

PLANPROGRAM FÖR

# NÄRLUNDA, HELSINGBORGS STAD

Upprättat 4 mars 2016, Dnr: 936/2013



HELSINGBORG

## MEDVERKANDE

Programmet för Närlunda har tagits fram av:

Katinka Lovén, Tengbom  
Katarina Carlsson, Stadsbyggnadsförvaltningen (SBF)

### Projektarbetsgrupp:

Katarina Carlsson, SBF  
Asterios Tolikas, SBF  
Jenny Knutsson, SBF  
Sara Grafström, SLF  
Jesper Wirf, SLF  
Mia Larsson, Helsingborgshem  
Gunnar Blomé, Helsingborgshem  
Anders Eriksson, Helsingborgshem  
Katinka Lovén, Tengbom

### Illustrationer:

Katinka Lovén, Tengbom  
Katarina Carlsson, Stadsbyggnadsförvaltningen

### Layout:

Katinka Lovén, Tengbom  
Katarina Carlsson, Stadsbyggnadsförvaltningen

Detta program skall utgöra underlag för Helsingborgs stad att upprätta detaljplaner inom stadsdelen Närlunda.

**omslagsbild:** Vy från söder i stadsdelen Närlunda

## PROGRAMSAMRÅD

### Vad är ett program

Programmet för Närlunda innehåller förslag till utveckling av stadsdelen Närlunda. I programmet redovisas förslag till hur området kan utvecklas och en beskrivning av konsekvenserna av att genomföra idéerna.

Programmet har samråtts under november/december 2015 då remissinstanser såväl som sakägare, allmänhet och organisationer får möjlighet att framföra sina synpunkter på förslaget. Efter samrådstidens slut ska inkomna synpunkter och remissvar sammanställas i en rapport från programsamrådet och programmet ska även justeras utifrån synpunkterna som kommit in.

Det reviderade programmet, tillsammans med rapporten, godkänns sedan av stadsbyggnadsnämnden och beslut tas om inriktning av det fortsatta planarbetet.

**Har du frågor kring programmet för Närlunda eller planprocessen är du välkommen att ta kontakt med:**

Katarina Carlsson, planarkitekt.  
042 - 10 38 74  
katarina.carlsson@helsingborg.se

Stadsbyggnadsnämnden  
251 89 Helsingborg  
mail: stadsbyggnadsnamnden@helsingborg.se  
Besöksadress;  
Stadsbyggnadshuset, Järnvägsgatan 22,  
Helsingborg



HELSINGBORG

Planprocessen och programfasen (svarta pilar anger var ärendet befinner sig i planprocessen):



---

## INNEHÅLL

<b>1. INTRODUKTION .....</b>	<b>4</b>
<b>2. PROGRAMFÖRSLAG .....</b>	<b>8</b>
<b>3. FÖRUTSÄTTNINGAR.....</b>	<b>23</b>
<b>4. KONSEKVENSER.....</b>	<b>40</b>



Programområdets avgränsning markerat med vitt.

## Bakgrund

Mark- och exploateringsenheten och Helsingborgshem har inkommit med ansökan om planändring i stadsdelen Närlunda. Tillsammans har de ambitionerna att förstärka områdets kvaliteter och utveckla stadsdelen. Det finns också en önskan att tillföra nya bostäder med olika upplåtelseform.

Arbetet med att utveckla Närlunda har tidigare påbörjats med det enskilda projektet Höjdpunkten, ett höghus som markera stadsdelen i staden.

Den 25 februari 2014 beslutade stadsbyggnadsnämnden att ge uppdrag till stadsbyggnadsförvaltningen att upprätta detaljplan med normalt förfarande där planprocessen ska inledas med planprogram.

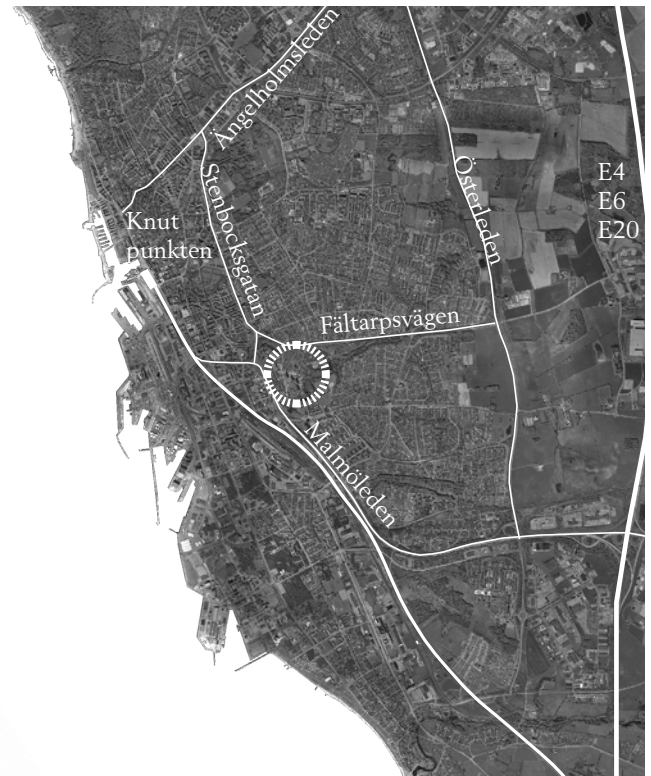
## Syfte

Syftet med arbetet är att se över hela Närlunda i ett övergripande program med ambitionen att framöver förtäta stadsdelen genom etappvis utbyggnad. Målet är att skapa förutsättningar för ca 250 nya bostäder med varierade upplåtelseformer.

Närlunda ska utvecklas till en attraktiv och hållbar stadsdel i staden. Syftet är att lyfta fram och stärka områdets lokala kvaliteter och på så vis utveckla en stark identitet och en unik karaktär för området.

Programmet ska se över förutsättningar för att förtäta stadsdelen med utbyggnad av bostäder och förskola inom det föreslagna programområdet.

Programmets syfte är också att stärka stadsdelens övergripande gatu- och grönstruktur för att öka tillgängligheten i området. Tillgängligheten till den centrala staden ska också förbättras och tydliga kopplingar mot kringliggande grönområden och stadsdelar ska skapas.



Karta över Helsingborg med programområdet markerat med vit cirkel.

## Läge och avgränsning

Programområdet är beläget i södra centrala Helsingborg och avgränsas av Fältarpsvägen i norr, Malmöleden i väster, Jordbodalen/Elineberg i söder och Jordbodalen/Folkparken i öster. I öster ligger Närlunda koloniområde.

- Programområdet omfattar cirka 31 ha.
- På Närlunda finns idag cirka 630 bostäder, de flesta är hyresrätter i flerbostadshus.
- Det bor cirka 1400 människor på Närlunda.
- På Närlunda finns en vårdcentral, en förskola och en fritidsgård. Området har också en liten närbutik.
- Planförslaget omfattar bland annat cirka 250 nya bostäder, en ny och större förskola samt en omgestaltad närpark.

## PROGRAMARBETET

### Helsingborgshem och Närlunda Nära

Helsingborgshem påbörjade 2012 ett idéarbete för stadsdelen Närlunda där möjligheterna till förtätning av området studerades (White maj 2012). Arbetet omfattade också idéer om hur man kan utveckla området i stort och stärka stadsdelens kopplingar till övriga staden. Detta idéarbete används som ett av många underlag i den fortsatta planprocessen. Helsingborgshem har påbörjat förändringsarbetet med renoveringar samt färdigställt byggnationen av Höjdpunkten.

Helsingborgshem har vidare utvecklat en vision för Närlunda - Närlunda nära. Visionen identifierar utvecklingsmål för stadsdelen som omfattar att man ska skapa en välfungerande stadsdel som attraherar en mångfald av människor. I området möter man variation i livstil och livssituationer, arkitektur och upplåtelseformer. Närmiljön erbjuder trivsamma omgivningar med aktivitets- och mötesplatser för alla åldrar. Närlunda uppfattas som en attraktiv stadsdel i närheten av centrum med mycket goda kommunikationsmöjligheter. Ledande ord i visionen är:

*Aktiv livsstil  
Perfekt för pendlaren  
En grön oas  
Familjevänligt*

### Arbetsprocessen

Programarbetet har inletts med ett antal workshops inom de kommunala förvaltningarna för att gemensamt arbeta fram principer och förslag för Närlundas utveckling. Fyra workshops har genomförts med följande innehåll:

- 1 - Övergripande principer och fokusområden
- 2 - Förtätning; arkitektur och kulturmiljö
- 3 - Struktur; fokus på natur och stråk
- 4 - Struktur; miljö, trafik och parkering

Ett antal frågor har förberetts för varje workshop som sedan har summerats och sammanställs som ett underlag för det fortsatta programarbetet.

## UTGÅNGSPUNKTER

### Identitet/Värdeord

Under inledande workshops har en bedömning av Närlundas karaktär och identitet samt stadsdelens fysiska miljö gjorts. Som en utgångspunkt i arbetet har man velat identifiera vad som skapar karaktären och identiteten i området och vad som är viktigt att bevara och utveckla. Närlundas identitet och karaktär sammanfattas med följande värdeord:

#### *Grönt*

Närlunda ligger inbäddad i grönska, av landborgen, Gropen, Jordbodalen och Folkparken. Stadsdelen ligger som en grön oas i staden. Genom området stärks de gröna kopplingarna av det centrala parkstråket.

#### *Nära*

Närlunda ligger nära centrum och har goda kommunikationer, både till fots, med cykel och med kollektivtrafik. Stadsdelen ligger också nära rekreation och service.

#### *Intimt*

Närlunda är en mindre stadsdel och det är lätt att "hålla koll" på sina grannar. Området är lätt att orientera sig i och det finns flera intima grönrums för samvaro.

#### *Välavgränsat*

Närlunda ligger iramad av en grön ridå och är välavgränsat mot omgivande stadsdelen. Stadsdelens storlek och tydliga gränser, både mot omgivningen och inom stadsdelen, gör att det är lätt att orientera sig.

### Fokusområden

Vid utvecklingsarbete är det viktigt att utgå ifrån ett begränsat antal aspekter där man bedömer att det finns stora utvecklingspotentialer. Utifrån de förutsättningar som finns på Närlunda har programarbetet koncentrerat sig på att utveckla fyra fokusområden.

#### *Natur och rekreation*

Närlunda ligger som en oas omgärdad av natur. Naturområdena kan utnyttjas som en resurs i stadsdelen och göras mer attraktiva och tillgängliga för boende i området.

### *Kopplingar (tillgänglighet)*

Närlunda ligger nära centrum, har stora rekreationsmöjligheter i Jordbodalen och Folkparken samt har tillgång till närservice i Elineberg. Befintliga stråk kan utvecklas och tillgängligheten förbättras så att Närlunda integreras bättre med omgivningen och utnyttjar det centrumnära läget.

### *Bebyggelse*

Närlunda har en tydlig bebyggelsestruktur med olika grupper av bebyggelse. Det finns tydliga huvudstråk genom stadsdelen men de interna stråken är delvis otydliga. I vissa delar är det otydligt vilka ytor som är privata och offentliga vilket påverkar hur man utnyttjar områdena. Offentliga ytor har oftast odefinierade gränser och flyter ihop med privata utemiljöer.

### *Variation (mångfald)*

Närlunda har varierad bebyggelse men uteslutande hyresrätter. Lägenhetsbeståndet är relativt homogent. Lägenhetsstorlekar och upplåtelseform behöver kompletteras i området. Närlunda ska fortsatt vara en stadsdel med varierad bebyggelse.

Fokusområdena har bearbetats in i detta programförslag.

## **Utredningar**

I förbindelse med programarbetet har ett antal utredningar tagits fram för att belysa vissa frågeställningar och i visa avseenden utgöra underlag för ställningstaganden. Utredningarna ligger till grund för programförslaget, och finns att tillgå på stadsbyggnadsförvaltningen.

- **Kunstmiljöutredning, Tyréns juni 2014**
- **Kommunikationsutredning, Tyréns maj 2015**
- **Gestaltningförslag och förprojektering av gång- och cykelbro, Reinertsen och Rundquist arkitekter oktober 2015**

## **KORT OM NÄRLUNDA**

### **Historik**

Jordbodalen uppkom under slutet av den senaste istiden när stora mängder smältvatten strömmade fram genom landskapet. Under 1700-talets första hälft bröt man stenkol här men redan under 1800-talet upptäcktes områdets skönhet och flera villor byggdes i området. På 1950-talet tog staden över området och parkförvaltningen rensade dammarna, satte upp statket och regnskydd. År 1973 anlades en motions slinga i området. Idag är Jordbodalen ett populärt rekreationsområde.

I Närlunda låg under 1800-talet ett landeri. Delar av vegetationen kan fortfarande skymta vid trevåningshusen. I den norra delen av Närlunda, startade Helsingborgs äldsta tegelbruk 1873, Ångtegelbruket. Lertakten låg där den så kallade Gropen finns idag. Själva bruket låg norr om Fältarpsvägen. Namnet har platsen fått eftersom det var i gropen man hämtade leran till det berömda Helsingborgsteglet. Tegelbruket revs 1969. (Fakta från Grönplanen)

1932 invigdes Södra koloniträdgårdsföreningen, nuvarande Närlunda koloniförening.

I början av 1960-talet var Helsingborg en expansiv handels-, industri- och sjöfartsstad. Befolkningen inom det område som konstituerar nuvarande Helsingborgs stad uppgick till drygt 90 000 personer 1960. Tio år senare hade befolkningen ökat till drygt 100 000 personer. Ett sådan befolkningstillväxt ställde krav på nya bostäder och Närlunda byggdes som ett av flera miljonprogram i Helsingborg.

## Bebyggelse och funktioner

Mellan 1969 och 1971 uppfördes cirka 500 bostäder i olika etapper på Närlunda, ritade av Arton arkitekter. Arton stod även för utemiljön. Bebyggelsen placerades i nordsydlig riktning med en central gata. Bostadsbebyggelsen bestod av fyra- och nio vånings loftgångshus, tre vånings lamellhus och två vånings radhus. Närlunda har en klart modernistisk gestaltning och skiljer sig från det mesta som byggdes av flerbostadshus i Helsingborg vid den här tiden. (Miljöprogram)

I samband med att Närlunda bebyggdes omvandlades den gamla lertakten till en park, som vad man då ansåg, saknade motstycke i staden. Parken är idag bevuxen med gräs och buskar, med en topografi som inbjuder till lek och när så medges pulkaåkning i de branta backarna.



Vy från Närlunda. AB Helsingborgshem 1971.



Vy från Närlunda. AB Helsingborgshem 1971.

Den äldre bebyggelsen består av flerbostads loftgångshus i nio och fyra våningar, lamellhus i tre våningar samt radhus i två våningar. Fasaderna domineras av betong och mörkt helsingborgstegel. Området har en tydlig struktur med hus placerade i nord-sydlig riktning utmed landborgen. De olika hustyperna är tydligt grupperade och ger området en tydlig orienterbarhet. Idag utgörs alla bostäder av hyresrätter men ett arbete pågår med att omvandla delar av bostäderna till äganderätter. Två tvättstugor med gemensamma lokaler finns i området.

Centralt i området uppfördes under 2013 Höjdpunkten, ett modernt 22-vånings bostadshus. Huset är utformat med en grön plåtfasad. I botten på huset finns ny vårdcentral samt ett fåtal övriga centrala funktioner. Byggnaden är utformad med en enkel träfasad i två våningar.

I den södra delen av Närlunda ligger ett trygghetsboende, ett äldreboende och ett seniorboende. Tidigare låg vårdcentralen i denna delen av området. Bebyggelsen är i upp till fyra våningar och fasaderna utgörs av mörkt eller gult tegel.

Det finns en mindre förskola i området med två avdelningar. Den ligger placerad i det södra 9-våningshuset.



Höjdpunkten från öster. (foto: Katinka Lovén)



## Stadsbild och kulturmiljö

Närlunda syns från stora delar av staden i och med det nya huset Höjdpunkten. Från Malmöleden och Gåsebäck skymtar den äldre bebyggelsen bakom en grön vegetationsridå. Stadsdelen ligger inramad av grönska vilket bidrar till att kopplingarna till övriga staden blir otydliga. Från Jordbodalen sticker de högre husen upp bland träden och man kan skymta bebyggelsen nere från ravinen. Entrén till Närlunda upplevs otydlig från Fältarpvägen. Vid infarten till stadsdelen utgör dock Höjdpunkten ett fondmotiv i stadsdelen.

Bebyggelsen är trappad från landborgen så att bostäderna har visuell kontakt med Öresund. Den östra delen av Närlunda och Närlunda koloniområde har också visuell koppling österut mot Folkparken och Jordbodalen.

Bostadshusen är placerade fristående från varandra och på rak linje. Detta ger området en tydlig struktur. De olika byggnadstyperna är också placerade i grupper vilket ger en tydlig identitet och orienterbarhet. I anslutning till varje husgrupp finns stora sammanhängande parkeringsytor, placerade norr och öster om bebyggelsen.



Flygbild från norr. (foto: Nils-Åke Siverson 1995)

## Kopplingar

Närlunda är omgärdat av större vägar eller större grönområden. Huvudstråken leder runt Närlunda eller genom Jordbodalen. Planfria korsningar finns till angränsande stadsdelar. Detta ger möjlighet till goda kopplingar med övriga staden.

Närlundavägen leder centralt i området med matargator in till de olika bostadskvarteren, där samlade parkeringar ligger.

Gång- och cykelväg finns utmed Närlundavägen med förlängning utmed bussgata till Elineberg. Mellan Närlunda och Folkparken löper ett parallellt stråk genom Jordbodalen bort till Elineberg. De större stråken kompletteras med gångvägar genom området och i Jordbodalen.

## Natur och rekreation

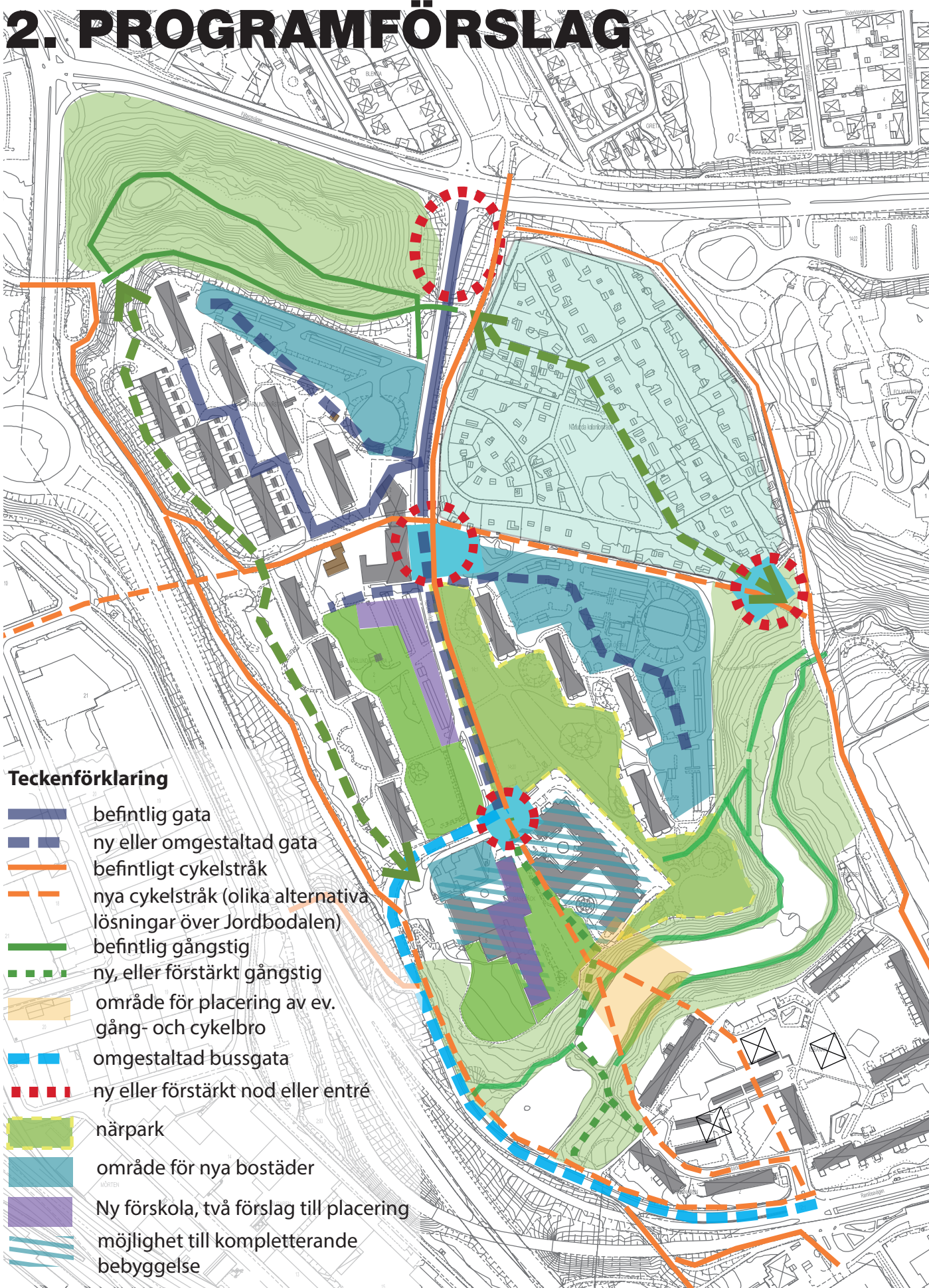
Närlunda ligger inbäddat i grönska. I söder och öster ligger Jordbodalen som erbjuder rekreativ möjligheter för stadsdelen. I öster ligger ett koloniområde och Folkparken. Folkparken är en områdespark med ytor för lek och aktiviteter. I väster ligger landborgskanten med naturlika planteringar.

I norr ligger Gropen, den park som anlades i samband med att stadsdelen byggdes ut. Idag är parken en naturpark och rymmer stadens största pulkabacke.



Vy från Jordbodalen. (foto: Katinka Lovén)

# 2. PROGRAMFÖRSLAG



## BEBYGGELSE

### Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse är idag i behov av renovering och underhåll. Vid renovering/underhåll är det viktigt att ta hänsyn både till områdets gestaltning och funktion. Material som obehandlad gjuten betong och Helsingborgstegel är dominerande och bör fortsatt utgöra ett starkt inslag i bebyggelsens gestaltning. Flerfamiljshusen har betonggavlar genomgående som med varsamt underhåll kan bevaras. Betonggavlar och fronter har också ett tydligt repetativt formspråk vilket är bärande för bebyggelsens utformning. Flerbostadshusen har också detaljer av Helsingborgstegel som bör bevaras för att bibehålla den starka anknytningen till platsens historia, med lertäkten i Gropen bland annat.

Vid renovering av befintlig bebyggelse är det önskvärt att de olika bebyggelsetyperna behandlas som en enhet. Detta är viktigt för att bevara stadsdelens tydliga struktur och identitet. Tydliga husgrupper gör det också enklare att orientera sig i området.

Bebyggelsen har med sin betongkonstruktion ett relativt hårt och tungt uttryck. Husens solida loftgångar och balkongfronter minskar dessutom ljusinsläppen till lägenheterna. Renoveringsbehovet är stort av konstruktionsskäl varför en omgestaltning är relevant i detta avseende. Byggnaderna kan moderniseras med lättare material men där ändå rutnätskonstruktionen går att skönja.

Närlunda har en tydlig identitet med varierade bebyggelsetyper. Det är lätt att orientera sig i stadsdelen men däremot kan det vara svårt att orientera sig till husens entréer. De är oftast små i förhållande till bebyggelsens skala och dolda bakom ett prång i fasaden. Vid renovering av husen är det viktigt att ombearbeta entréerna så att de blir tydliga. Det är också viktigt att man kan se runt entrén av trygghetsskäl.

Många entréer har målningar eller mosaiker som bör renoveras och framhävas. Vid ombyggnad av entréer är det viktigt att integrera konstverken i entréerna.

Konst är ett genomgående karaktärsdrag i Närlunda. På radhusfasaden sitter Betongfisken av Picasso som också bör ha sin plats någonstans i Närlunda. Förslagsvis kan denna flyttas till en mer central plats i området.

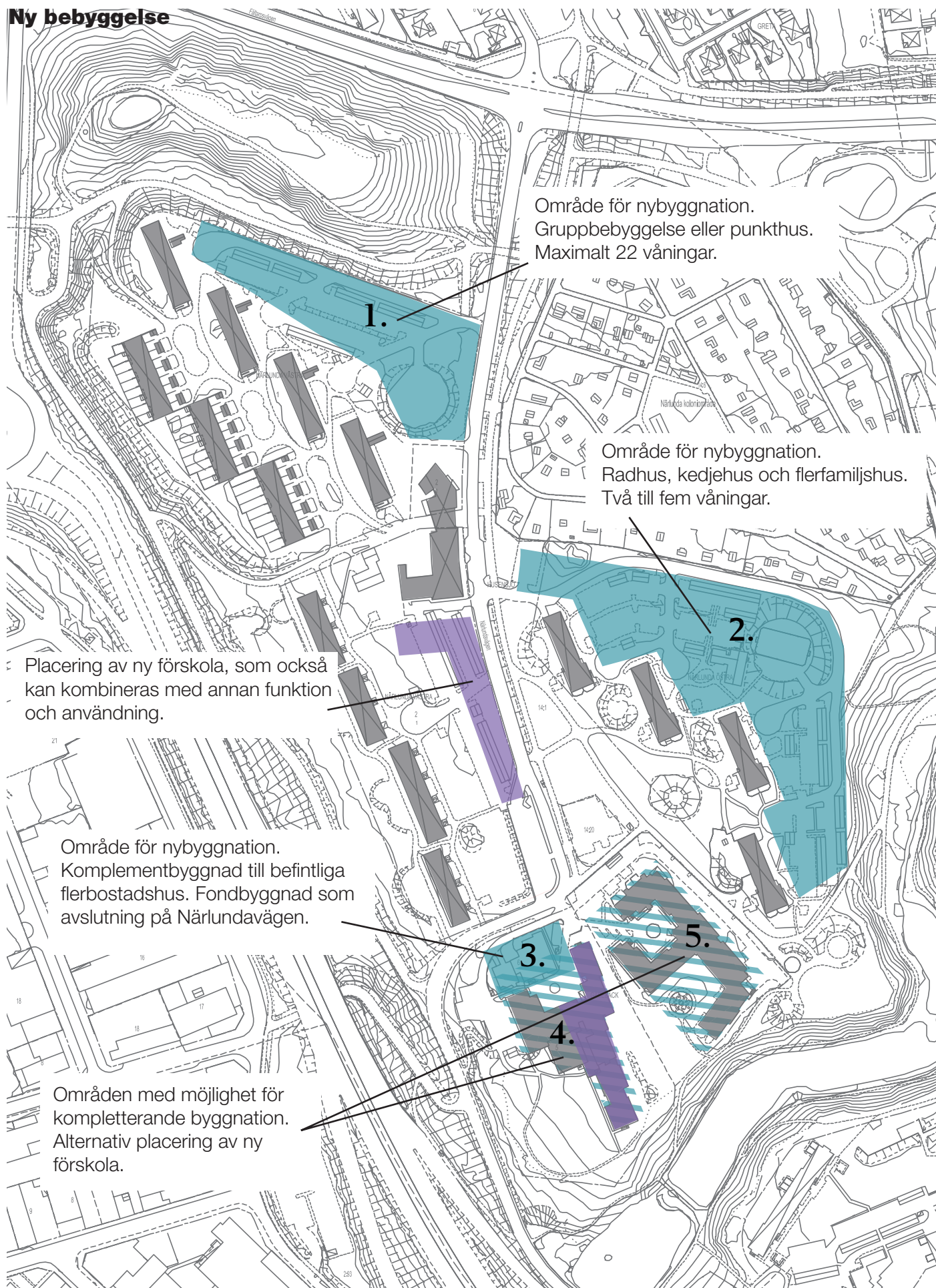


*Befintlig betonggavel på trevåningshus med ett tidstypiskt uttryck med ett repetativt formspråk. (foto: Katinka Lovén)*



*Befintliga radhus med en traditionell fasad av Helsingborgstegel och Picassos betongfisk (foto: Katinka Lovén)*

## Ny bebyggelse



## Ny bostadsbebyggelse

Områdets struktur med friliggande hus i park/natur placerade utmed landborgens riktning är den bärande idén i stadsdelens gestaltning och bör fortsatt ligga till grund för områdets utveckling.

Bebyggelsen är gradvis trappad upp mot öster och är grupperad i olika typer vilket ger stadsdelen en tydlig *struktur*. De olika bebyggelse typerna skapar *variation* i området och ger Närlunda sin särprägel. Det bidrar till att skapa identitet och orienterbarhet.

Tre primära områden för nybyggnation av bostäder föreslås inom Närlunda. Det finns också ett utvecklingsområde där trygghetsboende och seniorboende ligger. Förtätningsoverområdena utgår ifrån att utveckla och förstärka de värden som finns i området idag varför inga grönytor tas i anspråk. Områdena ligger också nordost om befintlig bebyggelse för att inte bygga bort utsikt och värdefulla västerlägen mot solen.

Ny bebyggelse föreslås bilda nya grupper av hus som får en egen *varierad* gestaltning i området och kompletterar de typer av hus som finns på Närlunda idag. Bebyggelsen ska ses som ett modernt komplement i området men inte konkurrera med Höjdpunkten. Höjdpunkten har uppförts för att skapa en unik identitet och en byggnad som harmonierar med stadens siluett och övriga landmärken. Ny bebyggelse ska därför inte konkurrera om siluetten i stadsdelen.

**1.** I det norra området föreslås en ny grupp av bostadshus, antingen två-tre hus som bildar en egen grupp, eller ett-två nya punkthus som ansluter till och bildar familj med Höjdpunkten. Bebyggelsen kan vända sig mot ravinen i norr och mot Öresund i väster. Höjden på husen beror på vilken typ av grupp man vill uppföra, samt vilken typ av parkeringsanordning man väljer. Husen bör dock inte överstiga det befintliga höghuset på Närlunda, som består av 22 våningar. I ett detaljplaneskede ska bland annat geotekniska förutsättningar och solstudier utredas, vilket påverkar utformningsbestämmelser och höjdbegränsning på byggnaderna. På den här platsen bedöms ca 150 nya bostäder kunna uppföras. Det nya huset, eller gruppen av hus, bör dela infartsgata med de befintliga lamellhusen som ligger väster om.

**2.** I det östra området föreslås lägre bebyggelse som komplement till de nio våningars flerbostadshus som finns på platsen. Ny bebyggelse föreslås variera i höjd från två till fem våningar. Det innebär möjligheter för andra upplåtelseformer och typ av bostäder. Lägenheter i flerbostadshus i upp till fem våningar, och enfamiljsbostäder i markplan, radhus eller kedjehus i två-tre våningar. Här kan man dra nytta av ett stilla och

skyddat läge, inramat av naturen i Jordbodalen och det grönskande koloniområdet i norr. Hur mycket man kan bygga är avhängigt höjden på husen och hur många parkeringsplatser man kan anordna. Det bedöms kunna uppföras ca 100 nya bostäder på platsen.

**3.** I det södra området ligger en byggnad i ett plan, i anslutning till befintligt vårdboende. Lokalerna har tidigare använts av vårdcentralen, men hyrs idag av hemtjänsten. Här finns möjligheter till nybyggnation och förtätning inom kvartersmark, och ett högre hus på den här platsen föreslås för att skapa en fondbyggnad i slutet av Närlundavägen. Höjd och omfattning på huset behöver studeras i ett dataljplanearbete. Solstudier och geotekniska förhållanden blir avgörande för hur man kan bygga på den här platsen.

**4. & 5.** Både vårdboendet i väster och seniorboendet i öster kan på sikt utvecklas med fler bostäder och andra, kompletterande funktioner. Husen kan eventuellt kompletteras med fler våningar, samt tillbyggnader för att skapa mer plats. Detta behöver studeras närmare i detaljplaneskede om det blir aktuellt med utveckling/förtätning här.

## Parkering

Helsingborgs stad har en ambition om att minska bilbehovet i hela staden, och en ny parkeringsnorm är under framtagande. I denna är Helsingborg uppdelat i olika zoner med olika norm för parkering beroende på olika förutsättningar, bilinnehav etcetera. Normvärdena är vägledande för att skapa tillräckligt många parkeringsplatser för det behov som fastighetens boende och verksamheter behöver.

Närlunda ligger inom zon 2, vilket ger en parkeringsnorm som spänner mellan 0,2 och 1,0 parkeringsplatser per bostad, beroende på lägenhetsstorlek. Enbostadshus ska ha utrymme för två bilar inom den egna fastigheten. Planprogrammet föreslår nyexploatering för cirka 250 nya bostäder på Närlunda, och utpekade exploaterbara ytor utgörs idag av parkeringsplatser. Därför behövs andra, mer yteffektiva lösningar för de parkeringar som försvinner samt det parkeringsbehov som tillkommer genom nya bostäder. Programförslaget föreslår ett centralt parkeringshus på Närlunda för att tillgodose största delen av parkeringsbehovet på området, både boende- och verksamhetsparkering. Förutom viss markparkering kan kompletterande lösningar vara underjordiska garage som uppförs i förbindelse med nybyggnation.

## OFFENTLIG/KOMMERSIELL SERVICE

### Service

I anslutning till det nybyggda bostadshuset Höjdpunkten finns mindre lokaler för kommersiell service. Idag finns här en närbutik. Det finns också en vårdcentral som har ett stort upptagningsområde. Vid utveckling av service i stadsdelen sker det lämpligen samlat i denna del av området. För att förstärka servicen i området föreslås en ny torgbildning med parkering i anslutning till Höjdpunkten för att ge goda förutsättningar för vidareutveckling av service.

I Elinebergs centrum, som ligger söder om Närlunda, finns ett utbud av butiker och annan service. Närlunda ligger på cykelavstånd från centrum och Knutpunkten och har god tillgång till service (se förslag på sidan 19).

I Närlunda finns både vårdboende och trygghetsboende. Det finns en förskola och en fritidsgård. Grundskola finns inte inom området, men ett flertal skolor ligger angränsande stadsdelar; Elinebergsskolan, Husensjöskolan och Wieselgrensskolan.

### Förskola

Befintlig förskola har plats till ca 40 barn. Förskolan har idag ett underskott av platser, och med fler människor som kommer att bo på Närlunda så växer behovet yttreligare. Skol- och fritidsförvaltningen önskar förskoletomter som kan rymma verksamhet för minst 150 barn. En stor verksamhet ger möjlighet till små avdelningar med flexibilitet. Det ger bra förutsättningar för personalen. Ytor med stor flexibilitet kan också ge utrymme för att använda lokalerna till fritidshem kvällstid.

Helsingborgs stads ytrekommendationer för inomhusyta innebär att varje barn ska ha en yta på minst 10 kvadratmeter, oavsett om det är en förskola eller skola. Ytan 10 kvadratmeter per barn innefattar även de gemensamma utrymmena som till exempel bibliotek, toaletter och matsal. För utomhusyta gäller att varje barn ska ha mellan 25 och 40 kvadratmeter. Förskoletomterna behöver därför vara cirka 4000-6000 kvadratmeter stora.

Förskolor byggs oftast i en våning men det är värdefullt att kunna se andra möjligheter och till exempel ha peronalutrymmen eller andra funktioner på andra våningsplan. På så vis frigör man yta på marken.

Befintliga lokaler för förskolan på Närlunda behöver

utrymmas i förbindelse med renovering under våren 2016. Därför kommer en tillfällig modulbyggnad att ställas upp i den östra delen av Närlunda, och fungera som förskola i området under några år framöver, i väntan på en ny förskola som kan ge plats till fler barn.

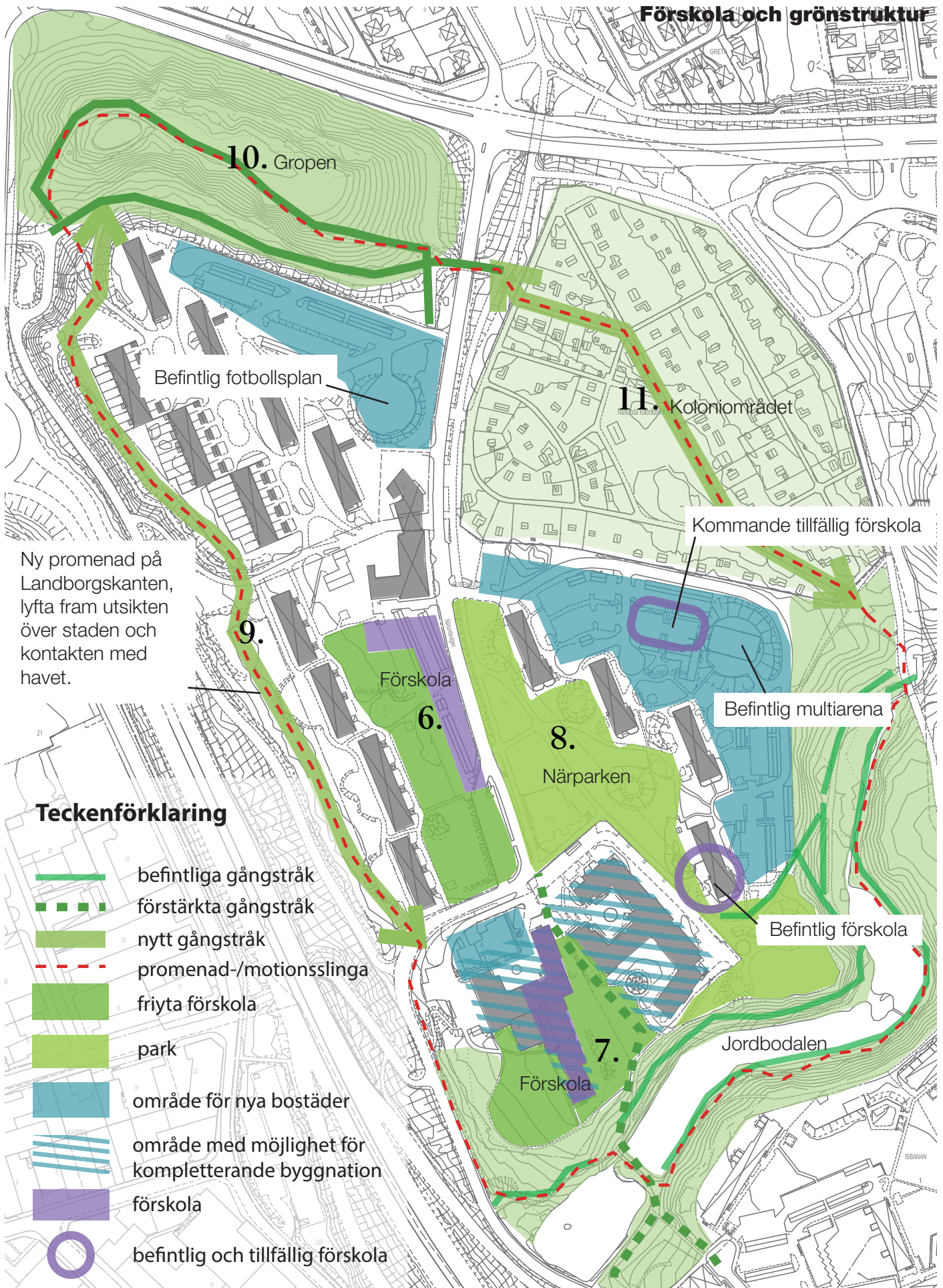
Den nya förskolan föreslås centralt i området för att kunna fungera som en samlingspunkt i Närlunda. I närheten finns tillgång till service, busshållplats, parkmiljö och publik mötesplats vid Höjdpunkten.

Två olika eller kompletterande alternativ föreslås, och båda ligger inom kvartersmark, med goda förutsättningar för att etablera tillräckligt stora friytor, som också kan samnyttjas av de som bor på eller i anslutning till fastigheten.

**6.** Det ena alternativet till förskola föreslås mitt i området strax söder om Höjdpunkten, vårdcentralen och studentboendet. Här finns goda förutsättningar att bygga en ny, stor förskola som kan kombineras med ett områdeshus med plats till olika aktiviteter för boende och besökare på Närlunda. Alternativt kan även en fritidsgård etableras i kombination med förskola här. Även del av vårdcentralens verksamhet skulle kunna fungera i kombination med ovanstående användningsområden. Friytan ligger i ett sydvästvänt läge och kan samnyttjas med de boende i husen väster om förskolan. Inom fastigheten ska även finnas plats till viss boendeparkering samt parkering till förskolan. Byggnaden kan bidra till att rama in närparken och ge en kant till bussgatan. Byggnaden bör inte vara högre än tre våningar.

**7.** Det andra alternativet till placering av förskolan föreslås i bottenplan på vårdboendet i södra delen av Närlunda. Planlösningen i lokalerna har inte studerats närmare, men förslaget tar utgångspunkt i de fördelar som kan vinnas i en kombination av förskola och vårdbostäder/trygghetsboende. Dels finns fina möjligheter till social integration inom byggnaden, samnyttjande av diverse faciliteter etc. Förslaget innebär också att tomtmarken utomhus nyttjas bättre och kan användas både som friyta till förskolebarn och för rekreation till de som bor i huset. Fastigheten ligger i direkt anslutning till Jordbodalen och utgör därför ett mycket attraktivt läge för en förskola. Om detta alternativ förverkligas, behöver gångstigen flyttas något österut. Det är viktigt att gångstigen bevaras öppen, och att den förstärks då den är en gen väg till Jordbodalen och därför viktig för många som bor i området.

## Förskola och grönstruktur



## GRÖNSTRUKTUR

### Parker, stråk, natur och rekreation

Den gröna struktur som finns på Närlunda ger bra förutsättningar för olika typer av miljöer för möten och rekreation. Närheten till Jordbodalen är en fantastisk tillgång för hela Närlunda, liksom den gamla lertäkten Gropen som har utvecklats till ett grönt rekreativt parkrum. De gröna ytor som ligger centralt i området ger möjligheter för att utveckla en riktig närpark på Närlunda.

8. Förslaget innehåller en ny central närpark på Närlunda som ska fungera som en samlings- och mötesplats. En närpark är en ganska liten och intim park, mellan 1 och 3 hektar. En närpark lockar framförallt de som dagligen vistas i området och erbjuder en plats att träffas på där man kan leka och umgås. En närpark kompletterar den privata trädgården eller bostadsgården genom att erbjuda ett offentligt grönt rum och en mötesplats för alla åldrar, i synnerhet för grupper med begränsad rörlighet. Mitt i Närlunda ligger idag ytor som samlat kan utgöra en ny park i området. Föreslagen park inkluderar en parkeringsyta som tillhör Kosmo-fastigheten samt delvis

kvartersmark tillhörande Helsingborgshem.

Sammantaget utgör ytan ca 1,5 hektar.

En ny park behöver en helhetsgestaltning där en ny förskola, fritidsgården och en önskad ny tema-lekplats kan utgöra ramen för utformningen. Trädplanteringar, perenner och sittplatser kan tillföras.

Odlingslådorna kan med fördel växa i antal och bidra till att närparken verkligen blir en välkommande mötesplats. Vegetation i parken kan också bidra till att skapa en relation med den högre bebyggelsen i öster och ge området en mänsklig skala. I ett dialogarbete med klass fem på Elinebergsskolan, där cirka hälften av eleverna bor på Närlunda, framkom starka önskemål om en stor ny lekplats på den här platsen, liksom flera elever uttryckte önskemål om ett aktivitetshus, skateboardramper och en fotbollsplan. En lekplats som vänder sig till alla åldrar kan bli en riktig nod för ett område, och locka till sig besökare från andra delar av staden. Det finns flera goda exempel på tema-lekplatser som anlagts i Helsingborg med stort utbyte för närområdet.



Odlingslotter i den centrala parken. (foto: Katinka Lovén)



Eventuellt kan också multiarenan bakom flerbostadshusen i östra delen flyttas hit för att skapa aktivitet i området. Men det finns även fördelar med att låta multiarenan ligga kvar i befintligt läge, för att sprida ut aktiviteterna i området, och att låta denna fungera som en entré till Närlunda när man kommer västerifrån. Fotbollsplanen som ligger i den norra delen av Närlunda kommer inte att få plats vid nybyggnation av fler bostäder. Fotbollsplanen fyller en viktig funktion på området som mötesplats och aktivitetsyta. Ny plats för fotbollsplanen behöver lokaliseras inom programområdet. Det är viktigt att den nya parken får den samlade yta och storlek som föreslås för att kunna rymma de aktiviteter som eftersträvas. Det kommer även bli fler boende som ska dela på parkytan i samband med förtätningen.

**9. Ny promenad på landborgskanten** i väster föreslås utvecklas genom anläggning av en gångstig. Idag löper grönytor runt stadsdelen men de är inte tillgängliga. Genom att anlägga en gångväg på landborgskanten ger man ökad tillgänglighet till området. En kvalitet i Närlunda är kontakten med Öresund. För att man som gående ska få tillgång till dessa vyer föreslås att man öppnar upp gluggar eller friställer träd i vegetationen. En ökad kontakt bidrar också med ökad trygghet för cykelbanan nedanför landborgen.

**10. Gropen** i norr ska fortsatt utgöra en resurs i området. Den anläggs som en park i särklass vilket kanske idag inte upplevs. Stora delar har växt igen och den exotiska floran framträder inte. Gropen är idag sluten och har stora höjdskillnader vilket förvisso bidrar till dess speciella karaktär och kvalitet med en lång, brant backe som används för motion, lek och pulkaåkning vintertid. Med slutenheten bidrar också till otrygghet när man rör sig i området. För att utveckla Gropen och för att öka tryggheten kan exotiska träd gallras fram och den stig som finns i norra delen röjas fram. Fler sittplatser kan också tillföras. För att öka trygghetskänslan föreslås luckor gallras fram mellan bostadsbebyggelsen och Gropen så att man skapar en visuell koppling däremellan. Gropen ligger i kant med både Malmöleden/Södra Stenbocksgatan och Fältarpsvägen vilket ger höga bullernivåer som sänker rekreativvärdet på platsen. Därför föreslås bullerskärmar integrerade i vegetationen uppe i kanterna ut mot vägarana. Med bullerskärmar skulle Gropen i högre utsträckning upplevas som en plats för vila och rekreation.

**11. Koloniområdet** på Närlunda utgör ytterligare en grön oas, med småskalig växtlighet som skulle kunna bidra till en rik och varierad upplevelse av ett grönt och frodigt Närlunda. En passage med en gångstig genom koloniområdet föreslås öppnas upp för allmänheten.

Genom denna passage kan grönområdena på Närlunda knytas ihop och människor i området få en fin, lokal motions slinga.



*Närlunda koloniförening, med en skymt av Sundspärlan i bakgrunden (foto: Jenny Knutsson, SBF)*

## TRAFIK / KOPPLINGAR

### Trafikstruktur

Planprogrammet syftar bland annat till att öka tillgängligheten inom och till Närlunda, och därför har en kommunikationsutredning tagits fram som ett underlag till programförslaget (Tyréns, maj 2015).

Utredningen visade på en rad olika scenarion och prioriteringsmöjligheter för att stärka gång- och cykeltrafiken på Närlunda och tog klart ställning för att ytterligare bilkopplingar inte behövs i området. Programförslaget innehåller ett antal åtgärder som ska förbättra tydlighet, tillgänglighet och trygghet för alla som färdas i och genom Närlunda.

Målsättningen är att bygga ett nät som är attraktivt för cyklister och gående, som lockar fler att resa hållbart och som ökar rörelsemöjligheterna för alla kategorier fotgängare.

### Anslutande trafikstruktur

Malmöleden och Fältarpsvägen är prioriterade infarter till staden för bil, som ska bibehålla god framkomlighet. Programförslaget omfattar inte åtgärder på anslutande huvudstruktur.

Befintliga tunnelpassager bekräftas av programmet. Passagerna är ändamålsenliga men det finns åtgärder som kan genomföras för att öka trygghet och framkomlighet. Flera trygghetsåtgärder har redan genomförts.

### Övergripande trafikstruktur inom Närlunda

**13. Entrén** till Närlunda har idag god kapacitet. Däremot är den otydlig då den endast utmärker sig med en liten skylt och man har ingen kontakt med stadsdelen från vägen. Entrén till Närlunda behöver bearbetas och göras mer inbjudande och tillgänglig för såväl cyklister och fotgängare som för dem som kommer till Närlunda i bil.

**14.** För **Närlundavägen** föreslås en omgestaltning av hela gatan söder om Höjdpunkten. För att tydliggöra att gatan övergår till gata i parkmiljö, föreslås en fördelningsplats, eller nod, med utrymme att vända samt ett antal parkeringsplatser. Härfter behöver gatan smalnas av och gestaltas så att hastigheten tvingas ner, och det blir tydligt att gatan ingår i ett offentligt rum där fotgängare och cyklister har företräde. Här föreslås en ny förskola och en närområde-

spark, och gatan kommer att passera mellan dessa publika funktioner. Gatan föreslås även fortsättningsvis fungera som tillfartsgata till fastigheterna Gåsebäck 4, 5 och 6.

**15.** I anslutning till denna nod föreslås även en **central parkeringsanläggning**, ett parkeringshus som kan nyttjas både för boendeparkering och som parkering för de verksamheter som finns i området. Ett parkeringshus i centralt läge bör också innehålla verksamhetslokaler i gatuplan, vilket kan bidra till ett större utbud på Närlunda samt liv och rörelse i området.

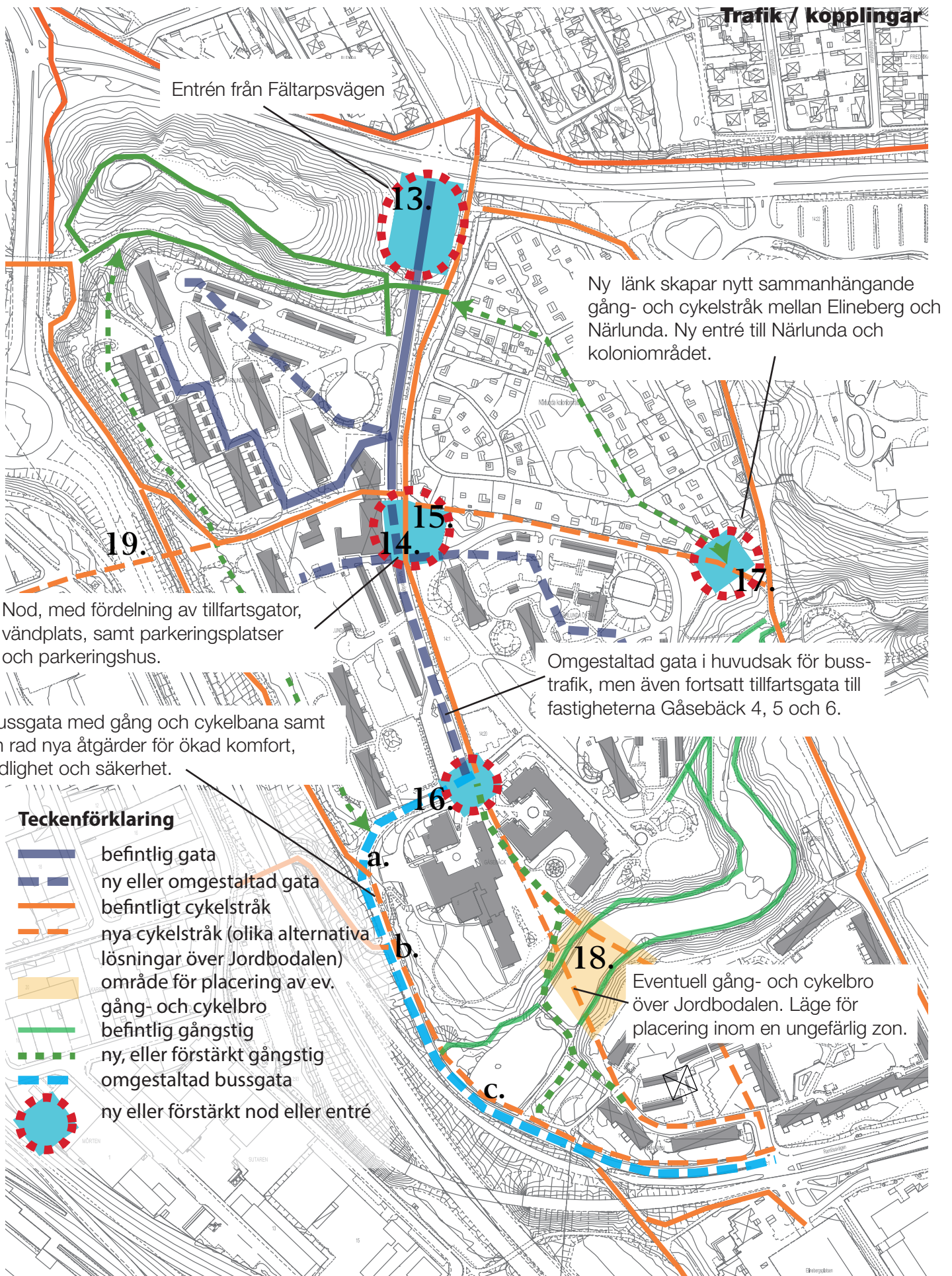
**16.** Söder om den föreslagna förskolan behöver gatan förbättras med en rad olika åtgärder. Generellt behöver hastigheten på busstrafiken sänkas och sikt-förhållanden förbättras. Gatan ska fortsatt fungera som gata för huvudsakligen busstrafik samt gång- och cykeltrafik, det är inte aktuellt att öppna upp för biltrafik. Det är av största vikt att bussens framkomlighet inte försämras.

**a.** Gatan smalnas av ytterligare och/eller omgestaltas för att hastighetssäkra vid gång- och cykelpassagen. Sikt-förhållanden måste säkras.

**b.** Busshållplatserna flyttas mittemot varandra. Gatan omgestaltas för att säkra framkomlighet för bus-sen och tydlighet för övriga trafikanter så att säkerhet och framkomlighet optimeras.

**c.** Gaturummet föreslås breddas österut med en brokonstruktion eller brygga över vattnet, för att ge plats åt dubbelriktad cykelbana, gångbana samt belysning.

**17.** Det befintliga gång- och cykelstråket öster om Närlunda leder från Elineberg utmed Harlyckegatan, genom Jordbodalen och därefter förbi koloniområdet. Stråket föreslås kopplas ihop med Närlunda via en ny förbindelse söder om koloniområdet. På så vis kan en ny och förhållandevis gen gång- och cykelkoppling skapas mellan Elineberg och Närlunda, som bjuder på varierade upplevelser då den går igenom naturmiljön i Jordbodalen och de centrala delarna av Närlunda. För att skapa en smidig och trygg gång- och cykelväg behöver standarden höjas både vad gäller belysning och orienterbarhet. En ny koppling här innebär bättre tillgänglighet till Folkparken för Närlundaborna. Med en öppning till koloniområdet, för möjlighet att promenera igenom, skapas en nod och ny entrésituation till Närlunda som kan förstärkas ytterligare genom omsorgsfull gestaltning.





16c. Fotomontage på ombyggd bussgata (Stadsbyggnadsförvaltningen). Breddning av gång- och cykelbanan i bussgatan kan förutom att höja trafiksäkerheten också bli ett sätt att synliggöra vattenspegeln i dammen i Jordbodalen. Detta blir en kvalitet för förbipasserande, både till fots, på cykel och i buss.

Befintlig bussgata kompletteras med dubbelriktad cykelbana samt gångbana hela vägen upp till korsningspunkten vid infarten till Elineberg.

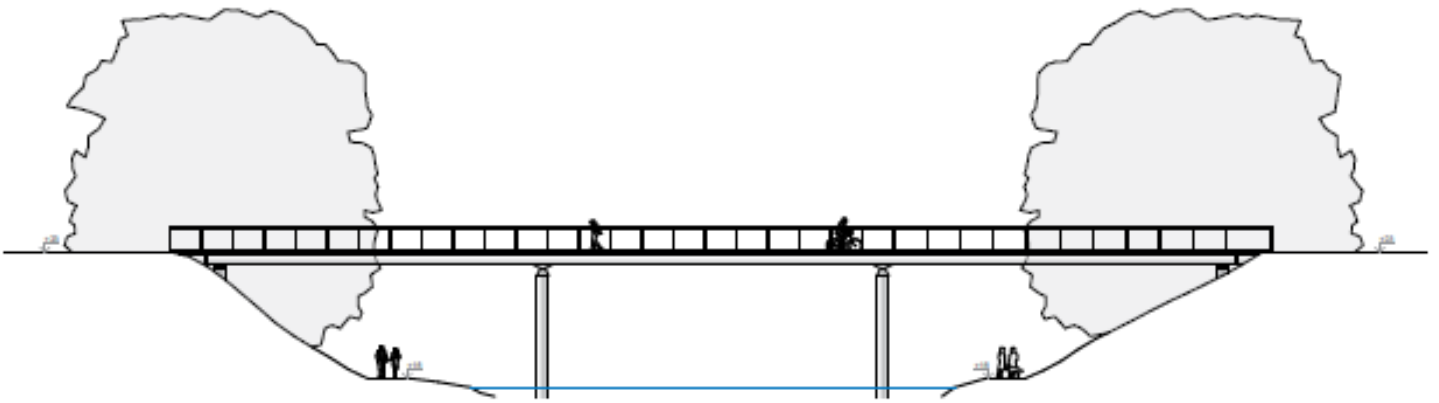
**18.** För att ytterligare förstärka kopplingar och tillgänglighet på Närlunda föreslås en ny bro över Jordbodalen. Bron är endast för gång- och cykeltrafik och ska erbjuda en gen och plan koppling som förbinder Närlunda med Elineberg, via kvarteret Isbanan. Bron ska också förbättra cykelnätet som helhet, och därigenom underlätta för cykelpendlandet. Förslaget med en ny gång- och cykelbro ska förstås som ett komplement till de övriga satsningar som förseslås för befintliga och nya gator och stråk på Närlunda.

I förbindelse med programarbetet har en särskild utredning gjorts för att ta fram förslag på placering och utformning en bro.

Utredningen pekar på två alternativa placeringar av bron. Den placering som föreslås i planprogrammet är den som bedöms göra minst intrång i Jordbodalen, och ha minst påverkan på de naturvärden som finns här. Denna placering har dock inte studerats närmare i utredningen.

Utredningen ligger till grund för en konsekvensbeskrivning som enskilt handlar om förslaget till bro. (Konsekvensbeskrivning av programförslaget som helhet finns i kapitel 4.)

**19.** På lång sikt föreslås, i enlighet med FÖP H+, även en koppling över Malmöleden/Stenbocksgatan för gång- och cykeltrafik. Kopplingen ska länka ihop Närlunda och Gåsebäck och förstärka stadens cykelnät för att öka och underlätta resandet med cykel i Helsingborg. En bro över Malmöleden, eller en korsning i plan, kräver en omfattande utredning av trafiksituationen och vilka förutsättningar som för övrigt finns på platsen. Detta ska ske i nära samverkan med Trafikverket som är huvudman och ansvarig för E4/Malmöleden.

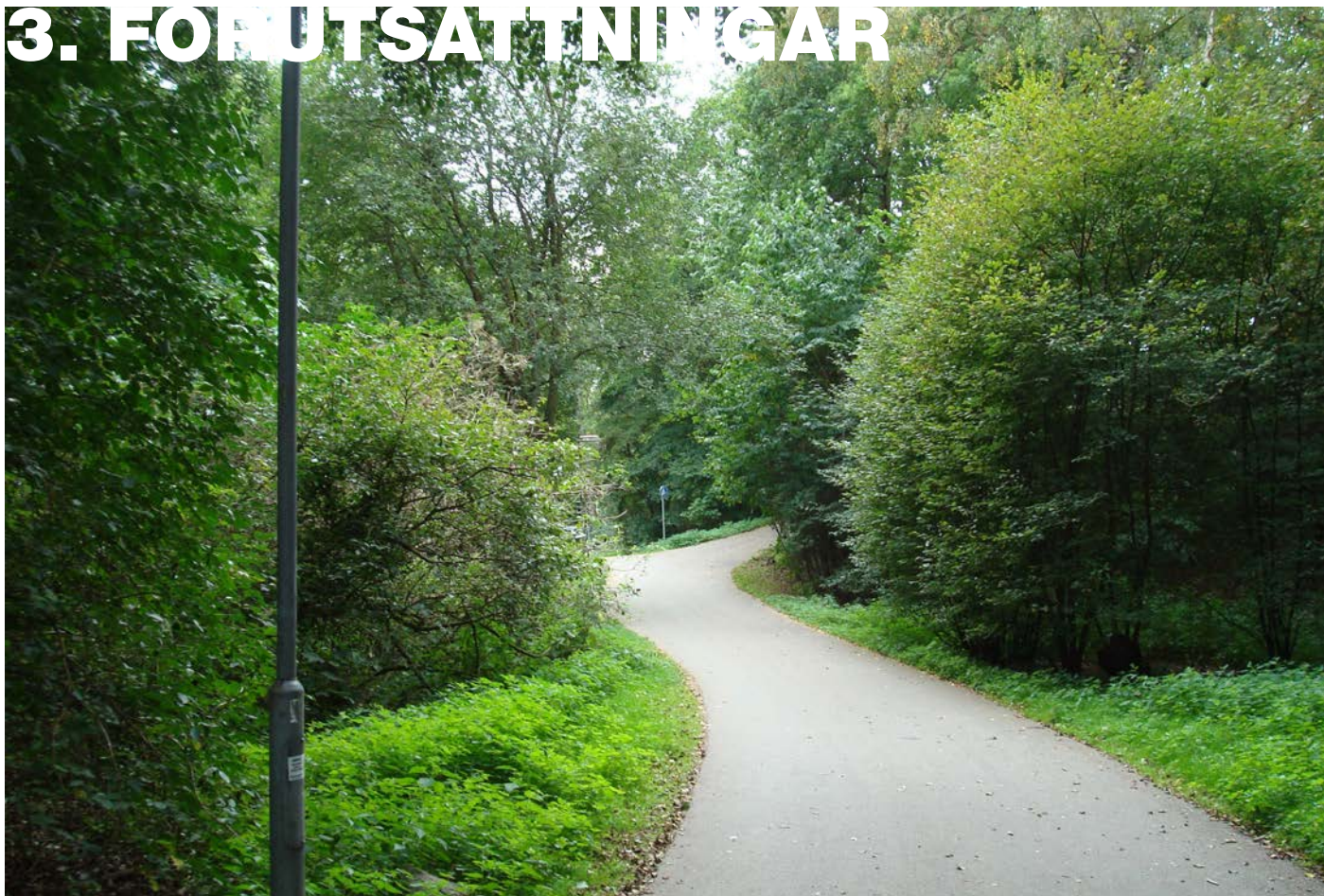


18. Illustration av bron, sektion (Reinertsen/Rundquist arkitekter).



18. Fotomontage av gång- och cykelbron. (Reinertsen/Rundquist arkitekter)

# 3. FÖRUTSÄTTNINGAR



# TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

## Översiktsplan

Helsingborgs översiktsplan, ÖP 2010, antogs av kommunfullmäktige den 18 maj 2010. Översiktsplanen aktualiserades i februari 2014. Närlunda redovisas som komplement i befintlig stadsbebyggelse - område som ska utvecklas till en blandad stad samt utveckling och komplettering i storskaliga flerbostadshusområden.

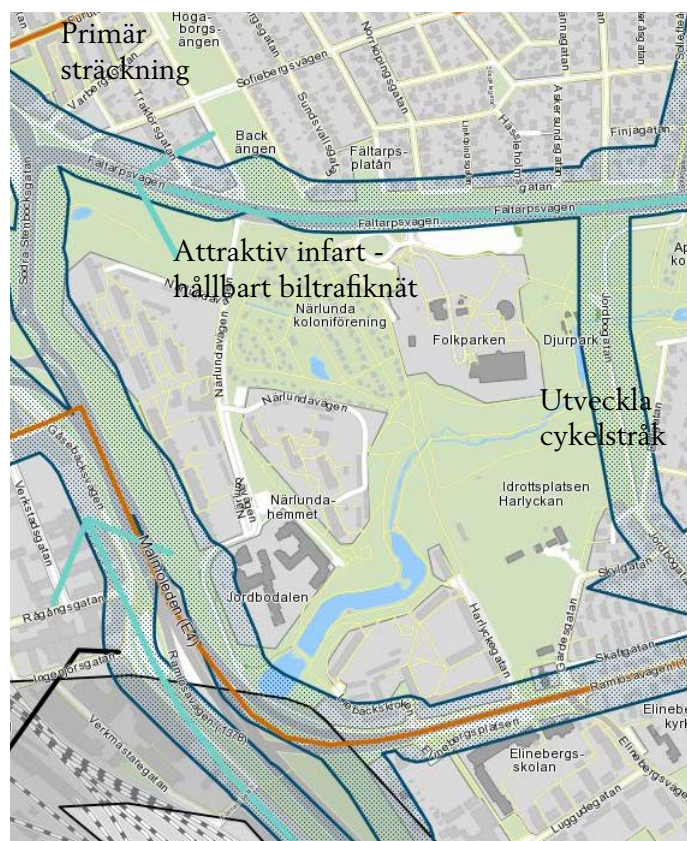
Gropen, Närlunda koloniområde och Jordbodalen är redovisat som områden där natur- och vattenområden samt parker ska utvecklas och skyddas. Områdena ska också utveckla gröna samband och länkar. Landborgen i väster omfattas av ett fördjupat arbete för park- och naturutveckling. Gröna länkar och kopplingar ska finnas norrut och västerut.

Både Malmöleden i väster och Fältarpsvägen i norr är utpekade som attraktiva infarter till Helsingborg och ingår i ett hållbart biltrafiknät. Utmed Malmöleden, Fältarpsvägen, Ramlösavägen och Jordbogatan ska cykelstråk utvecklas. Utmed Ramlösavägen och Malmöleden redovisas som en primär cykelsträckning.

Landborgen i väster tangerar uppmärksamhetsområde för miljöstörningar. Bebyggelsen i Närlunda ligger utanför störningsområdet. Området ligger inom område med låg eller normal radonhalt.



Grönstruktur i översiktsplan.



Trafikstruktur i översiktsplan.

## FÖP H+

En fördjupning av översiktsplan för H+ antogs den 23 november 2011. Programområdet ingår ej i området för fördjupning av översiktsplan men angränsar till Gåsebäck i väster som är en del av H+. Gåsebäck ska omvandlas till ett område blandat med bostäder och verksamheter samt ett spirande kulturliv. Gåsebäck ska integreras med bland annat Närlunda med bra cykel- och gångvägar. Gåsebäck och Närlunda ska även kopplas samman med ett blå-grönt stråk. I Gåsebäck ska en stor park med kopplingar till grönområdena i Närlunda uppföras. Enligt fördjupningen av översiktsplanen ska stadsdelarna också kopplas samman genom en ekodukt över Malmöleden i anslutning till Jordbodalen.



Det blå-gröna stråket i sin helhet sträcker sig från Gåsebäcken i öster genom Bredgatan och ut till Oceanhamnen. Närlunda angränsar till det blå-gröna planerade stråket som karakteriseras av ett parkområde och ett naturområde. Illustration: Schönherr arkitekter.

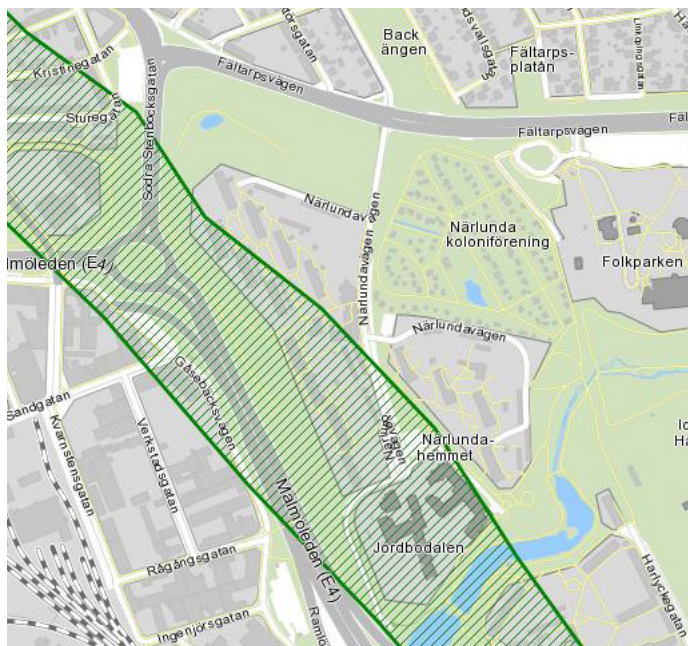
## Riksintressen

Programområdet omfattas av riksintresse Kustzon enligt 4 kap 4 § MB. Riksintresset reglerar tillkomsten av ny bebyggelse i kustzonen och omfattar inte befintlig bebyggelse i staden.

Den västra delen av Närlunda omfattas av riksintresse Naturvård Pålsjö-Domsten (N44). Värdena utgörs av geologiska värden och naturbetesmark. Landborgen är Skandinavians ståtligaste postglaciala strandlinje. På några ställen bryts landborgen igenom av mäktiga raviner, till exempel Jordbodalen. Landborgen är utmejslad i en berggrund bestående av sandsten, sandstensskiffer, lerjärnsten, grå skifferlera, svart skiffer, stenkolk och blandningstyper mellan dessa. Djur- och växtlivet är mycket rikt och innehåller en rad hotade arter.

”Riksintresset ska fortlöpande säkerställas genom hänsynstagande och skyddsbestämmelser, i fördjupning av översiktsplan, detaljplaner och naturreservat. Området är i sin helhet utpekad i Naturvårdsplanen. En fördjupning av översiktsplan för Landborgen – Soffiero ska tas fram, där avgränsning av område lämpligt för naturreservat och/eller annan form av skydd ska göras.” (ÖP 2010)

Malmöleden/E4:an, väster om programområdet, omfattas av riksintresse för vägar. Trafikverket är huvudman för Malmöleden som angränsar till programområdet.



Riksintresseområde för Naturvård Pålsjö-Domsten.



## Kulturmiljöprogram

I kulturmiljöprogram för Skåne län, särskilt värdefulla kulturmiljöer, utpekade större delen av Helsingborgs centrum som kulturhistoriskt värdefull miljö. Programområdet ingår men omnämns inte särskilt. I motiv för bevarande av kärntressen lyfts inte miljöprogramsområde upp.

Den västra kanten av programområdet ingår i Skånelinjen - Per Albin linjen. Skånelinjen är en försvarslinje som är en unik företeelse som tydligt visar Skåne som gränsprovins. Den byggdes ut kring 1940 i Helsingborg. Samtliga värn är viktiga delar i den helhet som Skånelinjen utgör och ska bevaras. Inget värn ligger inom programområdet.

## Grönstrukturprogram

Grönstrukturprogram antogs av kommunfullmäktige den 26 mars 2014. Landborgen i väster, Gropen och Jordbodalen ingår i målbild för grönstrukturen 2035 som ett befintligt grönområde, som är större än 0,2 hektar. Koloniområdet är redovisat som ett grönområde med särskild användning. Jordbodalen är utpekad som område som föreslås skyddas som naturreservat.

Det har visats sig att för att använda ett grönområdet får avståndet vara högst 300 meter. I Närlunda finns ett centralt parkstråk som all bebyggelse har tillgång till. Programområdet ligger också i direkt anslutning till ett större sammanhängande naturområde som kan erbjuda rekreation och utevistelse.

Vid ny bebyggelse bör varje stadsdel ha en närpark och tillgång till en områdespark. En närpark omfattas av minst 1 ha park vilket motsvarar den centrala parken som föreslås på Närlunda. En områdespark omfattar minst 5 ha, högst 500 meter bort och ska inrymma platser för vila, motion, samvaro, aktiviteter och lokala evenemang. Folkparken används av boende på Närlunda, men kan inte räknas som områdespark då den är för liten och ligger för långt bort.

Jordbodalen har utpekats som särskilt biologiskt värdefull mark och landborgen, liksom Gropen har höga biologiska värden.

Gröna ytor har en positiv effekt i tätorter och förbättrar mikroklimatet. Vegetationen minskar temperaturskillnaderna, filtrerar luft, minskar vattenavtinning

och mycket mer. Det är därför viktigt att bevara grönska i städer och framförallt de stora sammanhängande områdena som ligger i anslutning till Närlunda.

## Handlingsplan för grönstrukturen

HPG tillstyrktes av stadsbyggnadsnämnden d. 16 juni 2014. Handlingsplanen beskriver Helsingborgs grönstruktursatsningar perioden 2014-2020 och omfattar bland annat perspektiven biologisk mångfald, kulturparker, rekreation samt klimat, luft och vatten. Handlingsplanen ska, genom fysiska åtgärder, bidra till att grönstrukturprogrammets mål blir förverkligade. HPG innehåller ett antal förslag till åtgärder som ska öka tillgängligheten till Jordbodalen, samt förstärka naturvärdena.

## PM Klimatanpassning

Ett planeringsunderlag om stigande havsnivå och översvämningsrisker, PM Klimatanpassning, har antagits av kommunfullmäktige den 25 april 2012. Rapporten tydliggör Helsingborgs stads ställningstaganden avseende klimatförändringens effekter. I prövningen av detaljplaner eller bygglov ska ett hundraårigt planeringsperspektiv med den dimensionerade nivån +3,5 meter över havet generellt respektive +4,0 meter över havet för samhällsviktiga anläggningar vara utgångspunkt. Förutom skydd mot översvämning handlar det om att hantera dagvatten och säkra vatten- och avloppssystem för stigande grundvattennivåer. I PM Klimatanpassning föreslås en handlingsplan för vilka åtgärder som behöver genomföras de närmaste åren och resoneras kring behovet av ansvar bland annat för beslut om åtgärder för befintlig bebyggelse. Gropen i Närlunda är en viktig tillgång för området, som vattenutjämningsmagasin vid höga vattennivåer.

## Övriga kommunala beslut

### Energistrategi/plan

Energistrategi 2035 för Helsingborgs stad antogs den 28 januari 2009 i kommunfullmäktige med en efterföljande energiplan 2014. Enligt energiplanen ska energi- och klimataspekter vägas in i all kommunal planering. Bostäder ska lokaliseras för att minimera transportbehovet och kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik ska prioriteras för att minska koldioxidutsläpp.

Vid nybyggnation ska också låg energianvändning prioriteras vilket också gäller vid renovering.

### Trafikprogram

Trafikprogram för Helsingborgs stad antogs i kommunfullmäktige den 21 maj 2014. I trafikprogrammet anges att möjligheterna att ta sig fram till fots ska maximeras. Det ska bli attraktivare och enklare att röra sig till fots. Attraktiva stråk med mötesplatser ska skapas och effektiva huvudcykelstråk ska utvecklas. Man vill att cykel ska kunna ersätta bilen och därmed ska supercykelstråk prioriteras. Dessutom ska ett finmaskigt cykelstråk skapas för goda förbindelser. Kollektivtrafiken behöver också utvecklas, både lokalt och regionalt. Biltrafiken ska främja ett levande och hållbart centrum. Genom att eftersträva hög framkomlighet till det yttre vägnätet kan man avlasta centrum. In- och utfarterna till Helsingborg ska därför ha hög framkomlighet. För att minska biltrafiken ska bilparkering i hemmet underlättas. Minskat krav på parkeringsplatser vid arbetsplatser kan öka det kollektiva resandet. Samutnyttjande av parkeringsplatser och bilpooler är också sätt att minska parkeringsbehovet.

### Cykelplan

Cykelplan för Helsingborgs stad antogs den 22 mars 2007. I cykelplanen framgår hur man ska öka och underlätta resandet med cykel. Ett antal huvudstråk pekas ut i staden där ett ligger utmed Fältarpvägen och ett löper utmed landborgen i västra kanten på programområdet. På dessa stråk prioriteras framkomlighet.

### Kulturmiljöutredning

En Kulturmiljöutredning har upprättats, Tyréns den 16 juni 2014, för att få en översiktlig beskrivning av området samt dess värden och karaktärsdrag. Bebyggelsen är ritad av Jörgen Michelsen för Arton arkitekter. I de ursprungliga planerna låg tre- och nio våningshusen i rak nord-sydlig riktning men de vreds under pågående byggnation till att följa landborgens linje. I de ursprungliga planerna skulle två parkeringshus uppföras i två våningar, delvis under mark, men under genomförandet byggdes markparkeringar istället. De stora parkeringsytorna präglar området idag. Mycket omsorgs gavs entréerna som försågs med väggdekorationer i glasmosaik och multisten. Detta utfördes

av konstnären Bengt Ossler. Arkitekt och konstnär arbetade ihop med färgskalor i orange, blå, grönt och lila/rött. På en av gavlarna till radhusen placerades konstverket Fågelfisken av Picasso och skulptören Carl Nesjar. I planen ingick att omforma tegelgropen till en park utan dess like i staden.

Det har under 1980-talet genomförts en del förändringar i området. Utemiljöerna omgestaltades och fyravåningshusen fick egen uteplats. Garage tillkom också vid denna tiden. Entréedörrar byttes ut och skärmtak tillkom i vissa fall över entréerna. En del fönster har också bytts ut. Trots vissa byten och underhåll har färgsättningen bibehållits i området. Bebyggelsen har ett öppet byggnadssätt, är placerade på rad med förskjutning i riktning med landborgen. Fasaderna karaktäriseras av fasadelement i gjuten betong med gräng bestående av stående eller liggande kannelyrer med ett ramverk av slät betong. Mörkbrunt Helsingborgstegel återfinns också i fasaderna. Balkongfronter är i målade betong, i blått eller orange. Fönster, dörrar och entrépartier är målade i olika färger.

De kulturhistoriska värdena utgörs av att Närlunda är en karaktäristiskt och välbevarad representant för de sena storskaliga miljonprogrammen. Det är ett värdefullt exempel för hus i park idealet. Bebyggelsen utgörs av en modernistisk och enhetlig gestaltning som visar på tidens rationella, upprepningensmässiga och storskaliga arkitektur. Konstruktionen är enkel. Bebyggelsen är välhållen med en tidstypisk modernistisk arkitektur som präglas av naturfärgad gräng mönstrade betongelement, stående träpanel och mörkt Helsingborgstegel. Kulörsättningen är också tidsenlig. Utemiljön har ett starkt miljöskapande värde där de yttre skogs- och parkmiljöerna med lummiga grönområden är en god representant från tidens ideal.

Rekommendationer i kulturmiljöutredningen för utveckling inom stadsdelen är följande:

- Utveckla och framhäva naturtillgångar, viss gallring i Gropen och Gåsebäckens sluttningar.
- Stärk lertäktens och Gåsebäckens gångstråk samt bibehåll lertäktens tillgänglighet.
- Låt hus-i-park-ideet fortsätta råda vid förtätning. Placera bebyggelse öppet utan sammanbyggnad.
- Bibehålla värdefulla grönområden inom bostadsbebyggelsen och de yttre parkmiljöerna som värdefulla avgränsningar. Förtätning företrädesvis på parkeringsytor. Utred parkeringsbehov.
- Utforma ny bebyggelse med respekt till befintlig bebyggelses formspråk och volym. Uppför gärna ny bebyggelse med inslag av befintliga material.
- Ny bebyggelse i direkt anslutning till koloniområde bör undvikas.

### **Boendeperspektiv och delaktighet; Arkitekter i skolan**

Hösten 2015 genomförde stadsbyggnadsförvaltningen ett dialogarbete med klass 5 på Elinebergsskolan. Syftet med arbetet var att hämta in kunskap om Närlunda och Elineberg, och synliggöra de viktigaste kvaliteterna på respektive område ur barnens perspektiv. En sammanställning över uppgiften "Min bästa plats" finns på ett orthofoto på sidan 29. Därutöver ingick en uppgift att analysera och ta fram förslag till den närpark som föreslås i programmet. Arbetet landade i ett förslag till en stor områdeslekplats på Närlunda, som kan rikta sig till flera olika åldersgrupper och fungera som en central mötesplats på Närlunda.



Väggskulpturen Fågelfisken. (foto: Katinka Lovén)



Arkitekter i skolan: (foto: Katarina Carlsson, SBF)

## BESKRIVNING AV OMRÅDET

### Bebyggelse

Bebyggelsen på Närlunda har en stark prägel från 70-talet när detta område byggdes ut. Närlunda skiljer sig däremot från andra områden i Helsingborg och omfattas av brutalism. Brutalisemen utgörs av en arkitektur med enkel betongarkitektur med repetitiv utformning.

Förutom betong finns byggnader och inslag av traditionellt mörkbrunt Helsingborgstegel.

Karaktäristiskt för Närlunda är också inslag av konst, både vid entréer och på fasader.

Närlunda har en tydlig struktur med bebyggelsen orienterad efter landborgen i nordsydlig riktning. Bebyggelsen blir också högre åt öster för att ta tillvara på utsikten mot Öresund.

Bebyggelsen utgörs av tvåvånings radhus, trevånings lamellhus samt fyra- och nio vånings loftgångshus. I söder finns offentliga byggnader i upp till fyra våningar som är uppförd i kopplade huskroppar. Bebyggelsen är tydligt grupperad vilket ökar orienterbarheten i området.

2013 förtätades stadsdelen med ett 22-våningshus, Höjdpunkten. Byggnaden skiljer sig markant från övrig bebyggelse med en fasad i grön plåt.



Entré med en av årstiderna i mosaik av Bengt Osslers.  
(foto: Katinka Lovén)

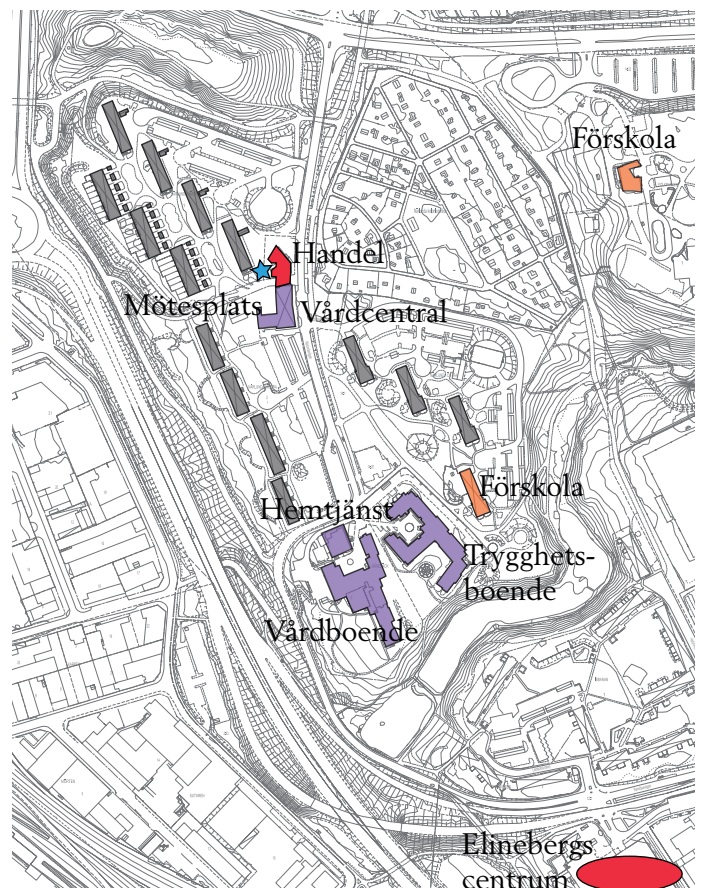
### Service

Det finns äldreboende, vårdcentral och förskola i området. En mindre närbutik har öppnat i anslutning till Höjdpunkten.

I det södra 9-våningshuset ligger en förskola i bottenplanet. Förskolan omfattar två avdelningar, ca 35 barn. Det finns idag ett stort behov av ett ökat antal förskoleplatser.

Det finns en fritidsgård på Närlunda i ett av 9-våningshusen. Verksamhet bedrivs två dagar i veckan men verksamheten kommer att utökas under våren 2016.

Närlunda ligger ca 700 meter från Elinebergs centrum där det finns ett brett utbud av service. Här finns mindre butiker, postservice, pizzeria, apotek, dam- och herrfrisör m.m. Det finns också läkare, träningsinstitut, sjukgymnast och solarium. I Elineberg ligger också Elinebergsskola, F-9 skola, med bibliotek. I Sofieberg norr om Närlunda finns Wieselgrensskolan, som har fotbolls och musikinriktning, samt Husensjöskolan. Knutpunkten ligger ca 2 kilometer från Närlunda. Utmed vägen till Knutpunkten finns service både på Söder och Högaborg.





Arkitekter i skolan; Min bästa plats på Elineberg och Närlunda. Illustration Klass 5 och Stadsbyggnadsförvaltningen.

## Natur

### Strukturer i området

Landborgen är en unik geologisk bildning som speglar landhöjningen efter landisens avsmältning. Branten har utskulpterats av havet, så kallad abrasionsbrant. Landborgen är av rät-liasberggrund och är sannolikt den enda av sitt slag i världen.

Jordbodalen har uppstått efter att landisen dragit fram och brutit loss och bortfört material. I sprickor i landborgen har sedan dalen skrapats fram under landisens avsmältning. Vatten från Husenssjösänkan har också skurit i dalen när den har tappas.

### Natur

Jordbodalen utgör idag en unik oas dels ur ett nära och lokalt perspektiv, dels ur ett större perspektiv för staden som helhet. Området har stora rekreativa värden och kan leverera flertalet ekosystemtjänster. Det finns planer att göra Jordbodalen till ett naturreservat.

Idag utnyttjas platsen av alla åldrar både för kortare promenader och uppehåll eller genomfart. Platsen nyttjas både av joggare och för hundrastning liksom för sociala aktiviteter. De tidvis branta stigningarna skapar fysiska utmaningar.

Dagtid upplevs platsen som trygg då solen letar sig ned genom grönska och området är välbesökt. Kvällstid kan området upplevas som otryggt att vistas i då det är dåligt upplyst och bitvis täta buskage, som gör det mörkare på platsen. Den mentala bilden av Jordbodalen är sannolikt till största delen positiv hos de kringboende eftersom de direkta och indirekta effekterna naturen har på oss väger tungt. Dock kan området uppfattas som mindre tryggt delar av dygnet, och som en lite tuffare del att ta sig igenom rent fysiskt på grund av höjdskillnaderna.

För att göra Jordbodalen mer lättillgänglig har ett flertal trygghetsinsatser påbörjats och några är redan genomförda. Band annat pågår arbete med att förstärka vissa gångtigar som har en brant lutning ner till dalen. Belysningen i dalen ska också förbättras. En åtgärd som föreslås är en förstärkning av den övergång som finns i dalens västra del, för att skapa en mer lättillgänglig och smidig vardagskoppling mellan Närlunda och Elineberg.

I norr ligger Närlunda tegelgrop. Området anlades som park i samband med att stadsdelen byggdes ut. Gropen består av ett tydligt landskapsrum med en stor variation i trädslag och det finns inslag av exotiska trädslag. I den södra delen finns bergsskärningar där lerskiffer är synligt och grundvattnen läcker fram.

### Fauna

Vid en tidigare utredning i Folkparken konstaterades förekomsten av fladdermöss i Jordbodalen. Resultatet visade totalt att sex arter använder området för reproduktion och näringssök. De vanligaste arterna var vattenfladdermus och dvärdpipistrell. Migrerande arter som trollpipistrell och större brunfladdermus använder området som födosöksområde. Enstaka nordfladdermus och brunlångöra registrerades också. (Naturvårdskonsult Gerell den 20 september 2012)

Alla fladdermössarter är fridlystans och upptagna i EU:s habitatdirektiv, bilaga IV, arter som kräver strikt skydd.

Fladdermöss är beroende av att microklimatet inte ändras och brynzoner bevaras där de födosöker.

### Park - offentliga och privata ytor

Närlunda har ett centralt parkstråk bestående av gräsmattor med enstaka träd och planteringar. Parkstråket flyter ihop med uteplatserna för 9-våningshusen och det är oklart vad som är offentligt och privat. Lekredskap finns i anslutning till husen. I anslutning till de olika bostadshusen finns gröna gårdar eller uteplatser. Mellan radhusen och 4-vånings loftgångshusen finns väldefinierade gröna rum med lekplatser. I anslutning till 3-våningshusen finns rester av uteplatser i väster.

3-vånings loftgångshusen ligger inbäddade i grönska. I väster är vegetationen mot Öresund tät och i anslutning till husen finns enkla sittplatser. I området finns goda möjligheter att göra uteplatserna mer *attraktiva* genom att skapa en mer anordnad park och tillföra mindre lekplats. Området blir då mer *tillgängligt* och den kan tillföra liv och rörelse till området. Den täta vegetation kan gallras varsamt genom att friställa träd. På så vis kan man skapa utblickar mot Öresund. På den östra sidan av husen finns lummiga planteringar men ytorna nyttjas inte. Delar av dessa ytor kommer tas i anspråk för förtätning.

9-vånings loftgångshusen har enklare lekplatser i anslutning till husen ut mot parken. Det finns även mindre gårdar som är kopplade till husen. Husens storlek och den förenklade parkytan gör att det är svårt att utläsa vad som är allmänt och privat. Detta bidrar till att ytorna dåligt tas i anspråk. Är man i parken vet man inte hur nära man kan gå husen och vill man sitta ute som boende känns det som om man sitter ute i parken. Det är viktigt att förtydliga vad som är allmänt och privat kring dessa hus. En tydlig utegård ska anordnas till varje bostadshus inramad av grönska. När man sitter ute vill man ha skydd i ryggen och känna att man kan sitta ostört. För de som vistas i parken blir det tydligare vad som är park och man kan nyttja större delar.

I den södra delen av området finns en kommunal lekplats i anslutning till Jordbodalen. I den nordöstra delen ligger också en multiarena.



*Gropen i norr med översvämningsmagasin  
(foto: Katinka Lovén)*



*Vattenytan i Jordbodalen. (foto: Anna Olsson, Reinertsen)*

## Rekreation - Tillgänglighet - Trygghet

Stadsdelen ligger på en höjdrygg där området är relativt plant. De gröna ytor som finns tillgängliga i form av park och uteplatser inom kvartersmark har god *tillgänglighet* rent fysiskt. Däremot är det otydligt vilket som är privat och offentligt vilket medför att ytorna inte tas i anspråk i den utsträckning som de skulle kunna.

Landborgen i väster och Jordbodalen utgör en stor resurs. Det finns promenadslingsor genom området med iordningställda sittplatser. Naturmarken erbjuder goda förutsättningar till *rekreation och lek*. Områdena har stora kvaliteter men befintliga höjdskillnader gör det otillgängligt för personer med nedsatt rörelseförmåga eller mindre barn.

Haralyckans idrottsplats med fotbollsplaner ligger drygt 200 meter från programområdet. I Folkparken, ca 500 meter öster om programområdet, finns en områdespark med öppna ytor och stor lekplats.

De stora parkeringsytorna med långa garagelängor bidrar till otrygghet. För att gå eller cykla till stadsdelen rör man sig via tunnlar eller naturområden. Nedgångar kan upplevas otrygga och behöver öppnas upp och belysas för att ge en känsla av trygghet.

## Trafik - kopplingar/kommunikation

Närlunda ligger centralt med en potential för boende att nå hela Skånes arbetsmarknad genom korta avstånd till både Knutpunkten och Ramlösa station. Närlundaborna reser ofta hållbart, inom Närlunda används främst gång och cykel. För resor till centrala staden används ofta buss. Trafiksystemet är separerat och finmaskigt. Närlunda är också omgivet av barriärer; Malmöleden i väster, Fältarpsvägen i norr, Jordbodalen i söder samt koloniområdet och Folkparksområdet i öster. Detta ger Närlunda en en låg tillgänglighet och innebär att boende i andra stadsdelar sällan besöker Närlunda.

Programområdet ansluter till Fältarpsvägen i norr. I väster angränsar området till Malmöleden, E4, in mot centrum och hamnen. Dessa övergripande strukturer är en förutsättning att utgå ifrån. Närlundavägen, som är stadsdelens enda gata, trafikförsörjer området från Fältarpsvägen. Trafikbelastning på Närlundavägen beräknas till ca 1200 fordon per

årsmedeldygn. För biltrafik är Närlundavägen en återvändsgata. Närlundavägens förlängning är bussgata med koppling till Elinebergs centrum. Från Närlunda leder mindre gator in till de olika bostadshusen.



Bussgatan, tångt med utrymme för mötande trafik och oskyddade trafikanter (foto: Anna Olsson)



Gång- och cykeltunnel under Malmöleden (foto: Stadsbyggnadsförvaltningen)



## Parkering

Parkering sker i anslutning till de mindre gatorna, norr eller öster om bostadsbebyggelsen.

Parkeringsytorna är stora och det finns flera långa garagelängor. Möjlighet finns att köra ända fram till husen vid behov.

På Närlunda finns 555 parkeringsplatser (varav 235 i garage) i anslutning till flerbostadshusen.

I anslutning till Höjdpunkten finns även allmän parkering utmed gatan. I den södra delen av Närlunda finns också en allmän parkering.

## Gång- och cykeltrafik

Närlundavägen saknar trottoarer, men på dess östra sida finns en gång- och cykelväg med god framkomlighet. Gång- och cykelvägen leder genom stadsdelen och vidare genom Jordbodalen till Haralyckans idrottsplats och Elineberg. Nedanför landborgen finns gång- och cykelväg med koppling mot centrum och Elineberg. Denna utgör ett huvudcykelstråk i Helsingborg. Utmed Fältarpsvägen, norr om området, finns också ett huvudcykelstråk.

I Jordbodalen, Gropen samt stadsdelen för övrig leder gångstråk av olika karaktär kors och tvärs.

## Störningar

En översiktlig bullerkartering har utförts i Helsingborgs stad, se bild bredvid.

Av bullerkarteringen kan man konstatera att området främst är bullerutsatt från Malmöleden samt Södra Stenbocksgatan. Vid fortsatt planarbete behöver

randzonerna studeras mer i detalj och hänsyn behöver tas vid bebyggelse över två våningar.

Enligt *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (2015:216) i bostäder där ljudnivån från trafiken överskrider 55 dB(A) ekvivalent nivå vid fasad bör minst hälften av bostadsrummen placeras mot en sida där 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och där 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids nattetid. För en bostad om högst 35 kvadratmeter bör ljudnivån vid fasad inte överskrida 60 dB(A) vid fasad.

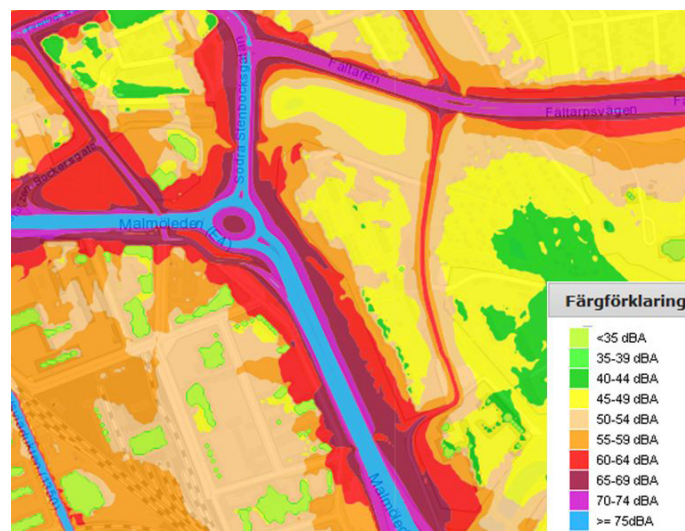
## Teknisk försörjning

I Närlunda är ledningsnätet utbyggt. Det finns el, fjärrvärme, opto, vatten och avlopp. Utmed den södra kanten av gropen finns en större gasledning. Gasledningen har ett 32 meter brett ledningsområde.

Dagvattensystemet är utbyggt i området. Dagvattnet leds dels till Jordbodalen och dels till översvämningssytor i Gropen. Därefter leds dagvattnet vidare ut i Öresund. I det fortsatta planarbetet ska dagvattenutredning tas fram för att studera lösningar för de olika förtätningsområdena. Det är viktigt att utforma parkeringsytor med gröna svackdiken och höjdsatta rätt för att kunna förfröja och ta omhand dagvattnet.

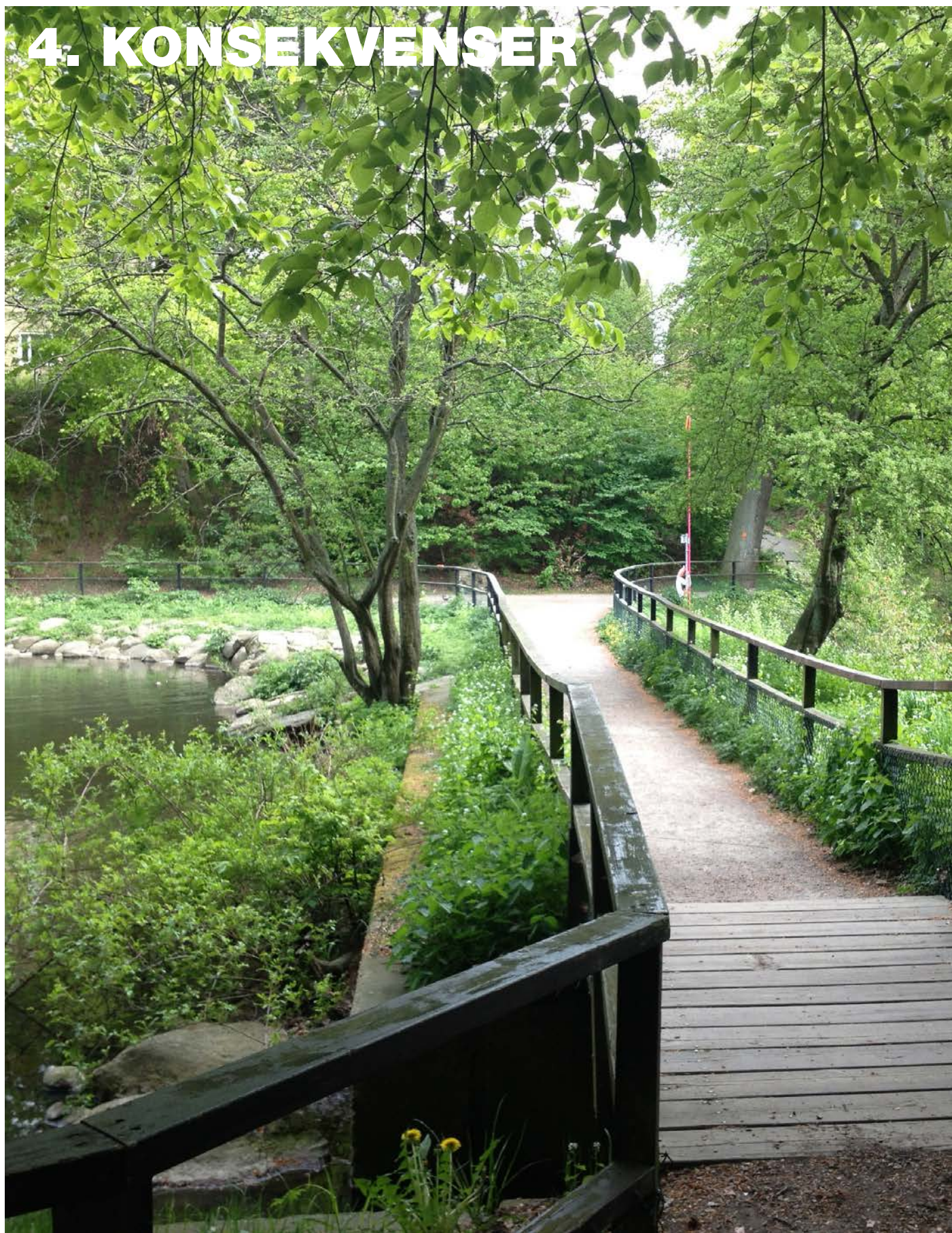


Gångväg ner mot Jordbodalen i söder



Utdrag ur överiktlig bullerkartering i kommunen.

# 4. KONSEKVENSER



## KONSEKVENSER AV PROGRAMFÖRSLAGET

### 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 11-18 § miljöbalken varför miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behöver genomföras.

Planprogrammet innebär förtätning inom befintlig tätort där värdefull natur i området inte tas i anspråk. Området har goda kommunikationer och goda rekreativmiljöer vilket bidrar till en god bostadsmiljö. Stadsdelen är delvis utsatt från buller från omgivande vägar. I förbindelse med kommande detaljplanering ska platsspecifika bullerutredningar tas fram för att hitta bästa läge för placering av nya bostadshus liksom förskola och annan byggnation. I det kommande arbetet ska även disposition av uteytor och eventuella bullerdämpande åtgärder utredas. Ledningsnätet är utbyggt och området ska anslutas till befintligt dagvattensystem efter fördröjning och rening. Vid fortsatt planarbete ska dagvattenhanteringen studeras mer i detalj. Väster om planområdet finns miljöfarlig verksamhet, klass C, samt järnväg med farligt gods. Bebyggelsen ligger utanför berört område.

### Mark, luft och vatten

#### Mark

Markens förutsättningar bedöms goda i och med att området redan är ianspråktaget för bebyggelse. Vid nyexploatering ska vidare geotekniska studier upprättas. Framförallt i zonerna kring Gropen och Jordbodalen behövs fördjupade studier genomföras.

#### Ytvatten

För ytvatten omfattas planområdet av Rååns avrinningsområde, medan berörd grundvattenförekomst är Helsingborgssandstenen och motsvarande kustvattenförekomst heter Helsingborgsområdet.

#### Grundvattnet

Planområdet hör till grundvattenförekomsten Helsingborgssandstenen. Helsingborgssandstenen är ett grundvattenmagasin i sedimentär berggrund. Programförslaget bedöms inte påverka grundvattenförekomsten.

#### Luft

Inom vissa hårt trafikerade gator inom Helsingborg visar mätningar och beräkningar att miljökvalitetsnormen för kvävedioxid riskerar att överskridas. Helsingborgs stad arbetar långsiktigt med olika åtgärder för att dämpa trafiken i hela centrala Helsingborg, dels för att uppfylla miljökvalitetsnormerna, dels för att skapa marginal för ett ökat antal bostäder och verksamheter inom tätorten. Närlunda ligger utanför riskområdet och bedöms inte tillföra sådan stor exploatering att det ska utgöra något problem.

### Översiktsplan och rikisintresse

Programförslaget följer intentionerna med översiktsplan. Programförslaget berör inga rikisintressen negativt.

### Stadsbild - Kulturmiljö

Programförslaget innebär en förtätning inom befintlig tätort som bygger vidare på områdets struktur med hus i park. Dagens bebyggelse är varierad och samlad i olika grupper vilket också är den bärande idén vid renovering och nybyggnation.

Entrén till Närlunda omvandlas till en stadsmässig entré som öppnar upp sig mot Fältarpsvägen samtidigt som den stramas upp med en allé. Stadsdelen kan på så vis annonsera sig bättre till omgivningen och förbättra kopplingen mot centrum.

### Bebyggelse

Förslaget utgår ifrån områdets bärande idéer för bebyggelsen. Ny bebyggelse ska utgöra en ny generation av hus i grupp, som ska komplettera bostadsutbudet på Närlunda och bidra till mångfald och variation.

## Natur, rekreation och struktur

Programförslaget utgår ifrån den struktur som finns i området och förstärker de kvaliteter som finns. Stråk utvecklas och kopplingar till Folkparkern och Jordbodalen förstärks. Det centrala parkstråket utvecklas till en närpark i området. De ytor som föreslås för bebyggelse tar inte grönytor i anspråk vilket ger förutsättning för att Närlunda fortsatt ska vara en grön stadsdel.

## Service

Programförslaget gynnar fortsatt möjlighet service genom att utveckla en torgplats/nod i anslutning till befintlig service i Höjdpunkten. Befintlig målpunkt förstärks och bildar den centrala punkten i stadsdelen.

Planprogrammet pekar på två alternativa lägen för placering av en ny och större förskola. Detta skapar förutsättningar för en utökad service i området avseende barnomsorg.

## Trafik

### Biltrafik

Programförslaget utgår ifrån områdets huvudstruktur med entré från Fältarpsvägen. Närlundavägen ska omgestaltas för att underlätta att den östra och västra delen ska kopplas ihop, och för att höja säkerheten för fotgängare och cyklister.

Strukturen i övrig föreslås förändras genom att tillfartsgator till bostäderna delas av befintlig och tillkommande bebyggelse. Det betyder att vissa gator behöver flyttas för att ge plats till nya bostadsbyggnader. Detta får till följd att biltrafiken i högre uträkning leds in bland bostadshusen, i områden som tidigare varit bilfria. Detta ställer höga krav på gestaltning av gatorna, så att dessa inte kommer att utgöra barriärer mellan bostäderna och grönytor.

### Parkering

Programförslaget utgår ifrån gällande parkeringsnorm. Vilka konsekvenser det har på parkeringslösningar vid förtätning måste studeras vidare i kommande arbete med detaljplaner.

De större parkeringsytorna kommer delvis att tas i anspråk vid nybyggnation och det kommer uppstå ett behov av nya parkeringslösningar; parkeringshus eller underjordiska garage. Nya parkeringslösningar får inte ta grönytor eller friytor i anspråk.

### Gång- och cykeltrafik

Befintliga huvudstråk bibehålls i programförslaget. Nya gång- och cykelstråk till Elineberg, Folkparken och Gåsebäck förbättrar kopplingarna till övriga staden och ökar samtidigt tillgängligheten. Bro över Jordbodalen kommer att studeras vidare.

### Kollektivtrafik

Närlundavägen kommer fortsatt ha god kollektivtrafik med busshållplatser.

## Hälsa och säkerhet

### Trafikbuller

I en stad finns en komplex ljudmiljö med många olika ljudkällor. Närlunda påverkas framförallt av trafikbuller från Malmöleden och Fältarpsvägen.

Boverket har formulerat principer för hur avsteg från riktvärden för trafikbuller kan hanteras. Principerna ger möjlighet att vid planering av bostäder i centrala och kollektivtrafiknära lägen hänvisa till en tyst eller ljuddämpad sida av bostaden, i de fall ljudnivån överstiger gällande riktvärden på den bullerutsatta sidan. Boverket - Buller i planeringen, Allmänna råd 2008:1.

Bullerutredningar ska upprättas i fortsatt planarbete när bebyggelsen studeras mer i detalj avseende utformning och placering. Förutsättningarna att förtäta inom Närlunda är dock goda om man utgår ifrån den övergripande bulleranalysen som är genomförd i kommunen.

### Farligt gods

Närlunda bedöms inte påverkas av farligt godsled då bebyggelsen ligger på xx meter från Malmöleden och landborgen bildar en naturlig skärm.

### Stigande havsnivåer

Närlunda ligger på ca + 20-22 meter över havet. Stigande havsnivåer innebär inga direkta problem för området och ny bebyggelse klarar med råge en dimensionerande framtida medelvattenhavsnivå på +1,0 meter över havet och extrem högvattenhavsnivå på +3,5 meter över havet i RH 2000 för att säkerställa människors hälsa och säkerhet.

I Gropen och Jordbodalen finns översvämningssmagasin. Tillfälligt kan ytorna kring vattenspeglarna vara svårutnyttjade men det innebär ingen påverkan på befintlig eller ny bebyggelse.

## Lokalklimat

### Vind

Närlunda ligger vindutsatt på en höjdrygg från västliga vindar från Öresund. Befintliga vegetationsridåer som ligger runt stadsdelen bidrar till att förbättra lokalklimatet i området. Det är därför viktigt att vegetationen inte gallras i alltför stor utsträckning. Vid uppförande av högre bebyggelse kan det uppstå starka vindar kring husen. Detta bör studeras mer i detalj vid utformning och placering av ny bebyggelse.

### Solförhållanden

Befintlig bebyggelse är placerad i nord-sydlig riktning utmed landborgen. Uteplatser och gårdar är placerade åt väster för att optimera solförhållandena. Ny bebyggelse föreslås norr eller öster om befintlig bebyggelse och påverkar inte befintlig bebyggelse störande. En fortsatt friliggande bebyggelsestruktur skapar goda förutsättningar att skapa goda solförhållanden i området. Skuggstudier ska tas fram i samband med kommande detaljplaner, och blir i viss mån styrande för byggnadshöjder och placering av byggnader.

### Vegetation

Grönskan som ramar in Närlunda främjar ett gott mikroklimat. Ett varierat område med planteringar och öppna ytor skapar ytor både med välbehövlig skugga samt solbelysta ytor. Vegetation bidrar också till att begränsa vindens påverkan.

## Teknisk försörjning

### Ledningar

Programförslaget ansluter till befintliga ledningar. Ledningsrätt för gasledning berörs ej.

### Dagvatten

En dagvattenutredning behöver upprättas när planarbetet har kommit längre avseende ny bebyggelse. Fördröjning och rening av dagvatten ska ske innan det leds vidare till Gåsebäcken och Gropen.

## Sociala konsekvenser

### Tillgänglighet

Programförslaget ökar tillgängligheten inom området och till närliggande naturområden genom att entréer till Jordbodalen ska förbättras och ett nytt stråk föreslås till Folkparken.

Trafksystemet förändras inom stadsdelen. En omgestaltning av Närlundavägen förväntas minska barriären mellan den östra och västra delen. Trafikföring närmare in på bostadshusen och mellan befintliga och nytillkommande hus bidrar till högre tillgänglighet, men också till ökade trafikflöden i miljöer som tidigare varit bilfria. Gator mellan husen kan komma att fungera som mötesplatser och uppsikten över rörelser i gatorna blir bättre.

### Barnperspektiv

Programområdet ligger i en grön stadsdel med tillgång till både park- och naturområden. Det finns flera lekplatser och välavgränsade innergårdar som har stor tillgänglighet för barn. I anslutning till omgestaltning och nyetablering av närparken behöver åtgärder genomföras för att tydliggöra vad som är offentligt och privat vilket bidrar till en ökad användning av området. I anslutning till Närlunda finns tillgång till aktivitets- och rekreationsytor i angränsande stadsdelar. För barn erbjuder det goda möjlighet till lek och samvaro.

Utvecklade stråk i området kan bidra till ökad aktivitet för barn. Det skapar goda förutsättningar för fysisk rörelse utan vuxna.

En ny, större förskola tar mark i anspråk vilket för de boende i området kan innebära begränsad tillgång på bostadsnära gröna ytor. Fler barn i området ska dela de park- och friytor som finns idag. Trafikföring närmare in på bostadshusen innebär ökade trafikflöden i miljöer som tidigare varit bilfria.

### Social hållbarhet

Programförslaget utgår ifrån att bygga vidare på den variation som finns i bebyggelsen. Olika upplåtelseformer skapar förutsättning för att fler ska kunna bo i en attraktiv stadsdel nära centrum med goda möjligheter till rekreation och kommunikation.

Programförslaget bygger vidare på den centrala park som finns i området. Offentliga och privata ytor ska

tydliggöras vilket ökar tillgängligheten till parken. Detta främjar aktiviteter och möten vilket bidrar till en social hållbarhet. Befintliga gårdar bibehålls och där det finns brister ska de utvecklas. Detta främjar också platser för möten och samvaro.

### **Ekonomisk hållbarhet**

Programförslaget innebär ett effektivt utnyttjande av central mark i staden. Boende koncentreras till ett område nära centrum med god tillgång till arbetsplatser, service, kollektivtrafik och rekreationsmöjligheter. Det är ekonomiskt hållbart att exploatera i ett område där befintliga trafikstrukturer och tekniska anläggningar finns att tillgå.

### **Konsekvensbeskrivning av en bro över Jordbodalen**

**Naturmiljö och biologisk mångfald:** Jordbodalen utgör idag en unik oasis dels ur ett nära och lokalt perspektiv, dels ur ett större perspektiv för staden som helhet. Området har stora rekreativa värden och kan leverera flertalet ekosystemtjänster. Helsingborgs stad planerar att göra Jordbodalen till ett naturreservat.

Platsen har ett stort antal arter i busk- och trädbestånd med träd som har nått en ansevärd ålder och storlek. Dammen drar till sig fåglar och insekter liksom de stora träden och buskagen.

En ny bro med pelare i vattendraget och fästen i slänterna innebär konsekvenser på platsen genom avverkning, schakt och röjning. Det största ingreppet på vegetationen och de små gångstigarna i och till dalen, sker under anläggningstiden då stora maskiner behöver tas in i dalen för att på plats bygga upp och förankra brofästen och pelare. Förslaget kommer att innebära en negativ inverkan på träd och vegetation vid brofästena under ett antal år, men långsiktigt behöver en bro inte innebära att marken är bar. Återplantering kan ske av bottenflora, buskskikt och enstaka träd som kan få växa nära den nya bron. Karaktären i anslutning till bron kommer dock att förändras.

Det finns risk att stora träd behöver fällas inom ett säkerhetsavstånd till bron, för att dessa inte ska

riskera att falla ned och förstöra bron. En avverkning av stora träd kan också få konsekvenser för slänterna, då trädens rötter binder jorden i marken.

**Kulturmiljö och landskapsbild:** Jordbodalen är tillsammans med Helsingborgs övriga raviner och dalar, ett viktigt landmärke och en konkret bärare av Helsingborgs historia och identitet. Platsen har en unik karaktär och rumslighet. De trädbevuxna, branta slänterna skärmar av från stadens larm och trafikbuller. I området upplevs platsen som nästan gömd. Man kan ana att det finns ett större grönområde innanför trädridåerna, men det är först när man tar sig in i området som man förstår höjdskillnaderna och upplever det väl avgränsade, slingrande dalrummet. De starka branterna och de gamla högresta träden förstärker rummet och skapar en dramatisk karaktär. Rummet letar sig fram svagt avböjande i flera riktningar.

En ny gång- och cykelbro tvärs över den här värdefulla miljön innebär ett visuellt intrång. Människor som rör sig på bron skapar också ljud som sprider sig ner i dalen. Mopeder kommer också att kunna köra på bron, även om det inte är meningen. De vistleplatser som finns i dalen fungerar idag som viktiga rekreativa platser för vila och möten. Dessa platser riskerar att delvis tappa sin funktion och sitt värde som konsekvens av en bro. Mer eller mindre beroende på val av placering. Landskapsbilden och upplevelsen av platsen som en gömd och skyddad oasis, påverkas väsentligt av den föreslagna brokopplingen. Karaktären på platsen förändras också i och med att en bro innebär ett urbant inslag i naturmiljön.

**Solförhållanden:** En bro över Jordbodalen ger skuggeffekter nere i dalen, både på gångstigar och uppehållsplatser. Omfattningen av skuggeffekterna har inte studerats närmare i programförslaget.

**Tillgänglighet:** En bro över Jordbodalen innebär ökad tillgänglighet till mataffär, tandvård, konditori, skola, vårdcentral, förskola, fritids och rekreation för boende på Närlunda och Elineberg. En gång- och cykelbro över Jordbodalen innebär också förbättrade möjligheter för människor med funktionsnedsättning att ovanifrån se och uppleva de värden som finns nere i Jordbodalen.

**Sociala förhållanden:** En bro över Jordbodalen kopplar samman Elineberg och Närlunda, och ger en gen och plan väg mellan och genom områdena för gång- och cykeltrafik. Den sociala integrationen förväntas kunna stärkas i och med att de två stadsdelarna får bättre och tydligare koppling till varandra, och den service och rekreativa utbud som finns i respektive stadsdel. Det finns ingen riktig mataffär på Närlunda och med en plan och gen koppling kan man förvänta att fler människor väljer att cykla eller gå för att handla på Elinebergs centrum, istället för att ta bilen någon annanstans där motsvarande serviceutbud finns.

Generellt innebär fler som går och cyklar en ökad folkhälsa genom ökad motion, positiva effekter av socialt umgänge och ökad trygghet. Möten mellan människor ökar också integrationen. Satsningar på de hållbara transportslagen innebär vidare ett mer jämställt samhälle (främst är det kvinnor, barn och äldre som cyklar, går och åker kollektivt) och att möjligheter öppnas även för de som inte har bil.

En gång- och cykelbro innebär bättre förutsättningar för det snabba cykelpendlandet. Om Ramlösastråket dras via bron, ligger stråket i princip helt plant och har en gen sträckning vilket innebär att grupper som idag har svårt att röra sig i den kuperade terrängen får en annan rörelsefrihet, vilket bedöms öka livskvaliteten.

En broförbindelse innebär förmodligen att färre människor kommer att röra sig i de befintliga stråken, öster och väster om bron. Detta kan bidra till en försämrad trygghet i dessa stråk, men också till ökad trafiksäkerhet framför allt i det västra stråket, bussgatan. En bro över Jordbodalen medför att fler människor färdas genom kvarteret Isbanan. Beroende på vilken placering man tittar på, påverkar gång- och cykeltrafiken antingen bostadsgårdarna eller tillfartsgatan Liebäckskroken.

**Konsekvenser för barn:** En gång- och cykelbro över Jordbodalen innebär en mer gen och smidig väg till skolan för barn som bor på Närlunda och går i skolan på Elineberg. Detta öppnar upp möjligheten för att fler barn väljer att gå och cykla till skolan istället för att åka bil eller buss. En broförbindelse innebär eventuellt också att skolkamrater som inte bor på Närlunda i högre utsträckning besöker området, samt andra målpunkter som blir mer tillgängliga. Möten uppe på bron kan också upplevas som otrygga, då bronns längd är över 60 meter och det inte finns några flyktvägar.

**Tillgång till parker:** Broförslaget innebär att en positiv bild av ett öppet och grönt Närlunda ökar och tillgängligheten till den föreslagna närparken förbättras. Beroende på placering av bron gör den ett intrång i en kvalitativ och välanvänd parkmark på Närlunda. Detta kan medföra konfliktsituationer mellan exempelvis pendlare och lekande barn och därigenom skapa viss otrygghet.

### Miljö, hälsa och säkerhet

**Luftkvalitet:** En gång- och cykelbro över Jordbodalen förväntas medföra ett minskat behov av att köra bil till och från området. Minskad bilkörning är positivt för luftkvaliteten i närområdet, liksom för staden Helsingborg som helhet.

**Vattenkvalitet:** En gång- och cykelbro över Jordbodalen förväntas inte påverka vattenkvaliteten i Gåsebäcken, men kräver sannolikt tillstånd för vattenverksamhet, en vattendom.

**Erosion och översvämningsrisk:** De geotekniska förhållandena på plats har översiktligt undersökts genom ett antal borrpunkter i dalens slänter på norra och södra sidan. Undersökningen visar på goda förutsättningar för en pelarbro med landfästen i dalens slänter. Förslaget bedöms inte innebära ökad risk för erosion, eller översvämningsrisk. Ytterligare undersökningar av de geotekniska förhållandena behövs inför ett eventuellt genomförande.

**Trafikflöden:** En gång- och cykelbro över Jordbodalen innebär en gen och plan väg för människor att färdas på till fots eller på cykel. Det innebär ökade trafikflöden i en ny sträckning, både på Närlunda och inom kvarteret Isbanan, söder om Jordbodalen. Det innebär sannolikt också ett minskat flöde av fotgängare och cyklister i de befintliga stråken väster och öster om den föreslagna bron. Med en gen och plan förbindelse för gång- och cykeltrafik förväntas bilanvändandet i området att minska.

### Ekonomi

- En bro innebär extra investeringskostnader i vägnätet på Närlunda. Därtill kommer årliga merutgifter för service, drift och underhåll av bron.

- Påverkan på naturvärden och landskapsbild får ekonomiska konsekvenser som här är svåra att värdera.

- Påverkan på kulturmiljövärden, och rekreativa värden för människor som bor i närområdet och för stadens övriga invånare får också ekonomiska konsekvenser som är svåra att värdera.
- En bro-koppling som underlättar för fotgängare och cyklister att ta sig till Elineberg förväntas medföra att fler väljer Elinebergs centrum för att handla och uträtta vardagsärenden. Detta ger ett ökat kundunderlag och eventuellt möjligheter till utveckling av det service-utbud som finns idag.

## Kommande detaljplaners genomförande

### Fastighetsrättsliga konsekvenser

Definitiva fastighetsrättsliga konsekvenser går inte att fastslå i programmet, utan får klargöras i kommande detaljplaner.

Helsingborgs stad äger allmän platsmark i området, vilken kommer att utökas något i och med programförslaget. Vidare äger Helsingborgs stad fastigheten Husensjö 14:1 samt Gåsebäck 4 och 5. Helsingborgshem äger fastigheterna Närlunda Östra och Västra. Cosmo äger fastigheten Gåsebäck 4 samt Husensjö 14:20.

Programförslaget innebär att fastigheten Husensjö 14:20 övergår till allmän platsmark, park och dialog om detta har inletts mellan Helsingborgs stad och fastighetsägaren.

### Ekonomi

Programmets genomförande kräver investeringar för ombyggnation av gator, gång- och cykelstråk, ny närpark och områdeslekplats.

Vid upprustning av allmän platsmark/park, som leder till ökade skötselåtgärder, behöver den årliga budgeten för skötsel av kommunal mark revideras.

Programmet pekar också på behov av att se över omlokalisering av befintlig fotbollsplan samt eventuellt även multiarenan.

Flytt eller nyetablering av dessa aktivitetsytor ska bekostas av exploateringen.

Exploator ska bekosta eventuella ledningsflyttningar, fastighetsbildning eller andra nödvändiga åtgärder som nybyggnation för med sig.

### Utredningar

I kommande arbete med detaljplaner behöver ett antal frågor utredas:

- Dagvatten, övergripande utredning som omfattar Närlunda som helhet
- Geotekniska förhållanden
- Buller
- Parkeringsbehov och lösningar för dessa
- Sol- och skuggstudier
- Eventuellt upphävande av strandskydd (där det kan bli aktuellt)
- Konsekvenser för fladdermusbeståndet i Folkparken och Jordbodalen.

### Etappindelning

Programområdet avses delas in i flera olika arbeten med detaljplaner i takt med att stadsdelen exploateras och utvecklas. Den första etappen föreslås omfatta en ny förskola och närparken med en områdeslekplats.

### Tidplan

Planprogrammet godkänns i stadsbyggnadsnämnden i mars 2016. Därefter kan arbete med detaljplan initieras.



