

Bostäder

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.

Vi har sammanställt underlags-PM med kunskapsunderlag för varje kapitel i Stadsplanen. För vissa kapitel finns flera underlags-PM. Detta dokument samlar alla PM som handlar om bostadsfrågor.

Innehåll

Utbyggnadsområden för bostäder och förtätning i befintlig bebyggelse	1
Boende för särskilda behov	40



Foto: Jonas Linné

Utbyggnadsområden för bostäder och Förtätning i befintlig bebyggelse 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.

Helsingborg växer och det är många som flyttar hit. Det är en utmaning för bostadsbyggandet, men även för andra funktioner som behövs i den växande staden. Vi föreslår förtätning inom befintliga bebyggelseområden, men också i nya utbyggnadsområden med cirka 26 000 bostäder. I detta PM kan du läsa hur vi har resonerat kring utbyggnadsområden för bostäder, förtätning i befintlig bebyggelse, täthet och höga hus.

Bakgrund

För att möta utmaningarna i den växande staden anger ÖP2010 som en av fem utvecklingsstrategier att Helsingborg ska växa resurseffektivt genom förtätning. Vi ska ha en resurseffektiv stadsstruktur och använda mark, vatten och energi på ett effektivt sätt. Förtätning kan ske på många olika sätt, till exempel genom tillbyggnader, påbyggnader och komplettering, eller genom rivning och nybyggande med högre täthet. I en redan tät och bebyggd stad är det svårare att hitta större utbyggnadsområden för bostäder. Oftast finns det redan en pågående markanvändning, och en omvandling till bostäder är en både lång och svår process.

ÖP 2010 har också ett tydligt fokus på vardagslivet, där boendemiljön är en stor del. Boendemiljön är inte bara bostaden, utan även platsen där ett gott vardagsliv skapas. Hög livskvalitet skapas i en vardag med social samvaro samt närhet till rekreation och service. En tillgänglig och nåbar kollektivtrafik samt bra gång- och cykelvägar är också viktiga delar.

När staden växer är det viktigt att utgå från platsen, där varje plats har unika förutsättningar. Förtätning ska bidra till att utveckla platsen och skapa mervärden. Det kan till exempel handla om att utveckla stråk och kopplingar genom bostadsområden eller låta högre bebyggelse markera ett torg eller en mötesplats. Vi har analyserat stadens bebyggelsestruktur och identifierat nio bebyggelsekaraktärer som ligger till grund för hur vi kan utveckla den befintliga bebyggelsen. Olika tidsepoker har olika byggnadssätt och ideal som avspeglas i staden. Övergångarna är flytande och bebyggelsekaraktärerna kan därför rymma byggnader från helt olika tidsperioder. För att kunna sammanfatta Helsingborgs bebyggelsekaraktärer på ett tydligt sätt har vi därför gjort vissa generaliseringar.

Helsingborg är en stad starkt formad av havet och den med havet parallella naturliga höjdförskjutningen Landborgen. Vad som upplevs som ett högt hus i Helsingborg beror därför på var i staden du befinner dig. Förskjutningen ger Helsingborg två taksiluetter. En för bebyggelse ovan Landborgen och en för bebyggelse nedanför. I Helsingborg är ett högt hus ett hus som är väsentligt högre än sin omgivning.

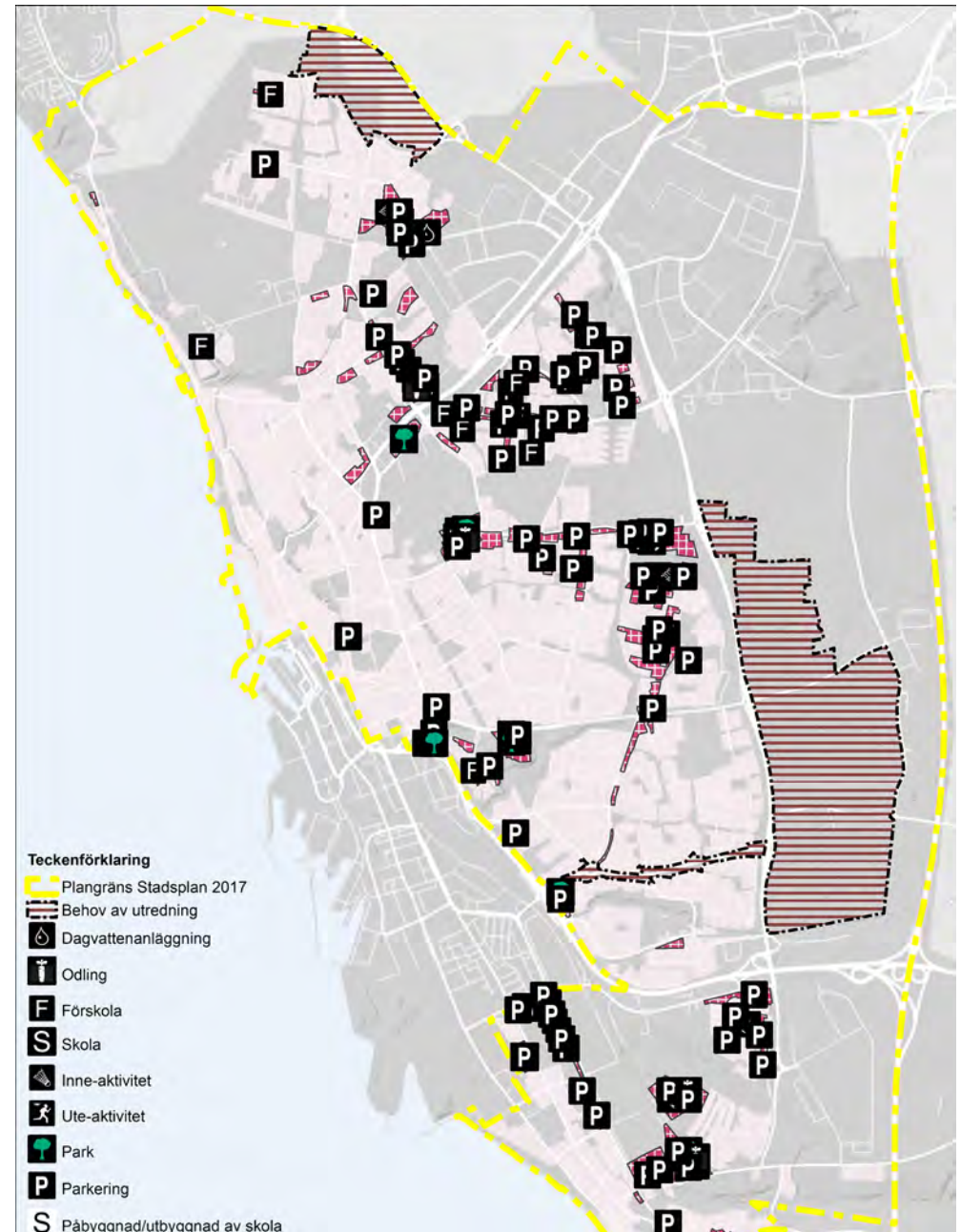
Det finns många olika sätt att beräkna täthet, och ofta är det svårt att jämföra olika mått med varandra. Ibland räknar man antalet bostäder och ibland antalet boende, ibland räknar man på kvartersnivå och ibland för hela stadsdelar. Idag varierar tätheten inom centralorten från 10 bostäder per hektar i glesa villakvarter upp till 200 bostäder per hektar i tät kvartersbebyggelse.

Förslag

Vi föreslår förtätning inom befintliga bebyggelseområden, men också i nya utbyggnadsområden med cirka 26 000 bostäder. För att klara det behöver vi ha en hög täthet med 100-140 bostäder per hektar. Vi eftersträvar en blandning av bostadstyper och -storlekar, service samt dagvattenhantering, park, gröna stråk, stadsodling och parkering i samlade anläggningar. Nya bostäder ska ligga i lägen med god närhet till arbetsplatser och andra målpunkter, för att främja ett hållbart resande, men även för att underlätta vardagslivet. Hög livskvalitet skapas i en vardag med social samvaro och närhet till rekreation och service.

När staden växer är det viktigt att utgå från platsen, där varje plats har unika förutsättningar. Vi har tagit fram förtättningsprinciper som utgår från stadens olika bebyggelsekaraktärer. De är utgångspunkten för all förtätning och ger oss stöd och vägledning för hur vi kan utveckla bebyggelsen och samtidigt skapa mervärden. Det kan till exempel handla om att utveckla stråk och kopplingar genom bostadsområden eller låta högre bebyggelse markera ett torg eller en mötesplats. Höga hus är en del av den täta staden. I Helsingborg är de lämpliga framförallt vid våra regionala noder och stadsdelscentrum där vi har en hög täthet av människor och företag.

Kartan visar utbyggnadsområden för nya bostäder och var det befintliga beståndet ska förtätas. I utbyggnadsområdena ser vi potentialen till större, sammanhängande bebyggelseprojekt med ett helhetsgrepp. För förtätning i befintlig bebyggelse handlar det om mindre projekt som inte har lika stor påverkan på stadens struktur. Symbolerna visar vilka funktioner som behöver särskild yta i varje utbyggnadsområde. Men var i området funktionen ska ligga bestäms först i kommande planering.



Figur 1. Karta som visar utbyggnadsområden för nya bostäder ("blandad stad - inriktning boende") och förtätning i det befintliga beståndet.

Antal nya bostäder 2035

I stadsplanen föreslår vi utbyggnadsområden för bostäder med totalt 12 750 nya bostäder. Vi har räknat med hög täthet i områdena, men också med plats till grönska, dagvattenhantering och service.

Vi anser att det finns stor potential rent markanvändningsmässigt för en mängd projekt, oftast i den mindre skalan. Den typen av projekt är idag mer ovanliga, men vi tror att det kommer att bli allt vanligare. Vi uppskattar att det kan vara möjligt med 8 000 bostäder genom mindre förtätningsprojekt. Det skulle motsvara i snitt cirka 440 bostäder om året, eller en utveckling med ca 0,75 % av det befintliga beståndet årligen. Det är dock troligt att siffran kommer att vara lägre de närmaste åren och sedan öka år för år.

I planbufferten (outnyttjade byggrätter i gällande detaljplaner från 2007) finns i januari 2017 3 323 bostäder.

I gällande planprogram och FÖP H+ finns 13 100 bostäder. En del av dessa är redan planlagda och/eller utbyggda. Läs mer om planprogrammen och FÖP H+ under Inledning - Förhållande till kommunala planer och program i den digitala Stadsplan 2017.

Kartan till höger visar antalet bostäder i utbyggnadsområdena.



Figur 2. Karta som visar antalet bostäder i utbyggnadsområdena.

Hög täthet

En tät och blandad stad bidrar till närhet mellan människor och funktioner; till en resurseffektiv och integrerad stad samt underlättar rörelse inom och mellan stadsdelar. För att främja ett hållbart resande ska nya bostäder ligga i lägen med god närhet till arbetsplatser och andra målpunkter.

En hög täthet innebär såväl bebyggelsedensitet som mångfunktionalitet, en koncentration av människor och förekomst av täta gröna och infrastrukturella kopplingar. Det finns olika sätt att mäta täthet, till exempel genom exploateringsstal (e), antalet bostäder per hektar eller genom befolkningstäthet i antalet boende per hektar.

Exploateringsstal (e) är kvoten av byggnadernas totala våningsyta (bruttoarea) och kvarterets/tomtens yta. Om en tomt är bebyggd med tvåvåningshus på en fjärdedel av tomten blir $e=0,5$. Stockholm och Malmö har studerat bebyggelsestäthet och resultatet visar att traditionella kvarter med 3-8 våningar har högst exploateringsstal. Exploateringsstalet blir inte nödvändigtvis högre i och med högre bebyggelse.

Sluten kvartersstad	Punkthus	Lamellhus	Småhus, villor
1,0 - 2,3	0,6 - 1,2	0,6 - 1,0	0,1 - 0,3

Vi har valt att använda antalet bostäder per hektar som täthetsmått. I stadsplanen utgår vi schematiskt ifrån att två personer delar på en bostad som i genomsnitt är 100 kvm stor. Med dessa schablonvärden motsvarar de olika täthetsmåten varandra enligt nedanstående tabell:

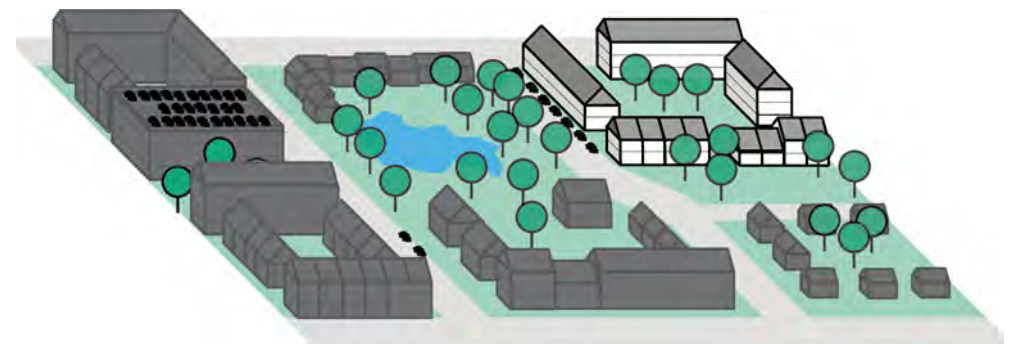
Bostäder per hektar	Boende per hektar	Exploateringsstal
100	200	1.0

Inom centralorten eftersträvar vi en hög täthet och blandad bebyggelse. I större utbyggnadsområden räknar vi med 100 bostäder per hektar och i mindre områden, som redan har tillgång till parker, parkeringsplatser och dagvatten, räknar vi med 140 bostäder per hektar. 100-140 bostäder per hektar motsvarar till exempel dagens bebyggelse på Statten. Den höga tätheten innebär att det i utbyggnadsområdena är mycket begränsat utrymme för friliggande enbostadshus.

För vissa mindre utbyggnadsområden med en mer känslig omgivning med till exempel höga naturvärden räknar vi med en lägre täthet på 60 - 80 bostäder per hektar.



Figur 3. Illustration av täthetsbegreppet. Inom centralorten eftersträvar vi en hög täthet och blandad bebyggelse. I större utbyggnadsområden räknar vi med 100 bostäder per hektar och i mindre områden räknar vi med 140 bostäder per hektar.



Figur 4. Illustration av täthetsbegreppet. I mindre områden med en mer känslig omgivning med till exempel höga naturvärden räknar vi med en lägre täthet på 60 - 80 bostäder per hektar.

Utbyggnadsområden

I stadsplanen redovisar vi ett antal utbyggnadsområden. Vissa områden är sammanfatta till större områden som har likadana förutsättningar eller som behöver ses i ett sammanhang. Siffran ska underlätta beskrivningen av områdena.

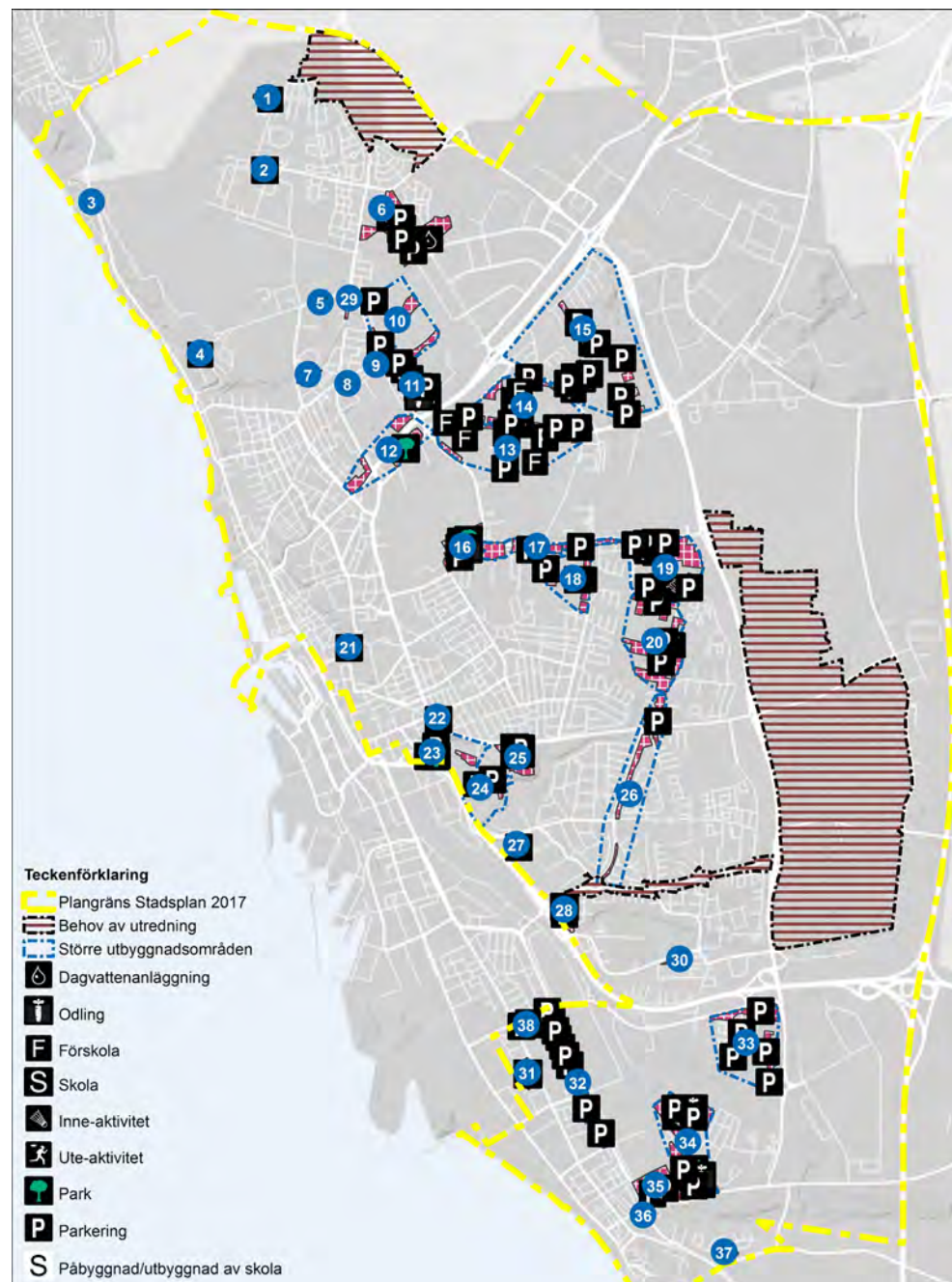
Vi eftersträvar en blandning av typer och storlekar på bostäder och hög täthet med helst 100 bostäder per hektar. Det behövs offentlig service såsom skolor, förskolor samt ytor och platser för fysisk aktivitet. Vi behöver närparker eller områdesparker, gröna stråk, stadsodling och dagvattenhantering. I de större utbyggnadsområdena ska behovet av nya kolonilotter utredas. Strukturen ska underlätta ett hållbart och lättillgängligt resande och parkering ska ske i samlade anläggningar.

För ny bebyggelse, oavsett omfattning, sker en prövning i kommande planeringsprocesser om vad som är lämpligt. Det kan till exempel vara förhållande till kulturmiljövärden, buller eller andra risker.

Allmänna förutsättningar för vissa utbyggnadsområden <>

En utveckling av vissa områden förutsätter att större infrastrukturåtgärder har genomförts.

- Område 16 och 31 är odlings- respektive rekreationslotter, och förutsätter att gällande arrendeavtal går ut.
- Område 17 och 32 är infarter. Vi föreslår att Filbornavägen omvandlas till förstadsgata från Lägervägen till Ragnvallagatan, och att Landskronavägen delvis omvandlas till stadsgata. En utveckling till bostäder längs med Landskronavägen förutsätter strukturbildande kollektivtrafik och förändring av verksamheternas omgivningspåverkan.
- Område 10, 15, 17, 18, 20, och 33 är förtätning i flerbostadshusområden, och vi föreslår förtätning på i huvudsak parkeringsplatser. Det förutsätter nya parkeringslösningar. Området i anslutning till Annerovägen (15) behöver utredas i ett helhetsgrepp där den fysiska kopplingen mellan Drottninghög och Dalhem är viktig.
- Norra delen av Ättekulla (33) förutsätter ett samlat stråk för farligt gods, och att vi vet vilka ytor som krävs för en fast HH-förbindelse.
- Område 7, delar av 10 och 40 ligger i anslutning till Västkustbanan, och förutsätter att järnvägssträckningen för Västkustbanan mellan Maria station och Knutpunkten är fastställd.
- Område 34 är förtätning i anslutning till Västkustbanan och Rååbanan. Området förutsätter strukturbildande kollektivtrafik genom till exempel station på Rååbanan eller Västkustbanan eller spårväg. Strukturbildande kollektivtrafik skapar bättre förutsättningar för utveckling av handel och service inom verksamhetsom-



Figur 5. Karta som visar större utbyggnadsområden med siffror

rådet närmast stationen.

- Område 30 ligger i anslutning till Skånebanan. En utveckling förutsätter att läget för dubbelspår och eventuella planskilda korsningar har fastställts.

Vi har tagit fram en sammanställning för samtliga planeringsförutsättningar som gäller idag (våren 2017) som en hjälp till kommande planering. Vi vill poängtera att de här förutsättningarna kommer att ändras efter hand, och kan vara helt inaktuella när planeringen påbörjas. Denna sammanställning hittar du i bilagan till detta PM.



Figur 6. Kartan visar utredningsområden och området för FOP H+.

Utredningsområden

I stadsplanen redovisar vi fyra utredningsområden. Innan vi kan bestämma vad som är lämplig markanvändning krävs ett fortsatt utredningsarbete. Nordöstra Mariastaden och Östra Ramlösa är utredningsområden med tonvikt på bostäder. Clausgatan har framförallt potential att länka samman Östra Ramlösa och Ramlösa station. Ramlösa station är en regional nod med stor potential för såväl bostäder som besöks- och personalintensiva verksamheter. Vi utgår från stadsplanens ställningstaganden om bostäder, arbete och näringsliv, service och mötesplatser, grönt, trafik och vatten i det fortsatta utredningsarbetet. Se kartavgränsning på sidan 6.

Nordöstra Mariastaden: Området ligger som utredningsområde med tonvikten på bostäder. Området ska integreras med befintlig bebyggelse, och grönstruktur, dagvatten och kulturmiljö är viktiga frågor. En förutsättning för utbyggnad är strukturbildande kollektivtrafik. Vi behöver också utreda ny väganslutning till väg 111.

Östra Ramlösa: Östra Ramlösa är utredningsområde för ny bebyggelse med tonvikt på bostäder. Den fortsatta planeringen ska ta sin utgångspunkt i strukturbildande kollektivtrafik och starka cykelstråk. Den södra delen finns det planprogram för, men tätheten behöver utredas vidare. Östra Ramlösa behöver knytas samman med resten av staden med gröna stråk och stadsstråk. I området krävs också omfattande dagvattenhantering.

Clausgatan: Clausgatan är en av stadens infarter, men den utgör också en viktig länk mellan Östra Ramlösa och Ramlösa station. Här finns utrymme att utveckla strukturbildande kollektivtrafik och ny bebyggelse. En förutsättning för att Clausgatan ska omvandlas är en utveckling och utbyggnad av både Östra Ramlösa och Ramlösa station.

Ramlösa station: Ramlösa station ligger utanför stadsplanens avgränsning och regleras i den fördjupade översiktsplanen för H+. I den står att området runt Ramlösa station ska utredas för hur personalintensiv verksamhet, service och handel kan utvecklas med hänsyn till järnvägen. Vi föreslår ett projekt för stationsområdet, där vi också utreder möjligheten för bostäder och att koppla samman området med Östra Ramlösa via Clausgatan.

Förtätning i befintlig bebyggelse

Vi ska utgå från varje plats unika förutsättningar i den kommande planeringen. Kulturmiljöer och gamla och nya arkitektoniska kvalitéer är viktiga tillgångar i staden. Förtätning ska även skapa nya mervärden. Det kan till exempel handla om att utveckla stråk och kopplingar genom bostadsområden eller låta högre bebyggelse markera ett torg eller en mötesplats.

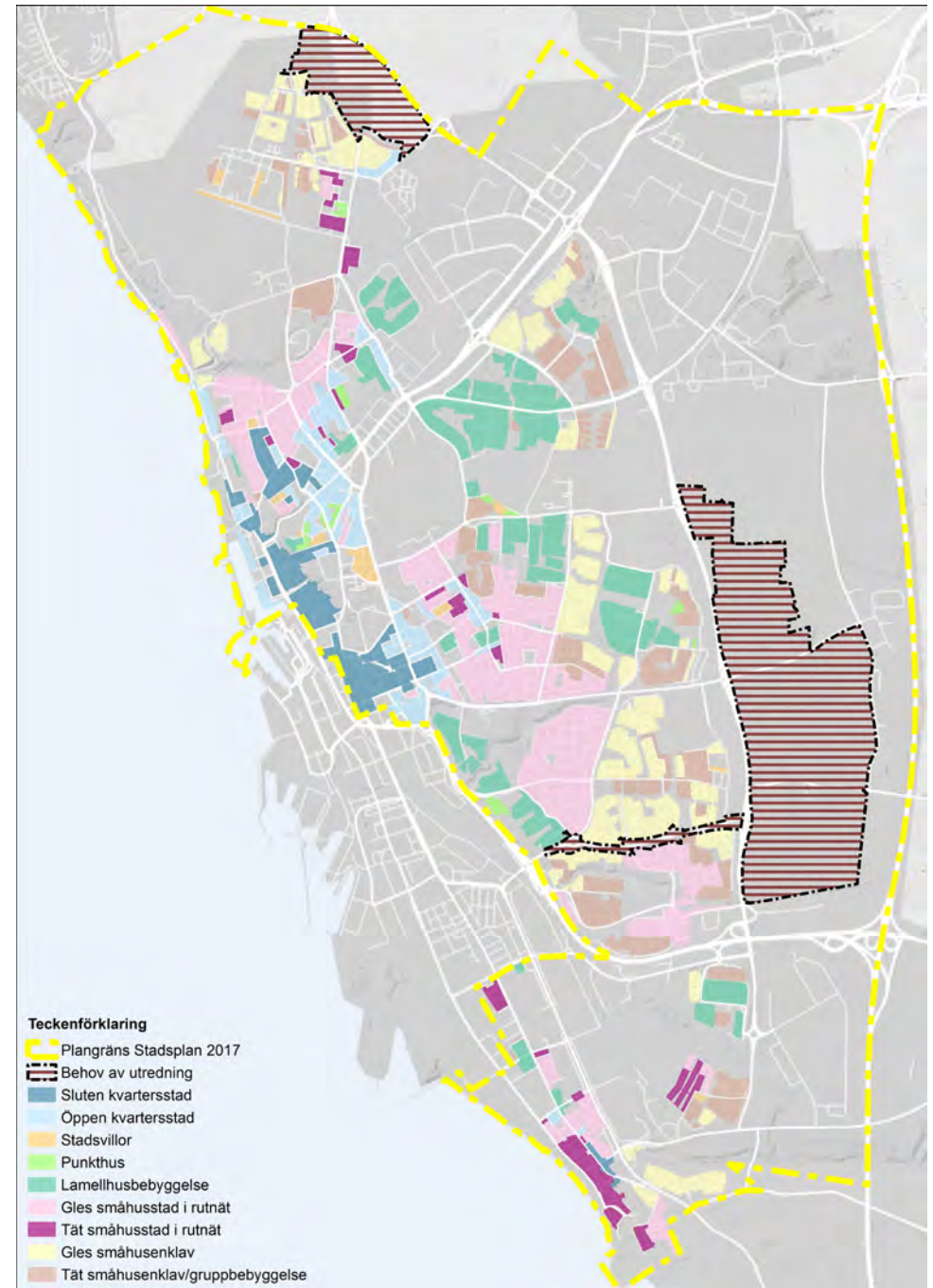
För ge vägledning för förtätning i befintlig bebyggelse med utgångspunkt i den befintliga strukturen har vi utvecklat förtättningsprinciper för olika bebyggelsekaraktärar. Dessa består av riktlinjer för den kommande planeringen samt illustrationer som visar olika möjligheter till förtätning.

Dessa förtättningsprinciper grundar på en analys av stadens bebyggelsestruktur. Vi har identifierat nio bebyggelsekaraktärar. Olika tidsepoker har olika byggnadssätt och ideal som avspelas i staden. Övergångarna är flytande och bebyggelsekaraktärerna kan därför rymma byggnader från helt olika tidsperioder. För att kunna sammanfatta Helsingborgs bebyggelsekaraktärar på ett tydligt sätt har vi därför gjort vissa generaliseringar.

Vi har även gjort en samlad bedömning av förtätningspotentialen för de olika bebyggelsekaraktärerna. För det har vi sett på förtätningstrycket utifrån efterfrågan efter bostäder och områdets kvaliteter. Vi tar tagit hänsyn till förtätningstrycket med utgång i bebyggelsestrukturen. Vi har undersökt förtätningspotentialen genom att ta reda på vilka gällande mål, planer och program som är av betydelse. Slutligen har vi analyserat förtätningstrycket genom att se vilka funktionella och strukturella förbättringar som krävs för att nå målen för en hållbar stadsutveckling enligt denna plan.

Kartan till höger visar de olika bebyggelsekaraktärerna i staden och var vilka förtättningsprinciper gäller. Vi är positiva till förtätning i alla stadskaraktärar, såväl i områden med flerbostadshus som i villabebyggelse, utifrån våra framtagna förtättningsprinciper. I de områden som vi inte har definierat till en särskild karaktär får bedömningen av förtätningspotentialen göras från fall till fall.

På de följande sidorna sammanfattar vi beskrivningen, förtätningspotentialen och förtättningsprinciperna för var och en av de nio bebyggelsekaraktärerna.



Figur 7. Karta som visar olika bebyggelsekaraktärar.

Sluten kvartersstad

Karaktär

Helsingborg visar en lång kontinuitet, från medeltid till dagens moderna stad, vilket ger staden dess karaktär. Den slutna kvartersstaden har vuxit fram under flera århundraden och utgör en del av riksintresset för kulturmiljövården. I den medeltida lågstaden nedanför landborgen har kvartersstaden behållit ett oregelbundet gatunät och en relativt småskalig karaktär, även om byggnaderna har bytts ut. De låga korsvirkeshusen har ersatts av flerbostadshus i främst 2-5 våningar, där bara offentliga byggnader har tillåtit bryta skalan. Uppe på landborgen, kring Helsingborgs slott, har kvartersstrukturen fått anpassa sig efter resterna av 1600-talets stjärnformade fortifikationsverk i takt med att staden växt.

Vid 1800-talets mitt började en ny epok i stadens historia. Det startades flera industrier, hamnen byggdes ut, befolkningen ökade och nya stadsdelar uppfördes. De slutna kvarteren gjordes mer regelbundna och byggnaderna var ett par våningar högre än innan och med påkostade material som natursten och tegel. Den slutna kvartersstaden ligger centralt och blandar bostäder med affärer och närbutiker. Grönkan finns främst på innergårdar, vilket gör att till exempel Stadsparken, Slottshagen och Furutorpsparken är viktiga för det offentliga rummet.



Figur 8. Stadskärnan ingår i slutna kvartersstad.



Figur 9. Förtätning inom kvarteret Unionen
Foton: Helsingborgs stad



Figur 10. Karta som visar slutna kvartersstad.

Förtätningspotential

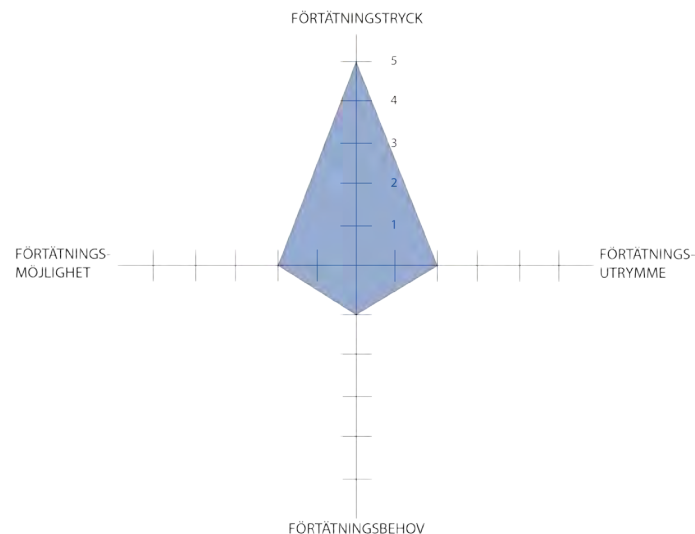
Förtätningstrycket är högt. Det beror på stora stadskvaliteter som närhet till vatten, service, kultur och kommunikationer. Det som efterfrågas är en omvandling av kontor till lägenheter och vindsinredningar. Fler planförfrågningar finns på norr än på söder.

Förtätningstrycket är begränsat på grund av att bebyggelsestrukturen till stor del är färdigbyggd. På några enstaka platser finns luckor i bebyggelsen. Andelen grönyta per person är låg i stadsdelar som Söder, Högaborg, Eneborg och områden norr om Hälsovägen. Parkerna som finns i den slutna kvartersstaden fyller därför en viktig funktion som friyta och mötesplats.

Förtätningens möjlighet är begränsad. Stora delar av den centrala stadskärnan är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården (Helsingborg) och många byggnader ingår i bevarandeprogram. Förtätning förutsätter planändring för att tillåta bostadsändamål. Många detaljplaner medger bara handel och kontor i hela byggnaden, där bostäder skulle kunna finnas i övre våningar eller byggas på tak/p-däck. Det är ofta knepigt att få till parkeringsplatser. Förbud att inreda vind är vanliga.

Förtätningens behov är generellt lågt, men i takt med att fler barnfamiljer väljer att bo kvar kommer behovet av offentlig service att öka.

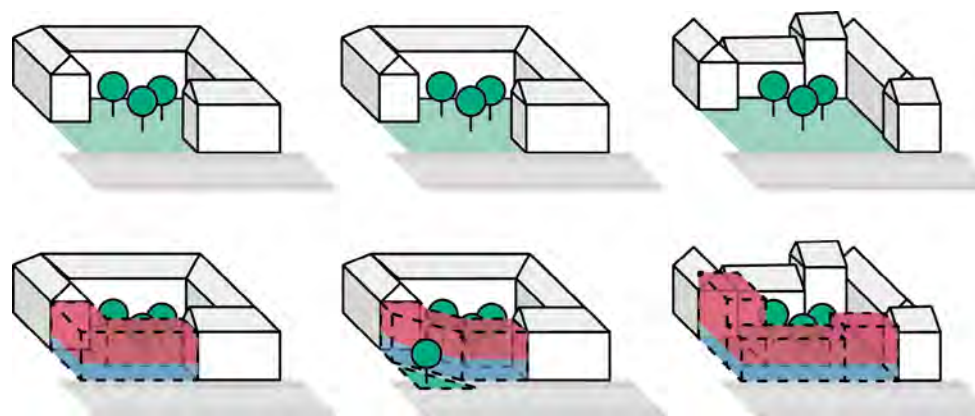
Sammantaget är förtätningspotentialen relativt begränsad.



Figur 11. Förtätningspotentialen är relativt begränsad i den slutna kvartersstaden.

RIKTLINJER för kommande planering

- Vi eftersträvar slutna kvarter vid förtätning. Stora delar av den slutna kvarterstaden utgör riksintresse för kulturmiljövården, där vi ska ta särskild hänsyn till de historiska och kulturhistoriska värdena. Vi undviker rivning.
- Vi uppmuntrar ett eget arkitektoniskt uttryck på ny bebyggelse, samtidigt som den ska samspela med befintlig bebyggelse. Vi låter den lokala byggnadstraditionen med mycket tegel och ljust putsade fasader avspeglas i förtätningsprojekt.
- Vi bevarar torg och parker som öppna stadsrum, då de utgör ett viktigt inslag i den slutna kvarterstaden.
- Vi verkar för butiker och publika lokaler i bottenvåningarna eftersom de är betydelsefulla för bostadskvarterens och gaturummets liv och rörelse.
- Vi säkerställer siktlinjer mellan kärnan och Kronborg samt från de punkter i staden där kärnan idag är dominerande.
- Vi uppmuntrar till planläggning av landborgskanten vid kvarteret kärnan Mellersta för att skydda landborgsbranten från byggnation.
- Vi ska behålla det medeltida, delvis oregelbundna gatunätet.
- Vi ska behålla den medeltida lågstadens småskalighet med små fastigheter och en oregelbunden fastighetsindelning samt byggnadshöjd i främst 2-5 våningar.



Figur 12. Illustrationen visar olika möjligheter för en förtätning av den slutna kvarterstaden.

Öppen kvartersstad

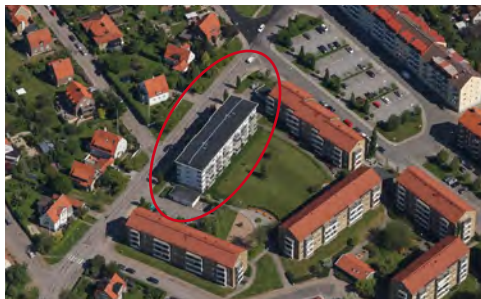
Karaktär

Under 1900-talets början slog nya stadsplaneidéer igenom. Ljus och luft blev vägledande för stadsplaneringen. Först uppfördes husen i storkvarter med öppna innergårdar, men snart löstes kvartersstrukturen upp. Idealet blev att placera husen friliggande likt lameller där halvöppna eller helt öppna gårdar bildades i kvarter omgivna av gator. Husen byggdes främst i tre till fyra våningar.

Bebyggelsekaraktären kännetecknas av en relativt grön karaktär samtidigt som exploateringen är hög och där varje lägenhet har en liten andel friyta. Det gröna består i huvudsak av mindre bostadsgårdar som bidrar till den öppna gröna karaktären. Bostadsgårdarna utgör viktiga samlingsplatser i dessa områden där tillgången till andra grönytor är bristfällig. Viskängstråket är en av få närparker i anlutning till den öppna kvartersstaden. Den öppna kvartersstaden växte ofta fram utan tillhörande stadsdelstorg. Servicen var istället koncentrerad till bostadsgatorna, där kvartersbutiker placerades i bottenvåningarna på fastigheterna, till exempel vid Eneborgsplatsen och längs Kopparmöllegatan på Slottshöjden.



Figur 13. Eneborg ingår i öppen kvartersstad.



Figur 14. Förtätning i Kv. Poppeln 1 på Iågagatanb från 2005. Foton: Helsingborgs stad



Figur 15. Karta som visar öppen kvartersstad.

Förtätningspotential

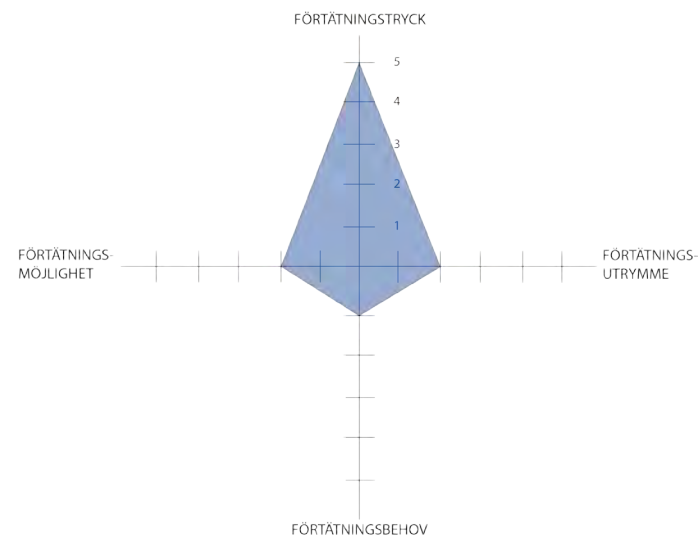
Förtätningstrycket är högt. Det beror på att bebyggelsen ligger halvcentralt med närhet till service, grönska och kollektivtrafik. Det som efterfrågas är omvandling av kontor och vindsinredningar. Fler förfrågningar förekommer på norr än på söder, med relativt många positiva besked. Högaborg och Eneborg är bland de befolkningstätaste områdena i centrala staden.

Förtätningstrycket är vid en första anblick stort, men sett till andelen grönyta i dessa områden, så behöver kvartersmark bevaras från byggnation. På vissa platser är det möjligt att sluta bebyggelsen. Men den största potentialen ligger i vindsinredning eller ombyggnad av kontor till bostäder.

Förtätningmöjligheten är relativt begränsad på grund av riksintresse för kulturmiljövård (Helsingborg) och naturvård (Landborgen). Även i gällande detaljplaner är möjligheten till förtätning liten. Det är vanligt med förbud mot vindsinredning. Detaljplanerna anger mycket exakta byggrätter utan möjlighet till utbyggnader. Ofta är det knepigt att få till parkeringsplatser.

Förtätningens behovet har till stor del sin ursprung i en ökad andel barnfamiljer som har andra behov av boendeyta och offentlig service.

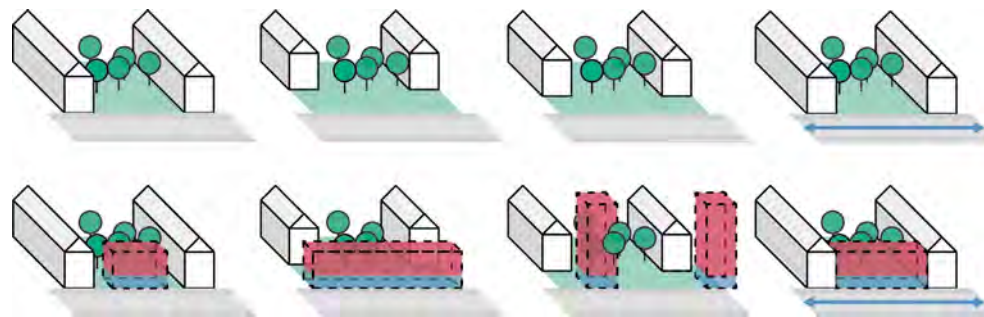
Sammantaget är förtätningspotentialen relativt begränsad.



Figur 16. Förtätningspotentialen är relativt begränsad i den öppna kvartersstaden.

RIKTLINJER för kommande planering

- Den öppna kvartersstrukturen med fritt liggande byggnaderna är viktig för stadsbildens helhet. Ny bebyggelse ska läggas mot gatan, så att gröna innegårdar sparas. Intentionen om luftighet, ljusförhållanden och det öppna sambandet mellan gaturum och bostadsgårdar ska vara vägledande för ny bebyggelse. Slutna kvarter passar bäst i bullerutsatta lägen.
- Vi verkar för butiker och publika lokaler i bottenvåningarna eftersom de är betydelsefulla för bostadskvarterens och gaturummets liv och rörelse.



Figur 17. Illustrationen visar olika möjligheter för en förtätning av den öppna kvartersstaden.

Stadsvillor

Karaktär

I Helsingborg finns en handfull områden med stadsvillor. Husen är utformade som större villor, men har redan från början varit indelade i flera lägenheter. Flertalet har kommit till vid förra sekelskiftet. Idealet var att kombinera stadens täthet med villaområdenas luft och ljus.

Under industrialismen växte staden, både vad gäller befolkning och mängden industrier. Det ledde till en stor arbetsklass, men också till alltfler tjänstemän och övre medelklass. Några av de mest kända stadsvillorna byggdes på Olympia. Dit flyttade exempelvis disponenter, advokater, grosshandlare och lektorer, vilket visar på de sociala skillnader som fanns i staden. Jugendhusen har ett enhetligt uttryck och är uppförda med grönskande förträdgårdar mot gatan. Trots att byggnaderna tar upp mycket av tomterna bidrar förträdgårdarna till att området ändå upplevs grönt och luftigt.

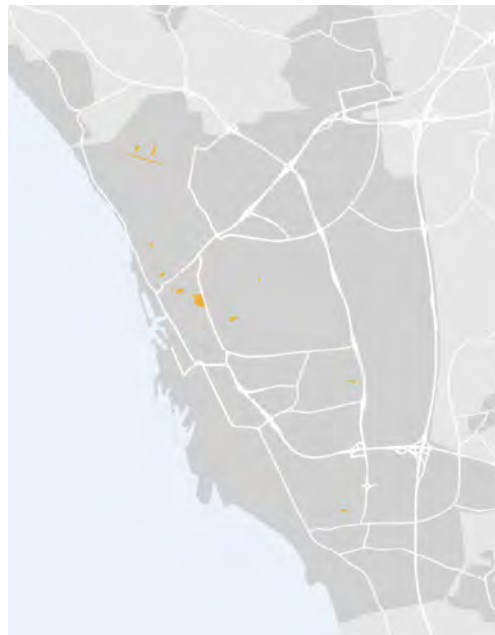
Stadsvillorna rymmer främst bostäder men i vissa kvarter, som på Olympia, har det funnits flera butiker framförallt i källarlokalerna.



Figur 18. Olympia ingår i stadsvillor.



Figur 19. Stadsvillor Kompanigatan - Föreningsgatan på Tågaborg. Foton: Helsingborgs stad



Figur 20. Karta som visar stadsvillor.

Förtätningspotential

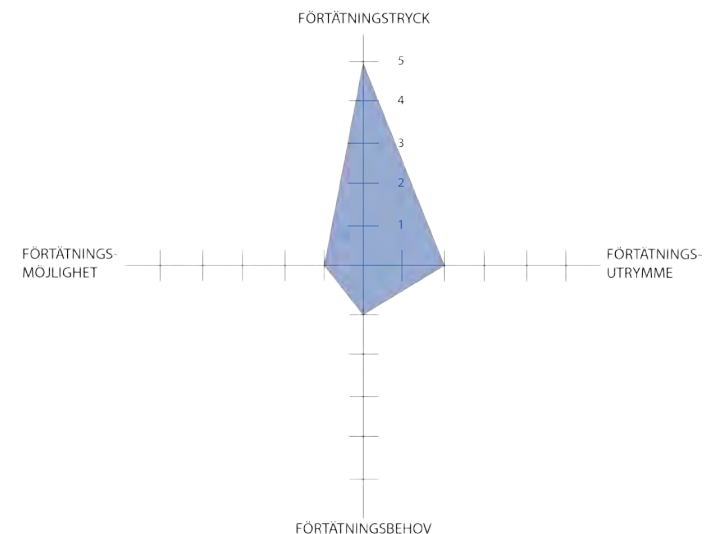
Förtätningstrycket är högt. Det beror på att läget är centralt med gång- och cykelavstånd till centrum, närhet till service och kollektivtrafik. Betalningsviljan hänger förmodligen ihop med husens arkitektur och kulturmiljön. Några av områdena har en relativt hög befolkningstäthet. Detta förklaras av att de flesta utgör bostad för fler familjer.

Områdena är uppförda som enhetliga kvarter med förgårdsmark ut mot gatan. Det gör att områdena upplevs som gröna, trots att vissa områden har en liten andel grönyta per person. Husen tar upp en stor del av tomten. *Förtätningstrycket* är därför begränsat.

Förtätningmöjligheten är begränsad på grund av områdenas höga kulturvärden. Merparten av stadsvillorna ligger inom riksintresse för kulturmiljövården (Helsingborg), och pekas även ut i bevarandeprogram. Inga planförfrågningar finns inom bebyggelsekaraktären. Enstaka kompletteringar skulle vara möjliga, även inom gällande detaljplan, om hänsyn tas till kulturmiljön. Dock inte inom Olympia, där de flesta fastigheterna är q-märkta och byggrätterna inte tillåter en utbyggnad.

Förtätningbehovet är generellt lågt, då områdena är integrerade med service, kollektivtrafik och bra gång- och cykelförbindelser.

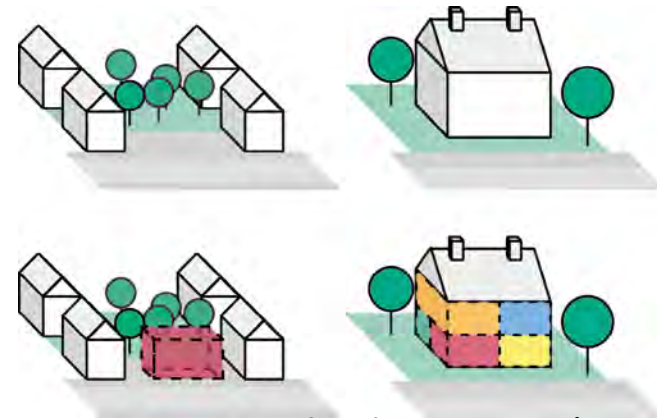
Sammantaget är förtätningspotentialen begränsad.



Figur 21. Förtätningspotentialen är begränsad i stadsvillorna.

RIKTLINJER för kommande planering

- Vi värnar den grönskande förgårdsmarken vid förtätning.
- Vi skapar nya bostäder genom att inrymma fler bostäder i befintliga huskroppar eller genom nya stadsvillor samt låga flerbostadshus där det finns utrymme inne i kvarteren, på djupa tomter.
- Vi utvecklar områden med fortsatt hänsyn till barnperspektivet genom god tillgång till lekplatser och utevistelsezoner samt trygga skolvägar.



Figur 22. Illustrationen visar olika möjligheter för en förtätning inom områden med stadsvillor.

Lamellhusbebyggelse

Karaktär

I början av 1960-talet befann sig Helsingborg, som resten av landet, i ekonomisk tillväxt med sociala reformer och höjd levnadsstandard, men också en stor bostadsbrist. Regeringen beslutade att en miljon bostäder skulle uppföras i Sverige under en 10-årsperiod med start 1965. Bostäderna skulle vara sunda, rymliga och välplanerade, av god kvalitet och till en skälig kostnad.

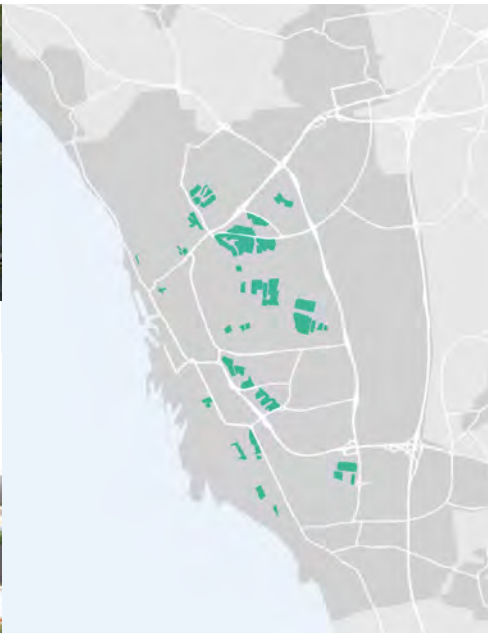
Lamellhusbebyggelsen bygger på ett ideal där ljus, luft och grönska kombineras. Husen är ofta grupperade kring en gemensam grönyta. Både bil och barn har stått i fokus. Parkeringsytorna är ofta överdimensionerade med dagens mått samtidigt som de bilfria utemiljöerna med trygga skolvägar är en kvalitet. De gemensamma grönytorna tenderar att vara enfunktionella i många områden. Ytan närmast entrén har däremot ofta en annan skala med sittplatser och lekyta för mindre barn. Många områden har ett lokalt centrum eller mindre torg. Stadsdelcentrum har haft svårt att stå emot externa handelsetableringar och nya köpvanor, men det finns några som fortfarande fungerar. I många fall beror det på närheten till kollektivtrafik, promenadstråk eller andra servicefunktioner som finns på platsen.



Figur 23. Lamellhusbebyggelse i Adolfsberg.
Foto: Helsingborgs stad



Figur 24. Förtätning av lamellhus på Drottninghög
Bild: Helsingborgshem



Figur 25. Lamellhusbebyggelse i Centralorten

Förtätningspotential

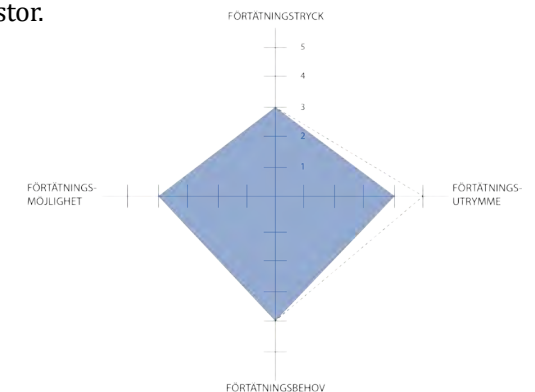
Förtätningstrycket ligger på en medelnivå i flerbostadshusområden. Ägare till hyresrätter är generellt mer benägna att förtäta än bostadsrättsföreningarna. Bostäderna är efterfrågade för närheten till natur och större grönytor samt i vissa fall låga hyror. Det som efterfrågas idag är kompletteringar med mindre lägenheter och lägenheter med hiss.

Det fysiska utrymmet är stort samtidigt som de flesta områden har en relativt liten andel grönyta per person. Här finns till exempel Drottninghög och Fredriksdal. När dessa områden uppfördes fanns en gestaltsidé likt hus i park, men de öppna grönytorerna har också ifrågasatts på senare tid och har istället tagits i anspråk för förtätning. Förtätning genom påbyggnad kan vara ett sätt att spara grönyta samtidigt som fler bostäder kan tillskapas (streckad linje). Dessa områden är uppbyggda med en tydlig trafikseparering, varför det ofta finns stora hårdgjorda ytor för parkering eller garage. Genom att skapa parkeringsanläggningar, så kan den hårdgjorda ytan användas till förtätning (streckad linje). Ibland kan det vara lämpligt att sluta kvarter eller addera en annan bebyggelseyp. *Förtätningstrycket* är sammantaget stort.

Förtätningens möjlighet är generellt hög eftersom möjligheten till varsam komplettering är god med hänsyn till kulturvärdena. Samtidigt är möjligheten till förtätning i äldre gällande planer är begränsad.

Dessa områden behöver stärka den lokala identiteten, vilket bland annat kan ske genom att jobba med centrumbildningar och utveckla stråk. En förstärkt kvalitet i det gröna skulle också kunna förändra användningen av utemiljön till det bättre. Trafikseparering utgör också i vissa fall ett förändringsbehov, där området behöver integreras bättre i omgivningen för att en mer sammanhängande stadsmiljö och bättre genomflöde ska uppnås. *Förtätningens behov* är stort.

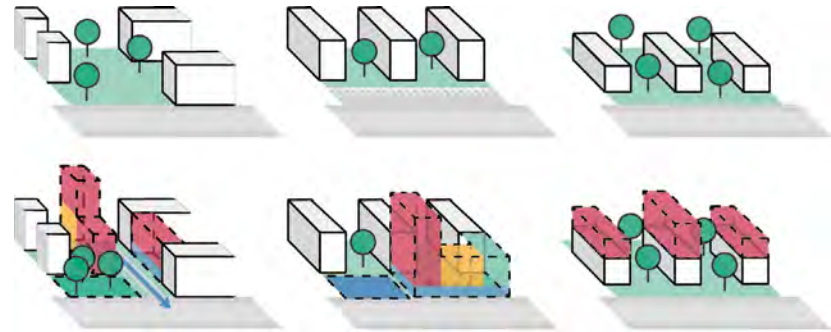
Sammantaget är förtätningspotentialen stor.



Figur 26. Förtätningspotentialen är stor

RIKTLINJER för kommande planering

- Vi utvecklar ny bebyggelse längs stråk och vid lokala mötesplatser, genom omvandling av parkeringsplatser, påbyggnad på befintliga hus eller genom att sluta kvarter.
- Vi undviker förtätning på bostadsgårdar, små grönytor och andra friytor och utvecklar istället befintlig grönska både vad gäller funktion och innehåll.



Figur 27. Illustrationen visar olika möjligheter för en förtätning inom lamellhusbebyggelse.

Punkthusområden

Karaktär

Punkthusen började användas på 1930-talet och uppfördes då i fyra till fem våningar. En grundtanke med de tidiga punkthusen var hus liggande i parkmiljö. Tanken var att spara den omgivande marken för friytor och koncentrera byggnadskroppens byggnadsarea. För bebyggelse i upp till åtta våningar var idén att ge boende andra värden till sin lägenhet i form av utsikt och ostördhet.

På 1940-talet blev byggnadstypen vanlig i städers utkanter och från 1950-talet ökade byggnadshöjden till att omfatta åtta till 14 våningar. Detta ses tydligt på Elineberg där fem huskroppar är placerade på landborgskanten.

I modern tid används punkthus ofta som förtätningsobjekt i redan utbyggda stadsdelar, till exempel höjdpunkten på Närlunda (22 våningar) eller Ringstorpshöjden (12-16 våningar). Läs mer om Höga hus på sidan 26.



Figur 28. Punkthus uppe på Slottshöjden.



Figur 29. Parkhusen på Slottshöjden.

Foton: Helsingborgs stad och Malin Hellman



Figur 30. Karta som visar punkthusområden.

Förtätningspotential

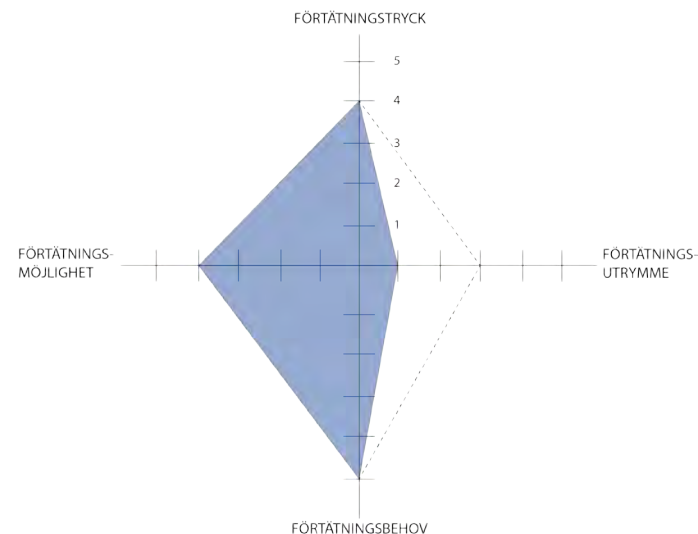
Förtätningstrycket är generellt högt och det beror troligtvis på utsikten, snarare än närheten till service och kollektivtrafik. Vi konstaterar att punkthus i centrala lägen är attraktivare än mer perifert. Inga förfrågningar finns inom befintliga områden, men i direkt anslutning till punkthusområden. Många förfrågningar förekommer generellt för punkthusbebyggelse som komplement inom andra bebyggelsekaraktärer, som leder till byggnation.

Förtätningstrycket i direkt anslutning till byggnaden är begränsat på grund av andra ytanspråk (parkeringsbehov), men även skuggförhållanden och mikroklimat. Det är svårare att förtäta de högre punkthusen jämfört med en traditionell kvartersbebyggelse. Låga punkthus går lättare att komplettera med en annan bebyggelsestyp. Låga punkthus har därför ett större förtätningstryck (streckad linje). Möjlighet till förtätning med punkthus inom andra bebyggelsekaraktärer är däremot hög, men förutsätter oftast planändring.

Förtätningstrycket är stor på grund av få bevarandekrav eller andra skyddsbestämmelser.

Förtätningstrycket är stort då bebyggelsestrukturen ofta är gles och osammanhängande.

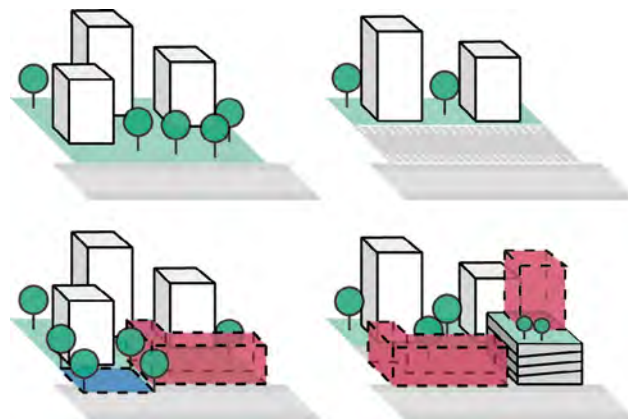
Sammantaget är förtätningspotentialen ganska stor.



Figur 31. Förtätningspotentialen är ganska stor i punkthusområden.

RIKTLINJER för kommande planering

- Vi utvecklar ny bebyggelse genom att omvandla parkeringsplatser.
- Vi eftersträvar en lägre skala och en annan bebyggelsetyp på ny bebyggelse.



Figur 32. Illustrationen visar möjligheter för förtätning av punkthusområden.

Tät småhusstad i rutnät

Karaktär

Täta småhusområden innehåller ofta radhusbebyggelse, men det kan också vara mycket tät bebyggelse eller äldre gatuhusbebyggelse. Det största sammanhängande området ligger på Råå. Bebyggelsen består mest av lägre gatuhus från 1800-talets senare del och 1900-talets början. Byggnaderna har stora individuella skillnader samtidigt som det finns en enhetlighet i skala och formspråk. Råå skiljer sig därför mot andra områden inom samma karaktär, exempelvis radhusen på Pålsjögatan uppe på Tågaborg. Det finns stora skillnader inom karaktären på hur bebyggelse förhåller sig till grönstrukturen.

Bebyggelsen på Tågaborg har uppförts med inspiration från England och Holland där radhusen ligger i gatulinjen med trädgård på baksidan. Stora delar av den täta småhusstaden i rutnät har höga kulturvärden vilket bidrar till områdenas attraktivitet. Karaktären innehåller även nyare bebyggelse som till exempel på Örnköldsviksgatan som tillkom på 1960-talet och Jönköpingsgatan från 2015.

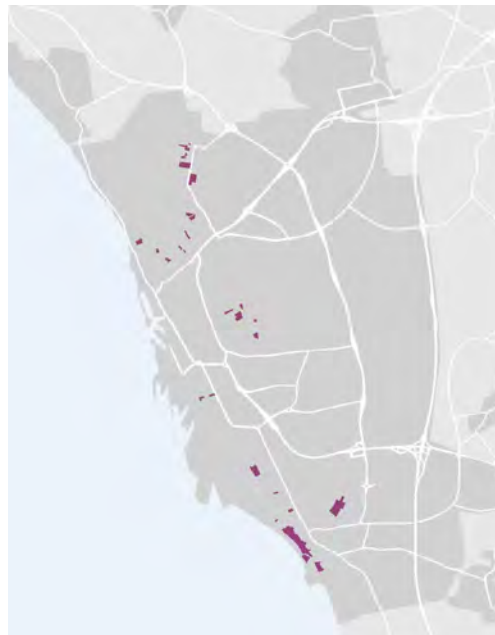


Figur 33. Radhusbebyggelse på Miatorp.



Figur 34. Kv. Ingrid på Jönköpingsgatan.

Foton: Helsingborgs stad och Malin Hellman



Figur 35. Kartan visar tät småhusstad i rutnät.

Förtätningspotential

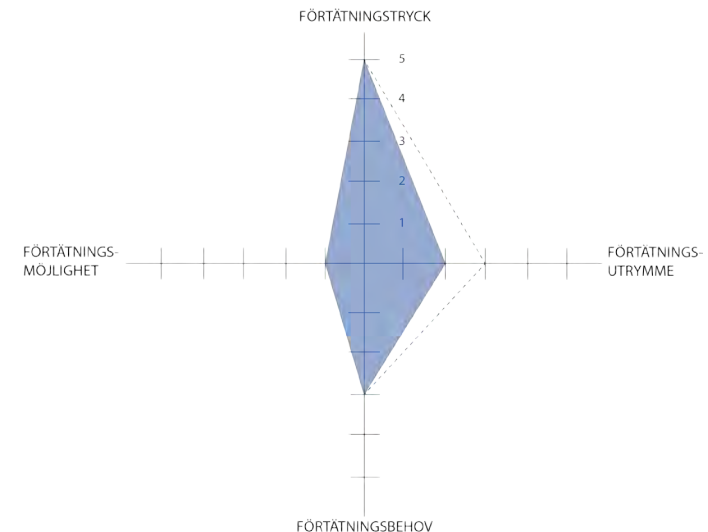
Förtätningstrycket är stort. Dessa områden är attraktiva med närheten till natur och havet (Råå). En hög betalningsvilja hänger också ihop med husens arkitektur och kulturmiljön (specifikt för Råå och de engelska radhusen). Enstaka planförfrågningar finns inom bebyggelsekaraktären. Det är möjligt med enstaka kompletteringar, även inom gällande detaljplaner, med hänsyn tagen till kulturmiljön.

Förtätningstrymmet är begränsat. Detta beror till stor del på att bebyggelsen ligger i en sluten kvartersstruktur. Här urskiljer sig Raus vång som är glesare och är gestaltat på ett annat sätt (streckad linje).

Förtätningens möjligheten är begränsad på grund av bevarandeprogram och q-märkning i detaljplan. Råå är ingår också i riksintresse för kulturmiljövården (Rååns dalgång). Här urskiljer sig Raus vång som har tillkommit under 2000-talet. Begränsningar ligger också i den småskaliga tomtindelningen och fastighetsägarstrukturen.

Förtätningens behovet är lågt. Framförallt är det önskvärt att höja den låga exploateringsnivån, men även att områdena har god kollektivtrafik och service.

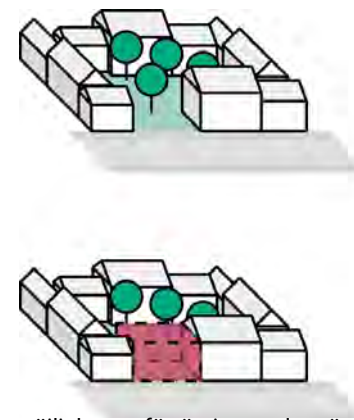
Förtätningspotentialen är sammantaget begränsad.



Figur 36. Förtätningspotentialen är begränsad för tät småhusstad i rutnät.

RIKTLINJER för kommande planering

- Ny bebyggelse ska följa den slutna och oregelbundna bebyggelsestrukturen.
- Vi ska behålla indelningen i små fastigheter.
- Vi vill att ny bebyggelse anknyter till den befintliga bebyggelsens höjder.



Figur 37. Illustrationen visar en möjlighet en förtätning av den täta småhusstaden i rutnät.

Gles småhusstad i rutnät

Karaktär

Bebyggelsekaraktären består av glesa enbostadshus i rutnätsstruktur. Grönstrukturen ligger i separata kvarter eller som delar av kvarter. Bebyggelsens ålder och ursprung varierar från tidiga villastäder och trädgårdsstäder till egna hem.

I takt med att staden och industrierna växte, så blev också de sociala skillnaderna påtagliga. Söder om innerstaden bredde arbetarkvarteren ut sig i närheten av de nystartade industrierna liksom intill hamnen. Borgarskapet sökte sig istället till stadens ytterkanter, upp på den relativt obebyggda landborgen i de norra delarna, till miljöer med frisk luft och grönska. Utbyggnaden av trädgårdsstäder fortsatte på 1920- och 1930-talen i takt med att befolkningen ökade. Tanken bakom trädgårdsstäderna var att kombinera stad och land genom en ny stadstyp med måttlig täthet och friliggande hus i nära förbindelse med natur och trädgårdar.

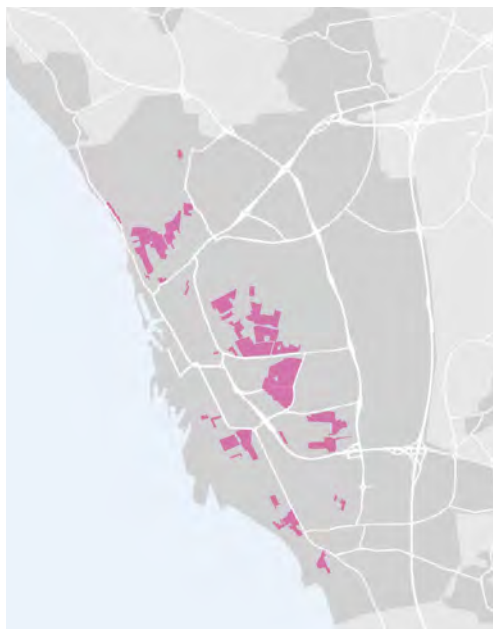
Trädgården var en viktig beståndsdel i egnahemsrörelsens ideologi. Den skulle ge sin ägare både hälsosam rekreation och en möjlighet att genom egen köksträdgård hålla matkostnaderna nere. Tomterna är oftast långsmala och tomterna bildar tillsammans stora gröna inre rum i bebyggelsen. Detta syns tydligt på Eskilsminne.



Figur 38. Bebyggelse på Eskilsminne.



Figur 39. Flerbostadshus på Bengt Lidners gata.
Foton: Helsingborgs stad



Figur 40. Kartan visar gles småhusstad i rutnät.

Förtätningspotential

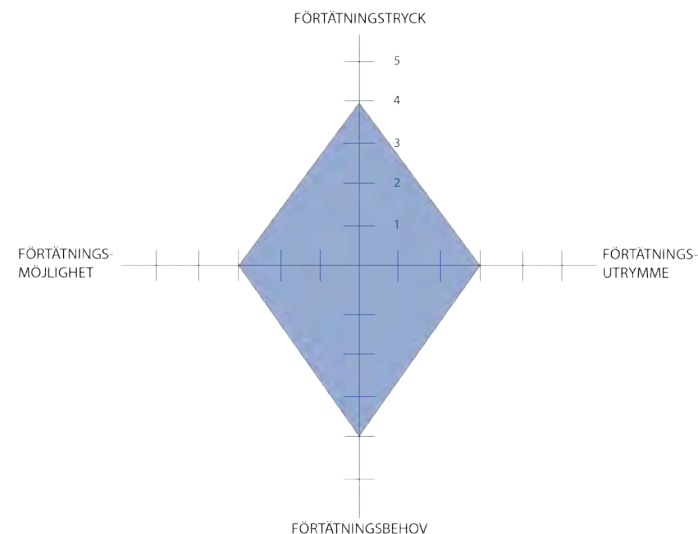
Förtätningstrycket är generellt högt, men skiftande mellan olika delar i staden. Attraktiviteten beror på närhet till hav och grönska, men också den egna trädgården och bebyggelsens karaktär. Betalningsviljan hänger också ihop med områdets kulturmiljövärde. Många områden med välbevarad äldre bebyggelse är populära och kulturmiljön lyfts fram som ett försäljningsargument av mäklare. Fåtal planförfrågningar förekommer inom bebyggelsekaraktären. Enstaka kompletteringar skulle kunna möjliggöras, även inom gällande detaljplaner, med hänsyn tagen till arkitekturen och kulturmiljön.

Idag är *förtätningstrycket* på en medelnivå. För att exploateringsgraden ska påverkas nämnvärt skulle ett större samlande grepp behövas.

Bebyggelsen omfattas av bevarandeprogram och vissa områden har tomtindelingsbestämmelser. Fastighetsägarstrukturen är också en begränsande faktor, vilket gör att det sammantagna *förtätningspotentialen* ligger på en medelnivå.

Förtätningspotentialen är generellt högt och det handlar om att höja den låga exploateringsnivån, men även integrera olika bostadstyper, få ett bättre utnyttjande av kollektivtrafiken samt integrera service.

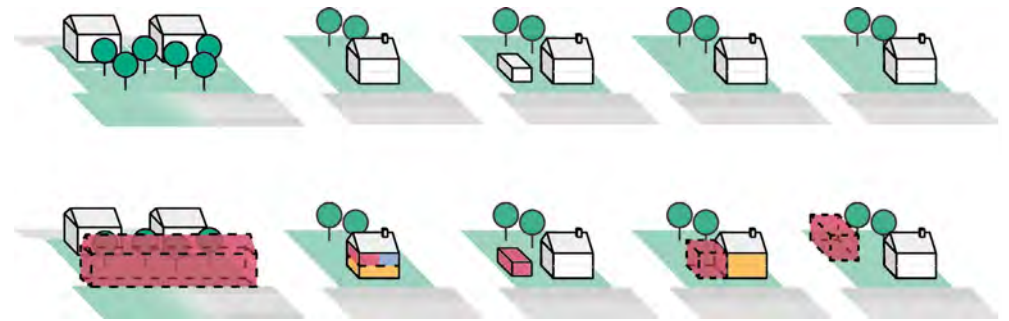
Förtätningspotentialen är sammantaget stor.



Figur 41. Förtätningspotentialen är stor för gles småhusstad i rutnät.

RIKTLINJER för kommande planering

- Inslag av mindre flerbostadshus eller radhus kan med fördel prövas i den renodlade småhusbebyggelsen.
- Vi skapar nya bostäder genom att inrymma fler bostäder i befintliga huskroppar, genom att en- och tvåbostadshus får uppföra ett så kallat Attefallshus på maximalt 25 kvadratmeter eller genom tillbyggnad av befintliga hus.



Figur 42. Illustrationen visar möjligheter för en förtätning av småhusstaden i rutnät.

Tät gruppbebyggelse och tät småhusenklav

Karaktär

Dessa karaktärer har många likheter. Båda är uppbyggda som täta småhusenklaver där grönskan och trafikstrukturen är separerad. Bebyggelsen är ofta radhus, men det kan även vara täta enbostadshus eller parhus. Bebyggelsen har tillkommit från 1960-talet och framåt. Delar av Mariastaden ingår i karaktären och har tillkommit på 2000-talet.

Den täta småhusenklaven blev ett populärt sätt att bygga under 1960- och 1970-talen. Ofta glöms bort att en tredjedel av det så kallade "miljonprogrammet" uppfördes som småhus. Planeringsidealet var det samma som i flerbostadshusområdena från samma tid, det skulle vara effektivt att ta sig till och från områdena med bil, samtidigt som trafiken inne i områdena hölls nere för att skapa trygga och barnvänliga miljöer. Genom grupphusbebyggelse kunde bostadsbristen lösas rationellt samtidigt som fler fick tillgång till en egen grön täppa och villaområdenas fördelar.



Figur 43. Bebyggelse i Västergård



Figur 44. Nyare bebyggelse i Mariastaden, Koltrastgatan. Foton: Helsingborgs stad



Figur 45. Kartan visar tät gruppbebyggelse och tät småhusenklav.

Förtätningspotential

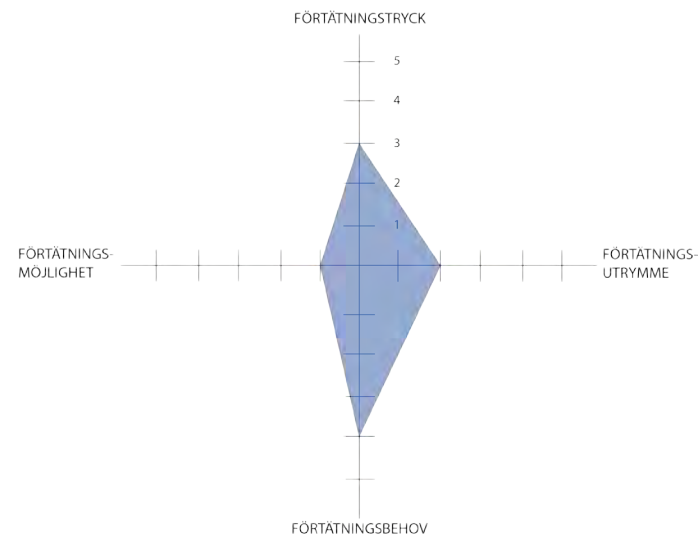
Förtätningstrycket ligger på en medelnivå. Områden med tät gruppbebyggelse är attraktiva för barnfamiljer, förmodligen på grund av den bilfri miljön. Dessa områden har också en hög andel grönyta per boende. Även tät småhusenklav kännetecknas av sammanhängande grönstruktur med goda möjligheter att röra sig i en trafikskyddad miljö. Inga planförfrågningar finns inom bebyggelsekaraktären, däremot någon enstaka i anslutning till.

Förtätningstrycket är begränsat. Bebyggelsen utgörs av radhus, täta enbostadshus eller parhus. De små grönytorna som finns i bebyggelsen utgör viktiga mötesplatser för samvaro och lek.

Förtätningspotentialen är begränsad på grund av småskalig tomtindelning och fastighetsägarstruktur. Tät gruppbebyggelse från 1970-talet har förtätningspotential på parkeringsplatser. Områden från 1980-talet har mindre förtätningspotential. All typ av förtätning kräver sannolikt planändring, då bruttoarean är begränsad.

Förtätningspotentialen ligger på en medelnivå. Det handlar om att höja den låga exploateringsnivån, men även integrera området med omgivningen. Områdena har relativt god kollektivtrafik, men begränsad service.

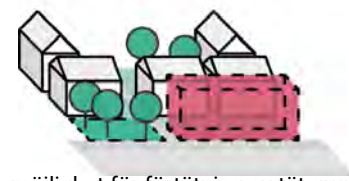
Förtätningspotentialen är sammantaget begränsad.



Figur 46. Förtätningspotentialen är begränsad i tät gruppbebyggelse och tät småhusenklav.

RIKTLINJER för kommande planering

- Vi vill att ny bebyggelse ska följa den småskaliga och täta bebyggelsestrukturen.
- Vi utvecklar ny bebyggelse genom att omvandla parkeringsplatser.



Figur 47. Illustrationen visar en möjlighet för förtätning av tät gruppbebyggelse och tät småhusenklav

Gles småhusenklav

Karaktär

Bebyggelsekaraktären består av enbostäder i en gatustruktur med säck- och ringgator. Grönstrukturen omsluter områdena och det ger goda möjligheter att röra sig i en trafikskyddad miljö.

Mellan 1965 -1975 kom en genombrottsperiod för villabyggandet i Sverige. Den tilltagande inflationen gjorde det allt mer ekonomiskt fördelaktigt att investera pengar i eget boende. Efterfrågan på småhus steg och samtidigt ökade också andelen småhus som uppfördes utan statligt stöd. Villabyggandet började också i allt högre grad präglas av olika modeväxlingar. Många valde sin villa bland den uppsjö av kataloghus som fanns på marknaden. Val av hustyp blev under denna tid i allt högre grad ett uttryck för en viss livsstil. Här återfinns till exempel Brunnsberga, Ramlösagården och delar av Sofieberg.

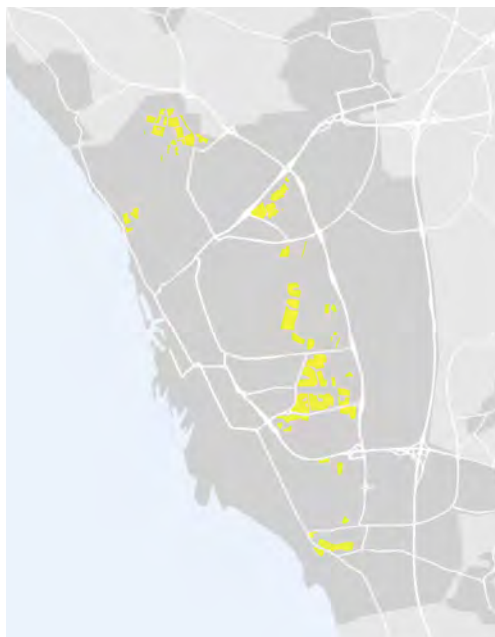
Stora delar av Mariastaden ingår också i denna bebyggelsekaraktär. Bebyggelsen har i huvudsak tillkommit under 2000-talet, men har många likheter i trafikstrukturen och förhållande till grönstrukturen.



Figur 48. bebyggelse i Ramlösagården



Figur 49. Nyare bebyggelse i Mariastaden, Flohemsvägen. Foton: Helsingborgs stad



Figur 50. Kartan visar gles småhusenklav.

Förtätningspotential

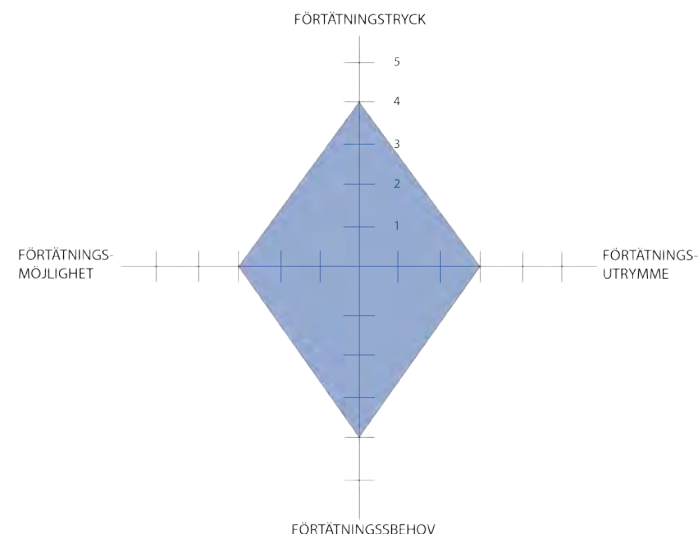
Förtätningstrycket är generellt högt, men skiljer sig mellan olika delar i staden. Det beror på önskan om markboende med trädgård. Områdena ligger mer perifert, längre från havet och i vissa delar även längre från grönska. En stor del av bebyggelsen har tillkommit mellan 1960 – 1970-talen medan Mariastaden, som till stora delar består av denna karaktär, har tillkommit under 2000-talet.

Husen är ofta placerade mitt på tomten, vilket gör det svårt att förtäta. Dock finns outnyttjat utrymme vid matargator som kan användas till förtätning. Det sammanlagda *förtätningstrycket* ligger på en medelnivå.

Bebyggelsen är relativt fritt reglerad, vilket skulle möjliggöra förtätning. Men *förtätningens möjlighet* begränsas istället av småskalig tomtindelning och fastighetsägarstruktur.

Förtätningens behov är generellt högt och det handlar om att höja den låga exploateringsnivån, men även integrera olika bostadstyper, få ett bättre utnyttjande av kollektivtrafiken samt integrera service.

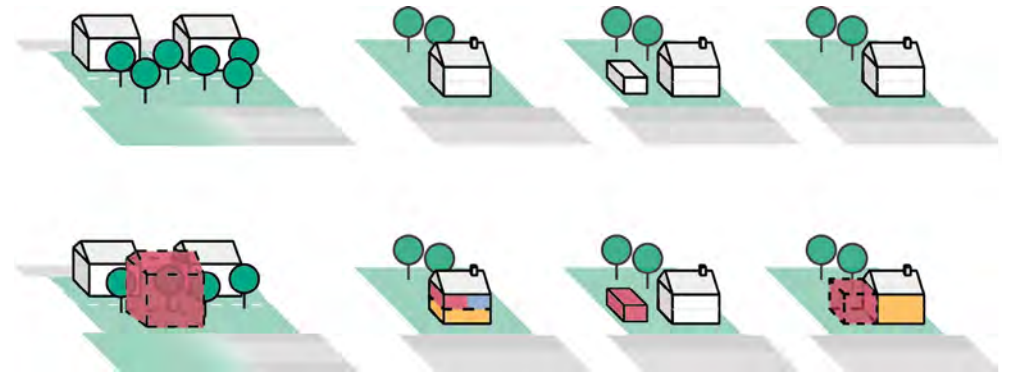
Förtätningspotentialen är sammantaget stor.



Figur 51. Förtätningspotentialen är stor i gles småhusenklav.

RIKTLINJER för kommande planering

- Inslag av mindre flerbostadshus som stadsvillor eller radhus kan med fördel prövas i den renodlade småhusbebyggelsen.
- Vi skapar nya bostäder genom att inrymma fler bostäder i befintliga huskroppar, genom att en- och tvåbostadshus får uppföra ett så kallat Attefallshus på maximalt 25 kvadratmeter eller genom tillbyggnad av befintliga hus.



Figur 52. Illustrationen visar möjligheter för förtätning av en gles småhusenklav.

Höga hus

Kartan till höger visar regionala noder och stadsdelscentrum där det framförallt kan vara lämpligt med höga hus. Inom den blå markeringen ska höga hus som kan påverka Kärnan och landborgen undvikas.

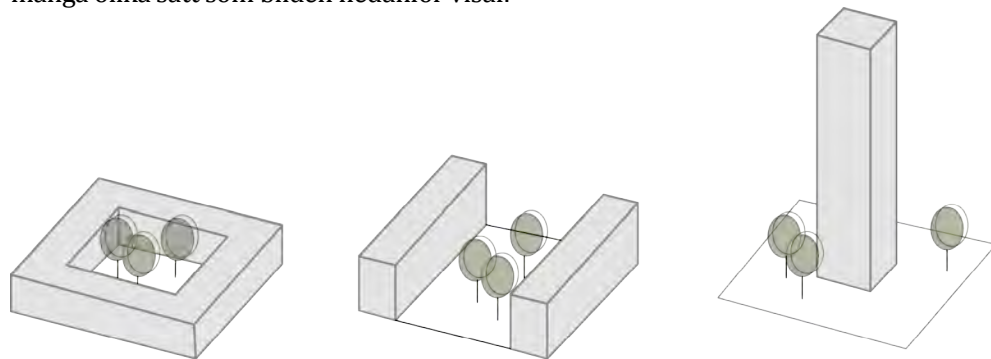
Helsingborg är en stad starkt formad av havet och den med havet parallella naturliga höjdförskjutningen Landborgen. Vad som upplevs som ett högt hus i Helsingborg beror därför på var i staden du befinner dig. Förskjutningen ger Helsingborg två taksiluetter. En för bebyggelse ovan Landborgen och en för bebyggelse nedanför. I Helsingborg är ett högt hus ett hus som är väsentligt högre än sin omgivning.



Figur 53. Vyn från landborgen mot sundet. Horisontlinjen mellan Knutpunkten och kaffegöken bryts bara av smala torn och spiror.

Bild: Helsingborgs stad - Helsingborg - konkretisering av riksintresse för kulturmiljön

I den täta staden har höga hus en självklar plats, men det är också viktigt att komma ihåg att höga hus inte per automatik innebär hög täthet. Täthet kan åstadkommas på många olika sätt som bilden nedanför visar.

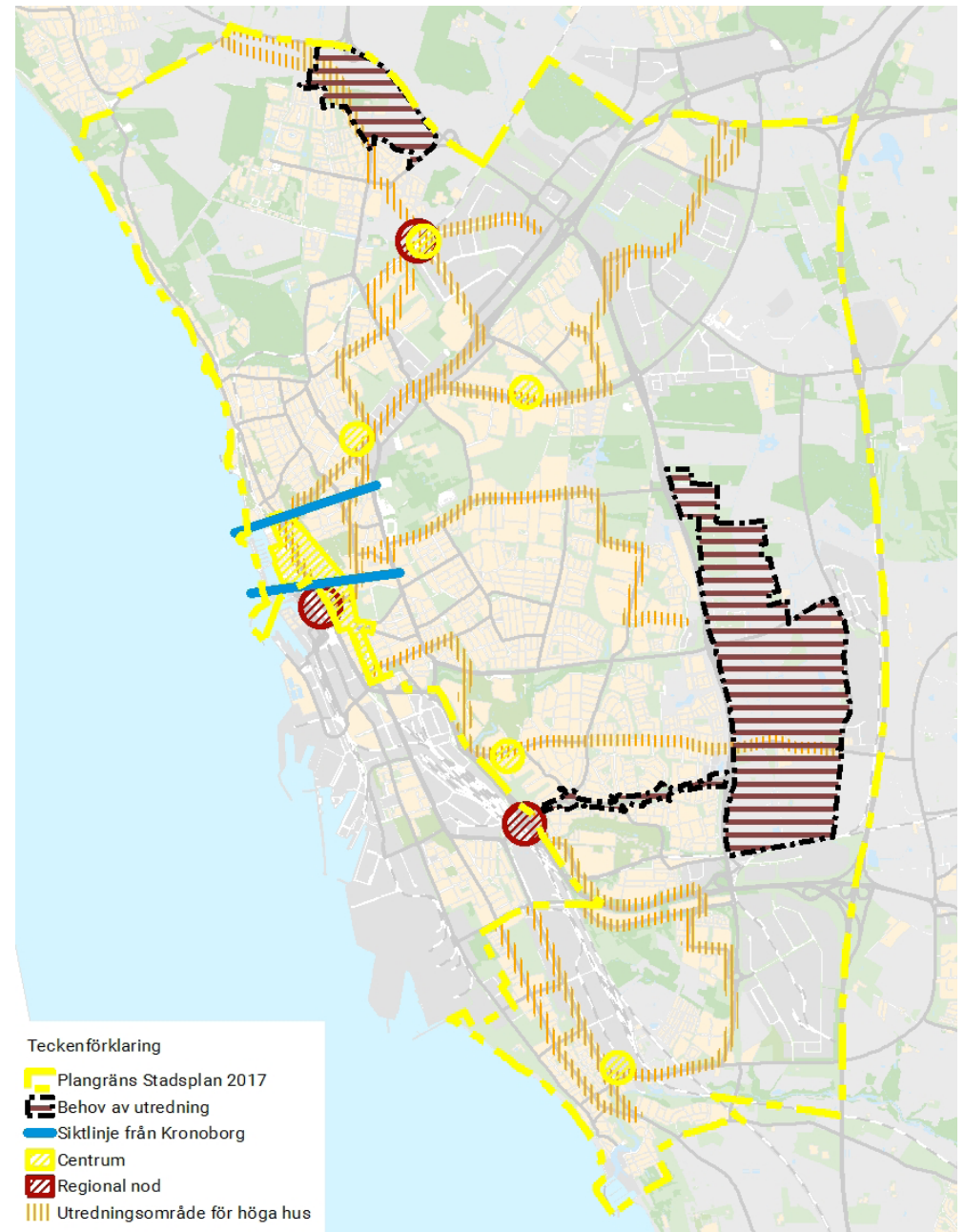


Tre våningar

Sex våningar

24 våningar

Figur 54. Jämförelsen mellan tre kvarter med lika mycket våningsyta, men med olika hushöjd. Illustrationerna visar att hög bebyggelsetäthet inte nödvändigtvis behöver innebära högre hus.



Teckenförklaring

Plangräns Stadsplan 2017

Behov av utredning

Siktlinje från Kronoborg

Centrum

Regional nod

Utredningsområde för höga hus

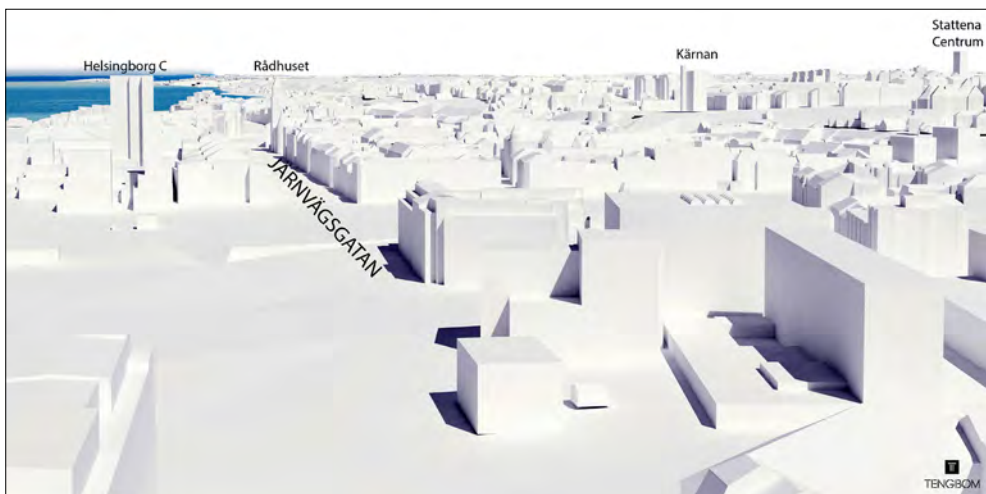
Figur 55. Kartan visar platser där kan vara lämpligt att pröva höga hus.

Förslag

Som vi beskriver mer ingående i avsnittet om förtätning i befintlig bebyggelse ska vi i den kommande planeringen alltid utgå från platsens unika förutsättningar och värden. Förtättningsprinciperna är utgångspunkt för hur vi kan bygga tätare. I det fortsatta planeringsarbetet behöver vi särskilt studera hur de höga husen påverkar vind- och skuggförhållanden på platsen.

Förslaget gäller för alla typer av höga hus, oavsett om husen inrymmer bostäder eller arbetsplatser.

Vi anser att hus upp till 8 våningar kan fungera inom större delen av Helsingborgs centralort, men det är alltid den enskilda platsen som avgör. Vi bedömer däremot att den medeltida lågstaden i centrum samt Råå, som båda är av riksintresse för kulturmiljön, kan behöva en mer restriktiv hållning.



Figur 56. 3D-skiss för att visa att höga hus mer än 8 våningar ska hållas utanför centrum med den medeltida lågstaden, där Kärnan och Rådhuset dominerar taklandskapet. Vid Helsingborg C är bebyggelsen upp till 25 våningar. Bild: Tengbom

Öresund, landborgen och ravinerna är viktiga landmärken, och den historiska staden är riksintresse för kulturmiljövården (Se även Riksintressen och regleringar - Riksintresse för kulturmiljövården). Siktlinjen mellan Kärnan och Kronborg är betydelsefull. Från havet är Kärnans dominans på landborgen särskilt framträdande mellan Hälsovägen och lasarettbyggnaden. I denna siktlinje ska Kärnan vara dominerande, och vi ska undvika höga hus som bryter den siktlinjen. Landborgens gröna band är en viktig del av Helsingborgs identitet och siluett.



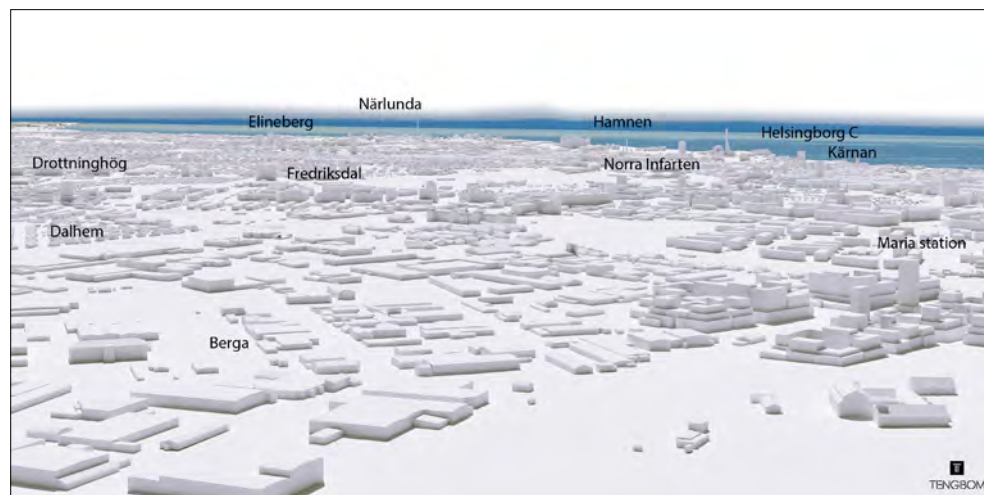
Figur 57. Kärnan har en framträdande placering på landborgen. Det gröna bandet som skiljer bebyggelse ovanför och nedanför landborgen förstärker naturformationen. Den streckade linjen hänvisar till siktlinjen från Kronborg.

Bild: Helsingborgs stad - Helsingborg - konkretisering av riksintresse för kulturmiljön

Hus mellan 8 våningar och upp till 16 våningar kan vara lämpliga att pröva framförallt för att markera platser och stråk, till exempel våra regionala noder Helsingborg C, Ramlösa station och Maria station, vid stadsdelscentrum och vid strukturbildande kollektivtrafik.

Högre hus, 16 våningar och uppåt, kan vara lämpliga att pröva framförallt vid de regionala noderna och vid stadsdelscentrum för att fungera som landmärken och möjliggöra en koncentration av bostäder eller arbetsplatser.

Det är i kommande detaljplanering vi prövar lämpligheten på den specifika platsen.



Figur 58. 3D-skiss för att synliggöra hur det skulle kunna se ut med fler höga hus i Helsingborg. Bilden visar högre bebyggelse (upp till 16 våningar) längs Norra infarten och vid Stattena centrum. Vid Helsingborg C och Maria station är bebyggelsen upp till 25 våningar. Bild: Tengbom

Genomförandet av förtätning i befintlig bebyggelse

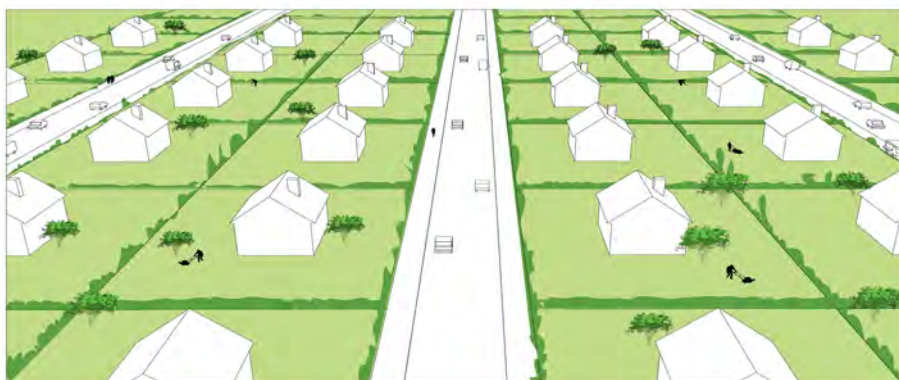
Bakgrund

En ökning av bostadsbeståndet i den befintliga bebyggelsen med cirka 0,75 % varje år förutsätter ändringar på flera olika områden. Bestämmelser i gamla detaljplaner kan till exempel förhindra ett effektiv utnyttjande av marken. Plan- och exploateringsprocesser är rätt komplicerade med mest några få stora aktörer som deltar förutom kommunen och staten. Men en förstärkt aktivitet av mindre fastighetsägare och civila aktörer har en stor potential för att skapa fler bostäder. Detta kräver dock nya samarbets- och finansieringsmodeller för planläggning och exploatering.

Hur dessa utmaningar kan lösas har varit ämnet för projektet "500 k – nytt liv i villastaden" som Helsingborgs stad har deltagit i under 2015 och 2016. Projektet leddes av Kod arkitekter och fick finansiellt stöd från VINNOVA. Syftet var att undersöka hur villaägare kan skapa fler bostäder genom att bygga om, bygga till eller bygga fler hus på sin mark. Följande avsnitt grundar sig för det mesta på en sammanfattning av projektet och dess förarbeten. Resultaten är inspiration även för förtätning i områden med flerbostadshus.

Nya aktörer och samarbetsprocesser

För fler bostäder inom befintliga bostadsområden krävs det att även ägare av mindre fastigheter är intresserade att bygga. Dessutom behöver nya grupper bli aktiva i planerings- och byggprocesser. För att fler ska kunna bygga kan det vara bra att dela på befintliga resurser som mark och kapital. En bostadsrättsförening behöver till exempel bara ha tre medlemmar som tillsammans skulle kunna investera i en fastighet.



Figur 59. Syftet för projektet 500 k är en förtätning av villaområden.

Bild: Kod arkitekter

Men det finns fler modeller för att dela på insatsen för en exploatering, som exploateringssamfälligheter och kooperativa hyresrättslägenheter.

För att enskilda och mindre föreningar ska kunna genomföra nybyggnationer krävs det en omfattande dialog bland alla berörda parter redan i väldigt tidiga skeden. Vidare kan det behövas omfattande stöd i form av tekniskt, ekonomiskt och juridiskt rådgivning. Viktiga är även avtal som fördelar ansvaret mellan parterna. Detsamma gäller även för projekt med mer erfarna byggherrar, där komplexiteten är stor och många andra aktörer är berörda. Detta är ofta fallet i de större utpekade utbyggnadsområdena i stadsplanen.

Kommunen kan vara en katalysator för förtättningsprocesser på olika sätt. Den största rådigheten över utvecklingen har kommunen som fastighetsägare. Strategiskt inköp av mark kan leda till en mer effektiv fastighetsstruktur och ett lättare genomförande av nödvändiga infrastrukturåtgärder. Stadens bolag kan sedan även utföra själva bostadsbyggandet, men detta kan också överlåtas till andra aktörer. Redan på 1970-talet var "Helsingborgsmodellen" känd för det stora engagemanget kommunen visade för att möjliggöra en förnyelse av bostadsområden. Kommunen använde sig av saneringsavtal och en systematisk förvärvspolitik, men lämnade sedan över ansvaret för exploateringen till blivande byggherrar i ett tidigt stadium. Det statliga regelverket på den tiden gav visserligen större stöd för en offensiv kommunal markpolitik, men för att säkerställa bostadsförsörjningen är det viktigt att utveckla stadens markreserv.

Dessutom kan kommunen initiera dialoger, fungera som medlare mellan olika intressenter och erbjuda viss rådgivning. Som myndighet kan ett bidrag vara att se över detaljplaner för att möjliggöra en mer flexibel användning av marken.



Figur 60. Förtätning kan skapa fler och mer varierade bostäder som är bättre anpassade för de olika behoven under livets gång.

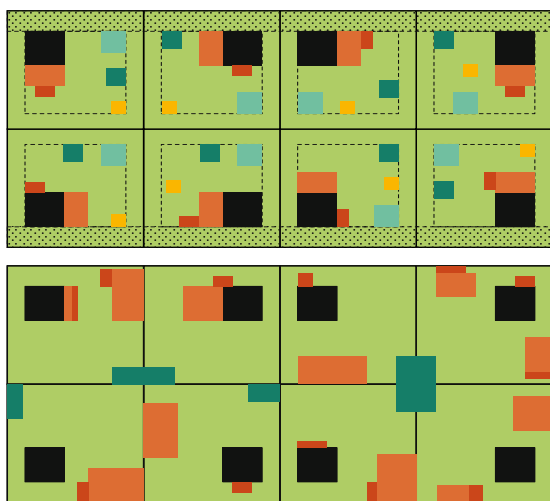
Bild: Kod arkitekter

Uppdatering av äldre detaljplaner

Många detaljplaner tillåter redan en stor sammanlagd byggnadsyta, när förutom själva byggrätten även bygglovsbefriade byggnader som friggebodar och attefallshus räknas in. Att byggnadskroppar som är lämpliga för bostäder utnyttjas i sin helhet begränsas dock ofta av planbestämmelser. Regleringar av antalet bostäder per fastighet eller förbud att använda delar eller hela byggnader som bostad förhindrar att fler bostäder tillkommer i den befintliga strukturen.

Potential finns framför allt i att omvandla kontor till bostäder och i vindsinredningar. Förbud mot vindsinredning finns i äldre detaljplaner för att skydda det dåtida behovet av förråds- och torkutrymmen. Att tillåta vindsinredningar kan i vissa fall komma i konflikt med kulturmiljön, då takfönster och -kupor påverkar taklandskapet. Annars är det mest krav på bullerskydd och tillgänglighet som kan göra vindsinredningar dyra.

Liknande problem består vid omvandlingar av kontor till bostäder. I stadens centrala del användes länge bostadshus som kontor. Dessa har blivit omoderna, i samband med att det har byggts många nya kontorshus med mer effektiva ytor. Dock gör de tekniska kraven samt skatteregler att en återanvändning av gamla bostadshus för bostäder lätt blir olönsam. Stadsbyggnadsnämnden har därför ansökt hos regeringen och Boverket om att bli pilotkommun för att kunna få dispens från vissa tekniska egenskapskrav för att kunna skapa fler bostäder.



Figur 61. Den övre bilden visar hur byggnadskroppar kan vara fördelade med vanliga planbestämmelserna om placering och volymfördelning enligt PBL. Den nedre bilden visar Kod arkitekters förslag. Tätheten är likadan på båda bilder.

Bild: Kod arkitekter.

Dessutom kan det finnas detaljplanbestämmelser om placering, volymfördelning och användning som försvårar för fler bostäder på tomten. Begränsande är till exempel förbud att bygga längs med gatan eller vid fastighetsgränsen. Detta skulle kunna var möjligt om grannen medger detta och frågor som brandskydd, parkering etc. kan lösas på annat sätt. Figur 61 visar hur en fördelning av byggrätten i flera byggnadskroppar och en friare placering ger tydligare friytor och blandade byggnadsstorlekar. En översyn av gällande detaljplaner i områden med stor förtätningspotential kan bidra till att tillåta en mer varierad bebyggelse. Målet ska vara tillåta ett mer flexibelt utnyttjande av marken. Ett hinder kan vara även bestämmelser om minsta fastighetsstorlek och maximal byggnadsarea per fastighet i absoluta tal. Kod arkitekter föreslår att istället använda exploateringsmättet "maximal byggnadsarea som andel av fastighetens yta" för att byggnadsstrukturen är anpassad till fastighetsstrukturen.

I processen för att ändra eller upprätta en ny detaljplan prövas alltid på vilket sätt ändringen är lämplig med hänsyn till allmänna och enskilda intressen enligt plan- och bygglagen. Det kan finnas många skäl till varför en byggnad eller byggnadsdel inte ska användas som bostad eller varför den inte ska placeras på ett visst ställe. Det är alltid platsens unika förutsättningar som avgör. Men för att kunna förtäta med bostäder inom det befintliga beståndet på ett sätt som skapar mer attraktiva stadsrum är det viktigt att börja med en förutsättningslös översyn av planbestämmelser i befintliga planer.

Nya finansierings- och bedömningsmodeller

Detaljplaneändringar ofta är långa och arbetsintensiva processer och kan beröra många små fastighetsägare som inte vill utveckla sina fastigheter samtidigt. För att ändå få en finansiering för detaljplanerna kan en planavgift vara lämplig som tas ut när bygglov beviljas. Utmaningen är att utforma avgiften på ett sätt så att den bara krävs av de fastighetsägare som vill utöka sin bostadsyta väsentligt. Ett sätt att minska risken med själva investeringen skulle kunna vara att kommunen garantihyr en del av de nya lägenheterna.

Även om kostnaderna kan upplevas vara stora, så är de samhällsekonomiska (inklusive sociala och ekologiska) vinsterna antagligen ännu större vid förtätning. Ofta är dessa samhällsekonomiska vinster dock inte tydligt identifierade, och därför inte heller kommunicerade. Det betyder att vi måste utveckla beräkningsmodeller och investeringskalkyler för att kunna bedöma exploateringsprojekt. Vi behöver mer kunskap om hur kostnader och vinster fördelar sig mellan hushållen, företagen, kommunen och samhället. Med ett mer holistiskt synsätt ger detta förutsättningar för en större beredskap att investera i projekt som rent fastighetsekonomisk verkar vara olönsamma, men ger stora samhällsekonomiska vinster.

Konsekvenser

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

SOCIALA KONSEKVENSER

Förtätning ger möjlighet att komplettera med andra funktioner såsom service och arbetsplatser, men även andra boendeformer och upplåtelseformer. Detta kan bidra till en mer blandad stadsmiljö.

Förtätning i de centrala delarna i staden, som delvis har kontoriserats genom åren, innebär en möjlighet att komplettera med bostäder inklusive boendeservice i form av förskolor, skolor m.m.

Förtätning ger möjlighet att överbrygga barriärer, koppla stadsdelar och utveckla stråk.

EKOLOGISKA KONSEKVENSER

Förtätning inom befintlig bebyggelse sparar värdefull åkermark.

Förtätning kan leda till minskat antal grönytor. Det gäller både i utbyggnadsområden, men även i den bostadsnära miljön.

En ökad befolkningstäthet innebär ett ökat tryck och slitaget på allmänna ytor.

Förtätning innebär en ökad belastning på trafiksystemet, vilket innebär att mindre ytkrävande färdmedel så som gång-, cykel-, och kollektivtrafik behöver prioriteras.

Förtätning i anslutning till kollektivtrafik bidrar till en ökad nåbarhet och ett hållbart resande.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Utbyggnad av nya bostadsområden ökar kraven på befintliga system såsom infrastruktur och olika typer av servicefunktioner. Det innebär kostnader för såväl staden, som bolag och privata aktörer.

När staden växer och det blir fler människor på samma yta, ökar också belastningen på grönytor och det offentliga rummet. Det innebär kostnader för staden och kan i vissa fall kräva en omprioritering av investeringar.

Förtätning skapar underlag till utökad service och nya arbetstillfällen, vilket bedöms stärka ekonomin generellt.

STÄLLNINGSTAGANDE i Stadsplan 2017

- Vi ska utgå från varje plats unika förutsättningar i kommande planering.
- Förtättningsprinciperna är utgångspunkten för all förtätning i befintlig bebyggelse.
- Vi ska i första hand förtäta på hårdgjorda ytor som parkering och inte på grönstruktur. I enstaka gröna stråk kan förtätning vara möjligt, så länge karaktären av grönt stråk behålls.
- Nya utbyggnadsområden ska ha en hög täthet på 100-140 bostäder per hektar.
- Vi strävar efter en blandning av bostadstyper och -storlekar, service samt ytor för dagvattenhantering, parker, stadsodling och gröna stråk.
- Bostäder ska lokaliseras där hållbart resande är möjligt.
- Planbestämmelser i gamla och nya detaljplaner ska underlätta för ett flexibelt utnyttjande av mark och byggnader för bostäder.
- Höga hus, från 8 våningar och uppåt, kan användas för att markera platser och stråk. Hus från 16 våningar och uppåt kan framförallt vara lämpliga vid de regionala noderna och vid stadsdelscentrum.
- Kärnan ska vara dominerande på landborgen mellan Hälsövägen och Helsingborgs lasarett. Området framträder tydligt i siktlinjen från Kronborg, och vi undviker höga hus som bryter landborgens gröna band.

RIKTLINJER för kommande planering

Se riktlinjer för varje bebyggelsekaraktär på följande sidor:

- Sluten kvartersstad sidan 9
- Öppen kvartersstad sidan 11
- Stadsvillor sidan 13
- Lamellhusbebyggelse sidan 15
- Punkthusområden sidan 17
- Tät småhusstad i rutnät sidan 19
- Gles småhusstad i rutnät sidan 21
- Tät gruppbebyggelse och tät småhusenklav sidan 23
- Gles småhusenklav sidan 25

Relation till Stadsplan 2017 och andra dokument

- Planprogrammet för Östra Ramlösa är pausat till 2018. I ÖP2010 är utbyggnadsområdet Östra Ramlösa större än vad det finns planprogram för. I stadsplanen anger vi hela området som framtida utredningsområde.
- Planprogrammet för Norra Infarten beskriver omvandlingen till en blandad stadsdel under en lång period; från idag till 2035. Till 2035 bedöms området kunna rymma 350 nya bostäder. I stadsplanen pekar vi ut Stattena som ett stadsdelscentrum med möjlighet till förtätning.
- Planprogrammet för Drottninghög utgår från att koppla samman och riva barriärer, förtäta stadsdelen med cirka 1100 bostäder och skapa variation. Till skillnad från i planprogrammet föreslår vi förskolor, och inte bostäder, i den östra och södra delen av områdesparken.
- Planprogrammet för Fredriksdal redogör för förtätning med cirka 1000 nya bostäder, nya kopplingar, utveckling av grön- och dagvattenstrukturen samt flera förskolor. Vi föreslår en annan markanvändning än planprogrammet i koloniområdet. Vi föreslår istället skola, förskola, idrottshall, park, stadsodling och dagvattenhantering.
- Planprogrammet för Sundspärlan beskriver en utveckling av området med 300-500 nya bostäder i flerfamiljshus. En viktig del är att bevara Folkparkens kultur- och symbolvärde både som park och mötesplats. Det ska finnas fullgoda rekreativa värden inom såväl Folkparksområden som i Jordbodalen och Gåsebäcksravinen. I enlighet med planprogrammet föreslår vi skola och förskola.

Referenser

- 500 K - så kan civila aktörer skapa fler hem i villastaden. KOD arkitekter, 2016
- Bebyggelseäthet och exploateringstal. Malmö Stadsbyggnadskontor, 2008
- Fördjupning av översiktsplan för H+, antagen av kommunfullmäktige 23 november 2011. Helsingborg stadsbyggnadsförvaltningen, 2011
- Helsingborg - konkretisering av riksintresse för kulturmiljövården. Helsingborg kulturmagasinet, 2015
- Höga hus i Helsingborg. Helsingborg stadsbyggnadskontoret, 2003
- Mellanstaden - Strategi för hållbar stadsutveckling. Paradiso arkitekter, 2015
- Plangenomförande - Kommunen som avtalspart, markföretagare och förnyelsemotor, R:126-1984. Byggnadsnämnden, 1984
- Så förtätar vi Malmö! Dialog-pm 2010:2. Malmö stadsbyggnadskontor, 2010
- Tätare Stockholm - underlag till RUF 2010 och Stockholms översiktsplan, rapport 8:2009. Stockholms läns landsting Regionplanekontoret, 2009
- Täthetsmått för effektiv kollektivtrafik. Sveriges kommuner och landting, 2016

Bilaga 1: Planeringsförutsättningar för utbyggnadsområden - 2017-09-26

Område nr (se kartan på sidan 5)	Nuvarande markanvändning	Markägoförhållanden	Bostäder	Förutsättningar
1. Kungshult	Natur, bostäder	Staden	30	Det finns behov av ny förskola i Mariastaden under perioden 2023-2025, kopplat till nuvarande befolkning och pågående utbyggnad. Planförfrågan har funnits för såväl bostäder som förskola. Utformningen och omfattningen behöver ta hänsyn till övergången mot skogen och läget vid vårdboendet. Bebyggelsen bör ha en täthet på 60-80 bostäder/hektar. Dagvattenfrågan är viktig och måste lösas, och om det blir ont om plats har förskola prioritet över bostäder.
2. Maria Park, vid gamla Maria	Parkeringsplats	Privat	40	Utbyggnaden kräver en samlad parkeringslösning. Ytan är planlagd som parkering och ägs av samfälligheten Maria park. Området berörs av riksintresse kulturmiljö. Utformningen och omfattningen av den nya bebyggelsen behöver ta hänsyn till kulturmiljön. Tätheten bör vara 60-80 bostäder/hektar.
3. Tinkarpsbacken/Söder om Sofiero	Åkermark klass 7	Privat	10	Ytan är undantagen från Pålsjö naturreservat. Berörs av riksintresse natur (landborgen) och ligger i anslutning till fornminnen. Ledningar för vatten, spill och dagvatten finns i Sofierovägen samt elledning och optorör, men oklart kring storlek och kapacitet på ledningar. Utformningen och omfattningen av den nya bebyggelsen behöver ta hänsyn till landskapsbilden och närheten till naturreservatet. Tätheten bör vara 60-80 bostäder/hektar.
4. Magnus Paulins gata/vid Pålsjö slott	Åkermark klass 7	Staden (jordbruksarrende)	15	Möjligheternas tomt för bostäder, förskola, vård etc. Ytan undantagen från Pålsjö naturreservat. Berörs av riksintresse natur (landborgen), fornminnen. Fjärrvärme, spill, dagvatten och vattenledning finns i Bengt Langhs gata, men oklart kring kapacitet. Planförfrågan har funnits för bostäder. Befintligt arrende måste sägas upp.
5. Söder om Pålsjö kyrkogård/Peter Boijes väg	Parkeringsplats, park, bostäder	Staden, Helsingborgshem, samfällighet	50	Ytan är planlagd som allmän plats (park) samt yta för uthus och garage. Bostäder finns mellan parkeringsplatserna. Utbyggnaden förutställer en samlad parkeringslösning. Befintliga bostäder är anslutna till fjärrvärmenät. Tätheten bör vara 60-80 bostäder/hektar.
6. Maria stationsområde	Åkermark klass 8	Staden	2000	Gällande planprogram (2008). Delar av området är såväl detaljplanlagt som utbyggt.

Område nr (se kartan på sidan 5)	Nuvarande markanvändning	Markägoförhållanden	Bostäder	Förutsättningar
7. Öster om Romares väg/Söder om Pålsjö sjukhem	Vårdboende, dagvattendamm, park	Privat, Trafikverket	150	Delar av ytan är dagvattendamm och delar utgör infart till bostäder i norr. Ligger i anslutning till Västkustbanan, vilket förutsätter att 1) järnvägssträckningen mellan Maria station och Helsingborg C fastställs och 2) förläggs i tunnel. Det ger möjlighet att gestalta området som en helhet. Romares väg/Hasselgatan (norra delområdet). Järnväg och bebyggelse kräver noggrann utredning av översvämningsåtgärder i samband med genomförande av en järnvägslösning.
8. Ringstorpsvägen/Johan Banérs gata	Park, parkeringsplats, service (ICA nära, Ringstorps bibliotek m.m.), gata	Staden, privat	65	Befintlig service pekats ut som servicepunkt i stadsplanen och är viktig att behålla. Möjligt till påbyggnad med bostäder. Höjdskillnader vid Johan Banérs gata/Hammerbergsgatan går möjligtvis att utnyttja för ett parkeringsgarage. Arrende för skylt finns på parkeringsplats. Strukturbildande kollektivtrafik längs med området utpekad.
9. Johan Banérs gata/Kullavägen (Intill Sleipner 6)	Park, gata, gc-väg	Staden, privat, Helsingborgshem	90	Befintlig gatustruktur behöver ändras och kräver utredning. En möjlighet är att stänga av Kurirgatan/skapa infart från Kurirgatan till Johan Banérs gatan. Buller bör uppmärksammas, samt ledningsstråk (NSVA + ÖKAB) inom området. Strukturbildande kollektivtrafik längs med området utpekad. Förfrågan om detaljplaneläggning för förtätning finns i Kv Oden 1 (norr om ytan).
10. Västra Berga	Parkeringsplats, parkeringsgarage, bostäder, privata odlingslotter	Privat	520	Delar av området ligger i anslutning till Västkustbanan och förutsätter att järnvägssträckningen för Västkustbanan mellan Maria station och Helsingborg C är fastställd. För ytorna längs med järnvägen skapas ett tillfälle för omvandlingen i samband med järnvägsutbyggnaden. Utbyggnaden kräver en annan parkeringslösning och flytt av ledningar (NSVA+ÖKAB). En av ytorna är infart till vårdboende, som behöver annan lösning. Fördröjning och rening av dagvatten är viktigt. Västra Berga pekats ut för strukturbildande kollektivtrafik och där finns ett utredningsområde med två alternativa sträckningar. Utbyggnaden är beroende av val av sträckning. Med ett kollektivtrafikstråk genom området öppnas även möjligheten att markera detta stråk med bostäder. Kommande planering behöver uppmärksamma eventuella risker från närliggande verksamheter. Nordöstra området ligger i ett område med tydlig översvämningsrisk. Det finns problem redan i befintlig bebyggelse och särskild hänsyn krävs i detta område samt området öster om. Rinnvägar får inte blockeras. De vägar som behövs för framkomlighet (utryckning osv) måste fungera vid skyfall.

Område nr (se kartan på sidan 5)	Nuvarande markanvändning	Markägoförhållanden	Bostäder	Förutsättningar
11. Rundgången	Verksamhetsområde,	Privat, Staden	500	Omvandling av verksamhetsområde. Omvandling kräver ett helhetsgrepp med etappvis planering. Lämpligast att börja omvandlingen på norra delen. Verksamheter med omgivningspåverkan. Lämpligt att börja med planprogram.
12. Norra infarten	Infart, verksamhetsområde, stadsdelscentrum, parkeringsplatser	Staden, Helsingborgshem, privat	350	Gällande planprogram (2012).
13. Fredriksdal	Parkeringsplatser, vårdboende (Spanaren 1), bussgata, matargata	Staden, Helsingborgshem, privat	1000	Gällande planprogram (2016). Ny och förskola behövs och ett större utredningsområde finns söder om Fredriksdal. Utgångspunkten är 20 000 kvm för en skoltomt, men eftersom det i detta område finns möjligheter till samutnyttjande med befintliga skolor i området samt grönstruktur är det möjligt att skoltomten kan vara mindre.
14. Drottninghög	Parkeringsplatser, Park	Helsingborgshem, staden	1100	Gällande planprogram (2012). Detaljplaneläggning pågår i flera etapper, och byggnation är påbörjad. Förskolorna i anknytning till parken är alternativa placeringar till varandra.
15. Dalhem	Parkeringsplatser, grönytor	Helsingborgshem, staden, privat	750	"Förtätning inom området kräver ett helhetsgrepp, som innehåller en ny parkeringslösning och trafikmatning till området. Särskilt viktigt är att utreda området i anslutning till Annerovägen i ett sammanhang, då den fysiska kopplingen mellan Drottninghög och Dalhem är viktig. Ett planprogram bör initieras som tar hänsyn till erfarenheter av förtättningsprocesserna för Drottninghög och Fredriksdal. Det finns behov för en ny idrottshall. Generellt har Dalhem har stor andel hårdgjord yta. Parkeringsplatsen i söder löper enligt skyfallskarteringen störst risk att drabbas av översvämning vid skyfall. Den fortsatta planeringen måste ske med klimatutredningen i åtanke, så att översvämningens risk förebyggs genom rätt höjdsättning av bebyggelse i förhållande till gata. Vid området längs Dalhemsvägen finns översvämningens risk vid skyfall. Höjdsättningen är mycket viktig i den fortsatta planeringen liksom vart dagvatten ska ledas (går idag mot NV Berga)."

Område nr (se kartan på sidan 5)	Nuvarande markanvändning	Markägoförhållanden	Bostäder	Förutsättningar
16. Mejeriet	Odlingslotter, tidigare Mejeri (verksamhet)	Privat, staden (arrende odlingslotter)	650	I detaljplanen bör man hitta en helhetslösning för hela Mejeriet med skola, förskola, bostäder och vård samt grönstruktur. Det finns också goda möjligheter att skapa nya gröna stråk och synergieffekter med Fredriksdals friluftsmuseum och Olympia park. Skolan behövs snart: skolstart hösten 2018 var utgångspunkten, men kan skjutas framåt något år. Därför behöver detaljplanearbetet komma igång snarast, och inte invänta stadsplanens process. Beakta ledningsstråk samt markföreningar med anledning av tidigare verksamhet. Hänsyn behövs till angränsande natur- och kulturvärden i Fredriksdal museer och trädgårdar. Ersättningslotter kan erbjudas på olika platser inom staden.
17. Filbornavägen	Infart, park/buffertzon, parkeringsplatser	Staden, (arrende verksamhet) privat	810	Omvandling av Filbornavägen från Lägervägen till Ragnvallagatan kräver en helhetslösning och ny gatustruktur för att effektivisera markanvändningen. Risk för markföreningar. Hänsyn behövs till större ledningsstråk, buller, och höjdskillnader. Filbornavägen utgör kopplingen till det nya vattentornet (ligger i Filbornavägens förlängning öster).
18. Rosengården	Parkeringsplatser, stadsdelscentrum, bostäder, parkmark	Staden och privat	440	Förtätning kräver en annan parkeringslösning, dagvattenhantering och fördröjning. Se skyfallskartering.
19. Äppelodlingen	Fruktodling	Privat, staden (arrende)	1970	Området behöver gestaltas som en helhet. På längre sikt avses en utveckling med bostäder, skola, förskola och idrottsaktivitet samt inslag av stadsodling. Troligen markföreningar från pågående verksamhet, buller och trafik, fördröjning och dagvattenhantering. Västra spetsen behövs för planerad översvämning vid skyfall.
20. Adolfsberg	Parkeringsplatser, infart till bostadsområde, kyrka, centrumbebyggelse	Privat	1040	Förtätning inom Adolfsberg kräver ett helhetsgrepp som inkluderar gemensamma parkeringslösningar. Det finns redan befintliga byggrätter för radhus på grönområdet i dp 15573. Ta hänsyn till kulturmiljöerna runt "Slottet" och Adolfsbergs kyrka.
21. Bastionen	Parkeringsplats	Staden (arrende för parkering)	30	Planuppdrag/överklagad detaljplan finns sedan tidigare. En annan parkeringslösning behövs samt hänsyn till riksintresse kulturmiljö, och natur (Landborgen). Hänsyn gällande buller.

Område nr (se kartan på sidan 5)	Nuvarande markanvändning	Markägoförhållanden	Bostäder	Förutsättningar
22. Parkeringshuset Hummern/	Parkeringshus, parkeringsplatser, grönytor	Staden, (arrende för verksamhet)	40	Antalet bostäder är beräknat för en kombination av bostäder och parkeringshus på 4 våningar. Hänsyn gällande buller.
23. Malmöleden/ Södra Stenbocksgatan	Parkeringsplats, bensinmack, parkmark, gc-väg, hotell	Staden, privat	320	Området behöver gestaltas som en helhet och med ny gemensam parkeringslösning. Hänsyn behöver tas till eventuella markföroreningar och buller. Angränsar i söder till FÖP H+ som pekar på utveckling till blandad stad med inriktning boende samt utveckla gröna stråk. Genom området går ett grönt stråk, och området behöver en närpark.
24. Närlunda	Parkeringsplats	Helsingborgshem	250	Gällande planprogram (2016). Detaljplanering pågår.
25. Sundspärlan	Parkeringsyta, Folkets park/evenemangsyta	Staden (arrende för sport/idrott)	400	Gällande planprogram (2011). Det finns ett stort behov av en ny skola i området. Området ska även i fortsättningen kunna vara en grön samlingsplats i kombination med skola och förskola. Hänsyn behöver tas till buller och gasledning.
26. Södra Hunnetorpsvägen/ Lagmansgatan	Park (buffertzonen), gc-väg, gata, bensinmack,	Staden (arrende för verksamhet)	350	Inom området finns ett ledningsstråk (NSVA + ÖKAB). Planlagda, obebyggda ytor för bostäder. Planuppdrag finns för Pysslingen 1 mfl, 2016-09-22, dvs den norra delen av planområdet fram till Bankogatan. Skyfallsmodelleringen visar översvämningsrisk i de norra delarna. Förutsättning för bebyggelse är att dagvatten- och skyfallshantering utreds för tillrinningsområdet. Åtgärder kan krävas för ett större område. NSVA har underlagsmaterial.
27. Elineberg	parkering, centrumbebyggelse	Privat	160	Det finns ett pågående detaljplanearbete för området. Hänsyn till buller samt riksintresse naturvård (Landborgen). Det finns förätningspotential för hela Elineberg samt längs Elinebergsvägen.
28. Spikfabriken	Verksamhet, parkmark	Staden, privat	120	Utvecklingen av området bör synkas med utvecklingen kring Ramlösa station. Eventuella risker från närliggande verksamheter och vägar. Ramlösa station ligger utanför stadsplanens avgränsning och inom FÖP H+. Enligt FÖP H+ ska området runt Ramlösa station utredas för personalintensiv verksamhet, service och handel med hänsyn till järnvägen. Vi föreslår ett projekt för stationsområdet, där vi också utreder möjligheten för bostäder och att koppla samman området med Östra Ramlösa via Clausgatan.

Område nr (se kartan på sidan 5)	Nuvarande markanvändning	Markägoförhållanden	Bostäder	Förutsättningar
29. Christer Boijes Väg/ Kullavägen	bostad, förskola, parkmark	Privat, staden, samfällighet	90	Ligger i anslutning till Västkustbanan, vilket förutsätter att 1) järnvägssträckningen mellan Maria station och Helsingborg C fastställs och 2) förläggs i tunnel. Det ger möjlighet att gestalta området som en helhet. Dagvattenfrågan måste lösas i samband med utbyggnaden av järnvägstunneln.
30. Område i anslutning till Skånebanan	Park/Natur och parkering	Staden, privat	80	Riksantikvarieämbetet tog 2016 beslut om att revidera riksintresset för kulturmiljövård för Ramlösa brunnsspark. I samband med det togs gräsytan bort från riksintressets avgränsning. En utbyggnad förutsätter mer kunskap om ev. planskilda korsningar och yta för dubbelspår på Skånebanan. Bebyggelsen bör ha en täthet på 60-80 bostäder/hektar. Den kommande planeringen behöver uppmärksamma eventuella risker och buller från järnvägen.
31. Tuppens rekreationslotter	Rekreationslotter	Staden (arrende rekreationslotter)	300	Gällande arrende behöver sägas upp. Markföreningar samt eventuella risker och buller från närliggande verksamheter och vägar behöver uppmärksammas i den fortsatta planeringen. Lågpunkt i den södra delen.
32. Landskronavägen	Verksamheter (externhandel Lidl, Coop m.f)	Privat	840	Omvandling av Landskronavägen delvis till stadsgata. Norra delen ligger inom reservat för fast HH-förbindelse. Eventuella risker och bullerproblematik från närliggande verksamheter och vägar behöver beaktas i det fortsatta planarbetet. Två nedlagda deponier inom området (riskklass "måttlig"). Område där det enligt klimatutredningen är stor risk för översvämning och stora vattendjup vid skyfall liksom vid stora flöden i Lussebäcken. Föreslagen förtätning kan inte genomföras innan åtgärder vidtagits. Fördjupad utredning finns (PM Modellerings av Lussebäcken, 2016.) Skola inom området är en alternativ placering till den på Norrehedsskolan. Pågående (våren 2017) planläggning för sportgymnasiet på Tyfonen 2.
33. Ättekulla	Parkeringsplats, garage, bullervall	Staden, privat	850	Norra delen förutsätter ett samlat stråk för farligt gods, och att vi vet vilka ytor som krävs för en fast HH-förbindelse. Eventuella risker samt buller från närliggande verksamheter och vägar. Riskreducerande åtgärder kan bli aktuella. Fortätning kräver en samlad parkeringslösning. Nordöstra delen ligger inom vattenskyddsområde.

Område nr (se kartan på sidan 5)	Nuvarande markanvändning	Markägoförhållanden	Bostäder	Förutsättningar
34. Raus & Raus vång	Åkermark klass 7, gård, bostäder	Staden (arrende jordbruksmark)	1870	Området förutsätter strukturbildande kollektivtrafik genom till exempel station på Rååbanan eller Västkustbanan eller spårväg. Strukturbildande kollektivtrafik skapar bättre förutsättningar för både utveckling av handel och service inom verksamhetsområdena närmast stationen. Eventuella risker från närliggande verksamheter och vägar. Hänsyn behöver tas till angränsande naturreservat, landskapsbilden och kulturmiljön vid Backagården. Det finns en planerad uttagsbrunn med tillhörande skyddszon (Raus 5) inom området. Den planerade borrhåen står inte i konflikt med utbyggnadsområdet, så länge man följer skyddsföreskrifterna om bland annat täta avloppsledning, täta dagvattenmagasin och förbud mot bergvärmeborror och miljöfarlig verksamhet.
35. Landskronavägen/Rausvägen	Handel (sällanköp) och livsmedelsbutik	Privat	270	Området förutsätter strukturbildande kollektivtrafik genom till exempel station på Rååbanan eller Västkustbanan eller spårväg. Strukturbildande kollektivtrafik skapar bättre förutsättningar för både utveckling av handel och service inom verksamhetsområdena närmast stationen. Stor lågpunkt. Eventuella risker och buller från närliggande verksamheter och vägar.
36. Vid Fregatten-Landskronavägen	Park	Staden	60	Området ligger lågt och utbyggnad förutsätter klimatanpassningsåtgärder kring Lussebäcken och utformningen av en park väster om området. Buller. Ligger inom riksintresse kulturmiljövård (Rååns dalgång) och angränsar till riksintresse för naturvården (Råån med omgivning). Planarbetet pågår.
37. Påltorp	Park	Staden	30	Planansökan finns för bostäder. Det finns särskilda vattenskyddsföreskrifter från 1962 som anger förbud mot petroleumprodukter med mera, men dessa är inte längre aktuella då grundvattenströmningen inom området är riktad bort från den aktiva delen av Örbyfältet. Enligt överenskommelse med NSVA behöver vi inte ta hänsyn till dessa vattenskyddsföreskrifter. Området i söder gränsar till Örbyfältets primära skyddszon. Översvämningsrisk vid skyfall.
38. Norrehedsskolan	Skola	Staden	180	Kompetenscentrum har avtal med fastighetsförvaltningen fram till 2018. I anslutning till stråk för farligt gods enligt FÖP H+. Eventuella risker och buller från närliggande verksamheter och vägar.
Summa			17820	

Boende för särskilda behov

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.

Helsingborg står inför ett antal utmaningar och möjligheter som berör vård och omsorg. En förändrad befolkningsstruktur, medicinsk och teknisk utveckling, kompetensförsörjning samt en förändrad kravbild hos medborgarna. PM Boende för särskilda behov utgör ett kunskapsstöd vid den fortsatta planeringsprocessen av vård och omsorg.

Bakgrund

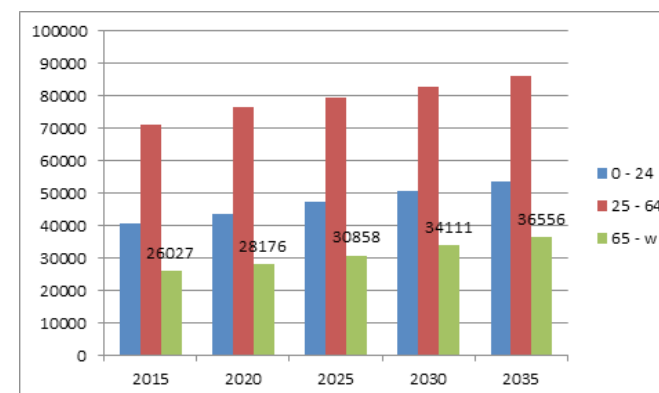
Den demografiska utvecklingen gör att ålderspyramiderna mer ser ut som rektanglar än pyramider och att försörjningsbördan för den arbetsföda befolkningen ökar. Helsingborg har en liknande demografisk struktur som riket och staden kommer att ha samma utmaning som Sverige och västvärlden i stort. Enligt befolkningsprognosen förväntas gruppen 65 år och uppåt att öka med cirka 30 procent till år 2035. Gruppen äldre ser annorlunda ut än den tidigare har gjort exempelvis avseende utbildningsnivå, ökade krav och behov samt hälsa. Äldreforskning påvisar också att äldre blir en mer och mer heterogen grupp med önskemål om att behålla sin livsstil och kvalitet.

Helsingborg ska erbjuda en variation av attraktiva boendemiljöer. Detta innebär till exempel olika bostadstyper- och storlekar för olika stadier och situationer i livet. Vi ska också kunna erbjuda bostäder med smarta funktioner och anpassningar, med

stöd som gör det möjligt för alla att kunna ha sin egen bostad.

Boendemiljön omfattar således mer än bara själva boendet och det är platsen där ett gott vardagsliv kan levas. Hög livskvalitet skapas i en vardag med social samvaro och närhet till rekreation och service. Ett av målen i ÖP2010 är att Helsingborg stad ska samordna bostadsplanering och utbyggnad av samhällsservice. Serviceutbudet i stadskärnan och andra delar av staden ska vara tillgängligt.

Helsingborg stad har på uppdrag av Boverket inventerat tillgängligheten av flerbo-stadshus i staden. Inventeringen är till nytta när framtida områden planeras, men ger också fastighetsägarna förslag på enkla förbättringsåtgärder. Inventeringen omfattar cirka 450 lokaler och 12 000 lägenheter utav de 40 000 som ingår i stadens flerbo-stadsbestånd.



Figur 1. Fram till år 2035 förväntas gruppen 65 år och äldre att öka med cirka 30 procent

Förslag

Det framtida behovet av vård och omsorg

De flesta, cirka 4000 personer, med behov av vård och omsorg i Helsingborg får det som stöd i hemmet. Stödet ska alltid vara individuellt utformat och bygga på en behovsbedömning tillsammans med hög patientsäkerhet. Stödet av hemvård ökar då volymen äldre blir större och risken till försämrad hälsa ökar med åldern. I Helsingborg ska det finnas bra och ändamålsenliga boenden för den som har möjlighet att bo kvar hemma.

Vårdboenden

Vård- och omsorgsförvaltningen ser ett behov av vårdboendeplatser främst inom centralorten. Fram till 2040 kan det behövas upp till 600 nya platser, om behovet ser ut som det gör idag. Dagens boenden har mellan 40 – 100 platser. Utredning om förtätning av befintliga boenden ska tas fram för att undersöka förutsättningarna för detta. På längre sikt behövs även nya vårdboenden.

Det finns dock en tydlig strategi om att äldre ska kunna bo kvar hemma. Detta kan innebära att behovet av nya vårdboendeplatser minskar. Det förutsätter dock en omfördelning av resurser till hemvård. Andra bidragande faktorer som möjliggör kvarboende är teknikutveckling och bostadsanpassning.

Andra boendekoncept för äldre personer

Vård- och omsorgsförvaltningen uppmanar andra aktörer att utveckla alternativa boendekoncept för äldre personer. Exempelvis ges idag bidrag till trygghetsboenden. Viktiga faktorer vid placeringen av dessa typer av boenden är närmiljön. Det ska finnas tillgång till offentlig och kommersiell service som vårdcentral, kollektivtrafik, bibliotek och dagligvaruhandel, grönområden samt post. Stadsplanen värnar om lokala stadsdelscentrum och mötesplatser, vilket är viktigt för äldres behov.

Bostäder med särskild service

Bostäder med särskild service för personer med olika typer av funktionsnedsättning, så kallade LSS-boenden behövs. Under perioden 2016-2023 finns det planer på fem nya boenden. Inriktningen mot gruppboende eller serviceboende, samt placering inom kommunen utreds succesivt. Dessa boenden kan vara svåra att integrera i efterhand, varför det krävs god framförhållning och dialog mellan förvaltningar.

Gruppboenden utgörs av 6 till 12 lägenheter, med tillgång till gemensamhetslokaler. Dessa kan lämpligen integreras i en villastruktur där ljudmiljön och förutsättningarna

för en skyddad uteplats är goda. Serviceboenden kan integreras i flerbostadshus och det finns redan idag på flera platser i staden. Båda typer av boenden bör dock placeras i närhet till offentlig service och centrumnoder samt grönområden för att möjliggöra självständighet. Det kommer att behövas en variation av dessa typer av bostäder, även under perioden 2023 – 2035.



Figur 2. En kvinna och en man sitter i solstolar med girlanger runt halsarna.
Foto: Anna Olsson

Konsekvenser

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

SOCIALA KONSEKVENSER

Vid etablering av nya boendekoncept för äldre och personer med funktionsnedsättning är det viktigt att beakta närhet till såväl service som grönstruktur.

Service bör ligga i anslutning till boendet för att öka självständigheten eller på en plats som har goda förbindelser för att nå service.

Den visuella närheten kontakten till grönska och folkliv är viktigt för alla boendekoncept och äldre-forskning visar också att det har en positiv inverkan på hälsan.

Vissa boendekoncept har större behov friyta eller grönområde i nära anslutning till bostaden. Det är viktigt att närmiljön är nåbar och utan fysiska hinder.

Boendemiljön omfattar inte bara själva bostaden, utan är platsen där ett gott vardagsliv skapas. Boendekoncept för äldre och personer med funktionsnedsättning bör lokaliseras med närhet till mötesplatser eller där dessa kan nås på ett enkelt sätt.

EKOLOGISKA KONSEKVENSER

Svårt när det inte är specifika platser.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Nya boenden innebär investeringar för Helsingborg stad såväl som för privata aktörer.

Nya boenden kan även innebära kostnader i teknisk infrastruktur för NSVA och Öresundskraft.

STÄLLNINGSTAGANDE i Stadsplan 2017

- Vi ska i första hand skapa nya platser i vårdboende och trygghetsboende genom utveckling av befintligt bestånd, och verka för ändamålsenliga boenden för de som har möjlighet att bo kvar hemma.
- Vi lokaliserar boenden med behov av särskilt stöd och boenden för äldre nära service eller där det finns möjligheter att nå denna på ett enkelt sätt för att möjliggöra ökad självständighet.

RIKTLINJER för kommande planering

- Vi ska involvera stadens förvaltningar tidigt i planeringsprocessen för att möta behovet inom vård och omsorg.
- Vi uppmuntrar privata aktörer att utveckla alternativa boendekoncept för äldre personer.
- Vi ska utvärdera och säkerställa behovet av friyta tidigt i planeringsprocessen.
- Vi värnar den visuella närheten till grönska och folkliv vid placering av nya boenden.

Relation till Stadsplan 2017 och andra dokument

- ÖP 2010 berör inte det framtida behovet av vård- och omsorg. Föreslagna vårdplatser i stadsplanen tar istället utgångspunkt i befolkningsprognosen.
- Förtätning i ÖP2010 utgår till stora delar i det goda vardagslivet. För äldre och personer med funktionsnedsättning innebär det att skapa kvaliteter i boendemiljön med närhet till service såväl som grönska.
- Det förväntade behovet av LSS utgår från vård- och omsorgsförvaltningens investeringsplan.
- Livskvalitetsprogrammet betonar att vi skapar hem för alla vilket är en viktig aspekt för gruppen äldre och personer med funktionsnedsättning.

Referenser/fotnoter

- Tillgänglighetsinventering Stadsbyggnadsförvaltningen Helsingborg 2015