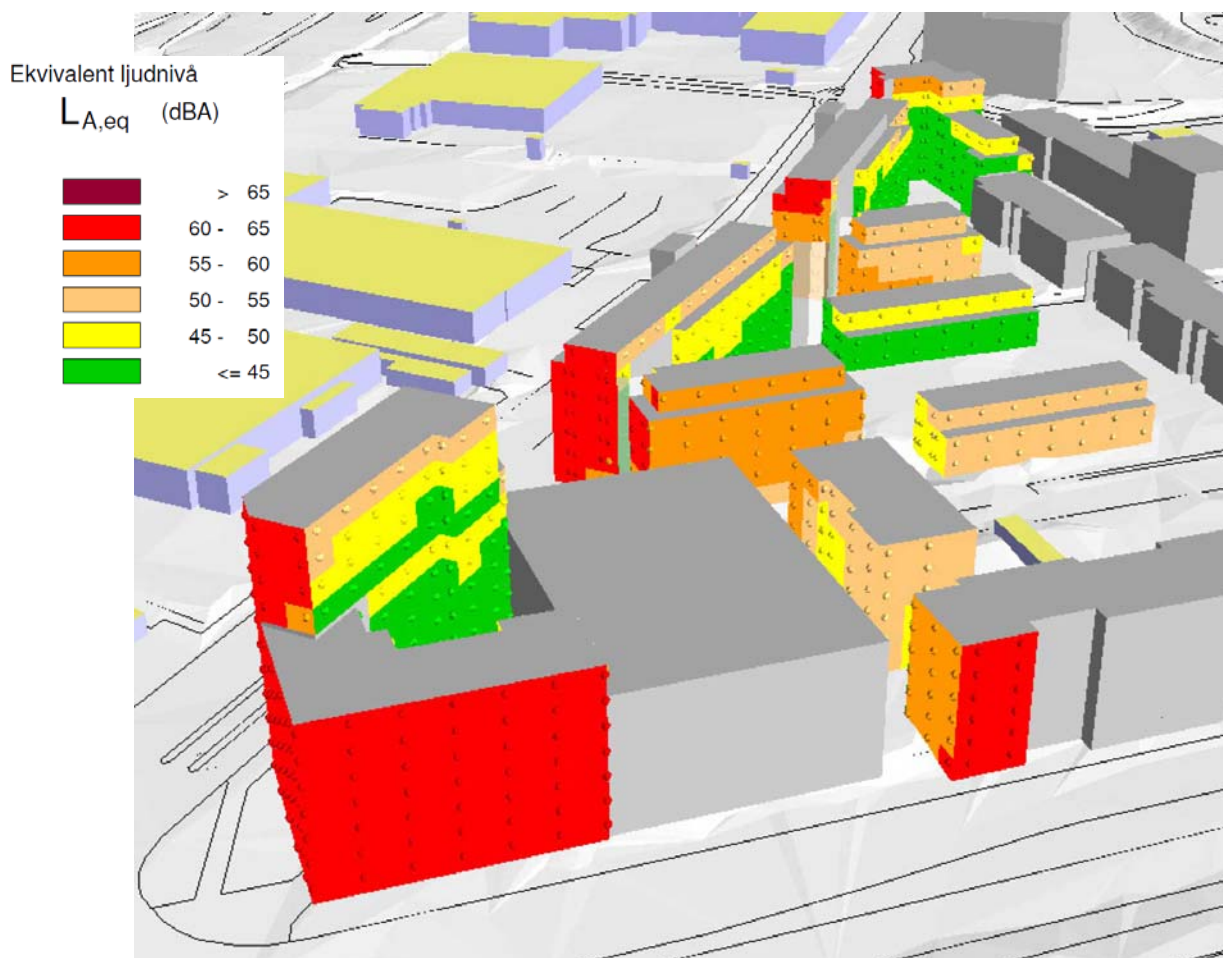
Buller från vägar

Likt de flesta detaljplaner inom stads- och tätortsnära miljöer överskrider de ekvivalenta ljudnivåerna riktvärdet på 55 dBA vid fasaderna mot gatutrafiken. För att möjliggöra bostadsbebyggelse längs dessa gator ska således en bedömning av bostädernas lämplighet och möjligheten till eventuella avsteg från riktvärden med hänsyn till trafikbuller göras.

För att avsteg från riktvärdena skall kunna medges anges i rådet bl a att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller i varje fall en ljuddämpad sida (45 – 50 dBA vid fasad), vilket för stora delar av detaljplanen innebär att bostäder mot gator måste vara genomgående. Det är främst de dygnsekvivalenta ljudnivåerna som blir dimensionerande för husutform-

ningar och planlösningar inom området. Riktvärdet för de maximala ljudnivåerna om 70 dBA vid uteplatser bör för de flesta bostäder kunna uppfyllas vid uteplatser/balkonger mot gårdsmiljöerna alternativt med gemensamma skyddade uteplatser på innergårdar.

På fasader mot Regementsvägen erhåller man en ekvivalent ljudnivå på som högst 65 dBA och på fasader mot Vasatorpsvägen som högst 62 dBA. Av resultaten framgår dock att byggnadsstrukturen skapar en effektiv ljuddämpning och att de flesta fasader mot innergårdarna erhåller en tyst eller ljuddämpad sida utan ytterligare tekniska lösningar. Med genomgående lägenheter bör således de flesta lägenheter kunna utformas med minst hälften av rummen mot en ljuddämpad sida. Området har således förhållandevis goda förutsättningar att uppfylla de vägledande principerna som enligt Boverket bör gälla vid avsteg från riktvärdena och bör vid de flesta bostäder kunna göra detta utan vidare tekniska lösningar.

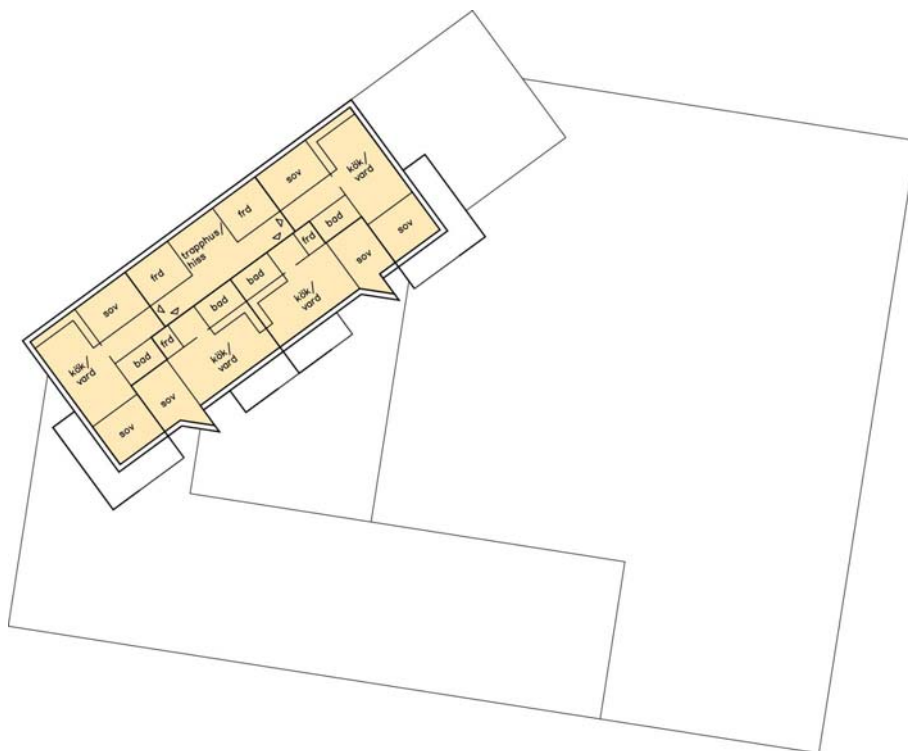


Situation framtidsprognos 2022 med passage vid P-hus. Dygnskvivalenta ljudnivåer vid fasader, Soundcon 2016-05-09

Enligt *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (2015:216) bör minst hälften av bostadsrummen, i bostäder där ljudnivån från trafiken överskrider 55 dBA ekvivalent nivå vid fasad, placeras mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasad och där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider nattetid. För en bostad om högst 35 m² bör den ekvivalenta ljudnivån vid fasad inte överskrida 60 dBA. Vid uteplats i anslutning till byggnad bör ljudnivån inte överskrida 50 dBA ekvivalent nivå respektive 70 dBA maximal nivå. Ljudnivåer inomhus i bostäder, kontor med mera regleras genom Boverkets Byggregler (BBR), och följs upp i samband med tekniskt samråd i bygglovhanteringen.

Utredningen redovisar ekvivalent nivå vid fasad mot gårdarna på upp till 50 dBA (ljuddämpad sida) förutom på översta våningen i det mellersta och södra kvarteret. Med hjälp av tekniska åtgärder i form av upp till 75 % inglasade balkonger och burspråk med fönster som vetter bort från ljudkällan kan ekvivalent nivå av högst 50 dBA innehållas även för de översta våningarna. På så sätt skapas också möjligheter till uteplatserna med maximal bullernivå upp till 70 dBA vid de flesta lägenheterna. För lägenheterna som inte har uteplats där maximal bullernivå av 70 dBA innehålls i anslutning till bostad finns möjligheten till en gemensam uteplats på gården eller för det södra kvarteret på en takterrass.

Riktvärdena för ekvivalent nivå 30 dBA och maximal nivå 45 dBA inomhus kan innehållas med hjälp av åtgärderna i fasader och fönster.



Ett exempel på planlösning och tekniska åtgärder i fasaden (inglasningar av balkonger upp till 75 % och burspråk med fönster riktade bort från ljudkällan)

Elektromagnetiska fält

En elnätstation behöver placeras inom planområdet och föreslagen plats är i parkeringshusets nordöstra hörn med direkt access från Grönkullagatan. Närmsta bostad kan komma att placeras på ett avstånd av 8 meter i det angränsande kvarteret öster om planområdet.

3.4 Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Exploateringen innebär att grönytor försvinner, och därmed minskar den totala mängd grön rekreativ parkyta som finns på Drottninghög.

Samtidigt planeras bostadsinnergårdarna i området med öppen dagvattenhantering och planförslaget reglerar att parkeringshusets tak kan utföras som "grönt tak" där det finns goda förutsättningar att anlägga ytor för att gynna biologisk mångfald och ekosystemtjänster.

Hushållning med naturresurser

Planområdet är ianspråktaget sedan tidigare. Att en förtätning kan komma till stånd innebär ett mer effektivt användande av stadens infrastruktur samt att jordbruksmark och naturmiljö inte behöver tas i anspråk.

Kulturmiljö

Planförslaget innebär att ny bebyggelse kommer att växa fram utmed Vasatorpsvägen och Regementsvägen samtidigt som befintlig struktur finns kvar med parallella huskroppar utmed en entrégata inom kvarteren. Befintligt gång- och cykelstråk i väst-östlig riktning finns också kvar och övergår till allmän platsmark vilket förväntas stärka den gröna och publika struktur som kännetecknar området.

Landskapsbild // Stadsbild

Planförslaget kommer liksom den första detaljplanen i området, Dp 17361 att påverka stadsbildens då gaturummet kommer att avgränsas av husfasader mot Vasatorpsvägen och Regementsvägen i stället för den grönska som till stor del omger gatorna idag. Även om omgivningen redan har hus med 10-12 våningar kommer husfasader i med dessa våningshöjder ge området en helt annan stadsmässighet än vad det har i dag.

3.5 Sociala förhållanden

Befolkning och service

Planförslaget möjliggör för ett stort antal nya bostäder och en del nya lokaler för handel, service och kontor, cirka 240 nya bostäder. Detta ställer krav på fler platser för nya invånare inom såväl förskola, skola som äldreomsorgen. Planförslaget möjliggör för nya handel- och verksamhetslokaler, vilket förväntas bidra till en utveckling av näringslivet inom området, samt skapa nya arbetstillfällen på plats. Planförslaget innebär vidare ökad tillgänglighet till området genom ny bebyggelse som kantar gator och en rad nya mötesplatser i området.

Konsekvenser för barn

Trots att strukturen på bebyggelsen inom planområdet förändras kommer den långt gångna trafiksepareringen inom området att finnas kvar och erbjuda säkra vägar för barn till skolor, lekplatser och grönytor.

Solförhållanden // Vindförhållanden // Mikroklimat

Förändringar i sol- och skuggförhållanden har studerats för den föreslagna bostadsbebyggelsen. Studien redovisar vårdagjämning den 20 mars och sommarsolstånd den 21 juni vid tre respektive fyra tillfällen på dygnet, kl 9, 12, 15 och 18. Vid bedömning av tillgången till sol- och dagsljus brukar vårdagjämningen användas.

Planförslaget medför vid vårdagjämning slagskugga sen eftermiddag på angränsande hus öster om föreslagen ny bebyggelse. Vid midsommar påverkar planförslaget omgivande bebyggelse enbart sen kväll. Påverkan på befintliga bostadshus bedöms som acceptabla i en innerstadsmiljö.

Gestaltningen av de nya husen innebär att hörnlägenheter undviks där lägenheterna med sämst tillgång till sol och ljus i de vinkelställda huskropparnas innerhorn får gavelläge mot sydväst respektive väster.



skuggor vårdagjämning 20 mars kl 09:00



skuggor vårdagjämning 20 mars kl 12:00



skuggor vårdagjämning 20 mars kl 15:00



skuggor sommarsolstånd 21 juni kl (09:00) 10:00 sommartid



skuggor sommarsolstånd 21 juni kl (12:00) 13:00 sommartid



skuggor sommarsolstånd 21 juni kl (15:00) 16:00 sommartid



skuggor sommarsolstånd 21 juni kl (18:00) 19:00 sommartid

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 i allmän platsmark som GATA, TORG respektive GÅNG CYKEL.

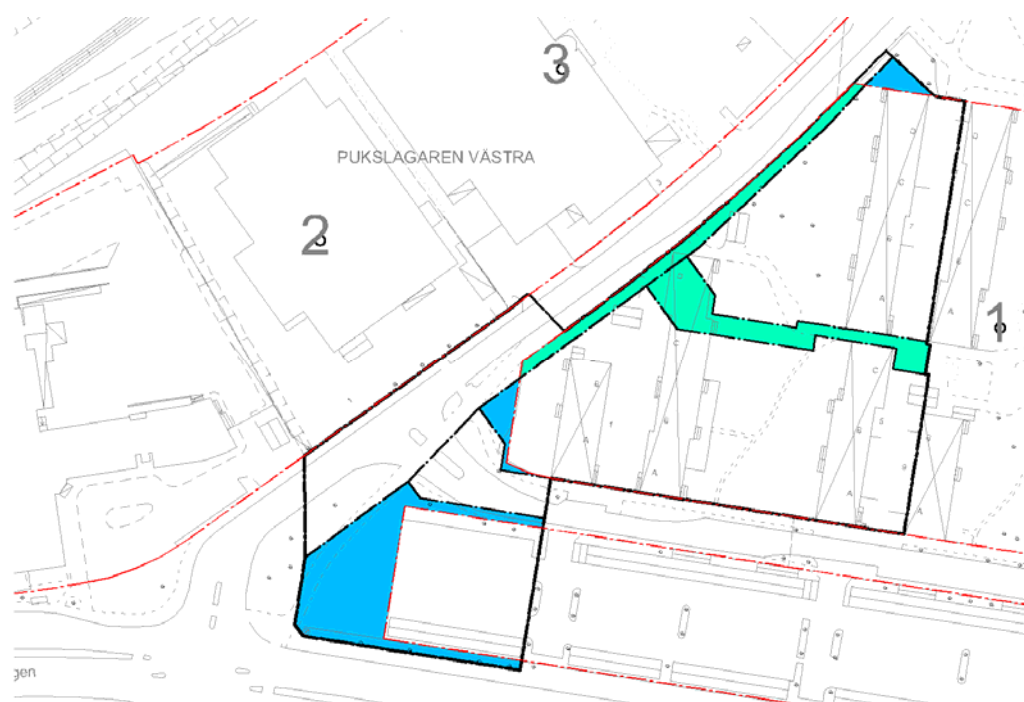
-allmän platsmark från fastigheten Filborna 30:1 övergår till kvartersmark till en ny fastighet för bostäder och centrumverksamhet i det norra kvarteret, ca 101 m².

-allmän platsmark från fastigheten Filborna 30:1 övergår till kvartersmark till en ny fastighet för bostäder och centrumverksamhet i det mellersta kvarteret, ca 138 m².

-allmän platsmark från fastigheten Filborna 30:1 övergår till kvartersmark till en ny fastighet för centrumverksamhet, kontor, parkering och bostäder i det södra kvarteret, ca 1 256 m².

- kvartersmark från fastigheten Drottninghög Västra 1 övergår till allmän platsmark GATA mot Regementsvägen, ca 496 m² samt TORG respektive GATA₂, ca 665 m².

Angivna ytor är preliminära och fastställs först vid lagakraftvunnen lantmäteriförrättning.



Ytor markerade med blått föreslås övergå till kvartersmark och ytor markerade med grönt föreslås övergå till allmän platsmark.

Avtal

Planavtal för finansiering av detaljplanens framtagande är upprättat. Genomförandavtal (exploateringsavtal och markanvisningsavtal) ska tecknas mellan staden och Helsingborgshem respektive staden och andra exploatörer. Exploateringsavtal ska tecknas innan detaljplanen kan antas av kommunfullmäktige. Ledningar som tillhör fastighetsägare inom planområdet, och som ligger på allmän platsmark som tillhör staden, ska säkerställas i särskilt markavtal mellan fastighetsägaren och Helsingborgs stad.

Ekonomi

Kostnader för planens genomförande såsom fastighetsreglering samt nedanstående kostnader såsom ledningsflytt och dylikt ska bekostas inom exploateringen och regleras i genomförandavtal. Planens genomförande kräver följande större investeringar:

Allmän plats

Planens genomförande kräver kommunala investeringar för om- och utbyggnad av lokalgator, samt kostnader för trafiksäkerhetsåtgärder i lokalgator. Genomförandet av detaljplanen innebär även investeringar för anläggning av gång- och cykelstråket. Delfinansiering av ombyggnation av Vasatorpsvägen, inklusive nytt hållplatsläge för buss/spårväg.

VA och dagvatten

Utformningen av den allmänna platsmarken ska möjliggöra avrinningsvägar och uppsamlingsytor för lokalt omhändertagande av dagvatten för allmän platsmark.

Tryckstegring kan komma att krävas för att få tillräckligt vattentryck för viss del av nybyggnationen. Pumpning av spillvatten och dagvatten kan krävas vid underjordiska garage/källare. Det kommunala VA-ledningsnätet kan behöva byggas ut på grund av ändrade fastighetsbildningar. Eventuell flytt av ledningar ska belasta exploateringen.

Tekniska utredningar

Geoteknisk utredning ska genomföras innan varje enskilt byggprojekt.

Lösning för omhändertagande av dagvatten ska upprättas i samråd med NSVA och redovisas i samband med bygglovsskede.

Lösning för brandvattenförsörjning ska tas fram i samråd med brandförsvaret och redovisas i samband med bygglovsskede.

Övriga upplysningar

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

En miljöplan ska upprättas med förebyggande miljöskyddsåtgärder för entreprenadarbetena. Av miljöplanen ska det framgå hur bullerstörningar för närboende minskas, hur man kontrollerar att riktvärdena för byggbuller följs, hur boende informeras om bullrande moment och dess omfattning och hur eventuella klagomål hanteras, under byggtiden. Det ska även framgå i miljöplanen vilka förebyggande miljöskyddsåtgärder som minskar risken för påverkan på grundvattnets status.

4 Planeringsförutsättningar

4.1 Bakgrund och organisation

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 cirka 240 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.

Beslut i ärendet

Beslut om uppdrag i SBN 29 januari 2016.

4.2 Planområdet

Planområdet ligger inom stadsdelen Drottninghög och gränsar och omfattar del av Regementsvägen i nordväst, ny lokalgata i norr, Vasatorpsvägen i söder och mot befintlig bostadsbebyggelse och parkering i öster. För exakt avgränsning hänvisas till plankartan.

Planområdet utgörs av fastigheterna Drottninghög Västra 1 (bostäder), Flottiljen 2 (markparkering) och Filborna 28:1 (vägområde).

Planområdet omfattar ca 17 000m².

Markägoförhållanden

Fastigheterna Drottninghög Västra 1 och Flottiljen 2 ägs av Helsingborgshem AB. Fastigheten Filborna 30:1, där bland annat omgivande gator ingår ägs av staden.

Markanvändning

Planområdet används idag för bostadsändamål, parkering, plantering och gator, i enlighet med gällande detaljplaner. Det totala lägenhetsbeståndet på Drottninghög uppgår till drygt 1 100 lägenheter, fördelade i 52 flerfamiljshus. Inom aktuellt planområde finns 4 bostadshus med totalt 78 lägenheter. 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 garage. Planområdets syd-västra del ingår i vägområdet inom Filborna 28:1 och utgörs av planteringsytor/träd.

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.

Vårdcentral, bibliotek, kyrka och kommersiell service finns i Drottninghögs centrum, cirka 300 meter från planområdet. Väster om Regementsvägen finns dagligvaruhandel, bland annat två större matbutiker. Skola och förskola finns inom Drottninghög.

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 1966-1969 byggde Helsingborgshem totalt 1 114 lägenheter i vad som var Helsingborgs dittills största bostadsprojekt. Husen byggdes av förtillverkade betongelement, ett sätt att bygga som arkitekterna studerat i Warszawa. När husen skulle byggas fanns ingen utvecklad industri som kunde leverera de efterfrågade varorna. För att bygga husen på Drottninghög bildade därför Helsingborgshem och två privata företag AB Hälsingborgs Byggelement som tillverkade betongelementen som skulle bilda husens väggar och balkar. Området bebyggdes med likformiga lamellhus i tre våningar, med undantag för tre u-formade fyrvåningshus. Samtliga bostadshus på Drottninghög finns kvar och endast ett fåtal har byggts på med en fjärde våning.

Bebyggelse

Bostadshuset på Drottninghög är byggda av prefabricerade storelement i betong och har mestadels plana tak. Byggnaderna har tydliga fram- och baksidor. Eftersom det inte är genomgående trapphus i bostadshuset får man, som boende på andra eller tredje plan, ta sig ut genom huvudentrén för att komma till husets baksida och gård. Mot entrégatan är fasaderna klädda med vitgrå eternit. Fasaderna ut mot de mellanliggande grönområdena är utformade på ett annat sätt. De olika våningsplanen är avdelade med längsgående betongelement.

Ursprungligen låg balkongerna bakom betongelementen, men numera har vissa glasats in och skjuter ut från de annars sammanhållna fasadlinjerna. På gårdssidorna finns också relativt stora uteplatser, som hör till lägenheterna i bottenplan. Husens gavlar och bottenpartier är alla klädda med mörkrött Helsingborgstegel. Utöver bostadshuset finns det i södra delen av planområdet också garagelängor på de ytor mellan Grönkullagatan och Vasatorpsvägen som utgörs av parkeringsplatser.

Grönområden/parker

Drottninghög är idag väl försett med parktytor och andra ytor för lek och närrekreation. Grönkulla, liksom övriga Drottninghög, består till övervägande del av publika platser då bostadsbeståndet uteslutande utgörs av friliggande flerbostadshus. De privata uterum som finns i området består i huvudsak av husens balkonger och uteplatser som hör till marklägenheterna. Drottninghögs utomhusbad ligger i nära anslutning till området. 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.

Trafik

Vasatorpsvägen söder om planområdet, trafikeras av ca 9 800 fordon per dygn varav 7% utgörs av tung trafik. Regementsvägen väster om planområdet trafikeras av ca 7 000 fordon per dygn och 6 % tung trafik. Grönkullagatan genom planområdets södra del trafikeras av uppskattningsvis ca 600 fordon per dygn, och ca 2 % procent av dessa utgörs av tung trafik.

Busshållplatser för bland annat Linje 1 finns i direkt anslutning till planområdet längs Regementsvägen och Vasatorpsvägen. Området försörjs idag av stadsbusslinjerna 1, 7 som går mot

centrum Råå/Ättekulla och Adolfsberg och servicelinje 9 samt av linjerna 26 och 27 mot Väla Södra och Tostarp. Linje 1 går var 6:e minut och linjerna 7 och 9 går med en kvarts intervall i rusningstrafik. Den tvärgående Linje 21 kopplar området mot Maria station och Ramlösa station via Drottninghögsvägen.

Regementsvägen har under 2013 byggts om, som en följd av ökade trafikmängder på grund av nyetableringar av bland annat dagligvaruhandel. Det betyder bl.a. att två nya vänstersvängfält har byggts för bilister på väg till ICA Maxi och M.A.T. Därtill har en ny bred cykel- och gångväg byggts till i den östra sidan av gatan, i kant mot Drottninghög.

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

Som ett resultat av förstudiearbetet för superbustrafik och en förstudie för spårvägstrafik i Helsingborg, samt ett planprogram för Drottninghög, finns planer på ombyggnation av Vasatorpsvägen som idag består av en fyrfilig infartsväg med endast en ljusreglerad korsning för infart mot Drottninghögs Centrum. Vägen föreslås genomgå en omvandling till att mer likna en stadsgata. Istället för breda bilfiler föreslås en gata med körfält för kollektivtrafik, två körfält för bilar, cykelväg i vardera riktning, alléträd, samt trottoarer utefter husfasader med lokaler för bl.a. butiker, kontor och verksamheter i bottenplan. Hastigheten längs Vasatorpsvägen avses sänkas på den aktuella sträckan, i samband med ombyggnation av vägen.

Trafikprogrammet och den tidigare trafikstrategin pekar på vikten att skapa och behålla bra förutsättningar för biltrafiken på infarterna till och från Österleden för att minska trafiken i de centrala stråken. Analyser för Vasatorpsvägen tillsammans med övriga infarter till Österleden är gjorda i stadens trafikberäkningsprogram. I denna analys konstaterar man att Vasatorpsvägens fortsatta funktion som matarled till Österleden behålls om än något nedtonad.

Vasatorpsvägens nuvarande utformning har en kapacitet på uppemot 25 000 fordon/dygn men trafikeras idag endast av ca 9 800 fordon/vardagsdygn. Eftersom det finns en överkapacitet på gatan kan ganska stora förändringar genomföras utan att det ger orimliga konsekvenser för biltrafiksystemet. Bedömningen har gjorts att dessa förändringar ger stora vinster för utvecklingen av staden och Drottninghög och att de negativa konsekvenserna i trafiksystemet är hanterbara. Exempel på vilka förändringar som kan komma att genomföras är sänkt hastighet från 70km/h till 40, 50 eller 60 km/h (mellan Drottninghögsvägen och Regementsvägen), två bilkörfält görs om till kollektivtrafikkörfält, två nya vägkorsningar (bilkopplingar mellan Fredriksdalsområdet och Drottninghög) samt ytterligare 2 st passager för gång och cykel i plan.

Bostadsområdet är idag trafikseparerat och i princip bilfritt. Det är möjligt att köra in på entrégatorna för att lasta i och ur en bil, samt för service- och räddningsfordon att ta sig fram till bostäderna. Möjligheterna är goda för oskyddade trafikanter att röra sig inom området och till skola och grönområden. För att trygga och säkra gång och cykelpassagera över lokalgatorna föreslås upphöjda ytor eller andra trafiksäkerhetsåtgärder vid dessa punkter.

Parkering

All parkering för boende och besökare på Grönkulla sker idag på den stora parkeringsyta som ligger mellan bostadsområdet och Vasatorpsvägen. De boende har möjlighet att parkera på någon av parkeringsplatserna inom hela området. Därtill har vissa boende möjlighet till fast garageplats, mot en extra kostnad för denna. I dagsläget utnyttjas ca 360 parkeringsplatser av de totalt ca 600 bilplatserna på Grönkulla. Det innebär en beläggningsgrad på cirka 0,6 parkeringsplatser per lägenhet (exklusive besöksparkering) vilket ligger i linje med dagens parkerings-

norm som anger 0,6 +0,1(besöksparkering) för kollektivtrafikhöga läge. Det finns därmed ett överskott på 240 parkeringsplatser.

Teknisk försörjning

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

Teknisk försörjning finns utbyggd i området. Vatten- och avloppsledningarna som försörjer området löper i Grönkullagatan, samt i Vasatorpsvägen. I den östra delen av Grönkullagatan viker ledningarna av söderut och fortsätter under mark genom Fredriksdal. En fjärrvärmeledning är dragen genom området, och ligger mellan de befintliga bostadshusen.

Arkeologi

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om fornlämning påträffas (stenpackningar, härdar, skelettdelar etc.) vid markarbetena, ska dessa i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGUs jordartskartering består översta jordlagren inom den norra delen av området av isälvsediment bestående av sand och grus. Södra och östra delen av området består i huvudsak av lerig morän. Just i höjd med Drottninghögs centrum når ett område med postglacial sand som även återfinns inom Fredriksdal (söder om Drottninghög) och Husensjö.

Uppgifterna från SGU bekräftas i stort vid genomförd översiktlig miljöteknisk undersökning. Översta jordlagren består av fyllnadsmaterial eller mullhaltig sand. Generellt påvisades fyllnadsmassor med en mäktighet på 0,25 och 2 m. Inom delområdet Drottninghög Centrum borrades två punkter djupare än övriga där fyllnadsmassorna underlagrades av ett tunt lager sand och sanden underlagrades i sin tur av morän från ca 2,5-5 m under markytan. Mellan ca 5-8 m under markytan återfanns åter sand. I en av borrhöjningarna på 3,8 m under markytan påträffades berg, hall (lersten och/eller sandsten) till 8 m u my där borrhöjningen avslutades.

Berggrunden i Helsingborg kallad "hall" som växlar i huvudsak består av sand och lersten med inslag och kol och kalkhaltig sandsten.

Inför planeringen av Drottninghög i början av 1960-talet gjordes en geoteknisk utredning över ett större område, Fredriksdalsområdet i Helsingborg, (fältarbete under hösten 1961) varav Drottninghög utgjorde en del. Det konstaterades bl.a. att berggrunden består av sandsten och skifferlera, vilka bildar sinsemellan växellagrande, mer eller mindre mäktiga lager och skikt. Berggrundens vittringsskorpa betraktades som en mycket god och bärkraftig byggnadsmark. Generellt konkluderas i utredningen att området lämpar sig väl för byggande av flerbostadshus i 3 - 5 våningar eller mer. Mer ingående markundersökningar bör göras vid varje enskilt byggprojekt för att fastställa rätt grundläggningsförfarande samt lösningar för eventuella källarplan.

4.3 Service

Tre förskolor och en f-6 skola finns på Drottninghög, inom gångavstånd. En närbutik samt apotek finns också vid Drottninghögs centrum, här till vårdcentral, fotvård, bageri, samt ett antal olika restauranger. Stormarknader finns på ca 300 meters avstånd; både City Gross nyetablerade M.A.T. samt ICA Maxi, ligger på andra sidan Regementsvägen. Därtill ligger både Lidl och Netto inom ett avstånd på ca 500 respektive 1200 meter.

4.4 Riksintressen och förordningar

Området omfattas ej av riksintresse.

4.5 Tidigare kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

I Helsingborgs översiktsplan ÖP2010, antagen av kommunfullmäktige den 18 maj 2010 och aktualitetsförklarad den 26 februari 2014, redovisas planområdet som... I Översiktsplanen från 2010 är aktuellt område utpekade för komplement i befintlig stadsbebyggelse och för utveckling och komplettering av storskaliga flerbostadsområden. Vid komplettering i dessa bör hänsyn tas till befintliga stråk, kulturmiljön och man bör verka för varierade upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar.

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.

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. Genomförandetiden för gällande detaljplaner har gått ut.

Bevarandeplan

Inget bevarandeprogram finns för området.

Program till detaljplan

Ett planprogram för Drottninghög godkändes i stadsbyggnadsnämnden december 2012. Planprogrammet för Drottninghög innebär ett strukturellt förslag till utveckling av Drottninghög på lång sikt. Tre viktiga strategier som ligger till grund för utvecklingen är öppna, koppla och förtäta. I planprogrammet föreslås bl.a. förtätning av aktuellt område med ny bostadsbebyggelse utmed Vasatorpsvägen, samt komplettering inom befintliga bostadskvarter. Vidare föreslås starkare kopplingar till Fredriksdal. En av dessa kopplingar är en närområdespark som föreslås sträcka sig mellan grönområdet norr om aktuellt planområde och avslutas i ett kommande hållplatsläge i Vasatorpsvägen. En annan ny koppling som redovisas i planprogrammet är en ny infart till Drottninghög från Regementsvägen norr om denna detaljplan. Detta medför att biltrafik släpps in i området via en ny lokalgata som föreslås komplettera den cykel- och gångväg som finns där idag. Förändringen följer intentionen i Planprogram för Drottninghög som godkändes i stadsbyggnadsnämnden i december 2012.

Parkeringsnorm

Den p-norm som ska tillgodoses inom planområdet finns formulerad i en parkeringsstrategi som är speciellt framtagen för Drottninghög. Denna godkändes under hösten 2014 i styrgruppen för DrottningH.

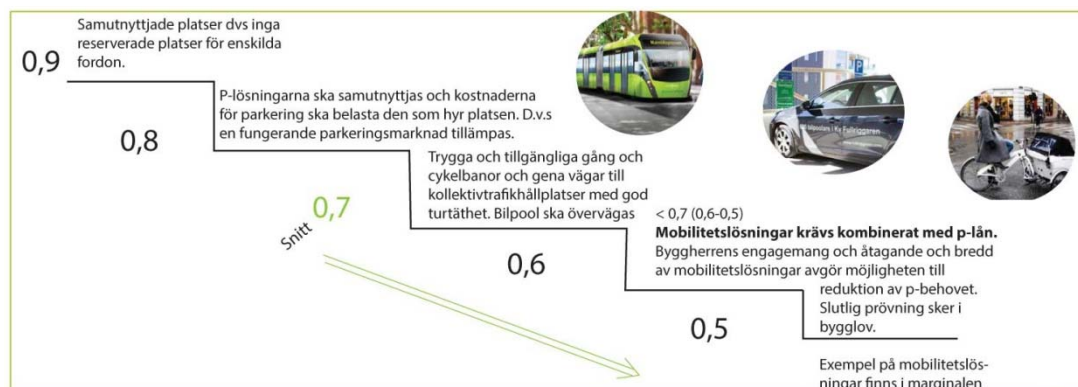


Illustration från Parkeringsstrategi för Drottninghög med trappa som beskriver hur byggherrar och exploitörer med olika åtgärder kan minska behovet av parkering.

Enligt stadens parkeringsnorm för kollektivtrafikhöga läge är behovet i snitt 0,6 p-platser per lägenhet för boende i flerbostadshus med ett tillägg på 0,1 p-platser för besökare. Beroende på boendetyper, parkeringslösningar, kostnad för parkering med mera kommer behovet att variera från fastighet till fastighet. Även om snittet ligger på 0,7 (inklusive besöksparkering) så är sannolikheten stor att någon fastighet ligger högre och någon lägre än snittet. Ovan illustreras vad som avgör vilket parkeringsbehov som behövs och hur det kan tillämpas. Det är möjligt att hålla nere bilinnehavet, och därmed behovet av parkeringsplatser, genom att erbjuda hyresgäster eller bostadsrättsinnehavare gratis medlemskap i en bilpool eller genom andra mobilitetslösningar. Bilpool i kombination med andra åtgärder såsom trygga, säkra och attraktiva cykelparkeringar kan reducera parkeringsbehovet. Byggherrens engagemang och åtagande samt bredd av mobilitetslösningar avgör möjligheten till reduktion.

Parkeringsnormen utgör ett lägsta behov vid exploatering. Det faktiska kravet på antal parkeringsplatser och utformning av dessa bestäms i samband med bygglovet.

Parkeringsnorm för cyklar

	p-behov + behov för besökare	p-norm cyklar
Boende	2,0/lgh + 0,5/lgh	2,5/lgh
Kontor	0,4/anställd + 0,1/anställd	0,5/anställd
Handel	6/1000 m ² BTA + 24/1000 m ² BTA	30/1000 m² BTA

Parkeringsnorm för bilar

	p-behov + behov för besökare	p-norm bilar
Boende	0,6/lgh + 0,1/lgh	0,7/lgh
Kontor	9,0/1000 m ² BTA + 0,1/1000 m ² BTA	9,1/1000 m² BTA
Handel	2,5/1000 m ² BTA + 25/1000 m ² BTA	27,5/1000 m² BTA

Övrigt

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 1960- och 1970-talet med stora ytor som binder samman bebyggelsen med mer naturlig gestaltning. 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. Direkt norr om Grönkulla ligger en större park (Solhålan), som kan nås på trafiksäkert sätt. Hålan är en områdespark på över 5 hektar och är gemensam för hela Drottninghög. En mindre, mer intim närpark saknas, men kompenseras av rymliga gröna gårdar. Valfungerande grönstråk förbinder Drottninghög mot öster, söder och väster, medan grönstråket mot Dalhem i norr skulle behöva stärkas.

STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Björn Bensdorp-Redestam
planchef

Emma Olvenmyr
planarkitekt