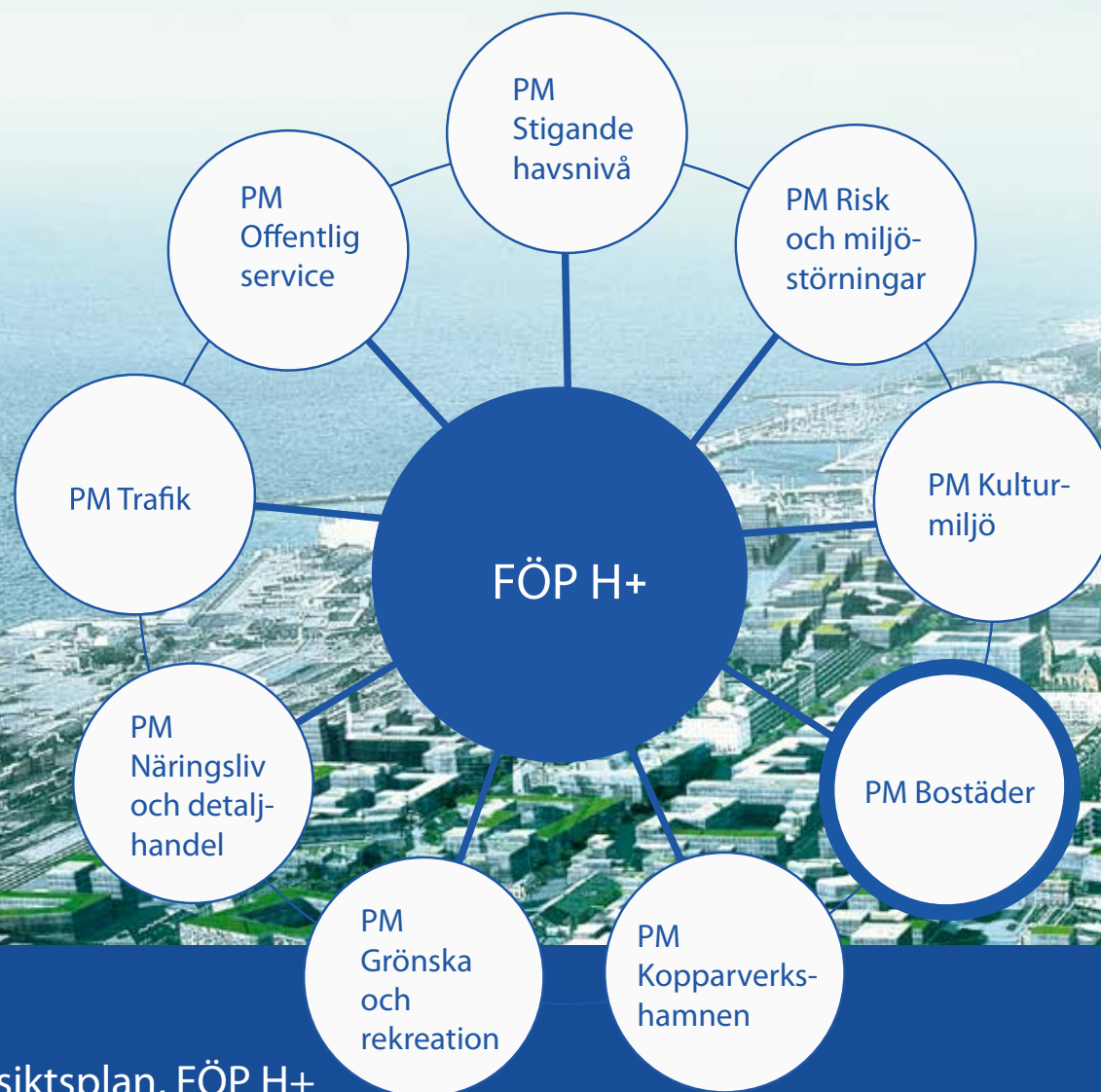




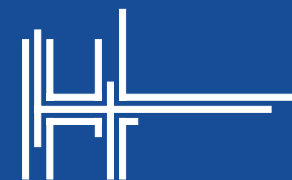
PM till fördjupning av översiktsplan, FÖP H+

Bostäder

Godkänd av stadsbyggnadsnämnden 2012-02-01



HELSINGBORG



Innehåll

1 Bakgrund	sid. 3
2 Utgångspunkter	sid. 4
3 Boende idag och imorgon	sid. 6
4 Planering, produktion och marknad	sid. 8
5 Bostäder och boende i H+	sid. 10
6 Behov	sid. 15
7 Framtid och trender	sid. 21
8 Illustrationer och källor	sid. 24

Process

PM Bostäder och boende är ett av flera fördjupnings-PM tillhörande Föp H+ och har tagits fram av Stadsbyggnadsförvaltningens avdelning för Strategisk planering under ledning av Sofia Öreberg. Beställaransvarig från H+ kontoret har varit Håkan Asmoarp.

Ansvariga för PM Bostäder och boende har varit Frida Mattelin (t.o.m. september 2010) samt Ann-Marie Cvitan Trellman (fr.o.m. september 2010). PM har tagits fram i samarbete med Kristoffer Nilsson, Helena Taps och Ida Sandström. Medverkande har även varit Malin Rizell, Sofia Öreberg, Håkan Asmoarp, Karin Sterte.

PM Bostäder och boende har även fått input från olika verksamheter från Helsingborgs stad. Inspiration och kunskap har också inhämtats via nätverkande med Länsstyrelsen i Skåne, Region Skåne, Lunds kommun, Malmö stad och Helsingör kommune.

1 Bakgrund

Stadsförnyelse H+

I Helsingborg pågår planering av ett stadsförnyelseprojekt i stadens centrala södra delar, H+ området, som omfattar 100 hektar. Merparten av området består av äldre hamn- och industriområden som enligt stadens mening är mogna för en stadsomvandling med sikte på en blandad stadsbebyggelse. Projektet syftar till att möta framtidens behov av attraktiv stadsmiljö genom att förtäta och utveckla de centrala delarna av staden. Stadsförnyelseprojektet ska bidra till att få en mer integrerad stad och stor vikt läggs vid kopplingar och nätverket av stadens offentliga rum och stråk.

Västkustbanan och Malmöleden utgör idag en kraftig fysisk barriär mellan Söder och H+ området. För att undanröja denna kommer Västkustbanan att förläggas i tunnel, Södertunneln, mellan Knutpunkten (Helsingborgs C) och godsbangården.

Fördjupning av översiktsplan

Fördjupning av översiktsplan för H+, FÖP H+, tar sin utgångspunkt i att centrala Helsingborg ska utvecklas till en tät och attraktiv innerstad med integrerade stadsdelar. Planförslaget föreslår en övergripande bebyggelsestruktur för hur Södra Helsingborg kan utvecklas på sikt. Inriktningen är att utveckla en blandstad med bostäder, handel, kontor, service, utbildning i tidigare industriområden. Viktiga ställningstaganden för staden är att planera och disponera området yteffektivt och att utnyttja de stationsnära lägena vid Knutpunkten och Ramlösa.

FÖP H+ planområde omfattar ett sex gånger större område än stadsförnyelseprojektet H+ för att placera stadsförnyelseprojektet i sitt sammanhang och för att även fånga in pågående planering av en ny vägförbindelse till hamnen, Hamnleden. FÖP H+ området

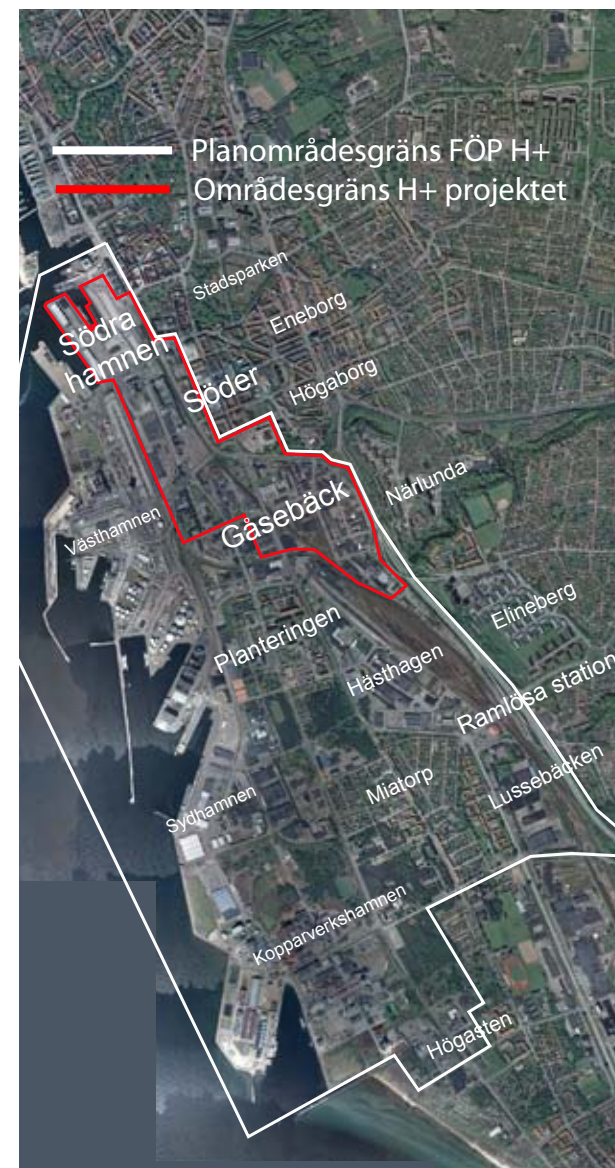
omfattar, förutom H+ området, de existerande bostadsområdena Planteringen och Miatorp, Ramlösa station med intilliggande verksamhetsområden samt hamnen och industrierna kring Kopparverkshamnen.

Tematiska PM

Till FÖP H+ finns ett antal tematiska PM kopplade vilka utgör underlag inför avvägning mellan olika intressen i FÖP H+. Detta PM Bostäder och Boende utgör ett av nio tematiska PM. Genom att göra separata PM som tydligt kopplar till fördjupningen av översiktsplanen kan viktiga frågor lyftas, breddas och utredas utan att "tynga" huvudrapporten. De tematiska PM kommer också att användas som planeringsunderlag och som utgångspunkt i kommande arbete med detaljplaner.

PM och H+ manualen stödjer varandra

PM Bostäder och boende är ett kunskapsunderlag för strategisk bostadsutveckling inom H+ området i centrala Helsingborg. Syftet är att fokusera på bostadstyper och boendeformer på ett generellt plan. H+ manualen är en färdplan för H+ områdets förverkligande. Den behandlar också boendemiljöer samt hur offentliga rum, grönska och bebyggelse ska samverka och exemplifierar hur lokala karaktärer kan skapas och förstärkas för att levandegöra områdenas potential. Manualen är tillsammans med FÖP H+ ett ramverk och ett förhållningssätt för H+ områdets fortsatta stadsförnyelseprocess. Den är en plattform som inbjuder till samtal och inriktar sig på att förverkliga visionen för H+ samtidigt som den utvecklas och välkomnar nya insikter och möjligheter.



2. Utgångspunkter

Boendemiljö är samspelet mellan människor och deras fysiska omgivning. En plats där människor kan finna gemenskap och känna sig trygga. En god boendemiljö ska erbjuda bra uppväxtvillkor, tillgång till service, möjligheter till rekreation och kultur och bidra till identitet och tillhörighet hos de boende.

Ansvar på olika nivåer

Kommunerna har ett lagstadgat ansvar att uppfylla behov på bostadsmarknaden genom att bland annat ta fram en tydlig strategi och skapa förutsättningar för utveckling i önskad riktning. Helsingborgs strategiska styrdokument med lokala mål och strategier stärker och stödjer varandra och verkar i samma riktning. Tillsammans med ett antal uppsatta mål på nationell och regional nivå ger det ramarna för planering av bostäder. Planeringen innebär att i möjligaste mån skapa förutsättningar och möjligheter att tillgodose helsingborgarnas behov av bostäder. Utbyggnaden av H+ området är en del i denna strävan.

Nationella mål

Det nationella målet för bostadspolitik är långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Målet för samhällsbyggande är en ändamålsenlig samhällsplanering och ett hållbart samhällsbyggande som ger alla människor en från social synpunkt god livsmiljö där en långsiktig god hushållning med mark, vatten, naturresurser och energi samt ekonomisk tillväxt och utveckling främjas

Regionala mål – Region Skåne

De övergripande målsättningarna om tillväxt, attraktionskraft, bärkraft och balans förverkligar tillsammans visionen om ett livskraftigt Skåne – ett långsiktigt hållbart samhälle. Målsättningar

för Skåne fångar den ekonomiska, sociala och miljömässiga dimensionerna i begreppet hållbar utveckling. Region Skånes vision handlar om:

- Skåne som en del i Öresundsregionen, fungerar som en tillväxtmotor i Sverige och södra Östersjöområdet
- Skåne är en dynamisk gränsregion med hög livskvalitet som attraherar människor i alla åldrar
- Mångfalden främjas socialt, kulturellt och miljömässigt så att den bidrar till ett bärkraftigt samhälle
- Varje regiondels utveckling stimuleras utifrån sina förutsättningar

Lokala mål - Helsingborg

H+ vision

Visionen för H+ handlar om den toleranta staden som en dynamisk plats där morgondagens Öresundsbör vill arbeta, bo, studera och tillbringa sin lediga tid. Centrala Helsingborg ska utvecklas till en tät och attraktiv innerstad med integrerade stadsdelar i tidigare industriområden. Ledstjärnorna är att:

H+ är lättillgängligt och nära för boende, besökare och pendlare. En välkomnande, integrerad del av centrala Helsingborg och omkringsliggande stadsdelar.

H+ är en mosaik av funktioner och mötesplatser. En blandning av bostäder och verksamheter i olika storlekar och upplåtelseformer där människor och företag vill vistas och växa.

H+ är bra för hälsa och miljö strukturen underlättar resande för gående, cyklister och kollektivtra-

fikresenärer. En miljövänlig klimatanpassad stad med hälsosamma miljöer inne och ute, förnybar energi och gröna rekreatiomsområden. Miljöprofil H+ ska vara ett ramverk och gemensamt stöd så att planering, byggande och förvaltning får en tydlig, trovärdig och nyskapande miljöprofil.

H+ är en experimentell arena för ständig utveckling av nya upplevelser, metoder och idéer. Ett tillåtande område där det oväntade och nya oprövade vägar ges plats.

H+ är gränsöverskridande samverkan med tvärssektoriell och öppen process som engagerar hela samhället. H+ modellen är en beskrivning för hur kvalitet och samverkan ska vara de bärande delarna i utbyggnaden av H+ området. Ramverket ska ge utrymme för nya tankar och förutsättningar för bred samverkan mellan olika intressenter.

Översiktsplan 2010

Översiktsplanen är en gemensam plattform som visar vägen för Helsingborgs fysiska utveckling. Utgångspunkten är en gemensam vision, Framtidsbild 2035, med tre profilområden som togs fram i process med medborgare, tjänstemän och politiker.

Profilområdena pekar ut de viktigaste frågorna för Helsingborgs utveckling varav två har direkt koppling till utvecklingen av boende i det framtida H+ området. Det är att Helsingborg ska erbjuda variation i goda *boendemiljöer* som underlättar en bra vardag, förtäta och utveckla en positiv identitet och bevara balansen mellan stad och land. Helsingborg ska även skapa förutsättningar för *mötesplatser*, planera för och möjliggöra ett rikt och pulserande stadsliv samt utveckla stadens roll för regionala och internationella möten. Det tredje profilområdet handlar om *logistik* och om att skapa ett

hållbart transportsystem, hållbart resande och att lokalisera verksamheter efter logistiska förutsättningar vilket också är relevant för H+ områdets utveckling.

De övergripande utvecklingsstrategier som översiktsplanen slår fast för stadens framtida utveckling och struktur har också tydlig bäring på H+ projektet. Bland annat genom inriktningen att växa resurseffektivt, förtäta bebyggelseområden och prioritera utbyggnader kollektivtrafikhäna lägen. Men också ställningstaganden om att bli ett regionalt nav i Skåne nordväst och i Öresundsregionen samt att utveckla stadens identitet och attraktivitet och skapa miljöer där både medborgare och besökare trivs och vill vistas.

Boendeprogram 2007 – 2011

Enligt lagen om bostadsförsörjning (SFS 2000:1383 resp. 2002:104) ska riktlinjer för bostadsförsörjningen tas fram minst en gång per mandatperiod. I Helsingborg anges den politiska viljeriktningen genom bostadsstrategiska mål i stadens Boendeprogram. Ambitionen är att öka framförhållningen och förutsägbarheten för bostadsmarknadens aktörer. Ett nytt boendeprogram ska tas fram under mandatperioden 2010–2014 vars utgångspunkter kan tas i följande PM. De bostadsstrategiska målen i boendeprogrammet är;

Mål 1: Fler och varierade bostäder

Mål 2: Blandade funktioner

Mål 3: Förtätning

Mål 4: Mötesplatser

Mål 5: Segregation och utanförskap

Mål 6: Boende för äldre

Mål 7: Boende för ungdomar

Mål 8: Trygga och säkra miljöer

Mål 9: Delaktighet

Mål 11: Kulturmiljö och arkitektur

Mål 10: Miljön

Målen innebär i stora drag att bostadsbristen ska byggas bort genom ett tillskott på 700 bostäder per år. Det är angeläget att bostäderna är varierade med blandade upplåtelseformer för en ökad valfrihet åt olika målgrupper. Äldre invånares behov av anpassat boende med trygghet och tillgång till omvårdnad och service samt ungdomars behov av att ta steget ut på bostadsmarknaden, bland annat kopplat till universitetsstudier, betonas särskilt. Att lyfta resurssvaga områden och minska utanförskap genom ökade möjligheter att äga sin egen bostad är också en del av variationen och valfriheten.

Betydelsen av gemenskap och social sammanhållning genomsyrar flera mål. Det ska ske genom att skapa förutsättningar för förtätade stadsmiljöer med blandade funktioner som bostäder, arbetsplatser och verksamheter med närhet till det mesta.

Att sätta människan i centrum genom att prioritera mötesplatser som ger offentligt liv i stadskärnan, stadsdelar och mindre tätorter ska stärka identitet, vi- anda och synliggöra invånare. Detta kan också bidra till att minska utanförskap och på sikt motverka åtskillnad av olika gruppers boende.

Genom att stärka det kulturella och arkitektoniska arvet eftersträvas utveckling av en lokal identitet som gör människor medvetna om att de tillhör en gemenskap med en egen historia och egna värderingar.

En ökad delaktighet från medborgarna eftersträvas också genom att föra in medborgarnas kunskaper och erfarenheter om lokala förhållanden och vardagslivets villkor i planering och förvaltning. Samhällsplanering och byggande ska även värna miljön och bevara den biologiska mångfalden. En

tät stadsbebyggelse med korta gångavstånd och lägre kostnader för infrastruktur och transporter innebär därmed också positiva effekter för miljön.

I boendeprogrammet eftersträvas trygga och säkra miljöer som motverkar rädslan för brott och känslan av otrygghet. Det innebär att skapa goda livsmiljöer och uppväxtvillkor samt öka trygghetskänslor genom bebyggelseinriktade åtgärder.

Plan för Hållbar utveckling 2010

Plan för hållbar utveckling är ett av stadens strategiska dokument som tas fram årligen som ett kunskapsunderlag inför stadens budgetarbete. Den analyserar bland annat måluppfyllelsen inom olika förbättringsområden som har sitt ursprung i stadens målprogram och andra politiskt beslutade dokument. Flera av de tvärssektoriella förbättringsområdena kan kopplas till utvecklingen av H+ området, bland annat Hälsosamt åldrande, Miljö kvalitet och Trygghet och säkerhet. För Boende och stadsutveckling finns det övergripande målsättningar om att;

- bostadsbristen ska byggas bort
- blandade upplåtelseformer ska finnas i bostadsbeståndet samt att
- utanförskapet ska minska genom att stadens resurssvaga områden ska lyftas.

Miljöprogram 2011 – 2015

Miljöprogrammet ska stärka stadens långsiktiga miljöarbete och arbeta för att Helsingborg utvecklas till en miljömässigt hållbar stad. Helsingborgs åtagande som ekokommun är att aktivt arbeta som pådrivare och gott exempel i arbetet för hållbar utveckling.

I miljöprogrammet redovisas mål som staden ska sträva efter att uppnå under den kommande fyraårsperioden. De handlar en Hållbar planering och skötsel som bland annat innebär att exploatering i första hand sker genom förtätning av befintlig stadsmiljö och genom utbyggnad i områden som har nära till kollektivtrafik. Det handlar också om ett Hållbart transportsystem där vi bland annat tar ansvar för trafikens negativa miljöpåverkan. Det kan vara mål om ett Hållbart energisystem med satsningar inom energiområdet, eller om ett Sundare Helsingborg där bland annat medborgarnas livsmiljö och hälsa ska förbättras.

3. Boende idag och imorgon

Bostadsmarknaden är inte en isolerad fråga. Behoven är starkt kopplade till befolkningens storlek och demografiska sammansättning. Det är viktigt med förståelse för hur Helsingborgs bostadsmarknad och det befintliga bostadsbeståndet ser ut. Även arbetsmarknad och näringslivsutveckling kan förändra behov och efterfrågan på bostäder i form och antal. Det är också angeläget att veta hur delområdenas sociala sammansättning påverkar behoven på bostadsmarknaden.

Boende i dagens planområde

Idag bor det ungefär 6300 personer i hela planområdet. Majoriteten av de boende, omkring 5300 personer, bor i delområdena Planteringen och Miatorp med cirka 2800 respektive 2500 personer vardera. I själva H+ området och dess delområden bor det totalt omkring 1000 personer. De flesta, cirka 960 personer, bor i Söder/ Universitetsområdet, det vill säga i de befintliga stadskvarteren öster om Järnvägsatan. Ytterligare cirka 30 personer bor i Gåsebäck. I delområdena Södra Hamnen/ Oceanpiren samt Södra Hamnen/ Knutpunkten finns det idag inga boende.

H+ och stadens bostadsförsörjning

I själva planområdet planeras för 5000 – 6000 nya bostäder, varav 4000 - 5000 i H+ området, samt ytor för verksamheter och handel. Det innebär bostäder för cirka 11 000 nya invånare. Stadens bostadsstrategiska mål att bygga 700 bostäder per år i hela Helsingborg ska därmed täcka behovet för 1500 nya invånare/ år. Ungefär en tredjedel av bostäderna respektive stadens befolkningstillväxt beräknas tillkomma i H+ området under de kommande 20 åren. H+ områdets utbyggnad spelar därmed en central roll för stadens och regionens bostadsförsörjning och behöver därför förhålla sig till de behov som staden och regionen uppvisar vad gäller bostäder.

Stark befolkningsökning även framöver

Allt fler vill bo i Skånes större städer vilket är ett gynnsamt läge för Helsingborg. Helsingborg är idag Sveriges nionde största kommun med cirka 129 000 invånare (1 januari 2011) och en stark befolkningstillväxt som förutspås vara stark även framöver även om mängden ökar i en långsammare takt än tidigare. Den starka befolkningsutvecklingen beror delvis på att det föddes fler barn än antalet personer som dog. Detta har sedan millennieskiftet även varit en trend i riket. År 2030 beräknas stadens invånarantal ha stigit med 23 procent till cirka 159 000 personer, vilket ger en årlig ökning med cirka 1500 nya invånare som kommer att behöva bostäder.

Den viktigaste faktorn för befolkningsökningen är det positiva flyttningsnettot som till stor del möjliggörs av en stark inflyttning på omkring 7100 personer (2010). De största flyttströmmarna kom från Skåne och utgjordes av cirka 3500 personer. Inflyttarna från övriga Sverige var omkring 2100 personer samt personer från utlandet som bestod av 1500 personer. Ut-

flyttningen från Helsingborg utgjordes av cirka 6600 personer, vilket är en markant ökning jämfört med föregående år och i ett tioårsperspektiv. In- och utflyttare var relativt unga, med 50 procent under 27 år.



Tabellen visar genomsnittlig inflyttning och utflyttning per år under den senaste tioårsperioden.

Olika åldersgrupper med olika bostadsbehov

Helsingborg behöver tackla de demografiska utmaningarna och erbjuda bostäder åt alla. Utgångspunkten borde rimligen vara att bostadsbeståndet ska motsvara befolkningens bostadsbehov på ett så bra sätt som möjligt. Utmaningen är att tillämpa en boendeplanering som baseras på kunskap om hur befolkningen ser ut samt identifiera olika kundgruppers behov av bostäder. Det är därför nödvändigt med en närmare titt på vilka åldersgrupper (och hushållstyper) som ökar och kan tänkas flytta hit i ett kommande 20-årsperspektiv samt hur de kan förväntas agera på bostadsmarknaden.

Äldre personer (65 – 74 år) förväntas öka med 20 procent under den kommande tioårsperioden i Helsingborg. Mycket talar för att de kan kom-

ma att föredra nya boendeformer, vilket innebär att de kommer att vilja och kunna efterfråga de nyproducerade bostäderna i H+ området.

Unga **singel- eller parhushåll** (25 – 45 år), med eller utan ett barn, kan komma att föredra H+ områdets centrala och levande stadsmiljöer. **Yngre** personer (20 – 25 år) efterfrågar bland annat centrala hyresrätter och bra kommunikationer.

Visionen för Campus Helsingborg är ett ökat antal **studenter** från dagens 2100 till ungefär 10 000 personer på sikt. Studenters mångfacetterade behov liknar i stort den övriga befolkningens och måste därför delvis tillgodoses inom H+ området liksom på annat håll i staden.

Tendensen att **barnfamiljer** överger centrala stadsdelar när familjen utökas eller när barnen blir äldre kan även komma att påverka demografin i det framtida H+ området.

Läs mer i kapitel 6. Behov.

Det urbana alternativet i Skåne Nordväst

Skåne Nordväst har med sina 10 kommuner tillsammans cirka 317 000 invånare, vilket motsvarar en fjärdedel av Skånes invånare. Helsingborg är den stora staden i regionen som ska kunna erbjuda mer urbana stadsmiljöer. Sådana miljöer skulle till exempel kunna vara i H+ området. H+ områdets nya stadsdelar ska vara ett urbant, attraktivt komplement till andra typer av goda boendemiljöer i Skåne Nordväst.

Många hyresrätter, relativt många småhus

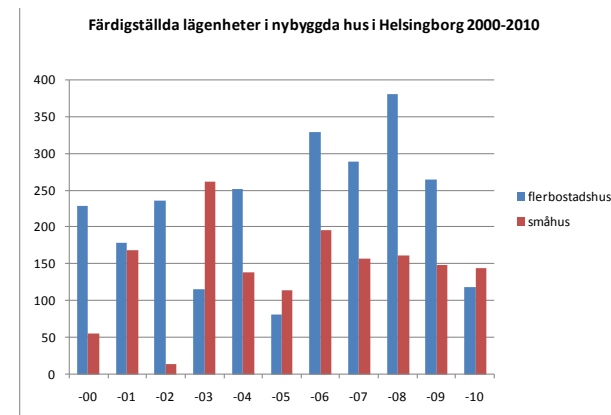
Det finns i dag över 61 000 lägenheter i Helsingborg, varav 65 procent i flerbostadshus och 35 procent i

småhus. Hyresrätten dominerar med 51 procent och bostadsrätter utgör 22 procent medan enskilt ägda bostäder motsvarar 28 procent av lägenheterna i staden. En majoritet av Helsingborgs invånare, 54 procent, bor i flerbostadshus med hyresrätt eller bostadsrätt. Andelen människor som bor i småhus är 44 procent. Antalet småhus är förhållandevis stort för att vara en så pass stor stad som Helsingborg. Jämfört med till exempel Malmö är andelen äganderätter till och med mycket stor.



En majoritet av Helsingborgs invånare bor i flerbostadshus.

Under de senaste elva åren har det färdigställts totalt cirka 4000 lägenheter vilket motsvarar ett genomsnitt på cirka 370 lägenheter per år. Vilket kan jämföras med det politiska målet att bygga 700 nya bostäder per år. Omkring 60 procent av de färdigställda lägenheterna finns i flerbostadshus. Resterande 40 procent av lägenheterna utgörs av cirka 1550 småhus som har färdigställts med en genomsnittlig takt om 140 stycken om året.



Tabellen visar fördelningen mellan flerbostadshus och småhus under de senaste elva åren.

Få små lägenheter, minskat antal hyresrätter

Helsingborg bedöms ha en liten andel små lägenheter (1 – 2 rum och kök) i jämförelse med städer som Malmö, Uppsala och Örebro. Studeras endast beståndet av ettor är Helsingborgs andel långt mindre. För Helsingborg som behöver attrahera yngre befolkningsgrupper kan detta vara ett problem. Andelen hyresrätter är förhållandevis stor i Helsingborg jämfört med andra städer i Sverige. Hyresrättsbeståndet krymper däremot ständigt bland annat på grund av ombildningar till bostadsrätt. Under perioden år 1991 - 2008 ombildades 3850 hyresrätter till bostadsrätter. Samtidigt byggdes 2676 hyresrätter, vilket innebär att hyresrättsbeståndet minskade med 1185 lägenheter eller cirka 4 procent. Under samma period byggdes 1963 bostadsrätter. Den totala ökningen av antalet bostadsrätter var då således 5954 lägenheter varav 66 procent tillkom genom ombildning från främst hyresrätter och 33 procent genom nybyggnation. Ombildningar till bostadsrätter verkar däremot ha avtagit något under senare tid.

Folkökning ger boendeförtätning

Bostadsbyggandet har inte följt befolkningsutvecklingens snabba takt. Helsingborg var under tidsperioden 2000 – 2008 Sveriges sjunde snabbast växande kommun (folkökning), men var samtidigt på trettonde plats bland de kommuner som hade färdigställt flest lägenheter. Mellan åren 2005 - 2009 ökade folk-mängden i Helsingborg med cirka 7200 personer. Under samma period färdigställdes endast 2000 lägenheter, vilket motsvarar 1 lägenhet per 3,6 nytillkomna helsingborgare. Sambandet mellan folkökning och bostadsbyggande innebär att det sker en förtätning av befolkningen i Helsingborg. Antal boende per lägenhet har alltså ökat.

Bostadsutbud är viktigt för näringslivet

Helsingborg är en regional motor med stor betydelse för sysselsättningen i regionen. Näringslivet är mycket varierat och antalet sysselsatta har ökat med nära 30 procent sedan 1997. Aldrig förut har så många varit sysselsatta i Helsingborg. Inpendlingen till Helsingborg uppgår till mer än 20 000 personer om dagen.

Kvalificerad arbetskraft har blivit en av de viktigaste lokaliseringsfaktorerna för de nya tjänsteföretagen. En kommun som kan erbjuda ett varierat bostadsutbud blir en attraktiv plats för människor att flytta till. Boendepanering är därmed betydande även för kommunens utveckling och tillväxt. Bostadsmarknaden behöver hänga med och erbjuda företagare och dess anställda goda bostäder och attraktiva boendemiljöer. Företagen söker sig till platser som kan erbjuda attraktiva boenden och goda livsmiljöer för de anställda. Men det är inte enbart attraktiva, exklusiva bostäder som behövs för en fungerande arbetsmarknad. Även hyresrätten spelar en avgörande roll. Studier visar att arbetslösa hushåll är mer benägna att flytta till en an-

nan region på grund av arbete om de kan hyra sin bostad. Drygt 80 procent av de som flyttar till en ny region flyttar till en hyrd bostad. Det är därför viktigt att boendefrågan inte blir ett hinder i människors karriärväg och att staden har ett brett utbud av bostäder med olika prisnivåer, boendetyper och upplåtelseformer.

Sociala utmaningar har koppling till boendet

Bostaden har en central roll i människors liv eftersom den är en plattform för det privata, sociala och yrkesmässiga livet. Flertalet av de sociala utmaningar som samhället dagligen står inför har starka kopplingar till bostadsförsörjningen. Trångboddhet, utbredd boendesegregation, hemlöshet och nedslitna bostadsområden är fenomen med förödande konsekvenser för dem som drabbas och ett hinder för kommunens utveckling.

Planområdet befinner sig i södra delarna av Helsingborg och flera av dess delområden inklusive angränsande stadsdelar kan benämnas som socioekonomiskt utsatta. Planeringen är det resurssvagaste delområdet i Helsingborg med låg andel förvärvsarbetande, låg andel med eftergymnasial utbildning och låga medelinkomster. Även andra områden i anslutning till H+ området tampas med liknande resurssvag struktur.

Rapporter från bland annat Boverket visar att människor med utländsk bakgrund har sämre möjligheter att komma in på bostadsmarknaden, göra boendekarriär, få inflytande över bostaden samt bo i attraktiva boendemiljöer än människor med svensk bakgrund. Ansvaret för att främja integration på bostadsmarknaden är således nationellt, kommunalt och även bostadsföretagens ansvar. Därför är det viktigt att sträva efter ett varierat utbud av boendeformer i nya områden men även att satsa på förbättrade boendemiljöer i mindre attraktiva områden och på så vis bidra till jämlika förhållanden och välfungerande områden där människor vill bo kvar och kan känna stolthet över sitt boende.

4. Planering, produktion och marknad

Det är stadens uppgift att i möjligaste mån skapa förutsättningar och möjligheter att tillgodose helsingborgarnas behov av bostäder. H+ området är en viktig pusselbit i denna strävan. Men det är inte staden som bygger bostäderna utan byggherrar. Byggherrar styrs av efterfrågan och producerar bostäder för dem som har råd att betala vad nyproduktion kostar. Det är också viktigt att ha i åtanke att bostadsbyggandet av sin natur är svårprognostiserat eftersom det är så beroende av variabler som konjunktur och sysselsättning.

Planering som möjliggörare

En god planering handlar om att bidra till en hållbar stadsstruktur, att nå övergripande miljömål och att få nya stadsdelar med ett blandat boende som ger förutsättningar för en integrerad stad. Det handlar om en god livsmiljö ur social synpunkt, goda miljöförhållanden och hushållning med naturresurser samt hållbart byggande och god ekonomisk tillväxt. Planeringen av stadens bostadsutbud handlar även om att se till så att det finns en möjlighet till bostadsförsörjning som tillgodoser medborgarnas behov. Planering ska handla om att försöka förutsäga framtiden och formulera en rationell strategi.

Men planering kan också handla om att förbereda sig för att agera i en situation med stor osäkerhet. Beslut om utbyggnad och utveckling av bostäder beror på privata bostadsproducenters initiativ och marknadens efterfrågan. Behov och efterfrågan förändras långsiktigt och är beroende av konjunkturer, befolkningsökning, kommunens attraktivitet som bostadsort med mera. Staden kan utöva ett visst inflytande över marknaden och påverka utvecklingen i samklang med marknadens och konsumenternas intressen. Staden kan även genom planmonopolet styra lokaliseringen för att uppnå hållbar utveckling.

Bostadsbyggandet och konjunkturen följs åt

Det finns en tydlig koppling mellan byggande och konjunktursens uppgång respektive nedgång. Bostadsbyggandet i Sverige sjönk till exempel kraftigt i början av 1990-talet till följd av bland annat lågkonjunkturen, vilket även var fallet i Helsingborg där det påbörjades i genomsnitt cirka 200 bostäder vid åren omkring 1995.



Tabellen visar påbörjat antal bostadslägenheter i Helsingborg under åren 1971 – 2010 med tydliga nedgångar av byggandet i perioder med svag konjunktur.

Förutom det tydliga sambandet till särskilda händelser med koppling till konjunkturen berörs fler anledningar till det låga bostadsbyggandet i Helsingborg i den årliga bostadsmarknadsenkäten som genomförs på uppdrag av länsstyrelserna och Boverket. Det är bland annat svårigheter att få fram långivare, hårda lånevillkor och att fler detaljplaner överklagas som fördröjer bostadsbyggandet.

Byggherrarna ser betalningsviljan

Bostadsproducenterna representerar i högsta grad olika kulturer och inte en homogen grupp. Med olika företagsstrategier och avkastningskrav påverkas deras preferenser för *var* och *hur* de är beredda att exploatera. Bostadsproducenterna har olika nischer, varierande kvalitetskrav och riktar även in sig på olika målgrupper. En tydlig gemen-

sam nämnare är naturligtvis att vinst ska levereras. Bostadsproducenterna fäster i sin planering vikt vid så kallad betalningsvilja, det vill säga kundvärdet. Det innebär värden som den framtida bostadskonsumenten kan tänkas efterfråga och betala för.

Ett sätt att analysera vilka preferenser som hushållen har på bostadsmarknaden är att observera priser på bostadsrätter (vilket också kan översättas till betalningsvilja för hyresrätter). Att olika områden är olika attraktiva beror på att de har olika lägesegenskaper som påverkar betalningsviljan för boende. Variationen kan därmed vara stor mellan områden med olika lägeskvaliteter. Exempel på faktorer som kan ge en högre betalningsvilja är restid till centrum, angränsande områdens attraktivitet med mera. Förutom lägeskvaliteter finns också objektspecifika kvaliteter såsom havsutsikt, balkong, eldstad med flera.

Betalningsviljan kan alltså användas för att visa möjligheterna att nyproducera i första hand bostadsrätter och hyresrätter med olika lägeskvaliteter. Erfarenheter visar att Helsingborgs bostadskonsumenter uppvisar en ganska bra betalningsförmåga, men däremot en sämre betalningsvana än till exempel Malmö.

Utmaningar för planering, produktion och marknad

- Bostadsbristen har många ansikten. Det är inte brist på bostäder i allmänhet utan brist på vissa typer av boenden som gör att trångboddheten ökar i några av stadens bostadsområden.
- Det finns stor efterfrågan på små billiga bostäder vilket kan vara svårt att tillgodose enbart med nyproduktion. Det kräver dessutom att det skapas flyttkedjor som i sin tur baseras på att fler småhus

blir lediga. Utmaningen är att en åldrande befolkning har ett bra ekonomiskt läge av att bo kvar i sina ägda hus.

- Staden kan planlägga mark för bostäder, men bostadskonsumenternas betalningsvilja för nyproducerade hyresrätter täcker inte produktionskostnaden. Samtidigt genererar hyresrätter mindre än hälften av intäkterna jämfört med andra upplåtelser, vilket är en utmaning för bostadsproducenterna. Utmaningen är därför att få en projektekonomi för hyresrätter där kalkylerna går ihop.
- Varje kundgrupp har sin egen efterfrågan, det gäller att möta den med rätt produkt. Utmaningen är att bredda och nyansera bostadsproducenternas syn på marknaden och vad som är lönsamma kundgrupper.
- Ett bostadsutbud som är större än efterfrågan ger större valfrihet för bostadssökande.
- H+ projektets kalkyler bygger till stor del på produktion och intäkter från försäljning av mark. Utmaningen är att samtidigt förverkliga grundförutsättningen att skapa blandad stad med mångfald.



5. Bostäder och boende i H+

H+ området är en del av centrala Helsingborg som kan erbjuda spännande lägen för stadsutveckling med bland annat bostäder. Med avstamp i nationella, regionala och lokala mål, analyser av behov och trender samt kunskap om marknaden identifieras övergripande ställningstaganden och utvecklingsprinciper för bostäder och boende. De är generella och gäller för hela planområdet. Därtill kommer identifierade delområdesmål som är specifika och tillämpas på ett eller flera geografiska delområden utifrån dess förutsättningar.

H+ projektets syften

Ett av H+ projektets grundsyften är lyfta stadens södra stadsdelar och skapa en sammanhållen stadskärna med ett rikt stadsliv. För detta behöver staden överbrygga såväl fysiska som mentala barriärer. H+ projektet ger möjlighet att utvidga centrum samtidigt som hamn och transporter kan fortsätta att utvecklas. Områdets befintliga kvalitéer med mer eller mindre centrala delområden av olika identitet och karaktär ger utmärkta möjligheter att utveckla en stor variation av bostadsmiljöer. Områden som erbjuder havsnära lägen, handel, service, spännande rekreationsområden och god kollektivtrafik kan attrahera boende från hela regionen.

Utmaningar för bostäder och boende

Tre av H+ generella utmaningar utgör även utmaningar beträffande just bostäder och boende inom H+ området. De är;

- *"H+ projektets främsta utmaning är att väva ihop staden fysiskt och mentalt, men även att bygga bort de barriärer som försvårar kontakt mellan olika delar av staden, norr och söder, öster och väster."*

- *"Områdets dragningskraft är beroende av att vi lyckas bryta ner dagens storskaliga miljöer till en mer mänsklig skala".*

- *"H+ projektet ska ge möjligheter att skapa mötesplatser och aktiviteter som inte uteslänger utan ger alla samma förutsättningar att delta oavsett socioekonomisk ställning. Det ska tillskapa kvalitéer som de södra delarna av Helsingborg idag lider brist på".*

Därtill finns utmaningar för Helsingborg som H+ projektet särskilt måste beakta;

- Stadens tillväxt är beroende av att det flyttar in många människor som i sin tur ger ett bra underlag som gör att vi kan bygga mer. Om det finns en efterfrågan kan man bygga fler bostäder. Utmaningen består i att bygga det som efterfrågas.
- Helsingborg har jämfört med andra städer totalt sett ett relativt litet utbud av små lägenheter som efterfrågas starkt av konsumenterna. Unga människor vill ha små billiga hyresrätter i centrum, vilket är svårare att producera. Då måste man skapa flyttkedjor som bygger på att det finns människor som efterfrågar dyrare bostäder.
- Trots ett relativt stort utbud av hyresrätter uttrycks brist på sådana. Orsaken kan kanske vara att befintliga hyresrätter är för stora, för dyra eller ointressanta för de som eftersöker hyresrätt. Beståndet av hyresrätter är dessutom till viss del krympande beroende på ombildning till bostadsrätter.
- H+ områdets utveckling kan stötta omvandlingen inom näringslivet genom att staden får möjlighet att platsmarknadsföra sig med goda och attraktiva boendemiljöer. Hyresrätten utgör här en central faktor för inflyttning av ny arbetskraft.
- Att studenter kan erbjudas boende i Helsingborg

är avgörande för Campus utveckling. Utmaningen är att kunna erbjuda olika slags boenden med olika boendekvalitéer till studenter med både närhet till city och Campus men även på annat håll i staden.

- Den demografiska strukturen hinner ändras flera gånger under en byggnads eller ett bostadsområdes långa livstid. Utmaningen för H+ projektet är att få ett diversifierat bostadsutbud och en flexibel bostadsmarknad som kan anpassa sig till den långsiktiga befolkningsökningens behov och efterfrågan. Att kunna hantera demografiska förändringar inom ett givet bostadsbestånd.
- Att planera på redan ianspråktagen, centralt placerad och kollektivtrafknära mark är optimalt ur ett hållbarhetsperspektiv. Utmaningen är att omvandling av tidigare använd mark och hänsynstagande är en dyr och komplicerad process. Processen ger höga markpriser som förutsätter en hög exploatering och därmed en stor andel relativt dyra bostäder som marknaden ska avyttra.
- Samexistens mellan befintliga verksamheter, tillkommande bostäder och nya verksamheter är projektets grundförutsättningar och utmaningar.



Strategi för bostäder och boende

En strategi för förverkligande av bostäder och boende i H+ området handlar om ett antal angreppssätt;

- **Att skapa bred delaktighet inom staden.** Det är en utmaning att hantera H+ projektets storlek och långa utbyggnadstid. En viktig långsiktig strategi för att lyckas med intentionerna kring boendet i H+ området är att staden medvetet har skapat en gemensam bild av målet. Detta har bland annat skett genom att ta fram en vision som är förankrad hos många bärare. Det innebär att alla aktörer arbetar mot ett gemensamt mål och fungerar som ambassadörer för det H+ område som ska skapas. Vägen mot målet kan liknas vid en lärandeprocess med etapper och olika delmål. På så vis kan staden säkerställa att sociala, miljömässiga och ekonomiska faktorer beaktas i utvecklingen av området. Alla aspekterna av hållbarhet måste beaktas för att H+ området ska kunna realiseras på ett bra sätt och hålla över tiden.
- **Att skapa engagemang hos många intressenter genom tvärssektoriellt arbete.** Ytterligare en strategi för H+ projektet är att sträva efter gränsöverskridande samverkan med tvärssektoriell och öppen process som engagerar hela samhället. Det innebär att skapa delaktighet genom en tydlig medborgardialog vilket kommer att inledas under 2011. H+ modellen är en beskrivning för hur kvalitet och samverkan ska vara de bärande delarna i utbyggnaden av H+ området. Ramarna ska ge utrymme för nya tankar och förutsättningar för bred samverkan mellan olika intressenter i bland annat planeringsprocessen för kommande detalplaner och projekt för delområden. Kunskap och innovationer ska utvecklas genom samarbete och

en mångfald av röster, vilket redan har prövats inom H+ projektet med goda resultat.

- **Att sprida H+ områdets attraktion till de aktörer på marknaden som kan investera.** Det sker genom att delta i olika sammanhang, exempelvis mässor, samt arbeta med olika former av samverkansprojekt för att tydliggöra budskapet.
- **Att ta fram etappvisa planer och successivt utvärdera processen, kundernas behov och önskemål.** Därigenom kan nya delområden anpassas varefter nya marknader och bostadsbehov uppstår.

Utvecklingsprinciper

Utvecklingsprinciper för bostäder och boende behöver vidareutvecklas och avvägas mot andra intressen. Utvecklingsprinciperna är följande;

- Boendemiljöernas utformning ska medvetet bidra till social närvaro, trygghet och god orienterbarhet. Miljöerna ska tillgodose barns, äldres och funktionshindrades behov.
- Fortsatt planering prövar hur blandad stad, det vill säga funktionsblandning mellan bostäder, verksamheter och offentlig service ska utformas för att få bra förutsättningar och olika karaktär inom delområdena.
- Miljöprofil H+ ger riktlinjer för utformning av bostäder, byggnader, närsamhälle, mobilitet och tekniska försörjningssystem. Miljöprofilen arbetas in i varje delprojekt inom H+ området och etapputbyggnad och ska användas av alla aktörer i stadsbyggnadsprocessens tre faser, planera, bygga och förvalta.

Övergripande ställningstaganden

Övergripande och generella ställningstaganden för H+ området är avvägda i FÖP H+ och där fastslås de stora dragen för utvecklingen av bostäder och boende i planområdet.

- Människorna i H+ området ska ta del av ett varierat bostadsutbud. En blandning av olika upplåtelseformer, storlekar och prisnivåer ger mångfald och stärker de enskilda områdenas karaktärer och särart.
- Stadsdelar med nya bostäder ska tillgodose behovet av offentlig service.
- Strukturen av ny bebyggelse, kvarter och allmän platsmark utformas så att goda vind- och solförhållanden skapas.
- En levande och varierad stadsmiljö skapas genom fastighetsindelning av kvarter. Flera byggherrar inom varje kvarter eftersträvas.

Visioner för delområden med olika boendekvalitet

Genom H+ projektet utvecklas och förädlas delområden där det i framtiden kan rymmas allt ifrån småskaligt boende i blandade stadsmiljöer till spännande centrala lägen på pirerna. Detta har sitt ursprung i ambitionen att H+ området ska vara en mosaik av funktioner och mötesplatser. En blandning av bostäder och verksamheter i olika storlekar och upplåtelseformer där människor och företag vill vistas och växa. Ett vidsträckt område bestående av delområden med egna identiteter.



H+ området ska vara en mosaik av funktioner och mötesplatser.

Parallellt med den fördjupade planprocessen genomfördes ett strukturarbete där en del har varit att ta fram möjliga bebyggelsestrukturer utifrån platsspecifika förutsättningar och karaktärsvisionen för H+ projektet. Strukturstudierna har analyserats utifrån täthet varefter en uppskattning av antalet bostäder i delområden har beräknats. Siffrorna anges för respektive delområde men är baserade på idéberäkningar och kan komma att ändras vid senare planprovning i områdena.

Inriktningen för de olika delområdena visar exempel på en önskad utveckling som stärker och ger områdena olika identitet och karaktär. Följande beskrivning av de olika delområdenas karaktär och innehåll är utifrån de visioner som kommer att bearbetas vidare i de fortsatta samverkans- och planprocesserna.

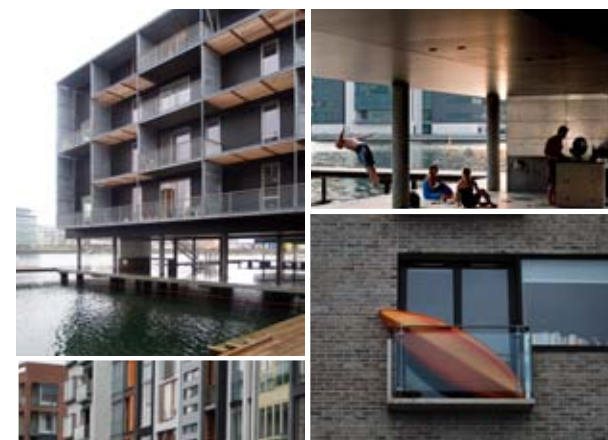


Kartan visar H+ områdets delar med möjliga framtida utvecklingsriktningar.

Södra Hamnen/ Oceanpiren

Delområdet Södra Hamnen/ Oceanpiren är placerat på två centrala piler strax söder om Inre hamnen och Helsingborgs resecentrum Knutpunkten. Området präglas idag av magasinsbyggnader av varierande ålder och karaktär.

Södra Hamnen/ Oceanpiren föreslås i framtiden bli en attraktiv och tät innerstadsmiljö med en blandning av bostäder, kontor och publika funktioner. Bostäderna dominerar medan offentliga och kommersiella funktioner utgör mindre komplement. Uppskattat antal bostäder är 600 stycken med en dominans av bostadsrätter där hyresrätter är ett kompletterande inslag. Bostäderna bör vara av varierande storlekar och prisnivåerna kan vara högre på grund av områdets centrala och attraktiva läge nära centrum och hav.



Inspirationbilder med vattennära boende samt småskalig och tät bebyggelse.

Södra Hamnen/ Knutpunkten

Södra Hamnen/ Knutpunkten är ett ytmässigt litet område som idag präglas av aktiviteter och verksamheter med koppling till resande och transportnäringen. I området finns Helsingborgs resecentrum Knutpunkten, färjornas uppmarschområde och färjehamnen.

Framtidens Södra Hamnen/ Knutpunkten föreslås utvecklas till attraktiva boendemiljöer med innerstadskarakter och en blandning av bostäder, kontor och publika funktioner. Området har en ytmässig fördelning mellan bostäder samt kommersiella och offentliga funktioner, ungefär hälften vardera. Renodlade bostadshus förekommer knappast. Det rymmer omkring 800 bostäder och jämn fördelning mellan bostadsrätter och hyresrätter ska eftersträvas.



Inspirationbilder med gröna tak, böljande tak och spännande torg.

Söder/ Universitetsområdet

Området kring Söder och Universitetsområdet sträcker sig från kvarteren längs Carl Krooksgatan i öster till Sjögatan och hamnen i väster. Området präglas av bland annat universitetet i de före detta Tretornbyggnaderna och IKEA:s kontor i det gamla sockerbruket.

I Söder/ Universitetsområdet föreslås en utveckling mot olika slags boendeformer. Det utvecklas en mix av bostäder, kontor och stadsuniversitet där bostäder överväger. I området kan det rummas omkring 2000 bostäder med en dominans av bostadsrätter. Inom området utvecklas lämpligen något boendeprojekt som kan ge såväl små bostäder som lägre prisnivåer.

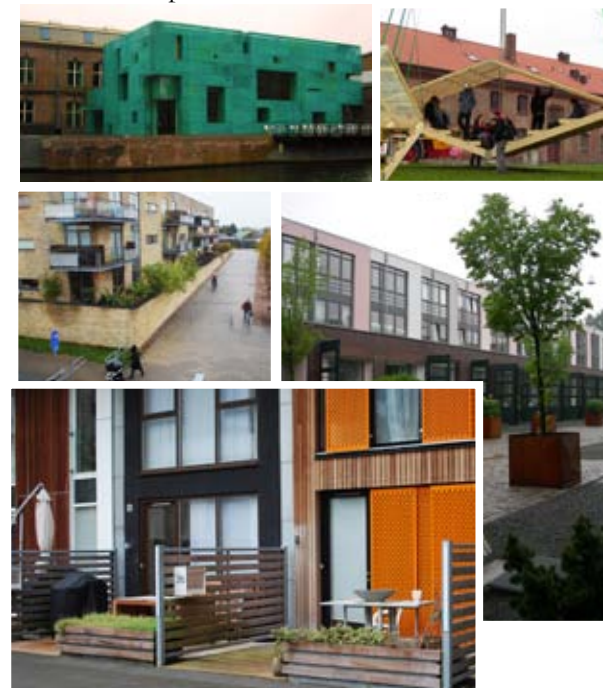


Inspirationbilder med vattennära bebyggelse samt tät och grön bebyggelse.

Husarområdet

Husarområdet ligger söder om Söder/ Universitetsområdet och domineras av husarregementets kasernbyggnader som idag bland annat innehåller Rönnowska skolan.

I Husarområdet föreslås platser där kreativa boendeformer och alternativa uppförandeformer prioriteras. Verksamheterna i området består av bostäder, institutioner och skolverksamhet där bostäder dominerar med viss marginal (60 procent) över kommersiella och offentliga funktioner. Området kan rymma omkring 1000 bostäder där bostadsrätterna antas dominera med 70 procent över hyresrätter. Både bostadsstorlekar och prisnivåer är varierade.



Inspirationbilder med blandning av gammalt och nytt, familjevänligt boende samt bostäder i före detta industrimiljö.

Gåsebäck

Gåsebäck är idag omgärdad av Malmöleden, gods-bangården och Södergatans viadukt. Området har en småskalig struktur och präglas av en mångfald av verksamheter. Här finns karaktärsskapande byggnader som Brandstationen, Jutan och Lokverkstäderna.

I framtidens Gåsebäck föreslås platser där kreativa boendeformer och alternativa uppförandeformer prioriteras. Det kan finnas möjlighet att kombinera boende med verksamhet på enskilda fastigheter inom delområdet. Framtidens Gåsebäck kan rymma en mix av bostäder, produktion och företag. Uppskattningsvis kan 800 bostäder möjliggöras i området bestående av både bostadsrätter och hyresrätter. Det kan vara en variation i bostadsstorlekar liksom prisnivåer.



Inspirationsbilder med byggemenskap, experimentellt boende, mångfald av uttryck samt gröna förgårdar.

Planteringen och Miatorp

Stadsdelarna Planteringen och Miatorp ligger utanför själva H+ området i planområdets södra delar. De grän-sar till hamnen i väster och rangerbangården i öster. I områdena finns bland annat flerbostadshus och villor , verksamhetsområden och Ramlösa station.

Planteringen och Miatorp föreslås genomgå en lång-siktig utveckling med varsam förtätning där bostäder och verksamhetslokaler ger en större blandning. För närvarande pågår ingen planerad förtätning, men ett antal mindre projekt kan bli aktuella om upprättade de-talplaner realiserar. Det är till exempel i kvarteret Lux som möjliggör 50-70 bostäder samt kvarteret Triang-el där detaljplanen möjliggör utveckling av cirka 350 bostäder. På lång sikt kan det vara lämpligt med bostä-der i områdena Hästhagen och Lussebäcken om de be-döms vara lämpliga efter att förutsättningarna utretts.



Idéskiss Ramlösa stationsområde samt visionsbild Planteringen.

6 Behov

För att kunna verka för att stadens bostadsbehov uppfylls krävs en insikt om vilka andra faktorer som påverkar bostadsmarknaden på olika sätt. Följande avsnitt fördjupar förståelsen genom ett antal behovsanalyser ur olika perspektiv. **Demografi** med resonemang kring befolkningens storlek och sammansättning. **Bostadsmarknad och bostadsbestånd** som visar att karaktär och sammansättning ger förutsättningar och skapar behov. **Arbetsmarknad och utbildning** visar hur förändringar i näringslivsstrukturen kan ändra behov och efterfrågan av bostäder till både form och antal. **Samhällets sociala strukturer** speglar människors boendemönster och upplevelser i bostadsområden med stor inverkan på människors vardagsliv och möjligheter. Utblickar mot den omgivande regionen är också viktiga för förståelsen. De olika behovsanalyserna kan komma att sätta ljus på motstridiga intressen som här kan lyftas fram och diskuteras på ett tydligt sätt.

6.1 Demografi

Befolkningen växer i hela Skåne

Befolkningen i Sverige växer tack vare en stor invandring och ett ökat antal nyfödda. Befolkningsökningen är däremot ojämnt fördelad över landet, vinnarna är storstadsregionerna och de större högskoleorterna.

En av vinnarna i Sverige vad gäller befolkningstillväxt är Skåne. Sedan många år växer befolkningen här mer än i Sverige som helhet och prognoser pekar på att Skånes folkmängd kommer att fortsätta öka. Idag bor cirka 1,2 miljoner människor i Skåne och om tio år beräknas antalet ha ökat med cirka 120 000 nya invånare. En tydlig trend i statistiken är att inflyttningen är som allra störst till centralorterna i de skånska kommunerna medan folkmängden minskar i flera mindre tätorter i centralorternas nära omland. Den

faktiska befolkningsökningen är störst i Malmö, Lund och Helsingborg men den procentuella befolkningsökningen är störst i kranskommuner som Kävlinge, Eslöv och Sjöbo. En förklaring kan vara det ökade trycket på bostadsmarknaden, som ger utträngningseffekter till kranskommunerna.

På den danska sidan av Öresundsregionen har befolkningsutvecklingen i förhållande till Danmark som helhet varierat från år till år. Befolkningsprognoser pekar dock på en kraftig befolkningsutveckling även på den danska sidan, dock kommer ökningen inte vara lika kraftig som på den svenska sidan. Orsaken är Danmarks relativt restriktiva invandringspolitik samt ett minskat barnafödande på grund av en åldrande befolkning.

En åldrande befolkning

Helsingborg har en liknande befolkningsstruktur som riket, de skillnader som finns är små. Diskussionen kring Helsingborgs befolkningsstruktur blir ofta polariserad då en del menar att vi får en allt äldre befolkning. Andra menar att Campus har inneburit en föryngring. Inget av dem är helt sant. Helsingborg har precis som i riket som helhet problem med en åldrande befolkning och stora pensionsavgångar. Under de senaste åren har vi dock sett en liten föryngring, främst på grund av invandring av yngre utrikesfödda. Trenden med allt fler äldre invånare känns igen i hela Öresundsregionen. Ökningen av äldre är dock betydligt större på den danska sidan på grund av lägre födelsetal och mindre inflyttning från utlandet.

Vad gäller Skåne som helhet är åldersstrukturen gynnsam jämfört med riksgenomsnittet då fler befinner sig i förvärvsarbetsålder. Åldersstrukturen skiljer sig dock kraftigt mellan re-

gionens olika delar, i de större städerna Malmö, Lund och Helsingborg är medelåldern lägre.

Föryngring genom inflyttning

Den demografiska trend som överskuggar de flesta andra trender är att Helsingborgs och Skånes befolkning blir allt äldre. Inflyttningen till Helsingborg och till regionen som helhet bidrar dock till en föryngring av befolkningen. Även om Helsingborg och Skåne har fler inflyttare än utflyttare i de flesta åldersgrupper så är majoriteten unga. Totalt var cirka 50 procent av dem som flyttade in och ut ur Helsingborg år 2008 under 27 år, och närmare 75 procent av de inflyttade utländska medborgarna var under 35 år. Dessa inflyttare är viktiga för Helsingborg om man vill lyckas bromsa trenden med allt fler äldre. En stad med en hög andel äldre kan få svårt att upprätthålla de sociala systemen då försörjningsbördan för de förvärvsarbetsande blir orimlig. Det kan vidare bli svårt för näringslivet att utvecklas då arbetskraften minskar. En stor utmaning för Helsingborg och H+ området är därför att lyckas tillgodose de många äldres invånarnas behov samtidigt som yngre inflyttare lockas till staden.

Äldre föredrar småhusliknande boende

Vilken typ av bostäder efterfrågar då morgondagens många och relativt välbärgade äldre personer? Frågan är naturligtvis svår att ge ett enkelt svar då preferenser och värderingar i en så stor grupp självklart skiljer sig åt. En del gemensamma drag kan dock tydas utifrån tidigare studier av denna fråga. De flesta av dagens äldre (50 – 64 åringar) bor idag i egna småhus och uppvisar att visst motstånd att anpassa bostadsstorlek till hushållsstorlek. Den typ av boende som i första hand kan ersätta småhuset är det småhusliknande boendet, till exempel en marklägenhet med en liten trädgård eller uteplats.

Men det finns också ett intresse för lägenheter i attraktiva lägen - nära vatten, nära grönområden eller i städernas centrala delar med gångavstånd till kulturutbud och affärer. Olika undersökningar visar att äldre villaägare (60 +) som grupp efterfrågar centralt boende nära resandeinfrastruktur och stadens kulturutbud samt utsikt över havet. Detta talar för att många av morgondagens äldre kommer uppfatta H+ området som möjliga bostadsområden. Tendenser talar för att fler av morgondagens äldre har en större benägenhet att välja bort det egna småhuset till fördel för sådana alternativa boendeformer. Anledningarna är främst två;

- Ekonomi. Ett ökande antal äldre individer (över 65 år) förväntas ha ett betydligt större nettokapital än motsvarande grupp idag.
- Hög andel skilsmässor. Var femte fyrtioåring är fränskild vilket kan försvaga kopplingen till den egna bostaden och bostadsområdet då gemensamma minnen med den nya partnern inte är knutna till boendet.

Många av de äldre som lämnar sina småhus föredrar hyresrätten. De vill komma ifrån underhåll, minska arbetsbelastningen och bo bekvämt. Man är medveten om vad det kostar att underhålla ett hus och vilken tid det tar i anspråk, därför tycker endast ett fåtal att hyrorna är för höga. Istället är man beredd att betala mer för boende i hyresrätt än man betalar i en äganderätt eftersom man anser att hyran ändå är rimlig sett till servicenivån.

Preferenser 60 +

- Hyresrätt/bostadsrätt/enplanshus
- Naturnära och grön utemiljö
- Bra kommunikationer
- Stora krav på bostadsutformning
- Varierande betalningsvilja

20 till 25 åringar efterfrågar hyresrätter

Utöver de unga inflyttarna är även många av Helsingborgs unga som föddes under 1990- talets baby-boom på väg ut på bostadsmarknaden. Det innebär en stor utmaning för stadens bostadsförsörjning att skapa bostäder för denna yngre befolkningsgrupp.

Ett rimligt antagande är att yngre personer framförallt efterfrågar mindre lägenheter, kollektiva boendeformer av olika slag och bostäder till rimliga kostnader. Den vanligaste upplåtelseformen för unga i Sverige är hyresrätten, två tredjedelar av alla ungdomar i åldern 20 - 25 år som har ett eget boende bor i hyresrätt. Till detta kommer en relativt stor andel som bor i hyresrätter i andra hand. Yngre personers behov och önskemål behöver också kunna tillgodoses inom H+ området för att få en önskad bred sammansättning av boende i området.

Värt att notera är att många av de unga inflyttarna till Helsingborg kommer ifrån utlandet. Helsingborgs positiva flyttningsnetto består till 70 procent av flyttningar från utlandet och en avgörande faktor för stadens utvecklingsmöjligheter är att deras potential kan tillvaratas. Att få en egen bostad är en viktig del i detta. Utanförskap och segregation är inte bara förödande för de enskilda individer som inte kommer in i det svenska samhället utan även för stadens och regionens framtidsutsikter.

Preferenser 20 – 25 åringar

- Hyresrätt centralt
- Bra kommunikationer
- Hanterbar boendekostnad
- Miljö viktigare än status

Studenter är en heterogen grupp

Studenternas andel i området kommer på sikt att växa från dagens 2100 till 10 000 stycken. Den stereotypa bilden av en universitetsstudent är en relativt ung person utan ansvar för egen familj eller ekonomi utöver studielån och hyra. Även om det ser ut så för många är det viktigt att poängtera att studenter är en mycket heterogen grupp. Studenter har olika individuella behov beroende på ålder, familjesituation, bakgrund, studiefas etc. och kan därför ha vitt skilda preferenser till boendet. Deras bostadsbehov måste därför kunna tillgodoses såväl i H+ området som på annat håll i staden. Våren 2010 genomfördes en studie av studenter från Lunds universitet, där en av rekommendationerna blev att det är viktigt att veta vem brukaren är. Inte alla studenter efterfrågar det klassiska studentrummet eller att leva i en separat studentkultur.

Singel eller parhushåll vill bo i centrum

H+ området lär även vara intressant för unga singlar eller parhushåll (25 – 45 år) med eller utan ett barn, som tenderar att efterfråga centrala levande stadsmiljöer.

Preferenser parhushåll 25 - 45 år

- Hyresrätt eller bostadsrätt, gärna centralt
- Effektiv arbetspendling
- Nära service och nöjen
- Kan betala för hög standard
- Stora krav på bostadsutformning

Barnfamiljer överger centrum

Tendensen att barnfamiljer flyttar från centrala stadsdelar när familjen utökas eller när barnen blir äldre kan komma att påverka demografin i det framtida H+ området. Målet är att H+ området med dess varierande karaktärer även ska kunna tillgodose barnfamiljers önskemål om goda boendemiljöer.

Preferenser barnfamiljer

- Småhus/hyresrätt/bostadsrätt
- Bra kommunikationer och service
- Vackra omgivningar och barnvänligt
- Helst markboende
- Boendemiljö viktigare än status

Flyttkedjor

Mycket av den demografiska statistiken pekar på behov av hyreslägenheter, mindre lägenheter och lägenheter till rimliga kostnader. Möjligheterna att kunna erbjuda denna typ av nybyggda bostäder omtalas dock ofta som små. Ofta hänvisar man istället till att behoven tillgodoses genom flyttkedjor. En flyttkedja uppstår då en ny lägenhet står färdig och någon flyttar in i denna som i sin tur lämnar en annan bostad som blir ledig för någon/några andra och så vidare. En del hävdar att genom att bygga stora och dyra bostadsrättslägenheter kan mindre och billigare hyresrättslägenheter bli lediga längre ner i flyttkedjan.

Effekterna av flyttkedjor är dock omdiskuterade. Lena Magnusson Turner (professor vid Institutet för bostads- och urban forskning vid Uppsala Universitet) som har forskat kring flyttkedjor har kunnat visa att de bostäder som skapar längst flyttkedjor är nyproducerade hyresrätter. En annan viktig slutsats från hennes forskning är att flyttkedjor sällan rör sig över olika delbostadsmarknader. Det innebär att en nyproducerad lägenhet i attraktiva lägen i de flesta fall inte skapar några vakanser i mindre attraktiva bostadsområden där de billigare lägenheterna finns. Flyttkedjor har dessutom marginell betydelse på heta bostadsmarknader, detta då konkurrensen på marknaden blir så hård att grupper med sämre ekonomi inte har möjlighet att hävda sig oavsett vilka bostäder som blir lediga.

För Helsingborg och H+ området innebär dessa slutsatser kring flyttkedjor att strävan måste vara att skapa ett bostadsutbud som stämmer överens med befolkningens bostadsbehov. För att alla ska ha en chans att finna en bostad som passar deras livssituation krävs en variation i bostadsbeståndet vad gäller bostädernas upplåtelseform, storlek och läge.

Flexibelt bostadsutbud

Genom att studera stadens och regionens demografi samt prognostisera framtidens utveckling kan vi skapa oss en relativt god bild av bostadsbehoven. Det är dock ofrånkomligt att efterfrågan på riktigt lång sikt inte fullt ut kan förutspås. De hus som byggs i H+ området kommer att stå under mycket lång tid och beståndet kommer att behöva klara att hantera flera olika ”pucklar” vad gäller befolkningsförändringar. En av de viktigaste slutsatserna från den demografiska studien är därför att bostadsutbudet i H+ området och i Helsingborg måste vara flexibelt. En förutsättning för flexibilitet är variation vad gäller upplåtelseformer, storlekar och utförande.

Slutsatser demografi

- Den tydligaste demografiska trenden i Helsingborg liksom i regionen som helhet är att allt fler blir allt äldre. Många av morgondagens äldre har större konsumtionsutrymme och är mer rörliga än tidigare generationer vilket tyder på att många kommer attraheras av H+ områdets utbyggnad.
- Helsingborg behöver attrahera yngre befolkningsgrupper. Detta kan göras både genom att attrahera unga inflyttare och genom att locka unga Helsingborgare att bli kvar i staden. Ett rimligt antagande är att dessa grupper efterfrågar mindre hyreslägenheter till rimliga kostnader.

- Det är inte möjligt att endast förlita sig till flyttkedjor vad gäller bostadsförsörjning. Forskning har visat att flyttkedjors betydelse ofta är liten på heta bostadsmarknader så som Helsingborgs. Bostadsbyggandet i staden måste reflektera de bostadsbehov som befolkningen har.
- För att tillgodose framtidens bostadsbehov behöver det totala bostadsutbudet i staden vara flexibelt och varierat. Idag vet ingen vilka behov som kommer att finnas om 100 år

6.2 Bostadsmarknad och bostadsbestånd

H+ områdets utbyggnad kommer att stå för en tredjedel av allt bostadsbyggande i Helsingborg under en kommande 20-års period. I avsnittet fördjupas förståelsen för stadens bostadsmarknad och bostadsbestånd, med utblickar mot regionens bostadsmarknad. Intressant är att fundera över vad Helsingborgs bostadsbrist betyder för H+ området och vilka brister utbyggnaden ska sträva efter att minska.

Kraftig bostadsbrist även i regionen

Helsingborgs starka befolkningsutveckling och förtätning av befolkningen är inte unikt för staden. 25 av Skånes 33 kommuner rapporterar bostadsbrist. Generella siffror för Skåne visar att endast 1 lägenhet har byggts per tio nya invånare under år 2009. På lång sikt kommer ett lågt bostadsbyggande att påverka stadens bostadsstandard i och med att boendetätheten ökar.

Bostadsbristen kan vidare leda till inlåsningseffekter då hushåll inte har möjlighet att anpassa bostadens storlek efter hushållsstorlek eller livssituation. För att bostadsmarknaden ska fungera krävs en viss rörlighet, att hushållen har möjlighet att flytta när bostadsbehoven eller förutsättningarna för boendet ändras. I livets

olika skeden växer eller krymper hushållen i samband med tillökning i familjen, sammanboende som flyttar isär eller singelhushåll som flyttar ihop. Bostadsbristen kan även leda till stagnation på arbetsmarknaden då nya företag väljer bort staden då tillgängliga bostäder saknas för anställda och företagsledning. Utbyggnaden av H+ områdets nya stadsdelar är i detta bristperspektiv en mycket stor potential för staden.

Nya på bostadsmarknaden drabbas hårdast

I bostadsmarknadsenkäten som besvaras av alla svenska kommuner och som sammanställs av länsstyrelsen och Boverket varje år framgår tydligt att kommunerna i Skåne har svårt att erbjuda bostäder till grupper som i huvudsak efterfrågar hyresrätt. Hela 29 kommuner av länets 33 rapporterar brist på hyresrätter. Framförallt är det mindre hyresrätter som det råder brist på i Skåne som helhet och Helsingborgs stad är inget undantag. Att det idag finns ett hårt tryck på hyresmarknaden i Helsingborg förtydligas genom att illustrera med det låga antalet lediga lägenheter i allmännyttan. För rörlighet på bostadsmarknaden krävs en vakansgrad på cirka 1 procent av bostadsbeståndet. I detta perspektiv kan det noteras att Helsingborgshem endast hade 1 ledig lägenhet den 1 januari 2011, utav ett bestånd på drygt 12 000 lägenheter.

Framförallt ungdomar har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden i Skåne, men även andra grupper som är nya på bostadsmarknaden har det svårt, exempelvis nyanlända flyktingar. Anledningar att dessa grupper har speciellt svårt att ta sig in kan vara bristande ekonomi, avsaknad av kontaktnät samt otillräcklig kötid för att få en bostad.

Vem klarar kostnaderna i nybyggda hus?

Utbyggnaden av bostäder i H+ områdets nya stadsdelar kommer till största delen att bestå av nyproduktion. I viss mån kan befintliga byggnader omvandlas till bostäder men överhängande del av bostadsbeståndet kommer att vara nyproducerat. Det kan därför vara av stort intresse att närmare studera vem som klarar kostnaderna i nybyggda hus.

Enligt Byggekostnadsforums beräkningar krävs en sammanlagd hushållsinkomst på minst 350 000 kronor, eller 240 000 kronor efter skatt för att kunna efterfråga en nybyggd lägenhet på 65 kvadratmeter, om inte boendekostnaden ska ta i anspråk mer än 30 procent av den disponibla inkomsten. Detta förutsatt att årshyran i den nybyggda bostaden inte överstiger 1100 kronor per kvadratmeter, vilket i dagsläget är ungefär så lågt det går att pressa kostnaderna i nyproduktion.

Som framgår av tabellen är det över 60 procent av dagens pensionärer som inte skulle ha råd. Däremot verkar morgondagens äldre ha betydligt bättre förutsättningar. Det är bara 17 procent av dem i åldrarna 50 - 64 år som inte kommer upp i minst 350 000 kronor och hela 36 procent i denna åldersgrupp har mer än 350 000 kronor att röra sig med, vilket skulle räcka till en rymlig fyra i nyproduktion. Även om man måste räkna med att inkomsterna sjunker något efter pensionen så kommer det att vara betydligt fler bland morgondagens äldre än bland de unga och dagens pensionärer som kommer att ha råd att efterfråga nybyggda bostäder.

Slutsatser bostadsmarknad och bostadsbestånd

- I Helsingborg råder brist på vissa typer av bostäder. Detta är staden inte ensam om utan i nästan hela Skåne rapporteras om bristande utbud på bostadsmarknaden.

- De som framför allt drabbas av glappet mellan utbud och behov på bostadsmarknaden är människor som är nya på bostadsmarknaden. Även personer med önskemål om bostäder i attraktiva lägen har svårt att hitta bostad i Helsingborg.
- Bostadsbyggandet i Helsingborg bromsades kraftigt under den gångna konjunktturnedgången. Stadens politiska målsättning om 700 nya lägenheter per år är mycket ambitiös och har inte uppnåtts under de senaste åren.
- De med störst möjlighet att efterfråga nyproducerade lägenheter är morgondagens äldre. Även i andra åldersgrupper finns dock möjlighet att finansiellt klara boende i nyproduktion.

6.3 Arbetsmarknad och utbildning

Avsnittet ger en kortfattad analys av de viktigaste dragen gällande näringslivsutveckling och utbildning i Helsingborg samt resonerar kring dess betydelse för bostadsbehoven i H+ området.

Helsingborg har ett varierat näringsliv

Helsingborg har generellt sett ett mycket varierat näringsliv. Av totalt 770 stycken branscher finns 572 stycken representerade i Helsingborg. Flest arbetstillfällen finns inom handel och kommunikation men många arbetar även med finansiella verksamheter och företagstjänster. Omkring 70 procent av de 20 000 som dagligen pendlar in till Helsingborg kommer från de norra kranskommunerna i Skåne nordväst, det vill säga Höganäs och Ängelholm. De människor som pendlar ut från kommunen växer också stadigt i antal och åker främst till Malmö och Landskrona. Bruttopendlingen som är summan av inpendlare och utpendlare har ökat med 20 procent sedan 2002.

Näringsliv i förändring

Den näringsgren som har ökat mest de senaste åren i Helsingborg är finansiella verksamheter och företagstjänster. Även handel och kommunikation samt vård och omsorg är näringsgrenar som går starkt framåt. Samtidigt fortsätter antalet sysselsatta inom industrin att minska. Under år 2002 var tillverkning och utvinning den näst största näringsgrenen i Helsingborg. Fem år senare hade näringsgrenen dalat till fjärde plats. Helsingborg har gått från att vara en industristad till en handels- och tjänstestad.

Boendemiljöns betydelse i tider av förändring

För att omstruktureringen på arbetsmarknaden ska kunna fortskrida krävs att bostadsmarknaden hänger med utvecklingen. I spåren av denna utveckling börjar allt fler kommuner inse behovet av platsmarknadsföring för att locka nya invånare. Kommuner och platser behöver locka "rätt" inflyttare för att på så sätt locka framgångsrika företag och näringslivsaktörer som söker sig till platser med rätt kompetens och nätverk.

Campus och studentliv

Campus Helsingborg är en del av Lunds universitet och har i dagsläget 3000 studenter och 135 anställda. På sikt planerar Campus att expandera till cirka 10 000 studenter. I H+ området spelar Campus utveckling en central roll, att studenter kan erbjudas bostäder i närheten till universitetet är avgörande för utvecklingen.

Under våren 2010 har H+ projektet fått hjälp av studenter från Lunds universitet att närmare studera studenters behov och inställning till bostäder och boendemiljö. Slutsatserna från detta arbete är att studenter är en heterogen grupp med behov som i stort liknar den övriga befolkningens. Genomförd intervjustudie visade att aspekter som lyftes fram

av studenter var relativt allmängiltiga med fokus på möjligheter till individuell utformning, sociala kontakter samtidigt som den privata sfären är viktig. Studenternas arbete resulterade i ett antal konkreta rekommendationer för H+ området, varav några var:

- Involvera studenter i utformningen av studentboenden. Det är viktigt att veta vem brukaren är, inte alla studenter efterfrågar det klassiska korridorsrummet.
- Ordet studentboende kan uppfattas negativt, överväg annan benämning.
- Utgå ifrån vardagsrumskänslan, social upplevelse och enkelhet.
- Undvik att skapa en stängd studentkultur.

Slutsatser kring arbetsmarknad och utbildning

- Näringslivet är under omvandling i Helsingborg och H+ områdets bostadsmarknad kan komma att hjälpa denna process.
- Goda boendemiljöer och hyresrätter är centrala för möjligheten att utveckla näringslivet.
- Studentboenden i olika former kommer bli viktigt i H+ områdets nya stadsdelar.



6.4 Sociala behov

I detta avsnitt resoneras det kring Helsingborgs bostadsmarknad ur ett socialt perspektiv för att fördjupa vad detta kan innebära för behoven av bostäder i H+ området.

Boendesegregation i Helsingborg

Gruppen utrikesfödda i Helsingborg uppgick i januari 2011 till drygt 19 procent av den totala folkmängden att jämföra med 14 procent utrikes födda i hela riket. Andelen utrikes födda är dock mycket ojämnt fördelad inom staden och det finns en tydlig etnisk boendesegregation. I stora delar är denna överrensstämmande med en socioekonomisk boendesegregation

H+ området befinner sig i södra delarna av Helsingborg och flera av dess angränsande stadsdelar kan benämnas som socioekonomiskt utsatta.

Grannskapseffekter

- Är det ett problem att bostadsmarknaden i Helsingborg är så tydligt segregerad? Mycket forskning tyder på att så är fallet. Genom så kallade grannskapseffekter påverkas boende av sin omgivning. Exempel på en grannskapseffekt är då en grannes sociala nätverk påverkar en annan grannes möjligheter till arbete. Andra effekter har inget att göra med befolkningssammansättningen utan beror på omständigheter som gynnar eller missgynnar alla som bor i ett visst bostadsområde till exempel arbetsplatsers lokalisering eller områdets struktur och tillgänglighet. Ett par slutsatser av studier av baserade på svenska data tyder på att:

- Det är svårare för en arbetslös person att komma tillbaka i sysselsättning om många personer i grannskapet är arbetslösa.

- Effekten märks tydligast i det lilla grannskaps-sammanhanget; hur befolkningssammansättningen ser ut alldeles i närheten av en person betyder mer än hur det ser ut i stadsdelen där man bor.
- Sammansättningen av inkomstgrupper är viktigare än den etniska och utbildningsmässiga sammansättningen gällande individers inkomstutveckling.
- En stor del av de negativa effekterna av att bo i utpräglade låginkomstområden försvinner när man flyttar därifrån men mätbara effekter kvarstår i åtminstone tre år.

Strategier mot boendesegregation

Boendesegregationen i Helsingborg är ett problem med hög prioritet och flera projekt och insatser har genomförts för att söka vägar bort från denna. I Helsingborgs stads boendeprogram går att läsa:

"En huvudprincip för bostadsbyggandet framöver är att motverka utanförskap... Helsingborgs stad skall verka för ändamålsenliga bostäder i bra boendemiljöer och motverka boendesegregation och utanförskap, slutna samhällen och stigmatisering av bostadsområden. Vi vill reducera de sociala skillnaderna mellan olika stadsdelar och främja social sammanhållning." (Helsingborgs boendeprogram 2007- 2011)

De flesta strategier mot boendesegregation tar sikte på de bostadsområden som har större sociala problem, de så kallade utsatta bostadsområdena. Flera omständigheter tyder dock på att dessa inte är särskilt effektiva. Istället för att se geografiskt koncentrerad fattigdom som en konsekvens av ökad fattigdom och ökad social polarisering ser man det som att vissa platser eller bostadsområden är felbyggda,

som att det är vissa stadsdelar som är utsatta och segregerade. Att segregationen är relationell tenderar därmed att döljas. I själva verket är de rikas självsegregering betydligt starkare än de fattigas.

Områdesbaserade program kan förbättra livschanser för enskilda individer och potentiellt även flytta områden uppåt på bostadsmarknadens kvalitetsstege. Men områdesbaserade program löser inte segregationens relationella grundkaraktär, det vill säga att den handlar om relationer mellan individer, kategorier och bostadsområden. Om en bättre blandad befolkning är målet måste detta gälla stadens alla stadsdelar och inte bara några få.

Blandad stad som motvikt till boendesegregation

Om utbyggnaden av H+ området ska motverka segregationen i Helsingborg är det viktigt att bostadsbeståndet blir blandat. I Sverige är sambandet mellan upplåtelseform och inkomster starkt vilket innebär att det finns anledning att tro att blandade upplåtelseformer även kan bidra till en blandad befolkning i de nya stadsdelarna. En sådan blandning skulle naturligtvis inte upphäva klasskillnaderna men boendesegregationen i staden kan bli mindre tydlig.

Utbyggnaden av H+ området har vidare potential i att stötta kringliggande stadsdelar som idag kan benämnas som utsatta. Många nya helsingborgare påbörjar sin boendekarriär i områden som befinner sig i anslutning till H+ områdets utbyggnadsområde. Stadsdelarna lockar många nya invånare från övriga Skåne, från riket som helhet och ifrån utlandet, samtidigt som åtskilliga som har bott i områdena under en tid flyttar till andra platser i staden. Studier av lokala omflyttningsmönster i andra städer har visat att det ofta finns stora skillnader mellan olika grupper

till vidareflytt. Andelen utlandsfödda som lämnar områden som klassas som marginaliserade är ofta minst 10 procent lägre än utlandsföddas andel av befolkningen i dessa områden. Detta gör att andelen utlandsfödda hela tiden ökar och den etniska boendesegregationen förstärks. I Helsingborg har inga studier av denna art genomförts men det är rimligt att anta att samma mekanismer påverkar Helsingborg. Utvecklingen av H+ området spelar en viktig roll i arbetet att lyfta Helsingborgs södra stadsdelar och en möjlighet är att erbjuda boendemiljöer som får människor att vilja stanna kvar när livssituation och ekonomiska möjligheter förändras.

Slutsatser sociala behov

- För att motverka segregationen i staden behöver insatser göras i segregationens mest utsatta områden.
- Samtidigt måste insatser göras även i andra änden av segregationsskalan. H+ området måste byggas blandat så att en blandad befolkning kan bosätta sig i området.



7. Framtid & trender

Människors värderingar och livsstilar påverkar i hög grad efterfrågan på bostadsmarknaden. Det är viktigt att H+ områdets utbyggnad sker med en kunskap om människors syn på boende, livet i staden och attraktiva boendemiljöer för att kunna matcha de behov och den efterfrågan som kan komma att uppstå på morgondagens marknad. Det är också angeläget att försöka fånga och reflektera kring de trender som för närvarande kan identifieras som intressanta för bostadsfrågan.

Den förändrade staden

Sveriges och världens städer är under ständig förändring och i takt med samhällets förändringar förändras även kraven och synen på bostaden. Vi har gått ifrån jägarsamhälle till jordbruksamhälle, från jordbruksamhälle till industrisamhälle, från industrisamhälle till kunskapssamhälle och alla faser har haft olika betydelse för staden och boendet.

Nya motiv bakom val av bostadsort

Den absolut största skillnaden mellan förr och nu är att människor inte längre enbart flyttar till orter där de blir erbjudna arbete utan i allt högre utsträckning väljer bostadsort utifrån var de vill bo. Argumenten för detta är flera. Befolkningen blir äldre och äldre och pensionärer är mindre begränsade av arbetsmarknaden.

En annan förklaring är de tekniska framsteg som har gjort att friktionen i distans har avtagit, det är helt enkelt lättare att ta sig längre distanser snabbare. En förbättrad informations- och kommunikationsteknik har även möjliggjort för människor att arbeta exempelvis i hemmet vilket gjort att behovet av att bo nära arbetsplatsen minskat ytterligare.

En tredje förklaring är att samhället i vår del av världen går mot allt högre ekonomiskt välstånd vilket

innebär förändrade värderingar. Forskare har visat att människor som lever i materiellt välstånd i allt högre utsträckning fokuserar på immateriella värden i livet, vilket innebär större fokus på attraktiviteten i boendet.

Platsen måste naturligtvis fortfarande kunna erbjuda arbete men i valet mellan olika platser spelar livskvalitet en allt större roll. Nya skikt läggs till de redan befintliga, det som gjorde städer attraktiva under tidigare epoker finns fortfarande kvar men har istället karaktären av att det måste fungera. Det är inte längre ett försäljningsargument att erbjuda god arbetsmarknad och fungerande sociala system med dagis och skola, utan ett kommunalt måste. Staden har blivit en identitetsmarkör av sällan skadat slag.

Staden och bostaden som identitetsmarkör

Då samhället förändras, förändras också synen på bostad och boende men dess centrala roll för identitetsskapande har funnits under lång tid. De allra första bostäderna fungerade som skydd från väder och vind men ända sedan människor har haft möjlighet att utöka och avancera sitt hem från ett grundläggande klimatekydd till flera rum har ett representativt ”finrum” funnits. Det är genom historien tydligt att brukandet av hemmet visar något annat än bara ett grundläggande behov av att äta, sova och sköta hygien. Hemmet är också något som ska visas upp och som är värt att lägga pengar på. Det egna hemmet är en möjlighet att uttrycka sin individualitet. Vi väljer vårt boende utifrån livsstil och utifrån bilden av vem vi vill vara.

Trender med påverkan på boende och bostäder

Vilka är det då vi vill vara i framtiden? Vilka trender kan antas komma att påverka behoven och utformningen av bostäder i framtiden? Detta avsnitt diskuterar någ-

ra av de stora trender som kan komma att påverka människors behov och syn på bostäder i framtiden. Många av trenderna är hämtade från skriften Morgondagens hem av Kairos Future. Andra trender har framkommit vid en workshop som hållits kring temat.

Nya hushållsstrukturer

Skilsmässorna har ökat vilket ökar behovet av flexibla bostäder i de fall då barnen delar sin tid mellan båda föräldrarna. Ena veckan kan ett hushåll vara utan barn för att andra veckan bestå av flera barn från tidigare relationer. Allt fler är också singlar vilket är en trend som inte bara växer i Sverige utan i hela världen. Vän- och familjestrukturerna blir allt större och rörliga där människor kommer in och försvinner ut där bindningarna till vännerna ofta kan vara starkare än till släktingar. Sammanfattningsvis kan sägas att tiden då vi kunde planera för att en normalfamilj behöver fyra rum och kök är förbi.

Smånjutningarnas tid

Allt fler skaffar sig vanor som ger en känsla av lyx eller njutning utan att det innebär en tillvaro av lyxliv. Trender visar att konsumtion av hälsobad, fotvård och nagelmanikyr osv. ökar. En stor del av våra smånjutningar och längtan efter lyx lever vi ut i hemmet till exempel en jacuzzi i badrummet eller ett stort kök.

Barntillsyn och anhängigvård

Utvecklingen pekar åt att samhället i framtiden inte kommer att ha råd med samma välfärdslösningar som tidigare. Allt fler blir allt äldre och ska försörjas av färre i arbetsför ålder. Detta kommer leda till en jakt på nya lösningar och ett alternativ kan vara utökad anhängigvård eller föräldrakooperativ som sköter barntillsyn.

Arbetsliv bortom tid och rum

I framtiden kan vi förvänta oss att allt mer arbete utförs utanför de klassiska kontorsramarna mellan klockan 8 - 17. Fler och fler har kunskapsintensiva arbeten som inte kräver att arbetaren är på plats på kontoret under specifika timmar. Mycket av arbetet utanför kontorsmiljön kommer troligen att genomföras i hemmen.

Ökat hälsomedvetande

Att hålla sig frisk har varit de senaste decenniernas paroll. Tidningar och tv program om hälsa har blivit succéer och de vänder sig inte till äldre personer som redan har småkrämpor utan handlar i allt högre utsträckning om att förebygga ohälsa med fokus på träning, mat och personlig utveckling. Trenden för den byggda miljön är att det ska vara sunda material i de hem som byggs och gärna goda utrymmen för motion och matlagning.

Livslångt lärande

Arbetslivet utvecklas i allt högre takt så det går inte längre att slå sig till ro med den utbildning man skaffade sig en gång i tiden. Det är inte heller bara skolan som ses som den enda legitima utbildningssamordnaren. Med hjälp av ny teknik använder allt fler sitt hem som basen i sökande efter ny kunskap och information.

Ny teknik i hemmen

Allt mer teknik införlivas i hemmen och vi kan tänka oss en framtid då teknik tar över allt fler av de vardagliga rutinerna genom att till exempel hålla koll på vad vi har i kylskåpet och vad varorna behöver för temperatur och så vidare. Tekniken innebär även att informationsmängden har ökat dramatiskt. Konsekvensen kan bli en motreaktion och ett behov av tysta och informationsfria miljöer.

Ökad miljömedvetenhet

Att hitta livsstilar som innebär ett liv i samklang med naturen istället för överutnyttjande är något som lockar allt fler. Detta kommer förmodligen att påverka oss i riktning mot att allt mer arbete utförs ifrån hemmen i syfte att minska onödiga transporter. Det innebär förmodligen också att våra hem förändras i takt med allt högre krav på miljövänliga lösningar i materialval, utformning och arkitektur.

Offentlig service betydelse

Erfarenheter tyder på att många vill bo nära en god skola. Offentlig service kan på så sätt bli ett flaggskepp som lockar boende till bostadsområdet. Goda erfarenheter av detta finns i Köpenhamn där det finns många barnfamiljer i storstan.

Studentbostäder

Om man vill utmärka sig som en studentstad måste man tillhandahålla lägenheter men man måste även ha något extra, inte enbart billiga lägenheter. Goda studentbostäder förutsätter en viss närhet till centrum då studenter inte vill bo i områden som ligger alltför långt ifrån universitet och folkliv i centrum.

Fler upplåtelseformer

På sikt kommer fler upplåtelseformer att uppstå då det finns en efterfrågan efter olika sätt att organisera boendet, exempelvis kooperativ hyresrätt.

Boendekostnadens andel av inkomsten ökar

Människor är beredda att lägga en allt större andel av inkomsterna på boendet, men är kanske inte lika intresserade av att låsa fast pengarna i sitt boende.

Blandade bostäder = framtidens bostäder

Visionen för H+ området är tydlig i sin strävan att

skapa förutsättningar för en blandad stad och denna strävan ligger väl i linje med de behov av bostäder som kan studeras i staden. Önskan är att H+ området ska utvecklas till en mosaikstad där man vill bo och verka hela livet och där delområden fogas samman till en enhet präglad av mångfald och upplevelser. Inspiration på för hur detta kan göras kan hämtas från andra håll i Sverige och runt om i världen.

Kreativt boende

Ett gott exempel på hur man kan ge utrymme för kreativitet och möjligheter att bo och arbeta på samma ställe är Köpenhamns införande av den nya planbeteckningen E0. I områden som har fått denna beteckning blir det boende på verksamheternas villkor och områdena måste tåla lite mer oordning och blandning. Detta är ett sätt att stödja kreativa livsformer och samtidigt planera för mångfald.

En boendeform som ofta har koppling till kreativa livsformer är så kallat *Loft living*. Denna typ av boende utvecklas ofta i äldre industrilokaler där inredningen rivs ut och där det lämnas öppet för den inflyttande att utforma inredning och planlösning efter egna behov och önskemål. Ofta är det skapande människor som vill kombinera ateljé med bostad. Att omvandla äldre industrilokaler till bostäder görs även i större skala runt om i världen med spännande resultat. Exempelvis i Oslo där man har omvandlat en gammal silo till studentbostäder.

Blandade funktioner

Då Västra hamnen planerades i Malmö fanns en tydlig önskan om en blandad bebyggelse. I planeringen arbetade man därför hårt för att få in olika byggherrar och olika upplåtelseformer. Ett verktyg som användes var att dela in marken i mindre fastigheter.

För att skapa stadsdelar med blandade funktioner har Malmö arbetat mycket med konceptet *Bokaler*. Begreppet står för bostad plus affärslokal. Denna typ av bostad i anslutning till verksamhet är vanlig i andra länder men har saknats i Sverige. Bokalerna skapar en större gemenskap kring boendet liksom större trygghet och omtanke för området genom en ökad andel små familjeföretag.

Olika vägar mot billigare hyresrätter

Att bygga nytt är ofta dyrt och nybyggnation av hyresrätter uppges ofta vara mycket svårt att genomföra. I Hjärup har projektet Jakriborg visat att det går att hitta vägar runt de allra dyraste kostnaderna och dessutom att bygga nya hyresrätter. Projektet har varit omdiskuterat men lärdomar kan dras från framgången att lyckas bygga något billigare hyresrätter.

I Köpenhamn bygger kommunen 1090 nya lägenheter för att möta det växande behovet av bostäder för medelinkomsttagare som arbetar i staden. Målet är att skapa kommunala bostäder i områden där det idag finns mycket bostadsrätter och ägarätter. Hälften av de planerade bostäderna har avtal där hyresgästerna själva står för mycket av underhållet av fastigheten, så som snöröjning och stuprörsrensning. I gengäld ligger hyran på måttliga 7300 danska kronor i månaden för dryga 100 kvadratmeter.

Olika faktorer avgör val av bostadsort

Vad är en god boendemiljö och för vem är en boendemiljö attraktiv? På vilken nivå avgörs attraktiviteten i boendet? Flyttar man till en region, en kommun, eller ett bostadsområde? Frågorna har inga enkla svar. Thomas Niedomysl forskar vid Institutet för framtidsstudier och har studerat flyttmönster och människors val av bostadsort. I en omfattande studie frågade han cirka 2600 personer om vilka faktorer som varit avgörande när de har beslutat att flytta till en ny plats. Tydligt i denna studie är att det är olika faktorer som lockar beroende på om de svarande har fokuserat på varför man flyttat till regionen, kommunen eller bostadsområdet.

Regionala dragplåster

På regional nivå är det arbetsmöjligheter, sociala faktorer och karriärmöjligheter som lockar. Detta visar att det fortfarande läggs stor vikt vid möjligheter till arbete trots att det på senare tid har pratats mycket om människors förändrade flyttmönster. Att Helsingborg är en stad som sysselsätter fler och fler innebär att regionen blir mer och mer attraktiv för inflyttare. Kan H+ områdets utbyggnad dessutom stärka näringslivet kan effekterna bli stora för hela Helsingborgsregionen. Redan idag är arbetspendlingen stor och denna kan förväntas bli än större på sikt.

Kommuners platsegenskaper

På kommunal nivå är god offentlig service ofta en avgörande faktor. Många svarar att tillgänglig god vård och omsorg har varit en stor del i det fattade beslutet att flytta. Även naturskönt område och goda kommunikationer är viktiga då flyttare väljer mellan olika kommuner. Kommunikationerna i Helsingborg är goda och valet att bygga ut H+ området kommer ytterligare öka på detta genom områdets strategiska läge mitt emellan två regionala kollektivtrafiknoder. Planeringen av H+ området har dessutom tidigt börjat nysta i hur området ska kunna försörjas med service till invånarna. H+ områdets utbyggnad kommer därmed på flera sätt att stärka staden Helsingborg som attraktiv bostadsort.

Lockande bostadsområden

På bostadsområdesnivå hamnar lugnt område i topp i Niedomysls studie. Boendekostnaderna och bostadsområdets rykte är vidare viktiga faktorer. Den faktor som bedöms som minst viktig vid val av bostadsområde är havs/sjöutsikt. Detta kan tyckas förvånande då så mycket byggande under senare tid har varit fokuserat på bostäder med sådan utsikt. Förklaringen till detta är att två grupper värderar utsikten högre än andra grupper: personer i åldern 51 år-64 år samt högutbildade. Då mycket av nybyggnationen som sker görs med dessa grupper i åtanke är det kanske inte så konstigt att dessa faktorer ofta omtalas som mycket attraktiva.

H+ området är så pass stort att området kommer bestå av flera olika stadsdelar med olika kvaliteter. En del områden kommer att ligga havsnära och andra nära den kanal som kommer att dras genom området. Det ska dock kommas ihåg att det inte endast är dessa egenskaper som kan göra stadsdelar attraktiva. Olika grupper värderar olika egenskaper och det är viktigt att utformningen av de nya stadsdelarna lyckas förhålla sig till dessa variationer och skapa intressanta bostadsområden för en bredd av intressenter. Vill man skapa den blandade staden är det viktigt att fundera kring för vem olika platsegenskaper är attraktiva.

Boendepreferenser styrs av ålder

Niedomysls forskning har visat att en av de mest avgörande faktorerna som styr preferenser är ålder. Olika åldersgrupper värderar nästan alla platsegenskaper olika. De flesta skillnader är förväntade så som att yngre värderar karriärmöjligheter och nöjesutbud högre än äldre. Skillnader i preferenser finns även mellan olika inkomstgrupper och mellan män och kvinnor. För H+ området kan det vara intressant att på olika sätt gå vidare i analysen av olika gruppers preferen-

ser. Oavsett metod kan Niedomysls modell för förståelse av attraktivitet användas som utgångspunkt.

Niedomysls modell är uppbyggd som en pyramid bestående av tre nivåer. *Behov* avser grundläggande faktorer som måste uppfyllas för att en miljö överhuvudtaget kan komma ifråga, som att ha en trygg och säker bostad. *Krav* avser faktorer som inte anses förhandlingsbara utan måste uppfyllas men som inte är lika basala som behoven. *Preferenser* avser faktorer som kan betraktas som det lilla extra. Pilarna vid sidan om pyramiden hänvisar till att ju högre uppfyllnad av behov, krav och preferenser desto attraktivare blir boendemiljön men samtidigt finns färre platser att välja emellan för den som är på gång att flytta.

Modellen kan användas för att resonera sig fram till vad olika grupper kan tänkas vilja ha i sitt boende. Vid användning av denna modell bör man även ha i åtanke att olika grupper har olika resurser att förverkliga sina önsknings. Utmaningen för Helsingborg är att försöka se till att dessa grupper inte drabbas allt för hårt utan att deras behov, preferenser och krav också kan tillgodoses i staden.



Slutsatser Framtid och trender

- Vi går mot en upplösning av det funktionsuppdelade samhället och tänkandet där allting har haft sin plats. Lärande har skett i skolan, vård gavs på sjukhus och arbete skedde på arbetsplatsen. Gränserna mellan företeelserna har varit skarpa och väldefinierade. Detta tänk har präglat allt ifrån stadsplanering till utformningen av bostäder. Idag har människor ett mer gränslöst förhållningssätt till livets olika dimensioner. Hemmet liksom staden ska nu vara mångdimensionell och fungera som en arena där livets tidigare åtskilda pusselbitar nu kan hanteras samtidigt.
- Att skapa hem som kan tillgodose alla dimensioner är en utmaning men något som måste komma ihåg är att alla dimensioner inte är av rumslig karaktär som kräver avgränsade rumsliga ytor. Ytterst få människor är vidare beroende av alla dimensioner samtidigt. Under vissa perioder är en del dimensioner viktigare än andra.
- För att lösa utformningen av morgondagens hem handlar det om att dra in de boende i produktionsprocessen. Att göra kunden till en blandning mellan konsument och producent – prosument!

8. Illustrationer och källor

Illustrationer

Framsida, Schönberr

Sid. 6

In- och utflyttningar; Kommunstyrelsens förvaltning statistikenheten.

Sid. 7

Närhunda koloniområde; Widar Narvelo.

Flerbostadshus och småhus; KSF statistikenheten.

Sid. 9

Påbörjat antal bostadslägenheter; KSF mark- och exploateringsenheten.

Sid.12

Sundstorget Saluhallen; Stadsbyggnadsförvaltningen.

Delområdeskarta; Stadsbyggnadsförvaltningen.

Södra Hamnen/ Oceanpiren; Teghverksbolmen; White arkitekter. Slusebolmen; Stadsbyggnadsförvaltningen.

Sid.13

Södra Hamnen/ Knutpunkten: Trade Fair Milano; Metro arkitekter. Westfield Liverpool; Temaplan. Rigsarkivet Köpenhamn; Schönberr arkitekter.

Söder/ Universitetsområdet: Örestad/ Köpenhamn; Schönberr arkitekter. Amsterdam; Ida Sandström. Pocket Park/ New York; Schönberr arkitekter.

Husarområdet: Amsterdam; Ida Sandström. Oslo; Ida Sandström. Köpenhamn; Stadsbyggnadsförvaltningen. Slusebolmen/ Köpenhamn; Stadsbyggnadsförvaltningen. Hamburg; Stadsbyggnadsförvaltningen.

Sid. 14

Gåsebacke; Freiburg; Clara Lundquist. Onkel Toms Hutte/ Berlin; Stadsbyggnadsförvaltningen.

Planteringen och Miatorp: Idéskiss Ramlösa stationsområde; Atkins arkitekter. Visionsbild Planteringen; Shreddha Kapri.

Källor

Perspektiv Helsingborg 1:2010, Stadskansliet, Helsingborgs stad
Perspektiv Helsingborg 2:2008, Stadskansliet, Helsingborgs stad
Perspektiv Helsingborg 1:2009, Stadskansliet, Helsingborgs stad
Perspektiv Helsingborg 3:2009, Stadskansliet, Helsingborgs stad
Perspektiv Helsingborg 4:2008, Stadskansliet, Helsingborgs stad
Perspektiv Helsingborg 8:2009, Stadskansliet, Helsingborgs stad

Region Skåne Öresundsprognos 2007

Hur bor morgondagens äldre - Boverket 2002

SABO, Från småhus till allmännytt
Ungdomars boende - Boverket 2009

Lena Magnusson Turner: Hushållens rörlighet på bostadsmarknaden: en studie om vakanskedjemodeller. Gävle 2007

Skåne Bygger, Länsstyrelsen 2010

Bostadsläget i Öresundsregionen, Länsstyrelsen 2009
Byggande och boende i Hallands län, Länsstyrelsen Hallands län 2010

Det byggs för lite och det som byggs är fel, Länsstyrelsen Skåne län 2008

Hur bor morgondagens äldre, Boverket 2002

Bostadsmarknaden 2010-2011, Boverket 2010
Bostadsmarknadsanalys Skåne, Länsstyrelsen Skåne län 2010

Bostadsmarknadsenkät för helsingborg 2010

Andrea Dankic och Rikard Edbertsson, slutrapport

Morgondagens hem, Kairos Future

Planering för minskad boendesegregation. Regionplane- och trafikkontoret 2007



HELSINGBORG

Stadsbyggnadsförvaltningen
Järnväggsgatan 22, SE-251 89 Helsingborg
Kundservice: 042-10 60 60