

Arbete och Näringsliv

Planeringsunderlag

Stadsplan 2017 är en ändring av översiktsplanen för Helsingborgs centralort. Planen är ett verktyg för att uppfylla vision Helsingborg 2035 och göra det möjligt att skapa en bra vardag med hög livskvalitet för totalt 175 000 invånare.

Var har olika verksamheter bäst möjlighet att utvecklas och hur kan staden påverka utvecklingen så att transporter blir effektiva, risken för störningar minskar och resan till arbetet sker med hållbara färdslag? Detta PM handlar också om att få människor att trivas, ta tillvara och utveckla kreativitet och underlätta för företag att samverka.

Bakgrund

Helsingborg utgör en central arbetsmarknad och tillväxtmotor i Skåne. Här finns många små och medelstora företag, branschspridningen är stor och många helsingborgare får sin inkomst från det privata näringslivet. Man kan säga att Helsingborgs välmående och framgång går hand i hand med näringslivets utveckling. Med goda kommunikationer och närhet till andra städer är det enkelt att röra sig i regionen. Det ger stabilitet och möjlighet för skattekraften stannar kvar i kommunen även om ett enskilt företag läggs ner. Staden är särskilt stark inom logistik, digital handel och livsmedelsindustri.

Kreativitet och effektiv markanvändning

Helsingborg växer befolkningsmässigt. En växande befolkning medför också en växande ekonomisk aktivitet vilket i sin tur genererar nya arbetsplatser. Hur många

arbetsplatser det handlar om är en komplex fråga och av flera anledningar kan vi inte veta precis hur det kommer att se ut år 2035. En framskrivning av prognoserna pekar på cirka 20 000 fler arbetstillfällen. Vi vet dock att många traditionella arbeten kommer att ersättas av teknikutveckling och digitalisering, men samtidigt kommer även nya arbeten tillkomma. Fler förväntas i framtiden arbeta från hemmet och fler företag kommer att uppstå i eller i anslutning till bostaden. Mängden arbetsplatser i den blandade stadsbebyggelsen kommer även att öka.

För att stimulera en utveckling där fler arbeten skapas är det en utmaning att ta tillvara och utveckla kreativitet och entreprenörskap och få företagssamma människor att nätverka och företag att samverka. Staden har en viktig roll att lyssna av invånarnas och företagets behov och vara öppna för nya idéer. Vi strävar efter att erbjuda lägen och lokaler för företag i olika tillväxtfaser och skapa miljöer som är spännande, tillåtande och inspirerande.

Vi arbetar även för att minimera ianspråktagande av jordbruksmark och samtidigt skapa en tät och attraktiv stad där en ökad andel av arbetspendlingen görs med kollektivtrafik. Tillgången på mark i centralorten är därmed begränsad och därför arbetar staden för att skapa tätare verksamhetsområden. Vi prioriterar därför verksamheter med hög personaltäthet och ett effektivt utnyttjande av sina fastigheter.

Specialiserad arbetskraft och kompetensutveckling

För att stärka innovationsklimatet ska vi fortsätta att utveckla samarbetet mellan universitet, yrkeshögskolor, näringsliv och offentlig sektor. Företag som samverkar och drar nytta av varandra får en förbättrad konkurrenssituation. Det ger bland annat underlag för att arbeta med gemensamma strategier och upphandlingar och tillgång

till specialiserad arbetskraft, kompetens och teknik. Samverkan främjar också hållbar utveckling genom omställning till cirkulära affärsmodeller och skapar nya arbetstillfällen (7 av 10 jobb idag förmedlas genom nätverk). Genom att koncentrera liknande företag till samma område underlättar vi för samverkan. Efterfrågan av specialiserad arbetskraft ökar och för att möta behovet stödjer vi initiativ och initierar aktiviteter själva för att höja berörda aktörers kompetens, speciellt inom IT, teknik och miljö.

Ta tillvara och utveckla kvalitéer

Attraktiva städer är städer där människor trivs och när människor trivs blir de kreativa. Vad en person har för inkomst, utbildning och ålder har mycket liten betydelse för hur personen upplever sin omgivning. Istället är det platsens egna kvalitetet, särskilt hur estetiskt tilltalande platsen är, som avgör hur nöjd personen är med sin plats. Snygga miljöer är god ekonomi för fastighetsägare och verksamheter men de ger också en gladare befolkning gynnar möten och kreativitet. Staden har för avsikt att höja kvalitéer i våra verksamhetsområden så att de fyller den funktion som förväntas och bidrar till kreativa och hälsosamma miljöer. Vi välkomnar delaktighet och samverkan med andra aktörer för att hitta formerna för ett sådant arbete. Helsingborgs företagsgrupper och Citysamverkan med flera är viktiga aktörer som staden önskar att fortsätta samverka med.

Minska störningar, risker och klimatpåverkan

Vi vill att företag ska fortsätta investera och utvecklas i Helsingborg utan att det sker i konflikt med djur- och växtlivet eller människors hälsa och säkerhet. Vi skapar förutsättningar för hållbara resor och transporter och lokaliserar verksamheter och målpunkter till områden för att minimera negativa störningar och för att skapa ett rättvist samhälle där stadens invånare har tillgång till arbetsmarknaden oavsett om man har bil eller inte.

Vi vill minska risken för störningar och skador. I vissa verksamhetsområden bör särskild hänsyn tas för att inte en eventuell förorening ska påverka grundvattnet eller ytvattnet negativt. Det kan exempelvis handla om att det krävs oljeavskiljare eller dagvattenåtgärder i vissa områden eller för särskilda verksamheter. Mer information hittar du i PM Vatten och PM Grundvatten. I anslutning till naturreservaten Bruces skog, Väla skog och Ättekulla behöver anslutande verksamheter visa hänsyn till reservaten och vid provningar ska eventuell påverkan utredas.

Förutsättningar för genomförandet

Vi har tagit fram en sammanställning med de planeringsförutsättningar som gäller

idag (hösten 2017) som en hjälp till kommande planering. Vi vill poängtera att de här förutsättningarna kommer att ändras efter hand, och kan vara inaktuella när planeringen påbörjas. Sammanställningen finns i bilaga 1.

Näringslivets idéer om framtiden

Under arbetet med Stadsplanen togs ett framtidsscenario fram, som berörda aktörer fick tycka till om. Här beskrivs hur stadens större verksamhetsområden kan se ut och fungera år 2035. Dessa idéer om framtiden är inte förankrade eller avvägda mot andra intressen och redovisas i bilaga 2. Bland annat kan man ta del av nedanstående framtidsidéer:

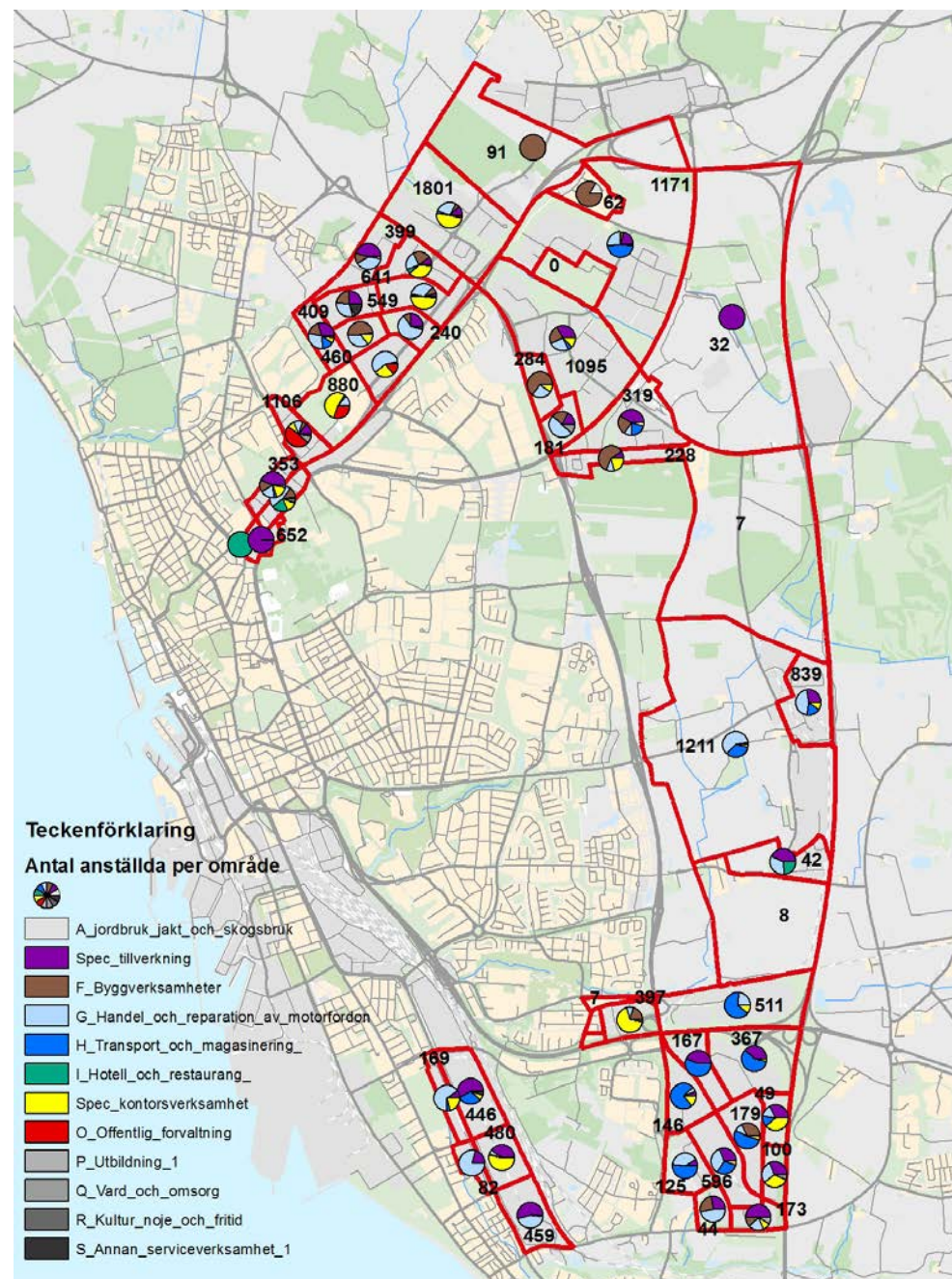
- Kontorsbyggnader på tidigare markparkeringar vid Bergavägen i Berga.
- Minskade lastbilstransporter på Landskronavägen tack vare samverkansprojekt mellan verksamheter och staden.
- Direktkoppling från Långebergavägen till trafikplats Södra minimerar störningar och möjliggör effektivare transporter.
- Utegyms i Bruces skog och motions slinga mellan Bruces skog, Väla skog och vidare till Pålsjö erbjuder verksamma träning och rekreation.
- Elektriska cyklar och bilpool finns att hyra/dela vid Ramlösa station.
- Stadskärnan har kompletterats med showroom för vitvaror, möbler och annan sällanköpshandel.
- Flera kontorshotell har etablerats i stadskärnan med inriktningar som exempelvis kultur/design och spel- och applikationsutveckling.
- Saluhallen på Söder är den nya mötesplatsen för företagssamma människor.
- Samverkansprojektet om ökad service och vänligaste stad har gett resultat!
- Lokaler för uthyrning till företag och allmänhet skapar en oväntad mix av tillfälliga utställningar och kreativa möten i stadskärnan.
- Restaurangtorget på Väla Södra erbjuder inte bara luncher utan fungerar även som mötesplats.
- Ny gång- och cykelkoppling binder samman Ättekulla industriområde med Ättekulla centrum. Högre täthet har skapat underlag för fler lunchställen i området.

Verksamheternas markutnyttjande

Stadens arbetsplatsområden är uppbyggda på olika sätt, beroende på när de är planerade, vilka verksamheter som finns i områdena och var i staden de ligger. I förhållandevis centrala lägen som utmed Ängelholmsleden är exploateringsgraden förhållandevis hög, medan nyare, mer perifera lägen som Långeberga och Väla södra är betydligt sparsammare bebyggda. När vi vanligtvis diskuterar markutnyttjande eller förtätning vänder vi oss ofta till exploateringsgrad eller BTA. För arbetsplatser är inte kopplingen mellan verksamhetstyp och andel bebyggd yta självklar. Eftersom stadens mål är att skapa så många arbetsplatser som möjligt och samtidigt hushålla med jordbruksmark och grönytor utgör anställda/kvm ett mer direkt mått att mäta täthet med. Genom att jämföra antalet anställda per kvm verksamhetsfastighet för olika verksamhetstyper grupperade efter SCBs SNI-register framkommer en viss genomsnittlig skillnad mellan olika verksamhetstyper.

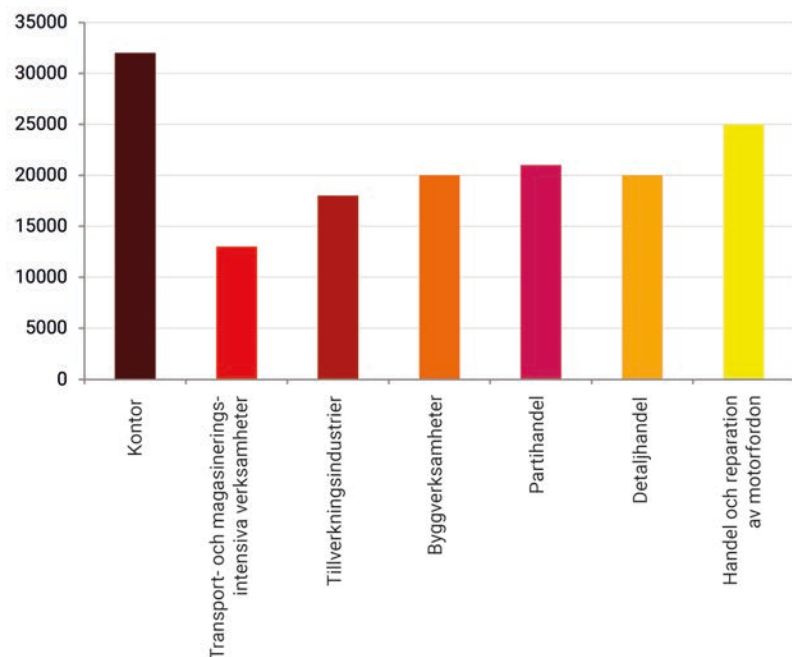
För att kunna lokalisera rätt verksamheter till rätt plats är även antalet besökare intressant. Sveriges kommuner och landsting tagit fram besöksstatistik för arbetsplatser och handel. Vi har jämfört personaltätheten för de vanligaste verksamhetstyperna i de utpekade områdena för arbetsplatser och näringsliv nedan. Även antalet besökare och bebyggd yta redovisas:

- Transport och magasineringsintensiva verksamheter 21 anställda/hektar, 2 besökare/1000 kvm BTA.
- Tillverkningsindustrier - 37 anställda/hektar, 2 besökare/1000 kvm BTA.
- Byggverksamheter - 33 anställda/hektar, 2 besökare/1000 kvm BTA.
- Partihandel - 35 anställda/hektar, okänt antal besökare/1000 kvm BTA.
- Detaljhandel - 33 anställda/hektar, 60-70 besökare/1000 kvm BTA.
- Handel och reparation av motorfordon - 41 anställda/hektar, okänt antal besökare/1000 kvm BTA.
- Kontor i verksamhetsområde 52 anställda/hektar, 4 besökare/1000 kvm BTA.
- Kontor i tät stadsbebyggelse - 170-250 anställda/hektar, 4 besökare/1000 kvm BTA.



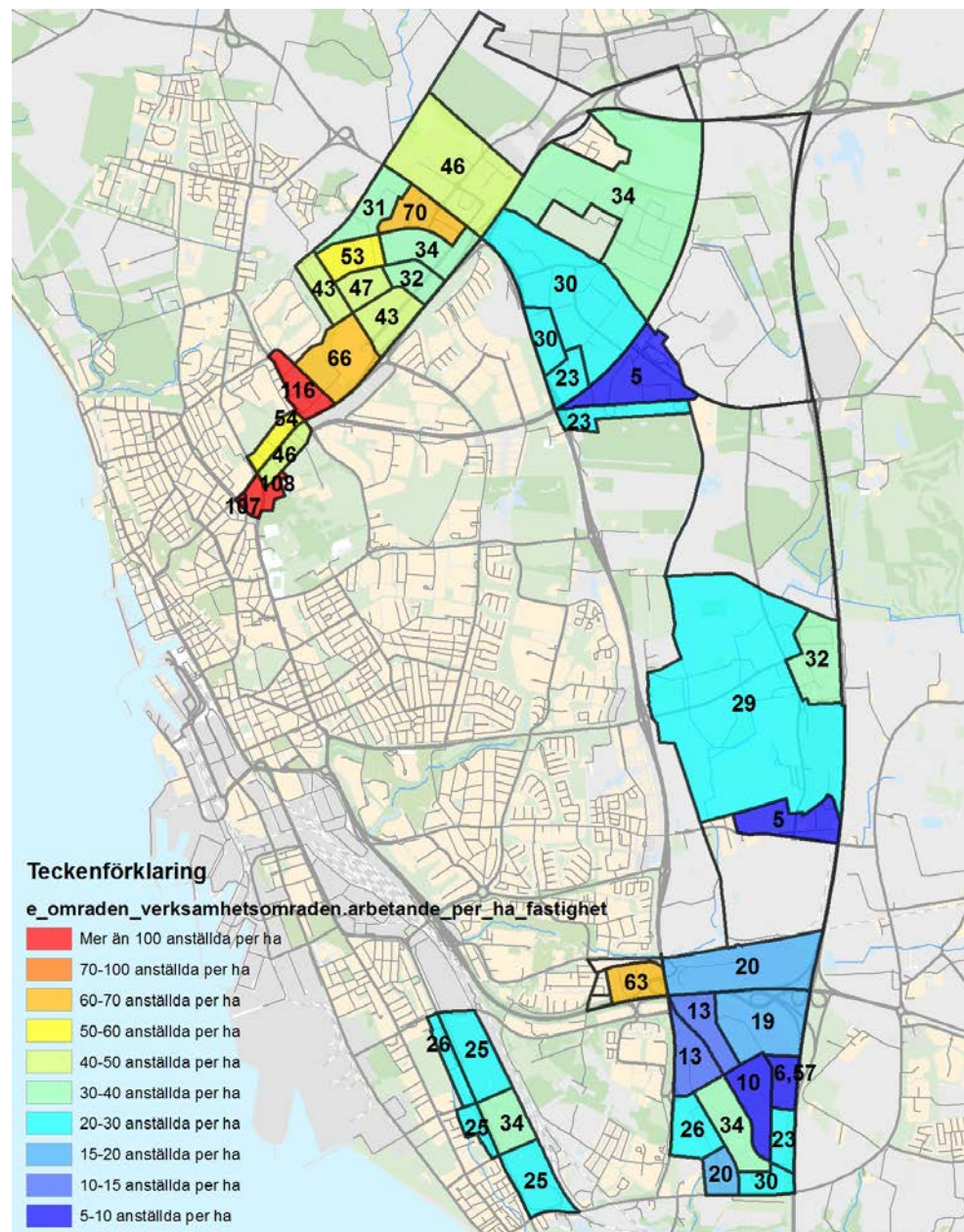
Kartan visar antalet anställda per e-område och fördelningen mellan olika verksamhetstyper. Klassningen grundar sig på en sammanslagning av SCBs SNI-klassning.

Idag arbetar cirka 20000 i de utpekade arbetsplatsområdena. På samma yta hade följande antal anställda från varje verksamhetstyp fått plats:



Diagrammet visar hur många arbetsplatser från varje SNI-grupp som hade fått plats i de befintliga arbetsplatsområdena.

Siffrorna baseras på ett genomsnitt för varje verksamhetstyp utifrån hur många anställda som är registrerade på varje fastighet idag. I framtiden kommer troligen tätheten ändras allteftersom den tekniska utvecklingen går framåt. Uppskattningarna om hur många bostäder som är möjliga att skapa inom de olika utbyggnadsområdena är baserade på samma nulägesbild och är därför något osäkra. Siffrorna är även baserade på ett snitt per e-område och förutsätter en blandning med andra verksamheter. En täthet på XX anställda/ha för tillverkningsindustrier förutsätter alltså att mellan 40-70% av de anställda arbetar i en tillverkningsindustri medan 30-60% arbetar i någon annan typ av verksamhet. Mer om hur beräkningarna gjorts finns att läsa i bilaga 3.



Kartan visar det genomsnittliga antalet anställda per kvadratmeter på verksamhetsfastigheterna i de olika verksamhetsområdena. Av kartan framgår att äldre och mer centrala fastigheter ofta har en högre personaltäthet än andra områden. En annan förklaring skulle kunna vara att fler transport- och magasineringsintensiva verksamheter ligger i områdena utmed motrovägen medan andelen kontor är större mer centralt.

Besöks- & personalintensiva verksamheter

Handel och besöksnäring

Handel är den största näringsgrenen där 17 % av de sysselsatta i Helsingborg arbetar. Området kring Väla köpcentrum har successivt växt och är idag ett stort handelskluster. Flest sysselsatta inom handel finns i de centrala delarna av staden. Prognoserna pekar på en ökad efterfrågan av arbetskraft inom hotell, restaurang och detaljhandel.

Turismen är mycket viktig för Helsingborgs stad. Den omsätter hundratals miljoner varje år och växer bland såväl svenska som utländska besökare. Under de senaste fem åren har antalet gästnätter i Helsingborg ökat med 45 procent. Ökningen kan delvis förklaras av fler internationella researrangörer, evenemang och konferenser. En ökad besöksnäring ger ökad arbetsmarknad i andra branscher, bland annat ger det stora effekter på handeln i stadskärnan. Besöksnäringen bidrar också till många ungdomsjobb och till ökad integration då många av dessa jobb är ett steg in till arbetsmarknaden för till exempel unga och utrikes födda. En ökad turism- och besöksnäring skapar förutsättningar för nyföretagande, en stark dagligvaruhandel och en hög servicegrad. Besöksnäringen har stor potential att växa kraftigt i regionen bland annat tack vare tillgång till rika natur- och kulturmiljövärden och en matkultur som uppmärksammas internationellt. (Skåne placerades av tidningen New York Times på nionde plats av 52 intressanta platser att besöka år 2016 med motivering att här finns Nordens mest intressanta matlagning!)

Service och handel som riktar sig mot både de som bor i området och de som arbetar där blir mindre sårbara. Det skapar förutsättningar för ett varierat utbud och för ändrade öppettider. Idag är det fler personer som är sysselsatta i stadskärnan än som bor där. För att stärka företag med större kundunderlag, skapa trygghet och stadsliv är det önskvärt med en blandning av arbetsplatser och bostäder i stadskärnan.

Samlastning och effektivisering av godstransporter får större betydelse i takt med att staden förtätas. Förutom minskade störningar och minskad klimatpåverkan kan samlastning höja servicen till handlarna i form av bättre planering av leveranser och ökad service vid returflöden och andra tjänster. Samordnade lager och transporter ger också bättre förutsättningar för mindre verksamheter som exempelvis matproducenter att etablera sig och sälja närproducerad mat.

Utbildning, innovation och digitalisering

Helsingborg har utvecklats från en utpräglad handels- och industristad till en kunskapsstad med flera yrkeshögskolor och Campus Helsingborg som centrala aktörer. Detta avspeglas bland annat i att utbildningsnivån ökar men även i en ökad efterfrågan från life science företag (här finns Sveriges största privata life science inkubator P.U.L.S.) och utmärkelser för innovativa kluster av företagande och entreprenörskap (Mindpark utsågs till ett av världens 11 mest annorlunda arbetsplatser enligt ITworld). Campus och yrkeshögskolorna har ett nära samarbete med näringslivet och en rad unika utbildningar, bland annat inom logistik och handel, vilket bidrar till att stärka staden som en modern handelsstad. Genom att studenter, forskare, den idéburna sektorn och näringslivet samarbetar kring den framtida stadsutvecklingen kan staden möta framtida behov och stärka sin position som kunskapsstad.

Staden arbetar idag med att dra nytta av digitaliseringens möjligheter genom att till exempel öppna upp stadens data och genom öppna wifi-nätverk. Det är bra för insyn och transparens men också för innovation och entreprenörskap. Genom att tillhandahålla öppen data kan nya innovativa tjänster och affärsidéer utvecklas för invånare och företag. Digitaliseringen gör det också möjligt att samnyttja varor och tjänster på ett helt annat sätt än tidigare vilket stödjer ett resurseffektivare samhälle och bidrar till en fortsatt utveckling av "den smarta staden".

Tillgången på enkla arbetsuppgifter för personer med kort utbildning är mycket begränsad. Inträdeströsklarna på arbetsmarknaden har blivit betydligt högre än tidigare, vilket mer eller mindre utestänger vissa grupper från arbetsmarknaden. Skolframgång och folkhälsa hänger starkt ihop. För att minska utanförskap i samhället tror vi på en nära samverkan mellan skola och arbetsliv.

Hållbara resor

Helsingborg utgör en central arbetsmarknad och tillväxtmotor i Nordvästra Skåne. Det märks bland annat av en stor inpendling som följd av allt effektivare transportsystem men också av en tydligare specialisering inom arbetslivet. Tillgänglighetsförbättringar som ger invånarna tillgång till flera arbetsplatser inom samma restid, har stor betydelse för tillväxten. Det finns studier som visar att kontorshyran ökar ju fler invånare som når området inom 30 min med kollektivtrafik. Detta tillgänglighetsmått förklarar över 70 procent av variationen i hyra för kontor. Det betyder att även hög befolkningstäthet i kollektivtrafiknära lägen kan lyfta ett kontorsområdes hyresnivå.

Nio av tio arbetstillfällen i Helsingborg finns inom centralorten. Majoriteten av de som arbetar här bor i kommunen. God närhet med hållbara färdvägar är inte bara en viktig fråga för att minska bilresandet utan spelar stor roll för att skapa ett rättvist samhälle där stadens invånare ska ha tillgång till arbetsmarknaden oavsett om man har bil eller inte.

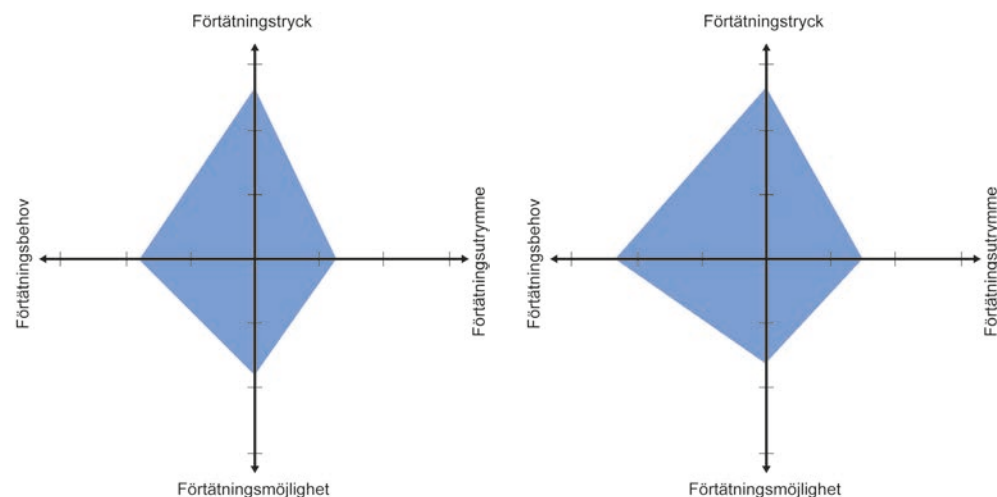
Förtätningspotential

Möjligheten att förtäta befintliga områden är stor. För att bedöma förutsättningarna och för att belysa vilka aspekter vi måste arbeta vidare med för att kunna förtäta våra verksamhetsområden har vi strukturerat potentialen utifrån 4 olika aspekter: Behovet, vilket motsvarar stadens bedömning av behovet att förtäta området, Trycket, vilket motsvarar marknadens vilja att förtäta, Utrymmet, vilket motsvarar den fysiska yta som finns att tillgå i områdena och Möjligheten, vilket motsvarar de hinder som riksintressen, risker och fastighetsägarstruktur innebär. Modellen är en omvandling av en modell framtagen av Spacescape.

Norra infarten - *Förtättningsbehovet* är utmed norra infarten är varken högt eller lågt. Tillgängligheten till kollektivtrafik är hög och området har både en förhållandevis hög täthet och motsvarar stadsplanens vision för området. Andelen kontor är emellertid lägre än målbilden. *Förtätningstrycket* är högt tack vare god regional och lokal tillgänglighet, ett förhållandevis centralt läge och god tillgång till service.

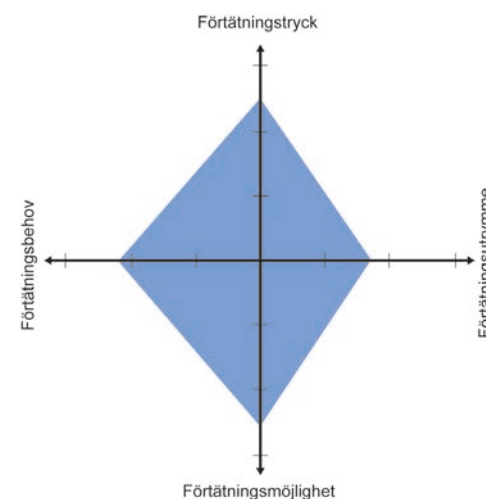
Förtätningstrycket är högt tack vare god regional och lokal tillgänglighet, ett förhållandevis centralt läge och god tillgång till service. *Förtätningstrycket* är högt tack vare god regional och lokal tillgänglighet, ett förhållandevis centralt läge och god tillgång till service. *Förtätningstrycket* är högt tack vare god regional och lokal tillgänglighet, ett förhållandevis centralt läge och god tillgång till service. *Förtätningstrycket* är högt tack vare god regional och lokal tillgänglighet, ett förhållandevis centralt läge och god tillgång till service.

Bergavägen - *Förtättningsbehovet* utmed Bergavägen förhållandevis högt tack vare närheten till Maria station. Idag finns få kontorsverksamheter i området. Befolkningstätheten är redan förhållandevis hög jämfört med andra verksamhetsområden. *Förtätningstrycket* är högt tack vare god tillgång till service, goda pendlingsmöjligheter, och bra skyltlägen. Området är dock till stora delar hårdgjort och saknar grönska. *Förtätningstrycket* är högt tack vare god tillgång till service, goda pendlingsmöjligheter, och bra skyltlägen. Området är dock till stora delar hårdgjort och saknar grönska. *Förtätningstrycket* är högt tack vare god tillgång till service, goda pendlingsmöjligheter, och bra skyltlägen. Området är dock till stora delar hårdgjort och saknar grönska.



Förtätningspotential utmed Norra infarten

Förtätningspotential utmed Bergavägen



Förtätningspotential utmed Landskronavägen

Landskronavägen - *Förtätningsbehovet* utmed Landskronavägen är förhållandevis högt på grund av låg täthet i området. Området ligger utmed ett kollektivtrafikstråk med goda förbindelser till Knutpunkten. *Förtätningstrycket* är förhållandevis högt i området tack vare god tillgång till service, kollektivtrafik och ett bra skyltläge. Gaturummet är dock storskaligt. *Förtätningstrycket* är förhållandevis lågt då få oanvända ytor eller lediga tomter finns. Stora parkeringsytor bidrar dock till att ett visst utrymme finns. *Förtätningstrycket* är hög då området utgörs av få stora fastighetsägare. Skyddsavstånd från närliggande verksamheter hindrar dock utvecklingen något.

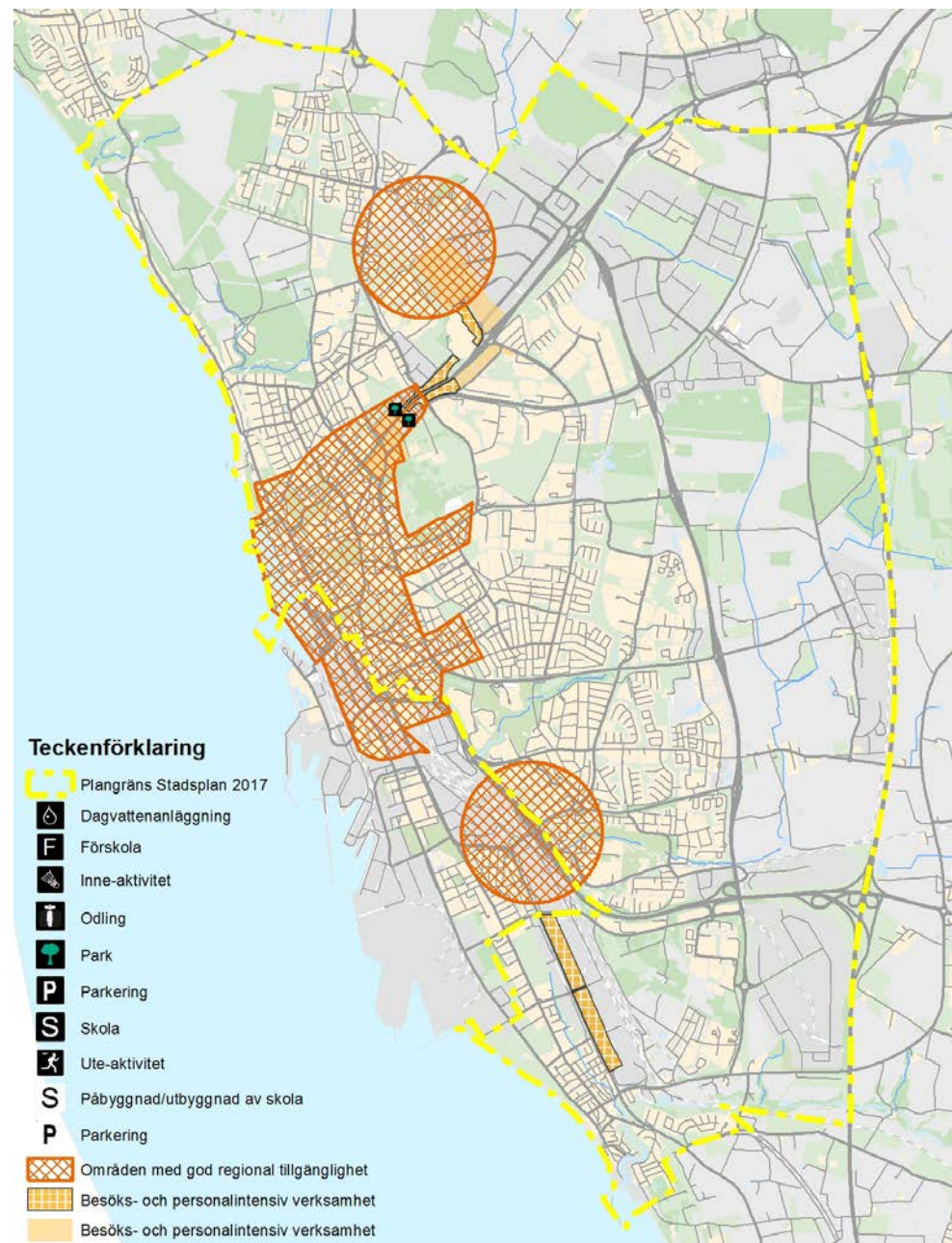
Förslag

I områden som pekats ut för besöks- och personalintensiva verksamheter prioriterar vi kontor, högre utbildning, besöksmål, andra typer av icke-störande verksamheter, offentlig service och kommersiell service och andra verksamheter med ett stort antal anställda eller besökare. Ytkrävande verksamheter med få anställda och begränsat antal besökare hänvisar vi till andra områden.

En konkurrenskraftig stadskärna har stor betydelse för att attrahera både näringsliv och besökare till staden. Stationsnära lägen och kollektivtrafikknutpunkter blir alltmer intressanta för företag som söker kompetens från hela regionen. Vill vi att Helsingborgs stadskärna ska vara den självklara platsen för kunskapsintensiva och kontaktintensiva verksamheter. Vi verkar för en koncentration av forskning och utbildning, stadsliv och konsumtion, kultur och föreningsliv och är positiva till en större andel boende i stadskärnan. Vi möjliggör för fler bostäder genom att bland annat uppmuntra och prioritera återställande av bostäder som tidigare byggts om till kontor.

Det händer mycket i Helsingborg och inom branschen för handel. För att beskriva ett helhetsperspektiv om stadens handelsstruktur behöver vi fortsätta samverka med berörda aktörer. Vi vill möta förändringar i branschen, underlätta vid etableringar och fortsätta vara ledande inom handel.

Goda kommunikationer främjar besöksnäringen, binder samman en större arbetsmarknad och ökar möjligheten för företag att skapa affärer och hitta kompetent arbetskraft. För att bäst utnyttja investeringar i kollektivtrafiksystemet ska besöks- och personalintensiva verksamheter ligga i lägen där en stor andel av Helsingborgs invånare når dem inom rimlig restid. Helsingborg C, Maria station och Ramlösa



Besöks och personalintensiva verksamheter är lämpliga att lokalisera till områden för besöks och personalintensiva verksamheter, regionala noder och områden med god tillgänglighet med dagens kollektivtrafik. Mer än hälften av helsingborgarna når de rutiga områdena inom 30 min restid med buss (inklusive viktad gångtid och väntetid).

station är områden med hög regional nåbarhet. Här har också verksamheter såsom huvudkontor och större anläggningar för kultur och idrott, till exempel teatrar och badhus, störst möjlighet att utvecklas. Områden med god nåbarhet med kollektivtrafik ska utvecklas med hög täthet, sysselsättnings- och besökstäthet.

Vissa verksamheter har behov av att nå rätt arbetskraft eller många potentiella besökare och behöver därför ett stort regionalt upptagningsområde. Maria station, Ramlösa station och Knutpunkten är områden med stor regional nåbarhet. Här har också verksamheter som huvudkontor och större anläggningar för kultur och idrott, som teatrar och badhus, störst möjlighet att utvecklas.

Utmed Bergavägen, Ängelholmsleden och Landskronavägen föreslår vi en successiv förtätning av dagens verksamhetsområden med fler kontor, fler lokaler för handel och fler verksamheter med ett stort antal anställda och besökare. De norra delarna av områdena utmed Landskronavägen ligger inom uppmärksamhetsområde för verksamheter med omgivningspåverkan och inom utredningsområde för farligt gods.

Antal arbetstillfällen 2035

I de nya områdena för besöks- och personalintensiva verksamheter finns möjlighet att skapa utrymme för cirka 6 000 arbetstillfällen, enligt våra schablonberäkningar. Genom förtätning och omstrukturering av befintliga områden för besöks- och personalintensiva verksamheter finns möjlighet att skapa cirka 2 800 bostäder. Utöver det kommer förhållandevis många nya arbetsplatser att skapas i anslutning till de regionala noderna och stadskärnan. De båda siffrorna är endast en uppskattning gjord utifrån den genomsnittliga tätheten i befintliga verksamhetsområden idag. Risken är att tätheten i verksamhetsområden förändras i framtiden på grund av exempelvis digitalisering, eller teknikutveckling, vilket gör att antalet arbetsplatser då minskar eller ökar.

och för handel

- Stadskärnan, Maria station och Ramlösa station är lämpliga platser för huvudkontor och större anläggningar för kultur och idrott, som exempelvis teatrar och badhus
- Vid utbyggnad med besöks- och personalintensiva verksamheter i befintlig blandad stad ska vi ta hänsyn till förtätningsprinciperna, som finns under PM Bostäder – Förtätning i befintlig bebyggelse.
- För utbyggnadsområdena i anslutning till strukturbildande kollektivtrafikstråk, kollektivtrafiknoder och stadsdelscentrum, är det möjligt att pröva högre bebyggelse. På dessa platser gäller de ställningstaganden som anges under i PM bostäder - Höga hus.
- Ett helhetsgrepp bör tas för Bergavägen, Landskronavägen och Ängelholmsleden när spårvägen projekteras. Då bör mer grönska, bättre cykelbanor och öppen dagvattenhantering användas för att göra gaturummen mer attraktiva. Goda gång- och cykelkopplingar och passager över vägarna måste säkerställas.
- Utmed Landskronavägen, Bergavägen och Ängelholmsleden bör lokal service integreras.
- Äldre verksamhetsbyggnader bör om möjligt användas för att ge områdena en säregen karaktär.

RIKTLINJER för kommande planering

- Vi eftersträvar kluster av liknande verksamheter till samma geografiska område för att underlätta samverkan.
- Stadskärnan och de regionala noderna ska vara den självklara platsen för kunskaps- och kontaktintensiva verksamheter

Verksamheter

De olika verksamhetsområdena i staden är uppbyggda av flera olika typer av verksamheter som använder sina byggnader och fastigheter på olika sätt. Över tid har områdena successivt utvecklats och förtätats allteftersom verksamheterna vuxit och deras behov förändrats. I äldre verksamhetsområden som Norra infarten, Berga och Gåsebäck finns därför mer personalintensiva verksamheter med ett effektivt utnyttjande av sina fastigheter, medan nya områden som Ättekulla och Väla södra karakteriseras av en glesare struktur med färre anställda sett till fastigheternas storlek. I framtiden är det troligt att även dessa områden blir tätare.

Specialiserad arbetskraft och digitaliserat näringsliv

Antalet enklare industrijobb, det vill säga tillverkning av varor med låg betalningsvilja, har kraftigt minskat samtidigt som samma bransch börjat efterfråga arbetskraft med högre kompetens och utbildningsnivå när produktionen blivit mer digitaliserad. Flertalet av dessa yrken kräver en längre eftergymnasial utbildning eller ställer höga krav på specifika färdigheter och skicklighet som många arbets sökande idag saknar. En mer digitaliserad produktion kan även innebära att samma produktion kan ske mer yteffektivt och med mindre personal.

Fler företag inom tillverkning flyttar hem till Sverige efter att tidigare ha flyttat sin produktion till länder med lägre produktionskostnader. Det sker så länge de ser kvalitetsmässiga, finansiella- eller andra produktionsrelaterade fördelar. Detta beror på en ökad efterfrågan på hållbarhet och socialt ansvar men också på att företag och privatpersoner vill få sina varor snabbare. Trenden avspeglas även i Helsingborg där företagstjänster var den näringsgren som ökade mest under 2000-talet. Uppskattningsvis resulterar ett jobb i industrin i ytterligare två arbetstillfällen. Industrisektorns omsättning består inte bara som tidigare av varor och produkter, utan till stor del även av tjänster.

Att öppna upp stadens data är bra för insyn, transparens men också för innovation och entreprenörskap. Genom att tillhandahålla öppen data kan nya innovativa tjänster och affärsidéer utvecklas för invånare och företag. Digitaliseringen gör det också möjligt att dela på varor och tjänster på ett helt annat sätt än tidigare vilket stödjer ett resurseffektivare samhälle.

Logistik- och transportverksamhet

Helsingborg utgör ett av Skånes och Sveriges viktigaste logistiknav genom vårt geografiska läge med järnvägsnät, motorvägarna E4/E6/E20, hamnen och närheten

till kontinenten. Cirka 8% av de sysselsatta i Helsingborg arbetar inom transportnäringen vilket är 62% högre än genomsnittet i Sverige. Helsingborgs hamn är en väsentlig del av logistikkedjan för företag och har Sveriges mest moderna centralgate som möjliggör effektiv hantering av gods. En stark logistiknäring bidrar också till att utveckla och öka produktiviteten i andra näringsgrenar. Förutom själva varuhanteringen behövs kvalificerade tjänster för informationssystem, finansiella tjänster, teknisk utveckling med mera. Helsingborg är även en väl utvecklad e-handelsstad med ett starkt kompetenskluster kopplat till digitala affärer.

För att skapa förutsättningar för konkurrenskraftiga företag som kan möta variationer i efterfrågan behöver branschen kunna erbjuda flera olika transportslag och en koncentration av större volymer. Hållbar transportutveckling gynnas av att tillverkning, lager och transport koncentreras till få centrallager och till färre noder och stråk. På så sätt skapar vi förutsättningar för konkurrenskraftiga företag samtidigt som vi begränsar störningar från den tunga trafiken.

Förtätningspotential

Berga - Förtättningsbehovet i Berga är förhållandevis lågt. Tätheten är relativt hög jämfört med många andra verksamhetsområden och områdets innehåll stämmer överens med stadens vision. *Förtätningstrycket* är högt tack vare god tillgänglighet både med kollektivtrafik och till det regionala transportsystemet. Gång och cykelvägnätet håller dock låg kvalitet och området kan upplevas som otryggt. *Förtättningsutrymmet* ligger på en medelnivå. Få oanvända ytor eller lediga fastigheter finns, men en förhållandevis stor del av området utgörs av parkering eller angöringsytor. *Förtättningsmöjligheten* ligger även på en medelnivå. Fastighetsstorleken varierar och Enstaka B-och C-verksamheter finns i området. Flera stora fastighetsägare äger en förhållandevis stor del av fastigheterna i området.

Väla södra - Förtättningsbehovet i Väla södra är varken högt eller lågt. Området har förhållandevis dåliga anslutningar med kollektivtrafik och de verksamheter som finns i området motsvarar den inriktning som stadsplanen beskriver. Tätheten i området är låg. *Förtätningstrycket* ligger också på en medelnivå. Tillgången till service och effektiv kollektivtrafik är låg och gaturummen är ofta överdimensionerade. Cykelvägar, busshållplatser och grönytor motsvarar inte heller den standarden som efterfrågas. Å andra sidan är risken att störa närliggande bostadsbebyggelse liten, anslutningsvägarna från det regionala transportnätet är goda och flera goda skyltlägena finns. *Förtättningsutrymmet* i området är stort då många outbyggda tomter finns, flera av fastigheterna har outnyttjade byggrätter och flera angörings och p-tyor

finns i området. *Förtätningmöjligheten* är även förhållandevis stor då få verksamheter med utredningsområden finns. Dessutom finns flera stora fastigheter och några större fastighetsägare äger flera fastigheter.

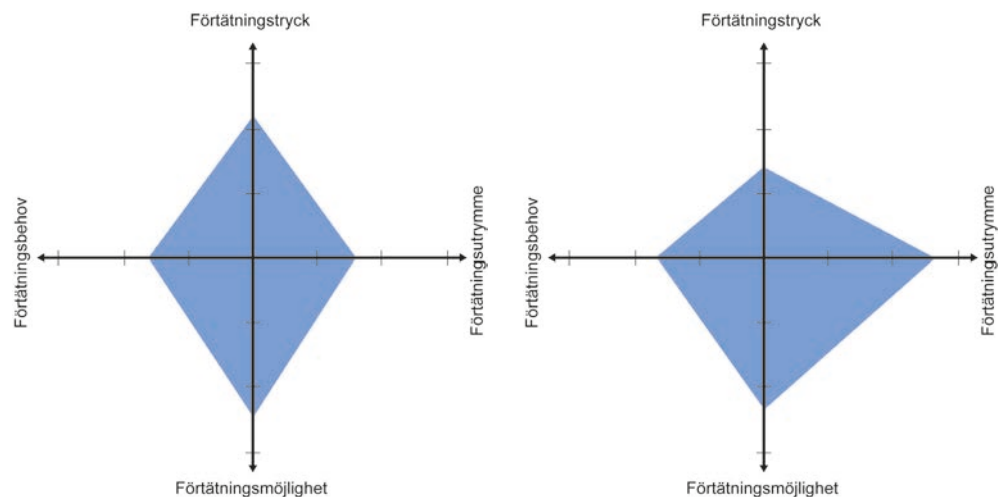
Långeberga - *Förtättningsbehovet* är förhållandevis lågt i Långeberga. Området har låg närbarhet med kollektivtrafik och innehållet motsvarar den beskrivna inriktningen i stadsplanen. Samtidigt är befolkningstätheten förhållandevis låg i området. *Förtätningstrycket* är lågt på grund av ett obefintligt serviceutbud, och en låg kvalitet på gång och cykelbanor, busshållplatser och en brist på grönytor. Tillgängligheten från E6:an är emellertid hög. *Förtättningsutrymmet* är stort och flera outbyggda fastigheter finns. I området finns dessutom stora angörings- och parkeringsytor. *Förtätningmöjligheten* är också stor då det endast finns enstaka C-verksamheter och fastigheterna i området är generellt sett stora.

Ättekulla - *Förtättningsbehovet* ligger på en medelnivå i Ättekulla. Kopplingarna med kollektivtrafik till övriga delar av staden är låga och områdets innehåll motsvarar stadsplanens vision. Samtidigt är tätheten väldigt låg. *Förtätningstrycket* är lågt, då tillgången till service, den regionala tillgängligheten och avfartsmöjligheterna från E6:an är bristfälliga. Dessutom håller trottoarer, cykelbanor och stationslägena förhållandevis låg nivå. *Förtättningsutrymmet* är förhållandevis stort. Flera oanvända ytor och lediga fastigheter finns i området och dessutom finns stora angöringsytor. Parkeringsytorna utgör dock en mycket liten del av fastigheterna. *Förtätningmöjligheten* ligger på en medelnivå, då flera stora fastigheter finns, samtidigt som fastighetsägarstrukturen är spridd. De verksamheter med omgivningspåverkan som finns i området utgör inte något större hinder mot förtätning i området.

Förslag

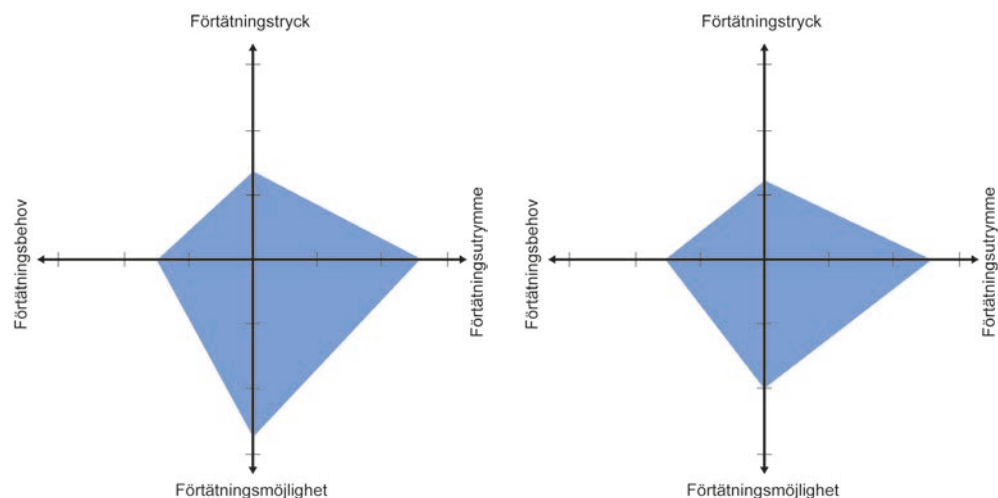
I områden som pekas ut för verksamheter prioriterar vi verksamheter och deras tillhörande kontor, men också kommersiell service, sällanköpshandel och kontor. Dessa verksamheter kan även lokaliseras till övriga delar av staden i blandad stadsbebyggelse, så länge de inte kräver stora uppmärksamhetsavstånd. I områdena är det olämpligt med verksamheter som kräver uppmärksamhetsavstånd på 500 meter eller mer.

Tillgången på mark är begränsad i Helsingborg och därför eftersträvar vi tätare verksamhetsområden. I befintliga områden arbetar vi i nära samarbete med verksamheterna med förtätning. Vid utbyggnad av nya områden prioriterar vi verksamheter



Förtätningspotential för Berga

Förtätningspotential i Väla södra



Förtätningspotential i Långeberga

Förtätningspotential i Ättekulla

med hög personaltäthet och ett effektivt utnyttjande av marken.

Berga är ett blandat område bestående av flera olika typer av verksamheter. Genom att samla verksamheter inom tjänster, tillverkning och produktion till Berga tror vi att företag kan dra nytta av varandras kompetens och erfarenhet och tillsammans växa inom digitalisering och teknikutveckling.

Transportintensiva verksamheter hänvisar vi till områden där godstransporter kan ske effektivt och där negativa störningar och risker kan minimeras. Verksamheter med omfattande lastbilstrafik ska lokaliseras i nära anslutning till motorvägen. Vi reserverar mark för verksamheter som har för avsikt att transportera en stor andel gods på järnväg vid industrispåren i Långeberga, Ättekulla och Vångagärdet väster om Landskronavägen.

Nytablering av verksamheter utmed Rusthållsgatan mellan Malmöleden och Väst-kustbanan förutsätter att vi vet vilka ytor som krävs för en fast HH-förbindelse och ett samlat stråk för farligt gods till hamnen. Området kan också vara lämpligt för till exempel materialhantering och grusupplag under byggtiden.

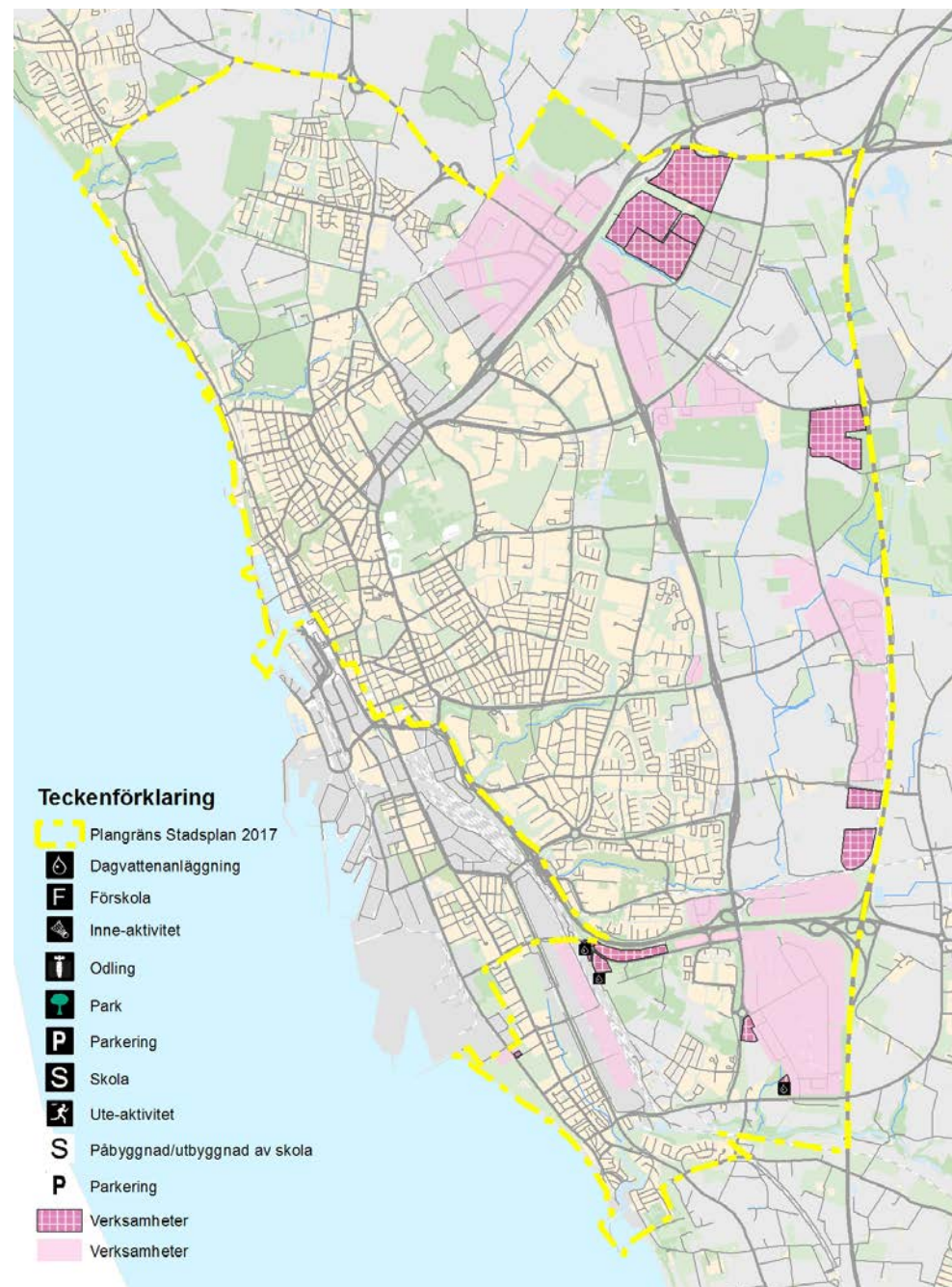
Analys av dagens kollektivtrafiksystem visar att de verksamhetsområden som har sämst nåbarhet (andel av stadens invånare som når området inom 30 min restid) är Långeberga, Ättekulla, Väla Södra, Filborna/NSR. För att höja andelen hållbara resor prioriterar vi åtgärder som gör det enklare att cykla hit. Det kan exempelvis handla om säkra cykelparkeringar för elcyklar.

Ättekulla industriområdet har ett fantastiskt potentiellt skyltläge nära motorvägen och Malmöleden. Dagens gröna stråk mellan verksamhetsområdet och motorvägen skärmar dock denna kvalitet. Staden vill gärna tillsammans med andra aktörer se om de gröna värdena och önskemål om skyltläge kan förenas.

I anslutning till naturreservaten Bruces skog, Väla skog och Ättekulla samt eventuella framtida reservat ska anslutande verksamheter visa hänsyn till reservaten och vid prövningar ska eventuell påverkan utredas.

Antal arbetstillfällen 2035

Hur många arbetsplatser som är möjliga att skapa i verksamhetsområdena är beroende av vilka branscher som väljer att etablera sig i respektive område. I stadsplanen föreslår vi flera nya områden för alla typer av verksamheter vilket, enligt våra



Verksamheter och verksamheter med skyddsavstånd under 500 meter är lämpliga att lokalisera till de föreslagna områdena på kartan.

uppskattningar, möjliggör utrymme för cirka 3 400 arbetsplatser.

I vilken omfattning befintliga områden utvecklas påverkas i hög grad av efterfrågan på mark, tillgången på ny industrimark och ekonomiska konjunktioner. Utbyggnadspotentialen är därför svår att bedöma. I områdena finns stora ytor för parkering, oanvända ytor på industrifastigheter samt lediga fastigheter till en uppskattad storlek av 87 hektar. Det motsvarar verksamhetsytor för cirka 2 200 anställda. De båda uppskattningarna baseras på en genomsnittlig personaltäthet per verksamhetsfastighet i Helsingborg idag.

RIKTLINJER för kommande planering

- Berga ska vara den självklara platsen för icke störande verksamheter inom tjänster, tillverkning och produktion
- Transportintensiva verksamheter med omfattande lastbilstrafik och verksamheter inom lager och logistik hänvisar vi till områden i nära anslutning till motorvägen.
- Vid industrispåren i Långeberga, Ättekulla och utmed Landskronavägen reserverar vi mark för transportintensiva verksamheter som har för avsikt att transportera en stor andel gods på järnväg.
- Vi eftersträvar ett rättvist och jämlikt samhälle där stadens invånare enkelt kan resa hållbart till arbetsplatser. För att stärka möjligheten att resa hållbart till Långeberga, Ättekulla och Väla Södra, prioriterar vi åtgärder som gör det enklare att cykla hit. Det kan exempelvis handla om att skapa säkra cykelparkeringar för elcyklar.
- Ättekulla industriområde har potential till ett bra skyltläge mot motorvägen. Vi vill ta fram förslag som bättre synliggör området.
- Vi vill utveckla passager över större vägar och järnvägar för att öka tillgängligheten mellan olika målpunkter, som mellan stadsdelscentrum och kollektivtrafiknoder. Det är extra viktigt mellan servicepunkten i Ättekulla och verksamhetsområdet, samt mellan Långeberga och ett eventuellt framtida centrum i Östra Ramlösa.

- Vi vill genomföra åtgärder som ökar tydligheten och orienterbarheten för trafikanter i Väla södra och Ättekulla, till exempel vad gäller väjningsplikt, samt utforma gaturum och vägbredd efter hastighet och funktion.
- Vi vill utveckla befintliga grönytor och skapa grönare gaturum, som också kan hantera dagvattenhantering för både rening och fördröjning. Dagvattenlösningarna ska även bidra till att göra områdena mer estetiskt tilltalande. Genom att skapa platser för aktivitet, som exempelvis utegym, löpslingor och promenadstråk, ökar attraktiviteten och möjligheten till rekreation i verksamhetsområdena.
- Vi vill skapa ett sammanhängande stråk utmed Grusvägen i Väla södra dit service och tätare mer personaltäta verksamheter lokaliseras. På så vis kan ett sammanhängande stråk skapas som knyter ihop området med Dalhem och med Väla.
- Vi vill stärka kapaciteten för godstrafik på vägnätet och vid avfarterna från E6.
- Vi vill förbättra tillgängligheten med kollektivtrafik, genom snabbare eller mer direkta linjer från de delar av staden som har svårt att nå verksamhetsområdena med kollektivtrafik. Utveckla hållplatslägen med vindskydd, sittplats och bra gång- och cykelanslutningar.

Verksamheter med stor omgivningspåverkan

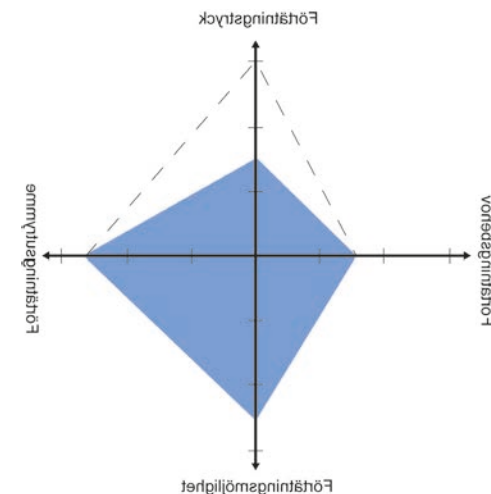
Idag ligger tillstånds- och anmälningspliktiga verksamheter i stort sett i en ring runt centrala Helsingborg. De med störst omgivningspåverkan finns i dagsläget i Västhamnen och Industry Park of Sweden, IPOS (båda inom FÖP H+ och omfattas därmed inte av stadsplanen) och på Vera Park (Väla södra).

Energi och miljö är en av de näringsgrenar som ökat procentuellt mest i Helsingborg. Staden har som målsättning att vara ledande inom miljö- och klimatfrågor. Det ställer krav på staden att stödja och inspirera företag inom miljö- och energiteknik och verka för ökad samverkan i branschen. Det främjar ett ökat resursutnyttjande och lockar företag och investerare till regionen.

Ett sätt för industrin att gå mot en cirkulär ekonomi är genom Industriell symbios. Vid industriell symbios delar berörda aktörer resurser i syfte att skapa ömsesidig nytta, minska kostnader och miljöpåverkan. Ett bra exempel på industriell symbios hittar man i Kalundborg i Danmark och i Helsingborg finns Industry Park of Sweden, IPOS, där gemensamma lösningar har tagits fram för energi- och resursfrågor som exempelvis vattenrening och energioptimering. Inom industriparken finns tillgång till expertis inom miljö, säkerhets- och arbetsmiljöområdena. Det lite nyare Vera Park i Väla södra bygger på liknande principer men med fokus på miljölösningar och återvinning.

Förtätningspotential

Väla södra/Vera park - *Förtättningsbehovet* ligger på en medelnivå i Väla södra/Vera park. Området är svårt att nå med kollektivtrafik från stora delar av staden och motsvarar den inriktning som staden beskriver i stadsplan 2017. Antalet anställda per kvadratmeter är dock väldigt lågt i området. *Förtätningstrycket* är något svårbedömt. Tillgången till service är bristfällig och stora brister finns i den tekniska infrastrukturen. Trots detta upplever NSR ett högt tryck på nya etableringar. *Förtätningstrycket* i området är stort, då stora delar av fastigheten är outbyggd. Dessutom finns stora angöringsytor. Även *förtätningmöjligheten* är stor tack vare att hela området ägs av NSR. Förtätningmöjligheten begränsas dock av att befintliga verksamheter har stora uppmärksamhetsavstånd.



Förtätningspotential i Väla södra/Vera park

Förslag

I områden som pekas ut för verksamheter med stor omgivningspåverkan är det lämpligt att pröva verksamheter och deras tillhörande kontor och verksamheter som kräver uppmärksamhetsavstånd på 500 meter eller mer. Det är däremot olämpligt med besöksmål, bostäder och kontor som inte är kopplade till verksamheter.

Företag ska kunna fortsätta investera och utvecklas i Helsingborg utan att det uppstår konflikter med djur- och växtlivet eller människors hälsa och säkerhet. Vi vill att företag inom miljö- och energiteknik ska ligga nära varandra för att främja hållbar utveckling med ökat resursutnyttjande och för att dra nytta av varandras kompetenser och erfarenhet. Genom att finnas nära varandra på Vera Park underlättas också utveckling och innovation av produkter och tjänster inom miljö- och energiteknik.

Verksamhetsområdet Väla södra är det område i centralorten där det är längst till närmsta bostad. Här har verksamheter med stor omgivningspåverkan störst möjlighet att utvecklas utan att det sker i konflikt med boende. Det kan exempelvis vara kemiföretag, lackeringsindustrier och företag inom energi och avfall. Inga utbyggnadsområden för bostäder finns i omgivningarna och för att säkra en framtida utveckling för dessa företag tillåter vi inga nya bostäder närmare än 500 meter från det utpekade området.

Väla by, som består av bostäder, ligger nära Väla södra som vi pekar ut för verksamheter med stor omgivningspåverkan. Byn påverkas redan idag av buller, växthus med nattbelysning och av befintliga verksamheter med uppmärksamhetsavstånd. På sikt anser vi inte att området är lämpligt för bostäder. Vi föreslår därför att vi i dialog med de boende i området ska ta fram strategier för Väla bys successiva omvandling till verksamhetsområde. Vi ser också möjligheter att i en övergångsperiod kombinera bostäder och icke-störande verksamheter i befintliga Väla by, för att på sikt tillåta allt fler verksamheter och färre boende. Vi behöver då hantera hur den befintliga bebyggelsen möter kommande verksamhetsområden.

Dagens tekniska infrastruktur i Vera Park uppfyller inte den standard som önskas för optimal utveckling av företagsklustret. Staden ska verka för att höja standarden på teknisk infrastruktur i parken.

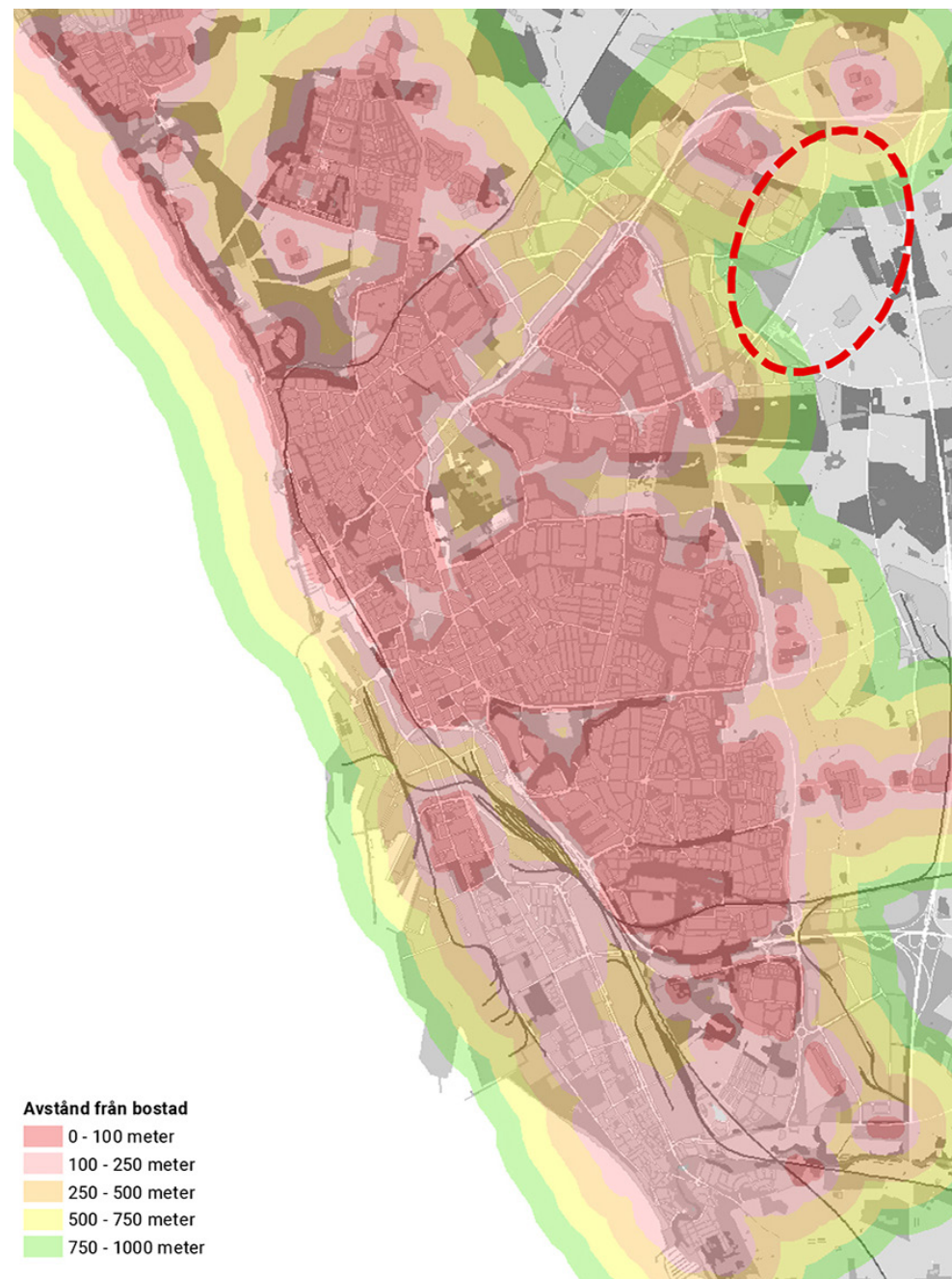
Analys av dagens kollektivtrafiksystem visar att Väla södra är ett av de verksamhetsområden med sämst nåbarhet (andel av stadens invånare som når området inom 30 min restid). För att höja andelen hållbara resor prioriterar vi åtgärder som gör det enklare att cykla hit. Det kan exempelvis handla om säkra cykelparkeringar för elcyklar.

I anslutning till naturreservatet Bruces skog ska anslutande verksamheter visa hänsyn till reservatet och vid prövningar av nya verksamheter ska eventuell påverkan utredas.

Antal arbetstillfällen 2035

Vi föreslår flera nya områden för verksamheter med stor omgivningspåverkan vilket, enligt våra uppskattningar, skapar utrymme för cirka 800 arbetsplatser (Vera Park ej inräknat).

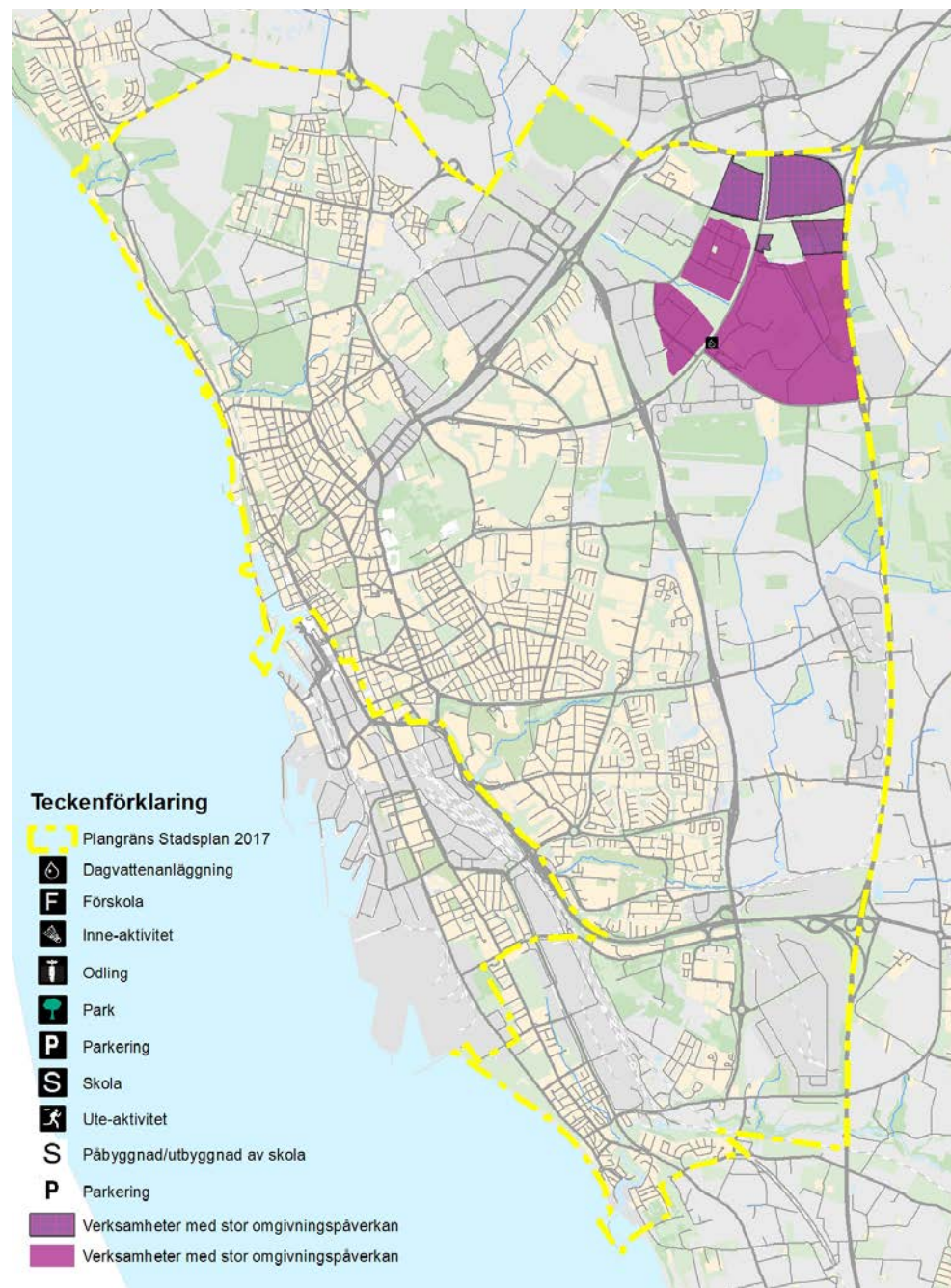
I vilken omfattning befintliga områden utvecklas påverkas i hög grad av efterfrågan på mark, tillgången på ny industrimark och ekonomiska konjunkturer. Utbyggnadspotentialen är därför svår att bedöma. Tillgången på oanvända ytor, lediga fastigheter och parkeringsplatser i områdena är väldigt begränsad och motsvarar endast ytor för verksamheter med totalt cirka 70 anställda (Vera Park ej inräknat). Uppskattningarna baseras på en genomsnittlig personaltäthet per verksamhetsfastighet i Helsingborg idag.



Figuren visar avstånd till bostad. I markerat område är det långt till närmsta bostad. Här har verksamheter med stor omgivningspåverkan störst möjlighet att utvecklas.

RIKTLINJER för kommande planering

- NSR ska vara den självklara platsen för verksamheter inom miljö- och energiteknik och tjänsteföretag knutna till dessa.
- Vi eftersträvar ett rättvist och jämlikt samhälle där stadens invånare enkelt kan resa hållbart till arbetsplatser. För att stärka möjligheten att resa hållbart till NSR prioriterar vi åtgärder som gör det enklare att cykla hit.
- Den tekniska infrastrukturen som el, fjärrvärme och fiber. behöver stärkas i Vera park.
- Kapaciteten för godstrafik på vägnätet och vid avfarterna från E6:an behöver stärkas vid Vera park.



Verksamheter med utredningsavstånd på mer än 500 m prioriteras i områdena på kartan. Även andra typer av verksamheter är lämpliga.

Förtätning i verksamhetsområden

För att Helsingborg ska kunna växa resurseffektivt uppmuntrar staden till förtätning av befintliga verksamhetsområden. Marken i befintliga verksamhetsområden ägs nästan uteslutande av privata företagare. Utvecklingen kan ske därför genom initiativ från fastighetsägarna själva, vid ägarbyte, när verksamheterna flyttar eller genom att ta idag oanvända delar av fastigheten i anspråk. Stadens roll blir istället att vid nylokalisering och planläggning samordna, uppmuntra och försöka hitta lösningar som bidrar till att verksamhetsområdena växer och blir tätare.

Här visar vi möjligheter och exempel på hur vi kan förtäta i verksamhetsområden:

Samnyttja parkering och skapa parkering i flera plan

I flera av verksamhetsområdena finns stora parkeringsytor ofta kopplade till detaljhandel, parkering för de anställda eller för besökare. Flera av de större parkeringsytorna är lika stora som en normalstor verksamhetstomt. En parkeringsplats för 100 bilar motsvarar cirka 3000kvm vilket motsvarar flera av de mindre fastigheterna på Berga. Genom att samnyttja och/eller ordna gemensam parkering i flera plan kan stora ytor frigöras för nya verksamheter. (Områden för besöks- och personalintensiva verksamheter, verksamhetsområden och områden för verksamheter med stor omgivningspåverkan)

Påbyggnad/Tillbyggnad med kontor eller verksamhet

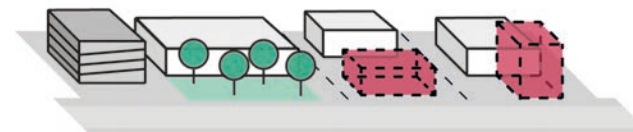
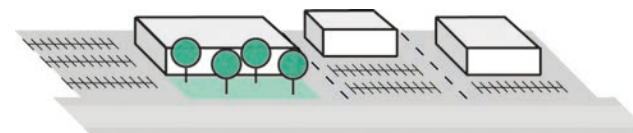
Många av byggnaderna är byggda i ett våningsplan och på de flesta fastigheterna finns mindre ytor där det skulle vara möjligt att bygga till befintliga byggnader. Genom på- och ombyggnad med kontor och verksamheter i flera plan kan fastigheterna användas effektivare utan att lastplatser och vändytor påverkas. Ett gott exempel på det är Zoegas som i samband med sin utbyggnad valde att placera en ny rost på plan två. Många av verksamheterna har lokaliserat utrymmen som mötesrum, kontor, lunchrum och liknande till markplan. Genom att placera dessa funktioner på andra våningen frigörs yta i markplan som kan användas för att utveckla verksamheten. Vid påbyggnad kan 3D-fastighetsindelning göra det möjligt för flera verksamhetsutövare att samsas på samma markområde. (Områden för besöks- och personalintensiva verksamheter, verksamhetsområden och områden för verksamheter med stor omgivningspåverkan)

Förtäta för att skapa mer stadsmässiga gaturum

Genom att nya byggnader lokaliseras utmed gatorna kan en mer stadsmässig, spännande och mycket tätare stadsmiljö skapas. I områden för besöks- och perso-



Flera av de mindre verksamhetstomterna är inte större än en parkeringsyta för 100 bilar.



Genom att samnyttja parkering och skapa parkering i flera plan frigörs ytor för ny bebyggelse



Genom påbyggnad och tillbyggnader med kontor och verksamheter kan fler verksamheter få plats på samma yta.

Personalintensiva verksamheter bör förtätningen även sträva efter att skapa kvartersstrukturer där långsidorna på byggnaderna vänds mot gatan. Genom att anpassa gaturum efter funktion, bygga på parkeringsytor, omvandla angöringsytor och bygga bort dubbla vägstrukturer kan områdena bli attraktivare. På flera platser finns gator som fungerar som infartsgator parallellt med större matargator. Genom att bygga på infartsgator och låta infarten ske direkt från matargatorna kan marken utnyttjas mer effektivt. Många verksamheter är lokaliserade centralt på tomten med parkeringsytor eller angöringsytor mot gatan. Genom att förtäta på dessa ytor skapas ett attraktivare och tryggare gaturum. För att detta ska bli möjligt bör inte tomtragrensen i detaljplaner läggas som prickmark. (Områden för besöks- och personalintensiva verksamheter och verksamheter)

Återanvända industribyggnader för mer personaltäta verksamheter

Genom att använda befintliga verksamhetsbyggnader som kontorsbyggnader kan intressanta & kreativa miljöer skapas där stadens industriarv lyfts fram. Magasin 405, Zoegas, Tropicariet, Sockerbruket och Campus Helsingborg utgör goda förebilder. Det bidrar även till att skapa en typ av kontorsmiljöer som attraherar många unga och kreativa företag (Områden för besöks- och personalintensiva verksamheter)

Samnyttjande av angöringsytor mellan verksamheterna

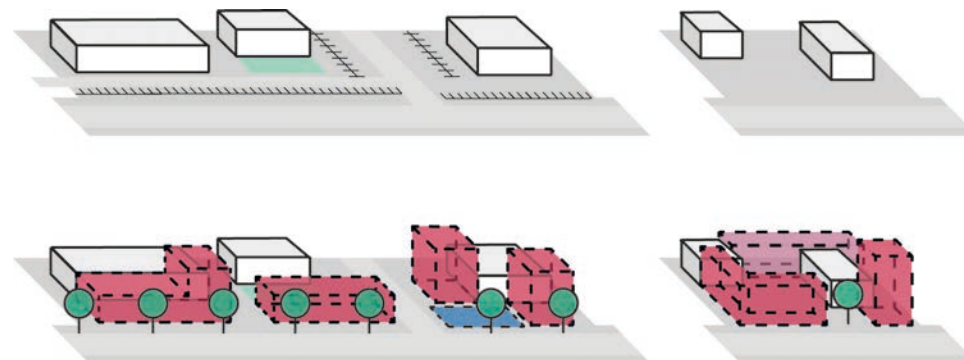
På flera ställen har intilliggande verksamheter som ligger bredvid varandra sina egna angöringsytor. Om verksamheterna hade samnyttjat dessa hade ytor frigjorts för förtätning. För att undvika stöld och skadegörelse kan själva uppställningsytorna hägnas in, alternativt anläggas en gemensam inhägnad som företagen samsas om. (Områden för verksamheter och verksamheter med stor omgivningspåverkan)

Skapa mindre platsbildningar med service och mötesplatser

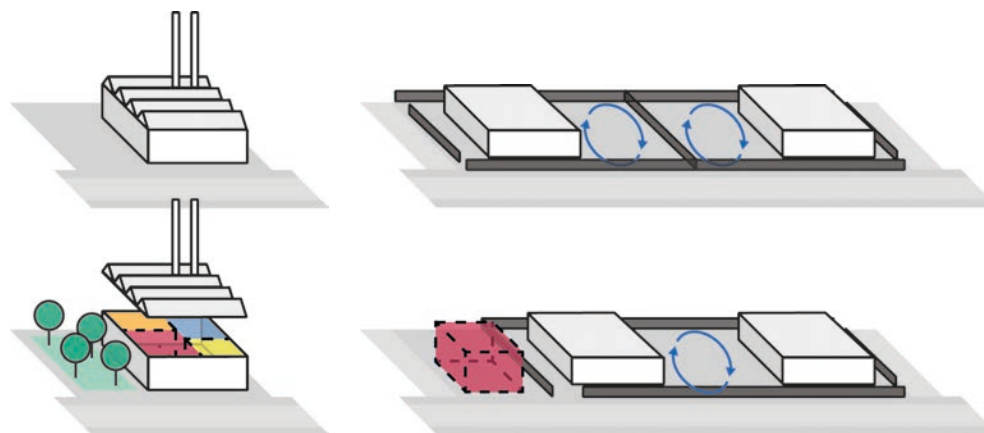
Genom att skapa offentliga ytor dit de som arbetar i områdena kan gå för att äta lunch, fika, arbeta eller ta en paus skapas möjligheter till informella möten. Outnyttjade parkeringsplatser kan lånas ut till exempelvis street food-vagnar och servicebutiker kan tillfälligt inhysas i outnyttjade delar av en lokal. Bottenvåningen på parkeringshus eller en tillbyggnad på en verksamhetsbyggnad kan bli utrymme för lokal service. Större företag kan även öppna upp sina lunchrestauranger för andra företag. (Besöks- och personalintensiva verksamheter, verksamheter)

Lokalisera verksamheter och service till bottenvåningarna och placera kontor på övre våningsplan

Genom att vid om- och nybyggnad strukturera om verksamheten kan ett effektiva-

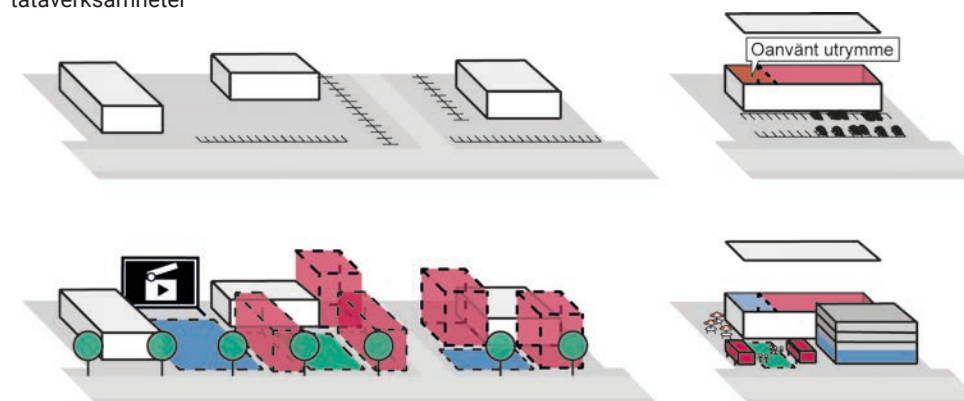


Genom förtäta utmed gatorna kan mer stadsmässiga och attraktiva gaturum skapas



Äldre industribyggnader kan återanvändas för mer personaltäta verksamheter

Genom att sammutnyttja angöringsytor kan utrymme frigöras för fler verksamheter



Förtätning utmed gatorna bör även bidra till att skapa mindre platsbildningar

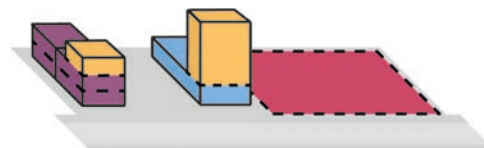
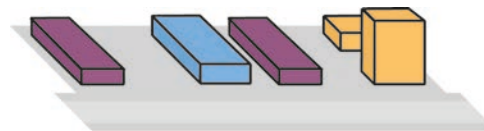
re utnyttjande av fastigheterna skapas, som bidrar till att frigöra utrymme för nya verksamheter. Även icke störande verksamheter kan lokaliseras till bottenvåningarna av kontorsbyggnader. (Områden för besöks- och personalintensiva verksamheter, verksamhetsområden)

Skapa och markera stråk och platser med högre bebyggelse

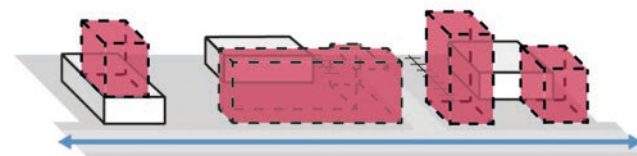
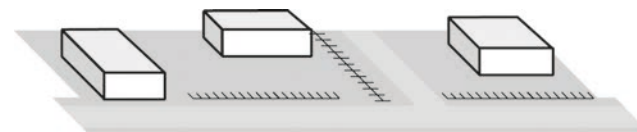
I många av verksamhetsområdena saknas en relation mellan gatornas bredd och den intilliggande bebyggelsens höjd. Genom att markera platsbildningar och längre sammanhängande gaturum med högre bebyggelse skapas en mer lättorienterad och attraktiv miljö. Stråken bör utgöras av strukturbildande kollektivtrafikstråk och längre sammanhängande gång- cykel och biltrafikstråk som knyter ihop bostadsområden med verksamhetsområdena (Områden för besöks- och personalintensiva verksamheter, verksamhetsområden och områden för verksamheter med stor omgivningspåverkan)

Förtätning på oanvända ytor

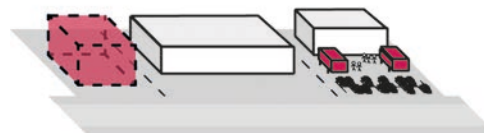
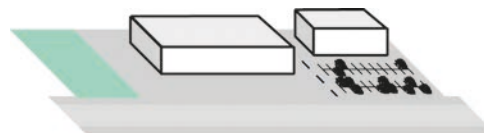
På flera fastigheter finns obebyggda gräsbevuxna ytor, uppställningsytor och parkeringsytor som inte används. Dessa skulle kunna bebyggas eller tillfälligt upplåtas för verksamheter i temporära lokaler. Exempelvis skulle en foodtruck kunna ställas upp på några oanvända parkeringsplatser eller en mindre servicebutik kunna inhysas i en oanvänd del av lokal. (Verksamhetsområden och områden för verksamheter med stor omgivningspåverkan)



Genom att lokalisera verksamheter och service till bottenvåningarna och kontor till övre våningsplan kan tätare verksamhetsområden skapas.



Genom att markera stråk och platser med högre bebyggelse kan attraktivare och mer orienterbara områden skapas



I verksamhetsområdena finns oanvända ytor som kan användas för nya verksamheter

Konsekvenser

Nedan beskrivs konsekvenserna utifrån detta tema. De samlade konsekvenserna för stadsplanens förslag beskrivs under Konsekvenser i den digitala Stadsplan 2017.

SOCIALA KONSEKVENSER

Genom att prioritera åtgärder som stärker hållbara resor till Långeberga, Ättekulla, Väla Södra Filborna och NSR skapar vi ett mer jämlikt och rättvist samhälle.

Vi möjliggör för kreativitet och skapar förutsättningar för möten genom att skapa trivsamma och funktionella verksamhetsområden.

Besöksnäringen bidrar till ökad integration då många av dessa jobb är en entrébiljett till arbetsmarknaden för unga och utrikes födda.

Risken för människors hälsa och säkerhet minskar när vi föreslår nya områden för verksamheter med stor omgivningspåverkan långt från närmaste bostad.

Nya verksamhetsytor föreslås främst i de östra delarna av staden utmed E6:an, vilket förenklar transporterna för verksamheterna. Det innebär samtidigt att verksamhetsområdena blir mindre tillgängliga än om de skulle ligga mer centralt.

En successiv omvandling av Väla by till verksamhetsområde har negativa konsekvenser för den enskilda individen som bor eller är verksam i området.

Genom att reservera mark i anslutning till industrispår och genom att koncentrera godsflöden till ett fåtal vägar minskar vi den totala påverkan från buller i staden.

EKOLOGISKA KONSEKVENSER

En ökad samverkan genom geografisk koncentration främjar hållbar utveckling och stimulerar en omställning till cirkulära affärsmodeller.

Genom att vi prioriterar mark vid industrispår för verksamheter som vill transportera gods på järnväg ökar andelen hållbara transporter.

Genom att vi förtätar längs med strukturbildande kollektivtrafikstråk och utvecklar cykelstråk i arbetsplatsområdena, blir staden mer tillgänglig och människor får bättre förutsättningar för att resa hållbart

Vi vill förbättra konkurrensituationen för tillverknings- och produktionsföretag genom ökad samverkan och på så sätt möjliggöra för produktion i hemlandet med minskad klimatpåverkan som följd.

Samlastning av leveranser av gods och returmaterial innebär bland annat minskad klimatpåverkan och att lokal produktion främjas.

Vi föreslår enstaka utbyggnadsområden på jordbruksmark i Långeberga, Ättekulla och Väla Södra vilket bidrar till att matproduktionen i kommunen minskar. Flera av de föreslagna nya verksamhetsområdena ger en negativ inverkan på respektive områdes ekosystemtjänster. I PM konsekvenser finns en sammanställning av stadsplanens påverkan på stadens ekosystemtjänster.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Genom att koncentrera störande verksamheter till områden där det är långt till närmsta bostad finns goda möjligheter att för dessa företag att utvecklas.

Genom tätare verksamhetsområden blir service och handel som riktar sig mot både boende och sysselsatta blir mindre sårbara. Det skapar förutsättningar för ett mer varierat utbud och för ändrade öppettider.

Företag får en förbättrad tillgång till en större och arbetsmarknad och personal inom pendlingsavstånd genom att en tätare stadsstruktur skapas.

En ökad turism- och besöksnäring skapar goda förutsättningar till ett högt nyföretagande och bidrar till en relativt låg arbetslöshet.

När områdena förtätas eller omvandlas stiger hyresnivåerna och markpriserna, vilket påverkar befintliga verksamheter negativt. Verksamheter kan även begränsas i sin utveckling när de måste ta hänsyn till en tätare struktur eller fler bostäder.

Genom att koncentrera liknande företag till samma område underlättar vi för människor att nätverka och för företag att samverka. Det stimulerar kreativitet och entreprenörskap, vilket bidrar till att öka företagens konkurrenskraft och skapar nya arbetstillfällen.

Omvandling av Norra infarten och Rundgången till blandad stadsbebyggelse kan komma att innebära begränsningar av verksamheternas störningspåverkan.

STÄLLNINGSTAGANDE i Stadsplan 2017

- Tillgången på mark är begränsad i Helsingborg och vi prioriterar därför verksamheter med hög personaltäthet och god yteffektivitet.
- Vi arbetar med förtätning av befintliga verksamhetsområden och effektivt utnyttjande av marken.
- Vi prioriterar verksamheter som stärker och utvecklar stadens näringsliv, bidrar till sysselsättningsutveckling och effektiv markanvändning. Vi ska erbjuda en variation av lägen och lokaler för verksamheter av olika slag och i olika tillväxtfaser.
- Vi ska verka för att verksamheter lokaliseras så att transporter kan ske effektivt och negativa störningar minimeras.
- Vi ska arbeta med att höja attraktiviteten i våra verksamhetsområden så att de fyller den funktion som förväntas och bidrar till kreativa och hälsosamma miljöer.
- Arbetsplatser och besöksmål med regionalt upptagningsområde hänvisar vi i första hand till de regionala noderna Maria station, Ramlösa station och Helsingborg C.
- Besöks- och personalintensiva verksamheter ska i första hand lokaliseras till utpekade områden, alternativt i lägen där en stor andel av Helsingborgs invånare når dem inom rimlig restid med kollektivtrafik. Här prioriterar vi kontor, utbildning, service, besöksmål och andra verksamheter med ett stort antal anställda eller besökare.
- Vi vill minska risken för störningar och hänvisar verksamheter med stor omgivningspåverkan till Väla Södra och Vera Park där det är långt till närmaste bostad. Här tillåter vi inga nya bostäder närmare än 500 meter från det utpekade området.
- Planbestämmelser i gamla och nya detaljplaner ska underlätta för ett flexibelt användande av mark och byggnader för verksamheter.

RIKTLINJER för kommande planering

- Vi ska arbeta med detaljplaner för att underlätta för förtätning, antingen genom ändringar av befintliga detaljplaner, områdesbeskrivningar eller genom att ta fram nya detaljplaner. Längs med stråk och på platser där planerna inte tillåter förtätning kan vi i dialog med fastighetsägarna öka byggrätterna i området. Nya detaljplaner ska underlätta framtida förtätning. Vi bör överväga nyttan och syftet med mark som inte får bebyggas. Möjligheten för bredare användning och fler ändamål är önskvärd och ska eftersträvas, till exempel att kombinera verksamheter på bottenvåningen med kontor på övriga våningsplan. Vi ska även sträva efter att vara generösa med bebyggelse i flera våningar när det är lämpligt, även om det inte finns ett behov från början.
- Vi ska skapa eller använda befintliga nätverk och samverkansgrupper för att diskutera områdenas långsiktiga utveckling, klusterbildning och förtätning.
- Vi vill förstärka gång- och cykelnätet, och underlätta för cyklister att arbetspendla.
- Vi vill utveckla och samordna system för hur parkeringshus gemensamt kan finansieras och drivas inom verksamhetsområdena. Staden bör även samordna p-köp för att stimulera samnyttjande av parkeringsplatserna.
- Vi ska göra en översyn av stadens parkeringspolicy samt ändra parkeringsnormen, för att stödja samnyttjande av parkeringsplatser på närliggande fastigheter och i gemensamma parkeringshus och för att skapa mer yteffektiva parkeringslösningar.
- Se riktlinjer besöks- och personalintensiva verksamheter på sidan 8
- Se riktlinjer verksamheter på sidan 12
- Se riktlinjer för verksamheter med stor omgivningspåverkan på sidan 15

Relation till Stadsplan 2017 och andra dokument

I jämförelse med ÖP2010 ändras markanvändningen i bland annat:

- Delar av Rusthållsgatan. Här anges verksamheter från tidigare komplement i befintlig struktur, utveckla till blandad stad.
- Södra delen av Rundgången. Här pekar vi ut området för blandad stad med inriktning bostäder från tidigare besöks- och personalintensiv centrumverksamhet.
- Delar av Väla Södra. Här pekar vi ut området för verksamheter med stor omgivningspåverkan från att tidigare varit blandad icke störande verksamhet, småindustri, lager, kontor.

I jämförelse med befintlig markanvändning ändras bland annat:

- Berga närmast Maria station ändras till besöks- och personalintensiva verksamheter (utan inslag av bostäder).
- Ättekulla industriområde pekas ut för verksamheter (utan inslag av bostäder).
- Verksamhetsområdet söder om Landskronavägen anges som blandad stad med inriktning bostäder.
- Verksamhetsområdet Norra Infarten beskrivs i gällande planprogram som blandad stad med inslag av icke störande verksamheter.
- Väla by pekas ut för verksamheter.

Referenser/fotnoter

Perspektiv Helsingborg – Sysselsättning 2015, Nr 1: 2016.

The Circular Economy and Benefits for Society, Anders Wijkman och Kristian Skånberg, 2015.

Seminarieserien Crossing Borders 152309. Presentation av förändringsarbete kopplat till arbete och sysselsättning.

Charlotta Mellander, professor i nationalekonomi.

Ola Thufvesson, Universitetslektor vid Institutionen för service management och tjänstevetenskap, Campus.

Trender och Prognoser 2014 befolkningen utbildningen arbetsmarknaden med sikte på år 2035, SCB 2014.
Besöksnäringen Lyfter, Visita och Arena för Tillväxt, 20150311.

Karsten Deppert, entreprenör

Region Skåne, Systemanalys för Skåne, 2015

Stockholms läns landsting, Värdering av stads-kvaliteter - betalningsvilja för kontor, analysen genomfördes 2010-2012.
Tillgänglighetsanalys till stadsplan 2017, Ram-böjl, 20151020.

Arbetsmarknadsutsikterna hösten 2014 i Skåne län, Arbetsförmedlingen. Prognosen bygger på intervjuer med privata och offentliga arbetsgivare.

Ingenjören, nr1 2016.

Täthetsmått för effektiv kollektivtrafik, Sveriges kommuner och Landsting, 2016

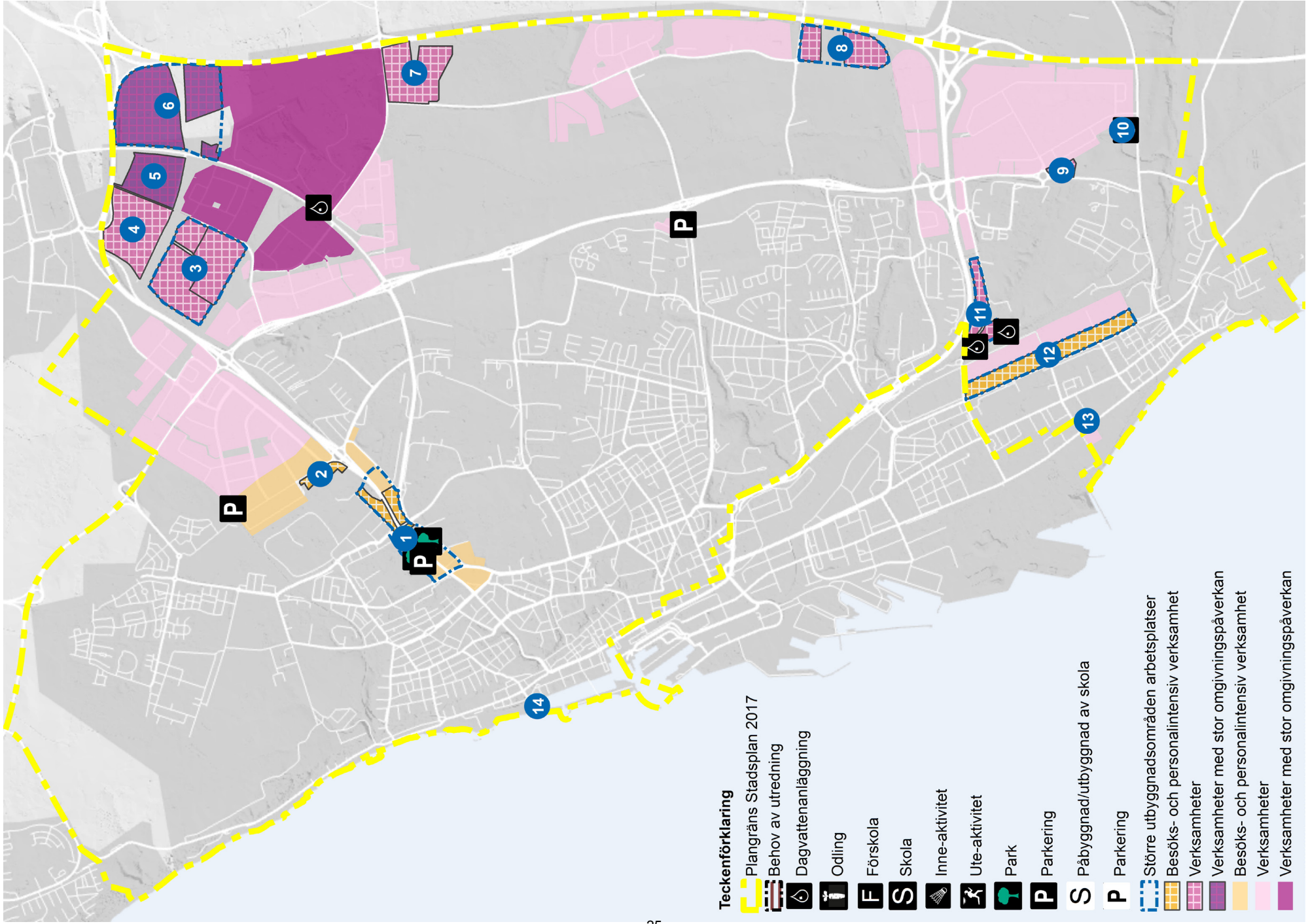
Mellanstadens utbyggnadspotential, Spacescape & Göteborgs stad, 2013

Bilaga 1: Planeringsförutsättningar

Område nr:	Användning i stadsplanen:	Markägoförhållanden:	Förutsättningar:
1. Ängelholmsvägen	Besöks och personalintensiva verksamheter	Mestadels privat mark	Utmed såväl Ängelholmsvägen som Vasatorpsvägen finns en framtida spårvägssträckning utpekad. I både Ängelholmsvägen och Grenadjärgatan finns fjärrvärmeledningar. Delar av området ligger på infiltrationskänsliga områden. Därför behöver särskild hänsyn tas så att inte grundvattnet förorenas vid eventuella olyckor. I området finns flera verksamheter där risker från verksamheterna bör beaktas. Ängelholmsleden är även en färdväg för farligt gods och riskerna kring färdvägarna bör därför också beaktas i det fortsatta planarbetet.
2. Södra Bergavägen	Besöks och personalintensiva verksamheter	Mestadels privat mark	Framtida spårvägssträckning pekas ut i Bergavägen. Bergavägen utgör även ett område med stora översvämningrisker. Åtgärder för att fördröja vatten kommer förmodligen behövas utmed Bergavägen och på grönytorna mellan Berga och Västra Berga. Höjdsättning av gata och byggnader behöver studeras i det fortsatta planarbetet. I anslutning till området finns färdväga för farligt gods och riskerna kopplat till färdvägarna bör beaktas i det fortsatta planarbetet.
3. Brohult (Runt motorbanan)	Verksamheter	3/4 stadens mark	I södra delen av området ligger en motorbana. För att utveckla området behöver en nytt läge motorbanan utredas. Utmed Grusvägen finns en framtida spårvägslinje utpekad. Dagvattensystemet i Väla södra är redan idag tungt belastat. För att kunna bygga ut verksamhetsområdet måste dagvattenfrågorna utredas och nya fördröjnings- och reningsytor skapas. Väster om Vålavägen finns även en fjärrvärmeledning. I anslutning till området finns färdväga för farligt gods och riskerna kopplat till färdvägarna bör beaktas i det fortsatta planarbetet.
4. Väla by	Verksamheter	Mestadels privat mark	Utmed Grusvägen finns en framtida spårvägslinje utpekad. Dagvattensystemet i Väla södra är redan idag tungt belastat. För att kunna bygga ut verksamhetsområdet måste nya fördröjnings- och reningsytor skapas. I området ligger idag Väla by. En förutsättning för utbyggnaden i området är att en plan för byns succesiva omvandling till verksamhetsområde tas fram och följs. I norra kanten av området finns en luftburen högspänningsledning med skyddsavstånd. Delar av området ligger på infiltrationskänsliga områden. Därför behöver särskild hänsyn tas så att inte grundvatten förorenas vid eventuella olyckor
5. Området väster om Vålavägen	Störande verksamheter	Stadens mark	Dagvattensystemet i Väla södra är redan idag tungt belastat. Eftersom området ansluter till samma system är det nödvändigt skapa nya fördröjnings- och reningsytor. Norra delen av området är även utsatt för översvämningrisk. Väster om området ligger Väla by. För att störande verksamheter ska kunna lokaliseras till området måste påverkan på på bostäderna i byn. Om byn utvecklats till ett verksamhetsområde ökar möjligheterna till att lokalisera fler och mer störande verksamheter till området. Tvärs igenom området finns en luftburen högspänningsledning med skyddsavstånd. Väster om Vålavägen finns även en fjärrvärmeledning. I anslutning till området finns färdväga för farligt gods och riskerna kopplat till färdvägarna bör beaktas i det fortsatta planarbetet. Området omfattas av biotopskyddsområde och trädriddäer och stenmurar finns i området. Eftersom groddjur och fladdermus finns öster om Vålavägen finns även risk för förekomster i området. Detta måste utredas i kommande planprocess

6. Norra Vera park (öster om Vålavägen)	Störande verksamheter	Stadens mark	Dagvattenssystemet i Väla södra är redan idag tungt belastat. Eftersom området ingår i samma system är det nödvändigt att nya fördröjnings- och reningsytor skapas. I norra kanten av området finns en luftburen högspänningsledning med skyddsavstånd. Delar av området ligger på infiltrationskänsliga områden. Därför behöver särskild hänsyn tas så att inte grundvatten förorenas vid eventuella olyckor. I anslutning till området finns färdvägar för farligt gods och riskerna kopplat till färdvägarna bör beaktas i det fortsatta planarbetet. Området omfattas av ett biotopskyddsområde och stenmurar, trädridåer, fladdermös och groddjur finns i området. Detta måste utredas i kommande planprocess
7. Truckstop	Verksamheter	Privat mark	I anslutning till området finns Naturreseptatet Bruce skog, där flera känsliga vattendrag finns. I den framtida planeringen är det viktigt att hänsyn visas till naturreseptatet. Dessutom måste ytor för rening och fördröjning av dagvatten utredas i området. Delar av området ligger på infiltrationskänsliga områden. Därför behöver särskild hänsyn tas så att inte grundvatten förorenas vid eventuella olyckor. Översvämningsrisk vid skyfall samt behov av utrymme för dagvatten. I anslutning till området finns färdväga för farligt gods och riskerna kopplat till färdvägarna bör beaktas i det fortsatta planarbetet.
8. Södra Långeberga	Verksamheter	Stadens mark	Området ligger i anslutning till Skånebanan, för vilken en utbyggnad för dubbelspår planeras. Innan de södra delarna av området kan byggas ut måste Skånebanans ytbehov ha utretts. Delar av området ligger på infiltrationskänsliga områden och inom ett vattenskyddsområde. Därför behöver särskild hänsyn tas så att inte grundvatten förorenas vid eventuella olyckor. Skyddsföreskrifter för området finns som stöd för kommande planarbete. Södra delen av riskerar att översvämmas vid större skyfall. Utredningsområdet för Trafikplatsen vid Ättekulla kan eventuellt innebära att en ny avfart skapas från trafikplatsen till Långebergavägen.
9. Ättekullarondellen	Verksamheter	3/4 stadens mark	I stadsplanen föreslås förbättrade kopplingar över Österleden till en servicepunkt. Delar av området ligger på infiltrationskänsliga områden. Därför behöver särskild hänsyn tas så att inte grundvatten förorenas vid eventuella olyckor.
10. Södra Ättekulla	Verksamheter	Stadens mark	Risk för översvämning i området. Därför krävs att fördröjningsytor skapas i det föreslagna naturområdet väster och norr om planområdet. Delar av området ligger inom ett vattenskyddsområde och intill ett vattendrag med avrinning till Råån. Därför behöver särskild hänsyn tas så att inte ytvatten förorenas vid eventuella olyckor. Skyddsföreskrifter för området finns som stöd för kommande planarbete.
11. Rusthållsgatan	Verksamheter	3/4 privat mark	I västra delen av området finns ett utredningsområde för trafik, som syftar till att skapa en koppling från Malmöleden till hamnen och för att möjliggöra en framtid HH förbindelse för vägtrafik. Innan utbyggnaden är möjlig måste trafiklösningens ytbehov vara utrett. För att avlasta Västkustbanans avrinningssystem måste fördröjningsytor skapas i området. Norr om Rusthållsgatan samt i Ekedalsvägen - Kummelgatan finns en fjärrvärmeledning. Om dessa flyttas vid en eventuell byggnation av avfarten från Malmöleden bör de flyttas så att de maximerar den byggbara ytan för framtida fastigheter. Delar av området ligger på infiltrationskänsliga områden. Därför behöver särskild hänsyn tas så att inte grundvatten förorenas vid eventuella olyckor. I anslutning till området finns färdväga för farligt gods och riskerna kopplat till färdvägarna bör beaktas i det fortsatta planarbetet.

12. Östra sidan av Landskronavägen	Verksamheter	Privat mark	Landskronavägen pekats ut som framtida sträckning för spårväg. Översvämningsrisken i området är stor från Lussebäcken och därför behöver fördröjningsåtgärder skapas längre upp i systemet. Flera begränsande passager finns utmed Lussebäcken som bidrar till att skapa en stora översvämningsytor. Hur risken från dessa kan minimeras behöver utredas i samband med framtida planarbete. Delar av området ligger på infiltrationskänsliga områden. Därför behöver särskild hänsyn tas så att inte grundvatten förorenas vid eventuella olyckor. I anslutning till området finns befintliga färdvägar för farligt gods och riskerna kopplat till färdvägarna bör beaktas i det fortsatta planarbetet. Området ligger även i anslutning till ett utredningsområde för framtida färdvägar för farligt gods. Riskerna från detta behöver därför beaktas i det kommande planarbetet.
13. Holger Danskes gata		Privat mark	Området ligger när Industry park of Sweden och riskerar att påverkas av eventuella risker från verksamheterna. Riskerna kopplat till närliggande verksamheter ska beaktas. I anslutning till området finns färdvägar för farligt gods och riskerna kopplat till färdvägarna bör beaktas i det fortsatta planarbetet.
14. Gröningen	Verksamheter	Stadens mark	Området ligger inom ett område med översvämningsrisk från stigande havsnivåer.



Teckenförklaring

Plangräns Stadsplan 2017

Behov av utredning

Dagvattenanläggning

Odling

F Förskola

S Skola

Inne-aktivitet

K Ute-aktivitet

Park

Parkering

S Påbyggnad/utbyggnad av skola

Parkering

Större utbyggnadsområden arbetsplatser

Besöks- och personalintensiv verksamhet

Verksamheter

Verksamheter med stor omgivningspåverkan

Besöks- och personalintensiv verksamhet

Verksamheter

Verksamheter med stor omgivningspåverkan

Bilaga 2: Idéer från Näringslivsworkshop

Helsingborgs större verksamhetsområden år 2035 – idéer om framtiden!

Resultat från workshop med Helsingborgs företagsgrupper och Fastighetsägarna Syd 2016-03-30. Här presenteras en önskvärd framtidsbild av näringslivsutvecklingen i centralorten. Texten är inte avvägd mot andra intressen och den är inte förankrad intern eller externt.

Från Helsingborgs stad deltog Linda Bermin, Eva-Lotta Bergström, John Hellman, Falk Jandt och Håkan Sturesson.

Berga

På gångavstånd till Maria station finns flera personal- och besöksintensiva verksamheter, restauranger och servicefunktioner. Det finns goda möjligheter att samnyttja service mellan verksamheter och boende i Västra Berga och Maria stationsområde. Det har också bidragit till ett tryggare och mer befolkat företagsområde på kvällen. Flertalet markparkeringsplatser vid Bergavägen har ersatts av högre kontorsbyggnader.

Företagen ser fördelar med att nå en bred regional arbetsmarknad. Här finns flertalet specialiserade företag inom tillverkningsbranschen. Staden och företagen har arbetat med en långsiktig strategi för att möjliggöra en önskvärd utveckling för branscher inom tillverkning och produktion, reserverat mark och initierat samverkansprojekt. Scandic Hotell är en viktig aktör för samverkan och hotellet fungerar även som en mötesplats.

Ett av samverkansprojekten, där Campus varit en viktig aktör, har resulterat i en ökad koncentration av företag som säljer kvalificerade tjänster inom IT och teknik med inriktning mot industri och tillverkning.

Berga har förtätats framförallt genom påbyggnad av befintliga envåningsbyggnader. Längs med Garnisonsgatan har ytterligare konsumentinriktade företag etablerat sig och det är enkelt att ta sig hit med buss.

Landskronavägen

Området har god koppling till Ramlösa station och har påverkats av utvecklingen kring noden. Närmast Ramlösa station finns kontor och andra personalintensiva företag eller företag som har en stor andel besökare och ser fördelar med att ligga vid en regional nod.

Området vid Ica maxi har utvecklats till ett stadsdelscentrum med butiker som

erbjuder service och handel. Den förbättrade tillgängligheten med spårväg och Raus station gör att delar av befintlig markparkeringsplatser omvandlats till mötesplats för boende i närområdet.

De transportintensiva företagen utmed industrispåret har ökat andelen transporter med tåg efter det att Skånebanan utvecklats. Utmed Landskronavägen finns en blandning av olika verksamheter som tycker att läget mellan Ramlösa station och Raus station samt tillgång till ett stadsdelscentrum och industrispår passar dem. Det goda läget har gjort att fastighetspriserna ökat och området har förtätats. Här finns en härlig blandning av nya och gamla byggnader och gott om service som riktar sig både mot de som bor och arbetar i området.

Trots kluster av transportintensiva verksamheter så har andelen lastbilstransporter på Landskronavägen

minskat. Samverkansprojektet mellan verksamheter och staden i syfte att minimera de negativa störningarna från verksamheterna har gett resultat. Den nya gång- och cykelkopplingen över Malmöleden erbjuder sysselsatta och boende möjlighet för rekreation och träning i Ättekulla naturreservat.

Långeberga

Långebergas strategiska läge och tillgång till industrispår gör området attraktivt för transportintensiva verksamheter. Sedan trafikplats Södra byggdes ut med en direktkoppling till området har vägtransporterna effektiviserats.

Här ligger flera företag inom lager och logistiknäringen som ser fördelarna med transporter på järnvägen.

Verksamhetsklustret av livsmedel, grönsaker och blommor har utvecklats med andra företag som säljer kvalificerade tjänster inom samma bransch och som vill

ligga nära sina kunder. Eller är det för att företagen värdesätter tillgången till rekreation och träning i Bruces skog där det sedan några år tillbaka finns ett av stadens största utegym?

Nya cykelbanor och säkra cykelparkeringar för elcyklar gör att många väljer att låna stadens elektriska hyrcyklar när de reser mellan Ramlösa station till Långeberga.

Ramlösa station/Rännarbanan

På gångavstånd till stationen finns kontor och andra personalintensiva företag eller företag som har en stor andel besökare och ser fördelar med att ligga vid en regional nod. Närheten till bostäder och verksamheter gör att det även är ett bra läge för dagligvaruhandel, restauranger, hotell och andra servicefunktioner.

Det breda utbudet av service med urbana stadskvaliteter har bland annat medfört att värdet på fastigheter stigit i Planteringen och Miatorp.

Här finns förutsättningar för den blandade staden. Spårvägen mellan Ättekulla och Väla kopplar till Ramlösa station och skapar god tillgänglighet till målpunkter i staden och till orter och städer utmed både Skånebanan och Väst kustbanan.

Här finns en nod för elektriska hyrcyklar och bilpool vilket säkert varit en bidragande orsak till den kraftiga ökningen av resandet med tåg.

Stadskärnan

Stadskärnan har ökat kraftigt i antalet sysselsatta men även i antalet boende. Bostäder har utvecklats tillsammans med kontor, service, restauranger, hotell och handel. Det har skapat en levande stadsmiljö med mycket puls och ett stort kundunderlag. Stadskärnan har kompletterats med showroom för vitvaror, möbler och annan sällanköpshandel. Nästan alla butiker och showroom erbjuder hemkörning och

samma företag samlar leveranser och returflöden till stadskärnan.

Stadskärnan har mycket god tillgänglighet med attraktiva cykelbanor, spårväg och bussar och trygga p-hus. Företag som etablerat sig här når en stor regional arbetsmarknad. Här finns ett nära samverkan med Campus och lokaler för företag i olika tillväxtfaser.

En ökad efterfrågan av butikslokaler har gjort att fastighetsägare i samverkan med staden och handlarna i city tagit fram en gemensam vision och utvecklingsplan för stadskärnan. Planen anger bland annat att lokaler i bottenplan prioriteras för besöksintensiva verksamheter på de mest frekventa stråken medan serviceverksamheter, mäklare, resebyråer, banker osv hänvisas till våning två och upp.

Kontorshotell med olika inriktningar poppar upp. Här finns Sveriges första

kontorshotell med inriktning kultur, design och konst och ett stenkast därifrån finns ett kontorshotell med inriktning spel- och applikationsutveckling. Söder har verkligen förändrats!

Helsingborg har landets högsta koncentration av restauranger och hotell. Samverkansprojektet med syfte att alla som besöker staden ska vilja komma tillbaka har verkligen gett resultat. Servicenivån är hög och Helsingborg upplevs som en vänlig stad. Besöksnäringen har ökat kraftigt vilket även påverkat innehållet i stadskärnan till fler småskaliga och udda klädes- och matbutiker och fler kulturella verksamheter.

Stadskärnans lokaler för uthyrning till företag och allmänhet skapar en oväntad mix av tillfälliga utställningar och kreativa möten.

Stattena och Rundgången/Regementsgatan

Stattena och Rundgången/

Regementsgatan har utvecklats till blandad, tät stad med kontor, verksamheter, bostäder, restauranger och service. Förtätningen har även haft syftet att skärma buller från vägtrafiken.

Tillgängligheten med kollektivtrafik till området är god, både för boende i Helsingborg men även för boende utanför staden tack vare läget mellan Knutpunkten och Maria station, ett flertal regionbussar och spårväg.

Området har en stark identitet med attraktiva mötesplatser och stråk för gående och cyklister. Verksamheterna består främst av personalintensiva företag eller företag som har en stor andel besökare.

Väla Södra, Filborna och NSR

Väla Södra har växt kraftigt och har år 2035 en mycket tätare struktur efter det att spårvägen som går genom Väla Södra anlades. Det är främst tillverknings- och tjänsteföretag inom energi- och miljöteknik som etablerat sig här. Samverkan med företagsbyn på NSR är stor och man har nyligen tagit fram en gemensam exportstrategi. Arbetet med ökad resursutnyttjande har uppmärksammats och samverkansgruppen har fått flera utmärkelser för bra exempel inom industriell symbios.

Här kan verksamheter som hanterar ämnen med krav på uppmärksamhetsavstånd utvecklas. Tillgång till specialistkompetens har även lockat hit tillverkningsföretag inom life science.

I mitten av Väla Södra finns ett litet restaurangtorg. Torget ligger i nära anslutning till rekreationsområdet med

motions slinga och utegym som förbinder Bruces skog med Väla skog och vidare till Pålsjö skog.

Inom fastigheten Turmalinen, nordväst om Grusvägen, ligger spårvägsdepån som omfattar ett område på cirka 42 000 kvm.

Ättekulla

Ättekullas strategiska läge och tillgång till industrispår gör området attraktivt för transportintensiva verksamheter. Här ligger flera företag inom lager och logistiknäringen som ser fördelarna med transporter på järnvägen. Nya siktlinjer har skapats och det goda skyltläget mot motorvägen lockar företag.

Företagsområdet har utvecklats med högre täthet längs Österleden och Bunkalundsvägen, vilket har skapat underlag för fler lunchställen i området. Den trevliga gång- och cykelkopplingen till Ättekulla centrum gör det möjligt att

handla och uträtta sina ärenden under lunchtid.

Tillgängligheten med kollektivtrafik har ökat och många lånar också stadens elektriska hyrcyklar när de reser mellan Ramlösa station och Raus station till Ättekulla.

Bilaga 3: Beräkningar

De olika klasserna är baserade på Statistiska centralbyråns SNI-register (finns tillgängligt här: <http://www.sni2007.scb.se>). Vi har slagit ihop vissa av grupperna och delat upp vissa av grupperna för att få mer hanterbara mängder att dra slutsatser från. Endast grupper med liknande fysiska karaktärsdrag har slagits samman.

Gruppen Kontor är en sammanslagning av avdelningsnivåerna (

Handel och reparation av motorfordon (G45), Partihandel (G46) och Detaljhandel (G47) är en uppdelning av avdelningsnivån Handel & Handel och reparation av motorfordon (G)

Tillverkning är en sammanslagning av avdelningsnivåerna Tillverkning (C), Försörjning av el, värme, gas och kyla (D) och Vattenförsörjning; avloppsrening, avfallshantering och sanering (E)

De beräknade siffrorna i PM:et och stadsplanen utgör ett snitt för e-områden med en majoritet av en grupp av verksamheter. I de allra flesta fall arbetar 40-70 % av de verksamma i respektive e-område inom en typ av SNI-bransch. I vissa fall finns även avstickare som drar upp eller ner genomsnittet. Därför redovisas även intervallen inom vilka de flesta siffrorna ligger, och även eventuella avstickare utanför intervallen.

Transport och magasineringsintensiva verksamheter (40-70% anställda i dominerande bransch) - 21 anställda/hektar fastighet, med ett intervall på 10-25 anställda/hektar. I ett område går tätheten upp till 34 anställda/hektar.

Tillverkningsindustrier (40-70% anställda i dominerande bransch) – 37 anställda/hektar fastighet (30 utan McNeil), med ett intervall på 25-30 anställda per hektar, men med avstickare på 65 respektive 108 anställda/hektar

Byggverksamheter (40-70% anställda i dominerande bransch) – 33 anställda/hektar fastighet, med ett intervall på 23-47 anställda per hektar.

Handel & Handel och reparation av motorfordon (40-70% anställda i dominerande bransch) – 31 anställda/hektar fastighet, med ett intervall på 23-45 anställda per hektar. Partihandel, Detaljhandel och handel och reparation av motorfordon utgör undergrupper till Handel & Handel och reparation av motorfordon. För nedanstående

de siffror är tätheten endast beräknad efter fastigheter med respektive verksamhet. Slutsatsen är att Handel & handel och reparation av motorfordon drar upp tätheten.

Partihandel (40-70% anställda i dominerande bransch) – 35 anställda/hektar fastighet, med ett uppskattat intervall på 25-50 anställda per hektar.

Detaljhandel (40-70% anställda i dominerande bransch) – 33 anställda/hektar fastighet, med ett uppskattat intervall på 23-50 anställda per hektar.

Handel och reparation av motorfordon (40-70% anställda i dominerande bransch) – 41 anställda/hektar fastighet, intervall omöjligt att avgöra. Också svårt att generalisera då samtliga platser ligger centralt i Berga

Kontor i verksamhetsområde (40-70% anställda i dominerande bransch) – 52 anställda/hektar fastighet, med ett intervall på 33-70 anställda per hektar.

Kontor i tät stadsbebyggelse (Beräknat utifrån, Centrala Helsingborg, FÖP för Medeonområdet i Malmö och Planprogrammet för Norra Sorgenfri i Malmö, pga brist på liknande försök till att beräkna antalet kontor i stadsmiljö) – 170 anställda/hektar fastighet, med ett intervall på 170-250 anställda per hektar (Vi har lagt oss lågt då alla utpekade områden är perifera jämfört med stadskärnan, som drar upp värdena). Blandade områden (ingen dominerande bransch) – 30 anställda/hektar fastighet, med ett intervall på 5-53 anställda per hektar.

Beräkningarna kan tyvärr inte delas offentligt då de innehåller sekretessbelagd statistik.