

Levande centrum/mötesplats Mariastaden, Helsingborg

– ett förslag till levande centrum i Mariastaden



LUNDS TEKNISKA
HÖGSKOLA
Lunds universitet

Examensarbete:
Fredrik Morän

© Copyright Fredrik Morän

LTH Ingenjörshögskolan vid Campus Helsingborg
Lunds Universitet
Box 882
251 08 Helsingborg

LTH School of Engineering
Lund University
Box 882
SE-251 08 Helsingborg
Sweden

Tryckt i Sverige
Media-Tryck
Biblioteksdirektionen
Lunds Tekniska Högskola
Helsingborg 2005

Sammanfattning

– ett förslag till levande centrum Mariastaden.

Detta examensarbete utfördes för att undersöka möjligheterna till att skapa ett centrum/mötesplats i Mariastaden, Helsingborg. Arbetet skall även ge förslag till hur ett eventuellt centrum/mötesplats skall utformas.

Mariastaden är ett gammalt sjukhusområde strax utanför Helsingborgs centrum. Detta område avvecklades som sjukhusområde så sent som början av 1990-talet. Nu har de gamla sjukhusbyggnaderna och personalbostäderna renoverats och byggnaderna har fått nya användningsområden. Det byggs även hela tiden utanför sjukhusområdet och Mariastaden växer och kommer att göra så i kanske 10 år till. I och med detta ökar behovet av servicefunktioner i området.

Målet med arbetet är att undersöka om det finns någon möjlighet att skapa ett centrum/mötesplats i de nu befintliga delarna av Mariastaden.

De verksamheter som finns i Mariastaden idag är helt koncentrerade till parkområdet och de gamla sjukhusbyggnaderna, förutom ett café som ligger precis bakom parken.

Den för närvarande största verksamheten i parken är skolverksamhet, men här finns också många arbetsplatser. Detta gör att det finns ett relativt stort underlag för att kunna etablera en eller flera affärer i området.

Jag har i detta arbete valt att placera ett centrum/mötesplats på tomt 3:1 som är placerad vid korsningen Mariehällsvägen/Kungshultsvägen. Anledningen till att detta blev den utvalda platsen var att jag genom mina intervjuer fick en indikation på att det var en lämplig plats.

Det finns två utformningsförslag för ett centrum/mötesplats. I förslag 1 så är husen lägre och mer traditionella, medan i förslag 2 har högre punkthus använts. I båda förslagen finns det lägenheter ovanpå verksamhetslokalerna, området knyts ihop av ett torg.

Slutsats för detta arbete är att det finns stora möjligheter att genomföra byggnation och sedan driva ett fullt fungerande centrum/mötesplats på denna plats i Mariastaden.

Abstract

- A propose for a living centre of Mariastaden.

This examination work was done to examine the possibilities to create a centre/meeting place in Mariastaden, Helsingborg. This work was meant to be a suggestion for how a fictive centre/meeting place should be designed.

Mariastaden is an old hospital area very close to the centre of Helsingborg city.

This was closed down as an institution as late as in the beginning of 1990th?

Now, the hospital and staff buildings have been renovated and the buildings have gone into a new area of use.

All the time new building constructions are taken place outside the old hospital area and Mariastaden is growing constantly and will continue to do so for another 10 years of time.

Because of this the demand for service will continue to grow in this area.

The purpose of this work is to investigate if there are some possibilities to create a centre/meeting place in the present park of Mariastaden.

The activities that now are taken place in Mariastaden are fully concentrated to the park area and the old hospital buildings besides a café situated next behind the park area.

The most dominating activity for the moment are the school activities but you can even find other activities as all these activities together, make a relative big basis to establish one or more business premises in this area.

I have in this work chosen to place a centre/meeting place at site 3:1, witch is placed at the crossing Mariehällsvägen/Kungshulltsvägen. The main reason why I chose this site was, that I through my interviews got an indication of this being the most suitable spot.

I have, through my work, designed two suggestions for a centre/meeting place. In my first suggestion the houses are lower and of a more traditional style, while in my second suggestion I have designed higher alternatives. In both suggestions you find rental flats at the top of the business premises. The area is linked together by a public open square.

My conclusion of this work is that there are huge possibilities to bring about constructions and to implement a fully functioning centre at this site in Mariastaden.

Förord

Föreliggande examensarbete har kommit till som ett resultat av samarbete med Medborgarutskott väst, Helsingborgs stadsbyggnadskontor samt ett flertal företag och föreningar i Helsingborg. De har alla bidragit till en stor del av materialet i detta arbete, både genom att ta fram relevant information men även för att de har ställt upp på möten och intervjuer gällande arbetets utformning och innehåll.

Jag vill här med framföra ett stort tack alla medverkande men speciellt till: Marianne Dock, Ann Persson, Maria Kjellsson, Björn Bendsorp-Redestam & Anders Robertson.

Innehållsförteckning:

1 Inledning	1
1.2 Behov av service	1
1.3 Syfte/mål	1
2 Historik	2
3 Mariastaden idag	5
3.1 Axel genom området	5
3.2 Baksidan är framsida	5
3.3 Entréer utåt	6
4 Verksamheter i Mariastaden idag	7
5 Utvecklingen för hela Mariastaden	7
6 Intervjuer	8
6.1 Intervju med Olle Anderberg, Helsingborgs centrumförening	8
6.2 Intervju med Eva Norlin & Roger Svensson, Helsingborgshem	9
6.3 E-post intervju med Mathias Bengtsson, Wihlborgs fastigheter i Helsingborg AB	11
6.4 Intervju med Matz Svensson, HSB Nordvästra Skåne	12
6.5 Intervju med Per Hylén, Skanska Direkt NV Skåne	14
6.6 Telefonintervju med Anders Karlsson, Skanska Sverige AB	15
7 Enkät om Mariastaden	17
8 Analys, slutsatser	21
8.1 Varför ställdes dessa frågor?	21
8.2 Den valda platsen	21
8.3 Utformning	22
8.4 Förslag till lämpliga verksamheter	25
8.5 Framtiden	25
8.6 Slutsats	27
9 Källor och litteratur	28
9.1 Muntliga källor	28
9.2 Tryckta källor	28
9.3 Bildförteckning	28

10 Bilagor	29
10.1 Bilaga 1	29
10.2 Bilaga 2	30
10.3 Bilaga 3	31
10.4 bilaga 4	32

1 Inledning

1.1 Ett område i förändring

Mariastaden är ett gammalt sjukhusområde strax utanför Helsingborgscentrum (se bilaga 1). Detta område avvecklades som sjukhusområde så sent som början av 1990-talet. Då fanns det bara byggnader inne på själva parkområdet, det som idag heter Mariapark. Nu har de gamla sjukhusbyggnaderna och personalbostäderna renoverats och byggnaderna har fått nya användningsområden såsom skola, fritidsgård, arbetsplats för både kommunal och privat anställda samt privata bostäder. Parkområdet har även kompletterats med en hel del nya bostadsbyggnader, men den största förändringen av området är all nybyggnation på åkrarna norr och öster om parken. Den nybyggnation som har gjorts än så länge är uteslutande villor och bostadsrättslägenheter. Denna byggnation är ganska låg och påminner om ett helt vanligt villaområde. Kommunens tanke är att ju längre bort ifrån parken och ju närmre staden man kommer desto högre och stadlika skall byggnaderna och kvarteren bli. Det finns inplanerat i dessa ännu obbyggda områden att det även skall byggas hyreslägenheter, detta dels för att Helsingborg har ett stort behov av hyreslägenheter och dels för att detta skapar en variation bland de boende i Mariastaden.

1.2 Behov av service

Mariastaden växer hela tiden och kommer att göra så i kanske 10 år till, med detta ökar även behovet av servicefunktioner i området. Vad man menar med servicefunktioner beror på vem man frågar och på vad den personen har för förhållande till Mariastaden t.ex. boende, byggherre, fastighetsägare, kommunalpolitiker m.m.

1.3 Syfte/mål

Alla har de kanske olika syn på vad som behövs i ett område och det är bland annat detta som det här arbetet skall undersöka. Arbetet har baserats på en hel del intervjuer med bland annat fastighetsägare och byggherrar men även en enkät där de boende har blivit tillfrågade. Målet med arbetet är att undersöka om det finns någon möjlighet att skapa ett centrum/mötesplats i de nu befintliga delarna av Mariastaden. Begreppet centrum/mötesplats kan kännas lite abstrakt och svårt att förstå men detta kommer att förklaras och preciseras i arbetet. Även centrumets/mötesplatsens placering kommer att föreslås i arbetet. Dess placering kommer att grundas på hur området ser ut idag. Eftersom Mariastaden hela tiden byggs ut och blir större så kommer med all säkerhet områdets centrumpunkt att ändras med tiden. Detta kommer att medföra att nya platser i Mariastaden kommer att bli viktiga knutpunkter där kanske affärer och mötesplatser växer upp. Dessa platser kommer även att pekas ut i arbetet.

2 Historik

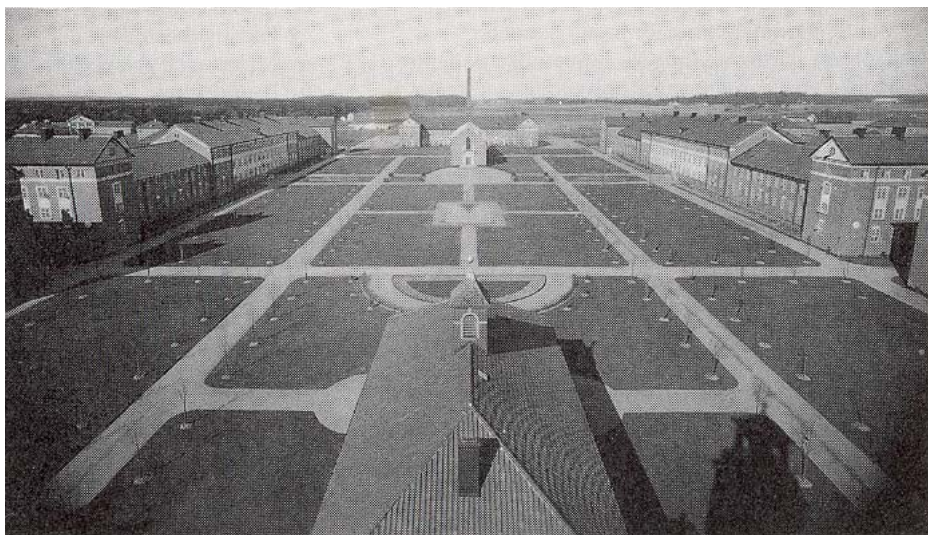
1927 invigdes St: a Maria sjukhus eller Hälsingborgs hospital som det då benämndes. Medicinalstyrelsen hade under åren 1912-1914 låtit utreda behovet av, och möjligheterna till byggandet av ett nytt hospital för 800 patienter i södra Sverige. Man föreslog Helsingborg som en lämplig plats för sjukhuset. Medicinalstyrelsens utredning fick till resultat att en riksdagsproposition (#266) ställdes 1917 utifrån vilken riksdagen beslutade att bygga ett hospital för 1200 sinnessjuka och 200 "svårskötta obildbara sinnesslöa". Hospitalet avsågs byggas efter ritningar utförda 1917 av arkitekten Carl Westman och budgeterades till 9 700 000 kronor. Helsingborgs stad skänkte 78 hektar mark till medicinalstyrelsen. Godset Kulla Gunnarstorp donerade 15 hektar skogsmark. Till detta lades 8,1 hektar som för 23000 kronor köptes från den angränsande gården Pilshult.

Byggnadsarbetet på det nya hospitalet pågick under större delen av 20-talet. Staden hade åtagit sig att göra nödvändiga ledningsdragningar fram till sjukhuset samt att anlägga vägbana från staden till sjukhusområdet. En rad entreprenörer anlätades. Skånska cementgjuteriet utförde de mest omfattade arbetena som byggnadsstommar och avloppsledningar. Arméns kasernbyggnadsnämnd gjorde grundläggningsarbetena. Byggfirman Otto Ohlsson byggde bostadshusen och flera paviljonger. Sjukhusbyggnader byggdes också av firman Anders J. Ahlström. Upphandlingen av byggtreprenader, men också av inredning och allt annat som behövdes för driften av sjukhuset, var en mycket omfattande uppgift för sjukhusdirektionen. Direktionsprotokollen från den här tiden är fulla av prisuppgifter från olika företag, leveranskontrakt, besiktningsprotokoll och konstruktionsbeskrivningar. Självklart försökte man pressa priserna på alla tänkbara sätt. Möblerna, ritade av arkitekten V. E. Rieger, levererades från fångvårdsstyrelsens anstalter. Lakan, handdukar, skjortor, strumpor och andra textilier köptes billigast från andra statliga hospital som Vadstena, Kristinehamn och Nyköping.

St: a Maria kom att bli ett av de allra största statliga hospitalen i riket. Vid starten 1927 var det bara Uppsala och Lunds hospital och asyl som hade fler platser. Under sin mest överbelagda period under 50-talet hyste St: a Maria flest patienter av de statliga mentalsjukhusen. Sjukhuset stod klart och invigdes 24/9 1927.¹

¹ Jönsson Lars-Eric, 1991, sid 4, 13-15

Utformningen av hospitalet bestämdes i stort redan 1917 då Carl Westman presenterade sitt förslag. 1910-talet var det svenska nationalromantiska arkitekturens stora decennium. Arkitekterna gjorde gärna tillbakablickar i den svenska arkitekturhistorien, lånade ornament och former, men försökte främst ge den nya arkitekturen en historiserande ”karaktär”.



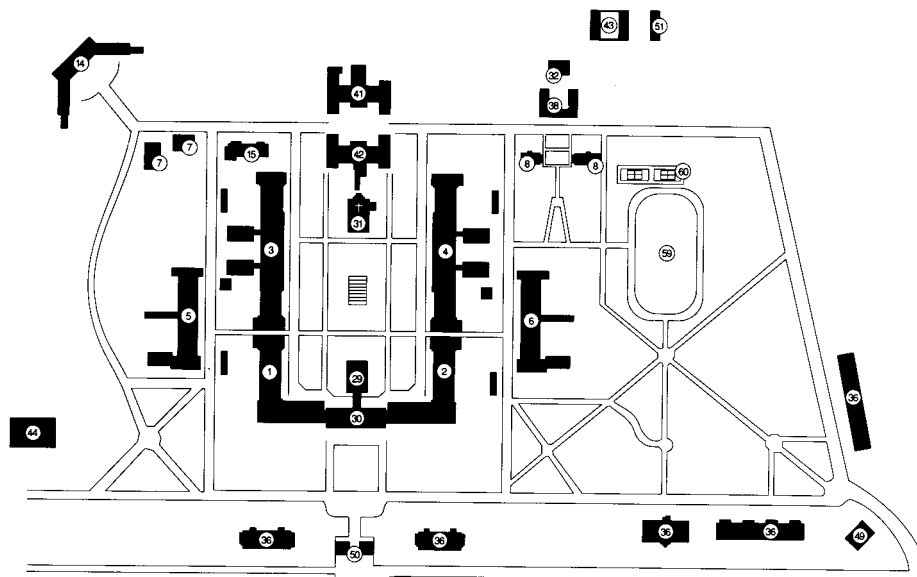
Den nyplanterade borggården 1927. Bilden är tagen från administrationsbyggnaden. I fonden syns kyrkan och ekonomibyggnaderna.

Foto Medicinhistoriska museet

Det kan tyckas att Westmans utformning av Hälsingborgs hospital mer hör hemma i 20-talets nyklassiska arkitekturideal än i 10-talets nationalromantiska. Men byggnaderna har också tydliga referenser till den storsvenska tiden under 16- och 1700-talet. Dispositionen av vårdavdelningens byggnader förstärker karaktären av storsvenskt byggnadsskick. Borggården utformades i princip som 16- och 1700-talets svenska brukssamhällen. Westman grupperade vårdavdelningarna kring borggårdens långsidor och området närmast där intill. Kortsidorna slöts av administrationsbyggnaden i söder och kyrkan i norr. En motsvarande disposition återfinns i många svenska bruksbyar, där arbetar- och hantverkarbostäderna fördelar sig kring axeln mellan kyrkan (den himmelska makten) och brukspatronens (den världsliga makten).² Hela området hade en starkt markerad ytterkant mot de omkringliggande åkrarna och efter vad man kan se på planteringsförslaget för området så har hela södra halvan av Maria park varit avgränsad mot omgivningen med häckar.

² Jönsson Lars-Eric, 1991, sid 24-25

Idag har i princip alla byggnaderna inne på parkområdet renoverats, men deras ursprungliga utseende har bevarats. Däremot så har insidan av dessa byggnader omvandlats till moderna bostäder, samt kontors och skollokaler. Även en hel del nya byggnader har byggts inne på området. Dessa har dock utformats så att de skall smälta väl in i den gamla miljön.



Helsingborgs hospital. Byggnader och funktioner 1927/28

- | | |
|---|--|
| ① Kvinnlig vårdavdelning för lugna patienter | ②③ Obduktionsbyggnad med begravningskapell |
| ② Manlig vårdavdelning för lugna patienter | ④ Personalbostäder |
| ③ Kvinnlig vårdavdelning för halvroliga patienter | ⑤ Måleri- och snickeriverkstad |
| ④ Manlig vårdavdelning för halvroliga patienter | ⑥ Panncentral |
| ⑤ Kvinnlig avdelning för oroliga patienter | ⑦ Kök, personalmatsal, tvätt och förråd |
| ⑥ Manlig avdelning för oroliga patienter | ⑧ Ekonomibyggnader |
| ⑦ Öppendörr-paviljong för kvinnliga patienter | ⑨ Overläkarvilla |
| ⑧ Öppendörr-paviljong för manliga patienter | ⑩ Vakstuga med bostad |
| ⑨ Tuberkulosavdelning | ⑪ Vakstugor, personalbostad |
| ⑩ Epidemiavdelning | ⑫ Trädgårdsmästarebostad |
| ⑪ Festsal | ⑬ Idrottsplats |
| ⑫ Administrationsbyggnad med personalbostäder | ⑭ Tennisbanor |
| ⑬ Kyrka | |

På åkrarna runt om Maria park där idag Mariastaden växer fram finns fortfarande två gårdar kvar med anor ända tillbaka till mitten av 1500-talet. Pilshults gård nämns första gången på 1600-talet, då kallades gården ”Pyla” eller ”Pyhult”. Den nuvarande huvudbyggnaden är från 1680-talet. Femtio år senare övertog borgmästare Pihl gården, som då försågs med en imponerande trädgård. Därefter bytte gården ägare många gånger och på 1970-talet ägdes den av Helsingborgs stad. Huvudbyggnaden var vid den tiden mycket förfallen och hotades av rivning, men renoverades av en privatperson.

År 1997 drabbades Pilshult av en förödande brand, då ekonomibyggnaderna förstördes. Men de byggdes upp igen med de gamla som förebild.

Kungshult nämns i skrift första gången på 1540-talet, namnet avsåg då en hel by. På gamla kartor är fem gårdar och hus markerade.

På skånska rekognoseringskartan från början av 1800-talet ses namnen Kungshult, Pilshult och Senderöd. Vid Pilshults gård fanns en park. Norra delen av området utgjordes av åkrar, i söder var det mest betesmark.³

3 Mariastaden idag

3.1 Axel genom området

Man kan se en klar axel genom hela sjukhuskomplexet som träffar Kungshultsvägen (se bilaga 2). Med axel menas en tänkt linje som går rakt igenom huvudbyggnaden och delar borggården i två identiskt lika delar. Liknande axlar kan man finna på flera ställen inne på parkområdet. Men det som gör axeln genom huvudbyggnaden speciell är att den binder ihop det nya området (Maria trädgårdsstad) med det äldre genom Kungshultsvägen. Denna väg är också den ända som många boende kan använda för att komma till och ifrån sina bostäder. Detta gör att korsningen Mariehällsvägen och Kungshultsvägen blir en central punkt för det befintliga området idag.

3.2 Baksidan är framsida

När St: a Maria sjukhus byggdes så anlade man huvudbyggnaden mot söder och den blev som en stor fasad och front för all annan byggnation bakom. Huvudbyggnaden är utsmyckad och tilltalande, men det som även markerar att man har kommit till framsidan är grindarna med vaktkurerna som ligger en bit framför byggnaden. Denna sida är också den som vetter mot Helsingborgs stad och det gör den

fortfarande, men nu har vägnäten förändrats och det är bara små vägar som leder till framsidan. Mariastaden växer nu på åkrarna bakom Maria park, vilket gör att områdets centrumpunkt förskjuts och den naturliga framsidan har försvunnit. Idag går de större vägarna runt och in bakom det gamla parkområdet till de nybyggda områden där de



flesta i Mariastaden faktiskt bor idag. Detta gör att den gamla framsidan mest används av dem som bor, arbetar eller har andra ärenden i parken. De som bor bakom parken kan köra igenom den, men det tar längre tid än att köra runt samt att man måste passera över flertalet väggupp.

³ Mariastaden, utvecklingsprogram 2004

Idag stannar även bussen på baksidan av parken, vilket gör att alla som kommer med buss till Mariastaden blir avsläppta bakom gamla St: a Maria sjukhus. Här ligger anläggningens gamla panncentral, kök, personalmatsal, tvätt och förråd. Vilket naturligtvis inte blir lika välkomnande som en byggnad som är tänkt som huvudentré.

3.3 Entréer utåt

Nu när en del av de gamla sjukhus byggnaderna som alltid har befunnit sig längst in i parken och aldrig har varit tänkta att fungera som områdets framsida men nu helt plötsligt är det. Då måste man försöka att fram häva dessa byggnader på bästa sätt när de renoveras. Man bör även försöka att få byggnadernas huvudentréer ut mot Mariehällsvägen. Detta av två anledningar, för det första så måste man känna att man inte kommer till baksidan av området utan att man är mitt i det vilket man faktiskt är, och för det andra så finns stora delar av Mariastadens nya bebyggelse på denna sida och då måste det kännas som om områdena hör ihop. Problemet idag är att där finns en stor fyrkantig värmeanläggning som skymmer stora delar av byggnaderna bakom.



Byggnaden rakt bakom värmeanläggningen är den gamla panncentralen som idag bland annat rymmer plats för fritidsgården och en videobutik. Det finns en hel del planer för denna byggnad. En är att göra om delar av den till en gymnastiksal men inget är klart än. Vad som än händer med fastigheten så måste man tänka på att skapa ett välkomnande intryck mot Mariehällsvägen d.v.s. den nya framsidan.

4 Verksamheter i Mariastaden idag

De verksamheter som finns i Mariastaden idag är helt koncentrerade till parkområdet och de gamla sjukhusbyggnaderna, förutom Linnéa trädgård & café⁴ som ligger precis bakom parken. Den för närvarande största verksamheten i parken är skolverksamhet, både kommunala och privata skolor. Men även vård och omsorgsförvaltningens administration finns här och bildningsnämnden flyttar in inom kort. Här finns även många andra aktiviteter i de gamla sjukhusbyggnaderna så som KFUM som bedriver en fritidsgård, Friskis & Svettis i den lilla gymnastiksalen, kyrkan har en lokal där de bedriver verksamheter med barnen i området och på fotbollsplanen tränar en del klubbar. Just nu så är videobutiken den ända affären i Mariastaden. Detta är förstås ett väldigt begränsat utbud för de boende i området.



5 Utvecklingen för hela Mariastaden

Mariastaden växer hela tiden och kommer till slut att ta sig ända fram till Mariastation vid Bergaindustriområde. Detta gör att behoven för Mariastaden kommer att ändras genom åren i takt med att området växer. Det som idag betraktas som Mariastadens centrumpunkt kan ganska snart vara långt borta för vissa bostäder. Det är även så att verksamheter som t.ex. en mataffär får inte vara för stor om den placeras nära parkområdet, men kan kanske göras till ett varuhus vid Maria station området där den eventuellt kan ge service till fler än bara de boende i Mariastaden. Man måste alltså anpassa verksamheterna till var de ligger och till vad det är för sorts bebyggelse. I kommunens vision för Mariastaden så skall bebyggelsen bli mer och mer stadslig ju närmre staden den kommer, detta gör att de olika områdena får olika behov och förutsättningar. En annan aspekt är om området har närhet till befintliga verksamhetsområden. Vissa boende på det planerade området Maria Sofia kommer t.ex. att ha ungefär lika långt till Ringstorps centrum som till ett eventuellt centrum vid korsningen Mariehällsvägen/Kungshultsvägen. Vid Ringstorps centrum⁵ finns det bland annat bibliotek, affär, pub och restaurang. Detta gör att man kanske inte har lika stort behov av att ha något på detta område.

⁴ Se Linnéa trädgård & café's placering på karta i bilaga 2.

⁵ Se Ringstorps centrum's placering på karta i bilaga 1.

6 Intervjuer

6.1 Intervju med Olle Anderberg, Helsingborgs centrumförening

Olle Anderberg har ingen direkt anknytning till Mariastaden men han är centrumledare för Helsingborgs centrumförening. Centrumföreningens uppgift är att hjälpa och stötta handlarna i centrum, samt att ordna och arrangera olika evenemang i stan. Det var därför som jag kontaktade honom för att ta reda på om de hade fått några indikationer på om handlarna i stan hade visat intresse för Mariastaden.

Frågor till Olle Anderberg

1. Vad tror du om förutsättningarna för ett centrum i Mariastaden?
2. Vilka verksamheter tror du kan vara lämpliga i ett eventuellt centrum i Mariastaden?
3. Var skulle du placera ett centrum?
4. Skall man satsa på nya lokaler, eller utnyttja befintliga?
5. Finns det något intresse från handlare i city att etablera sig i Mariastaden?
6. Vad skulle du göra om du fick bestämma?

Svar

1. Olle Anderberg tror inte att ett affärscentrum kommer att fungera. Med affärscentrum så menar han att där då skulle finnas butiker med utbud liknande som finns nere i city. Han säger även att det värsta som man kan göra för handeln i Helsingborg är att skapa ytterligare ett Väla (ett stort köpcentrum utanför Helsingborgs city). Däremot tror han att om man skapar något småskaligt och placerar det rätt, dvs. inte isolerar det så kan det kanske fungera.
2. Lämpliga funktioner i ett centrum skulle vara t ex en kvartersbutik, café eventuellt en liten restaurang och en liten klädesbutik. Olle Anderberg säger även att han är mycket positiv till etablering av dagligvaruhandel i området, som Ica maxi, Konsum eller kanske Lidel. Detta säger han gynnar området och samtidigt får man mycket liv och rörelse kring en sådan verksamhet.
3. Olle Anderberg skulle placera sitt centrum nära de gamla byggnaderna i Maria park, därför att där idag finns verksamheter som är aktiva under dagtid. Detta gör att där finns ett kundutbud. Han skulle även placera ett centrum nära Mariastation när väl bebyggelsen om några år har kommit dit. Detta blir även det en naturlig punkt där människor rör sig under

hela dagen för att ta sig till och från bostad och arbeten, samt att där eventuellt också kommer att finnas arbetsplatser.

4. Olle tycker att man i så stor utsträckning som möjligt försöka utnyttja befintliga lokaler samt att utveckla och kanske bygga ut verksamheter som redan finns i området.
5. I dagsläget så finns det inget intresse från några av centrumföreningens medlemmar, så vitt Olle vet. Han säger dock att det inte är omöjligt att intresse kan uppstå i framtiden eftersom Mariastaden hela tiden växer. Detta gör stadsdelen köpkraftigare och därmed mer intressant för handeln.
6. Om Olle Anderberg själv skulle få bestämma så skulle han bara bygga hus i Mariastaden och istället förbättra och utöka kommunikationen mellan Mariastaden och city, samt mellan Mariastaden och Väla. För om dessa sträckor fungerade bra så skulle inte de boende i Mariastaden sakna några affärer i området.

6.2 Intervju med Eva Norlin & Roger Svensson, Helsingborgshem.

Eva och Rogers anknytning till Mariastaden är att Eva arbetar där som kundvärd för Helsingborgshem och Roger är hennes chef. Helsingborgshem har i nuläget bara bostäder inne i Maria park, men de kommer att inom kort bygga hyreslägenheter utanför parken i ett område som heter Maria Sofia. Anledningen till att Helsingborgshem blev intervjuade var att de redan finns i området samt att de företräder en bredare målgrupp eftersom de även har hyresrätter.

Frågor till Eva & Roger

1. Tror ni på ett centrum i Mariastaden, och i så fall i vilken form?
2. Planerar Helsingborgshem sina ute/allmänna ytor redan vid projektering stadiet?
3. Vem tycker ni har ansvar för den totala miljön i Mariastaden?
4. Hur ställer sig Helsingborgshem till att ha verksamhetslokaler i sina fastigheter uppe på Maria?
5. Vad tycker ni saknas i Mariastaden?
6. Vad är det viktigaste att tänka på när man planerar in ett centrum?
7. Hur och var skulle ni placera ett centrum om ni fick bestämma?

Svar

1. Eva & Roger säger att man måste ha någon form av service på Maria, men den får absolut inte ligga inne på parkområdet p.g.a. den redan idag höga trafikbelastningen. Sen vill heller ingen av dem ha ett renodlat centrum, dels för att det inte skulle passa in och dels för att risken med renodlade centrum lätt kan bli ett tillhåll för bland annat ungdomar på kvällstid. Eva skulle framför allt vilja se att man spred ut eventuella affärer så att man kan få ett område med lite mötesplatser överallt. På detta viss kommer man också ifrån ett centrumbygge som både Eva och Roger helst vill undvika.
2. Ja, Helsingborgshem anlitar alltid kunnig personal redan i projekteringsstadiet för att säkerställa en trevlig utemiljö både för boende och för andra som vistas i och omkring området.
3. Alla har ansvar för utemiljön, men det är ju naturligtvis så att mycket mark i Mariastaden ägs av kommunen så ett stort ansvar faller på dem. Men vi på Helsingborgshem försöker alltid samarbeta med de markägare som ligger runt omkring oss. Vi har också i vissa fall erbjudit oss att vara med och investera i saker som inte ligger på vårt område bara för att kunna vara med och styra så att utemiljön blir så bra som möjligt. Tyvärr är att det inte alltid är så lätt att samarbeta med kommunen p.g.a. att deras beslut ibland tar väldigt lång tid. Därför kan det ta tid med förändringar på deras mark.
4. Rent allmänt har vi väl samma inställning som de flesta fastighets ägare. Det är en osäkerhet och en extra kostnad att ha kommersiella lokaler i ens fastighet. Däremot vill vi inte ha restaurangverksamhet i våra lokaler, eftersom vi har en del erfarenheter av sådan verksamhet. Denna typ av verksamhet kräver mycket extra av lokalen, som t.ex. separata ventilationssystem, kylda soprum, utrymmen för diskhantering samt i de flesta fall ett ganska stort kylrum. Vi har även erfarenheter av att det bli ganska mycket transporter till och från en sådan här verksamhet. Förutom detta så har vi på Helsingborgshem inget emot kommersiella lokaler i våra fastigheter, men då gärna bara en eller två per fastighet. För vi vill inte att hela bottenplan på en fastighet blir verksamhetslokaler.
5. Personligen tycker vi att det kunde finnas mer för barnen. Det finns väldigt mycket gräsytor, både i parken och utanför, som barnen kan leka på. Man skulle ändå kunna skapa platser där de kunde leka och utnyttja sin fantasi fritt, som t.ex. en narurlekplats med några liggande träd, linbana och eventuellt några hängbroar som de kunde springa på. Detta borde inte vara så dyrt att installera och kunde då kanske göras på flera ställen runt om i området. Dessutom tycker vi att det saknas en basketplan vilket vi på Helsingborgshem också har försökt att ordna.

Eftersom det inte är våran mark så har gått lite trögt. För övrigt så behövs det också enligt oss någon form av mataffär och sen måste kommunikation till och från Mariastaden förbättras.

6. Det viktigaste när man skall planera in ett centrum eller en allmän plats är att man inte skapar ett trafikproblem. Vilket det är inne på park området på mornar och efter middagar när alla skall till och från arbetet samt hämta och lämna sina barn på dagis och skola. Detta gör att området inte blir så trevlig och till och med farligt vid vissa tidpunkter. Det man också bör tänka på är att inte skapa en plats som blir undanskymd och helt tom vid vissa tidpunkter utan att försöka att integrera den med bebyggelsen så mycket som möjligt.
7. Om vi fick vara med och bestämma var ett centrum skulle ligga så skulle vi som läget är idag placera det i slutet på Mariehällsvägen vid gamla panncentralen. Detta för att det läget idag är den ungefärliga mittpunkten för området. Men när området växer så kommer det nog att behövas fler platser inom Mariastaden som behöver någon form av servicefunktioner som t.ex. en mataffär eller ett konditori. Platser för detta kunde t.ex. vara Maria Sofia, det området som vi själva skall bygga på. Även uppe vid Mariastation skulle vara ett bra läge eftersom det kommer att bli en naturlig knutpunkt för alla som pendlar till och ifrån Mariastaden.

6.3 E-post intervju med Mathias Bengtsson, Wihlborgs fastigheter i Helsingborg AB.

Mathias Bengtsson arbetar för Wihlborgs och hans titel är förvaltningschef norr. Anledningen till att Mathias blev intervjuad är att Wihlborgs i samarbete med Peab bygger om det gamla tvätteriet i Maria park till bostadsrätter. De äger också för tillfället gamla panncentralen vilken kommer att vara framsidan för hela mitt centrum/mötesplats, dessutom är Wihlborg ett företag som har stor erfarenhet av att förvalta och bygga om fastigheter.

Frågor till Mathias

1. Tror du/Wihlborgs på att skapa ett centrum/mötesplats i Mariastaden och vad är och vad innehåller ett centrum/mötesplats för Er?
2. Vad har ni för planer med gamla tvätteriet som ni håller på att renovera. Kommer det bara att bli bostäder eller kommer där att finnas någon form av kommersiell verksamhet i fastigheten. Hur kommer gårdsplanen att utformas? Så att allmänheten kan vistas där eller bara de boende i området?
3. Vad kommer att hända med gamla panncentralen och vilken sida kommer att vara entré för den byggnaden?
4. Vad tycker ni på Wihlborg saknas i Mariastaden?

5. Jag har i mitt arbete försökt att arbeta fram en centrum funktion på den lediga tomten vid busshållsplatsen mitt emot parkeringen. Vad tror du om det och tror du att man skulle kunna få något samspel mellan det området och er fastighet "gamla panncentralen"?
6. Samarbetar ni med övriga fastighetsägare för att skapa trivsamma ute miljöer?
7. Tror ni att en större mataffär i Mariastaden skulle passa in och fungera och var skulle den placeras?

Svar

1. Nej inte i dagsläget. Vi försökte att skapa ett minicenter för några år sedan med en livsmedelsbutik samtidigt hade vi planer för en pizzeria och en mindre blomsterbutik. Då inte närbutiken kunde bära sig ekonomiskt och gick i konkurs la vi hela projektet på is. Jag tror att man måste bygga ännu fler bostäder innan underlaget är rätt för ett centrum.
2. Tvätteriet kommer att bli bostadsrätter gå in på www.peab.se för ytterligare info. Gårdsplanen ligger inom samfälld mark och kommer att kunna användas av alla. Vi kommer att bekosta upprustningen av gården.
3. Inget är färdigt än men vi har några intressanta idéer.
4. En bättre mix av hyresgäster och inte enbart skolor i de gamla sjukhusbyggnaderna.
5. Eventuellt, har aldrig tidigare tänkt den tanken. Jag tror att man ska lägga ett centrum närmare rondellen vid Kullavägen för att skapa en bredare köpkrets.
6. Ja genom samfälligheten.
7. Eventuellt, dock måste fler bostäder byggas innan någon större livsmedelsbutik kan vara aktuell.

6.4 Intervju med Matz Svensson, HSB Nordvästra Skåne.

Matz Svensson är ansvarig för marknads, medlems- & utbildningstjänster hos HSB. Detta gör att han har stor insyn i vad som händer inom HSB samt att han även är väldigt insatt i planerna för Helsingborg. Matz har genom sin erfarenhet både hos HSB och som före detta kommunalpolitiker klara åsikter om vad som fungerar och vad som inte gör det. HSB's anknytning till Mariastaden är att de skall bygga bostadsrätter på Maria Sofia samt att de har optionsrätt på en del mark i området.

Frågor till Matz

1. Tror du att man kan skapa ett centrum/mötesplats i Mariastaden?
2. Var skulle du placera ett centrum/mötesplats, vad skulle det innehålla och hur skall det drivas?
3. Hur ställer ni er på HSB till att ha verksamhetslokaler i era fastigheter?
4. Vem anser du ansvarar för ett områdes utformning?
5. Eftersom HSB har optionsrätt till marken in till korsningen Mariehällsvägen/Kungshultsvägen har ni då gjort några planer för området och finns där i dessa planer något centrum inplanerat?
6. Är ett centrum något som era kunder efterfrågar när de letar efter bostad?

Svar

1. Ja, det tror jag att man kan, men kanske inte just nu. Eftersom jag tror att det inte bor tillräckligt med människor i området än för att få bärighet i ett centrum. En ren mötes plats som ett torg, kan man ju alltid bygga fast jag tror nog inte att det skulle locka folk.
2. Personligen skulle jag nog försöka att placera ett centrum upp mot rondellen Mariehällsvägen/Kullavägen. Om man tänker lite framåt så kommer nog det att bli en strategisk punkt för området där man kan få en större kundkrets. Jag kan också tänka mig att om man pratar om en större mataffärer så är nog en placering längs Kullavägen ut mot väg 111 en mycket bra plats. Men om man återgår till ett normalt områdes centrum så måste det nog vara så att man hittar en entreprenör som klarar av att driva flera olika verksamheter i en och samma lokal, för att kunna få ekonomi det. Vidare måste det vara ett utbud som lockar de boende i området, exempelvis en mindre affär som kan erbjuda basvaror, spel och en lättare lunch. Eventuellt så kan man locka kunder med en liten restaurang som även är pub på kvällarna. En annan verksamhet som skulle kunna fungera är ett gym och i så fall tillsammans med den eventuella gymnastikhallen som jag vet det i alla fall har talats om. En sådan lösning kan nog fungera eftersom befolkningen i Mariastaden är relativt ung och de kan nog bli lockade av detta. Men bara för att man har ett bra utbud och ligger centralt för de boende så betyder det inte att det kommer att funka. Det är bara att titta på affärerna i Ramlösa och Adolfsberg; de fick slå igen. Detta har ju även hänt på Maria. Anledningen kan vara att många idag har bil och då handlar man ganska lätt på vägen hem från t.ex. arbetet. Man vill gärna ha en närbutik men man är inte alltid lojal mot den.
3. HSB sysslar generellt bara med att bygga bostadsrätter. Dessa är relativt lätta att sälja, men om man börjar bygga in verksamhetslokaler i

fastigheterna så får man en del osäkerhetsfaktorer. En är om man skall få lokalen uthyrd. En annan är hur länge hyresgästen skall stanna, de kan ju t.ex. gå i konkurs, allt kan hända. Så generellt vill vi inte ha verksamhetslokaler i våra fastigheter, men om kommunen eller områdesplanen kräver att där skall finnas det så rättar vi oss naturligtvis efter det.

4. Det är kommunen som har planmonopol för området så jag tycker att det är deras sak att styra upp det och se till så att det blir bra och funktionellt. Vi kan ju inte ansvara för områden som inte är våra, men vi hjälper gärna till att utforma vårt område så att det passar ihop med det runt omkring.
5. Vi har anlitat tre olika arkitektfirmor som har ritat olika förslag för byggnation på tomten men vi har fått avslag alla gångerna från kommunen. De säger att det inte är vad de söker efter på denna plats. Ett av förslagen innehåller även ett förslag på ett torg/mötesplats framför fastigheten mot sjukhusbyggnaderna. Så just nu vet vi inte riktigt vad vi skall göra med detta område.
6. Ja, en av de första frågorna brukar vara "var kan man handla här i området"? Så en hel del kunder ser det som en nackdel att det inte finns en affär här. Vi på HSB hoppas på att det kommer någon entreprenör till Maria som kan starta och driva något varaktigt här. Men då måste ju förstås de boende handla där annars går det aldrig.

6.5 Intervju med Per Hylén, Skanska Direkt NV Skåne.

Per Hylén är platschef och leder Skanskas anläggnings arbete i Mariastaden. Han har ingen direkt koppling till mitt arbete, men med Per's långa erfarenhet inom branschen så blir ändå hans åsikter intressanta.

Frågor till Per⁶

1. Tror du att man kan skapa ett centrum/mötesplats i Mariastaden?
2. Var skulle du placera ett centrum/mötesplats och vad skulle det innehålla?
3. Skulle du utnyttja ett centrum om du bodde i området?

⁶ Per Hylén är inte ansvarig för Skanskas planerande av bostäder och affärslokaler så hans svar är därför helt personliga.

Svar

1. I nuläget tror jag inte det finns tillräckligt stort underlag för att öppna någon större mataffär. Men jag är helt övertygad om att en kombinerad pizzeria och pub skulle fungera alldeles utmärkt redan nu.
2. I nuläget tror jag att någonstans i närheten av gamla panncentralen skulle vara ett bra läge. Detta för att det är en central punkt i området och dels för att där redan idag ligger en liten affär⁷. Vad ett litet centrum i ett sådant här område skall innehålla är ju svårt, men som jag sa innan; pizzeria med pub funkar alltid. Jag tror även att en mataffär i storleksordning som den i Laröd⁸ skulle fungera alldeles utmärkt. Men för att ett centrum skall kunna överleva oberoende av vad som finns i det så måste det ha ett utbud som lockar de boende samt att de boende måste vara lojala mot affärerna i området.
3. Ja, det skulle jag, för där jag bor idag (Laröd) finns det ett litet centrum med mataffär, tobak och spelbutik, bibliotek samt en liten restaurang och där försöker jag att göra mina ärenden i så stor utsträckning som möjligt.

6.6 Telefonintervju med Anders Karlsson, Skanska Sverige AB.

Ander Karlsson arbetar med planering och projektering av framför allt bostäder men är även insatt i planerandet av kommersiella byggnader. Skanskas anknytning till Mariastaden är att de har byggt en del fristående villor samt Ikea's Boklokt hus i områdets östra delar. De har även ett kontor i västra delen av gamla panncentralen vilket gör dem indirekt inblandade i framtiden för den byggnaden.

Frågor till Anders

1. Hur ställer sig Skanska till affärslokaler i sina fastigheter och är det något som ni bygger på eget bevåg?
2. Vem tycker du ansvarar för att ett områdes utemiljö blir trivsamt och levande?
3. Har ni någon efterfrågan från era kunder på ett centrum, mataffär eller liknande?

⁷ Bogarts videobutik

⁸ Mataffären i Laröd är 848m² varav sälj ytan är 550m². Hela centrumet är ca 1300-1400 m².

Svar

1. Skanska vill helst inte ha några verksamhetslokaler i sina fastigheter eftersom det är en extrakostnad och en stor osäkerhet. Extrakostnaden kommer dels från själva byggkostnaden då en verksamhetslokal kräver lite andra installationer än en lägenhet, dels så blir det en osäkerhet att man inte vet om den blir uthyrd. Blir den inte uthyrd så måste vi få in kostnaderna ändå och då drabbas de övriga hyresgäster i fastigheten. Det jag säger är att vi bygger helst inte några verksamhetslokaler på eget bevåg, men om kommunen sätter det som ett villkor för att få bygga på en speciell plats så gör vi naturligtvis det.
2. Alla som bygger i ett område är ansvariga för hur det ser ut men helhetsansvaret har kommunen eftersom de har planmonopol.
3. Ja, vi känner att det finns en ganska stor efterfrågan från våra kunder på fram för allt en mataffär. Så vi på Skanska ser gärna att det kommer en till Mariastaden, men då måste de boende också vara lojala mot den. För det går inte att bedriva en affär där man bara får sålt mjölk och bröd på helgerna.

7 Enkät om Mariastaden

Enkäten skickades till 358 slumpmässigt utvalda personer i Mariastaden. Samtliga var födda 1988 eller tidigare. Enkäten besvarades av 286 personer, svarsfrekvensen var alltså 79, 8 procent. Av dem som besvarat enkäten var 38 procent män och 62 procent kvinnor. Enkäten innehöll i påståenden som vi bad personerna ta ställning till. Varje påstående hade fyra olika svarsalternativ och vi bad dem välja det alternativ som låg närmast deras personliga åsikt. Nedan redovisas hur stor andel av alla svarande som valt respektive alternativ. Vi redovisar också de vanligaste kommentarerna till varje påstående.

1. Jag trivs i mitt område

76 % *Stämmer helt och hållet* 1 % *Stämmer ganska dåligt*
23 % *Stämmer ganska bra* 0 % *Stämmer inte alls* 0 % *Vet ej/ingen åsikt*

Många uppskattar Mariastadens placering nära havet, naturen och centrala Helsingborg. Flera uppskattar också områdets bebyggelse. Kritiken gäller i första hand trafikmiljön. Speciellt anses tillfartsvägarna dåliga och farliga, men flera anser också att det är för mycket trafik inne på området och att bilisterna kör för fort. Andra återkommande kommentarer är att kollektivtrafiken borde vara bättre och att Mariastaden behöver mer service av olika slag.

2. Jag är nöjd med mitt boende

68 % *Stämmer helt och hållet* 1 % *Stämmer ganska dåligt*
29 % *Stämmer ganska bra* 0 % *Stämmer inte alls* 2 % *Vet ej/ingen åsikt*

De nya och moderna bostäderna uppskattas men en del menar att bostäderna är för små och för dyra.

3. Jag anser att området är bra för barn

43 % *Stämmer helt och hållet* 5 % *Stämmer ganska dåligt*
41 % *Stämmer ganska bra* 1 % *Stämmer inte alls* 10 % *Vet ej/ingen åsikt*

Många menar att trafikmiljön gör tillvaron otrygg för barnen. Lekplatser efterlyses.

4. Jag tycker att området är bra för äldre

30 % *Stämmer helt och hållet* 7 % *Stämmer ganska dåligt*
31 % *Stämmer ganska bra* 1 % *Stämmer inte alls* 31 % *Vet ej/ingen åsikt*

Många efterlyser mer service av olika slag.

5. Jag tycker att området är bra för människor med funktionshinder

15 % Stämmer helt och hållet 7 % Stämmer ganska dåligt
24 % Stämmer ganska bra 1 % Stämmer inte alls 53 % Vet ej/ingen åsikt

De vanligaste kommentarerna rör trafiken och trafikmiljön samt beläggningen på gång- och cykelvägarna.

6. Här finns tillräckligt mycket gräsmattor och planteringar

52 % Stämmer helt och hållet 3 % Stämmer ganska dåligt
45 % Stämmer ganska bra 0 % Stämmer inte alls 0 % Vet ej/ingen åsikt

7. Jag känner mig trygg när jag rör mig i området på kvällstid

36 % Stämmer helt och hållet 7 % Stämmer ganska dåligt
52 % Stämmer ganska bra 2 % Stämmer inte alls 3 % Vet ej/ingen åsikt

Anledningen till att man inte känner sig trygg på kvällstid beror oftast på att belysningen är otillräcklig.

8. Jag känner mig trygg när jag rör mig i området på dagtid

88 % Stämmer helt och hållet 1 % Stämmer ganska dåligt
10 % Stämmer ganska bra 1 % Stämmer inte alls 0 % Vet ej/ingen åsikt

Kommentarerna gäller oftast trafiken och hastigheten på vägarna.

9. Jag tycker det är rent och snyggt i mitt område

39 % Stämmer helt och hållet 12 % Stämmer ganska dåligt
44 % Stämmer ganska bra 5 % Stämmer inte alls 0 % Vet ej/ingen åsikt

De vanligaste kommentarerna gäller skötseln och städningen av parken, grönområdena och de diken och dammar som finns på området. Många anser att det behövs fler papperskorgar.

10. Jag störs inte av buller eller luftföroreningar i mitt område

58 % Stämmer helt och hållet 8 % Stämmer ganska dåligt
30 % Stämmer ganska bra 3 % Stämmer inte alls 1 % Vet ej/ingen åsikt

De flesta kommentarerna rör buller från trafiken, både från biltrafik inne på området och från andra vägar.

11. Jag känner mig säker i trafiken när jag går i området

28 % Stämmer helt och hållet 23 % Stämmer ganska dåligt
41 % Stämmer ganska bra 8 % Stämmer inte alls 0 % Vet ej/ingen åsikt

Att man inte känner sig helt säker som fotgängare beror oftast på att bilisterna kör for fort, att det saknas övergångsställen och trottoarer.

12. Jag känner mig säker i trafiken när jag cyklar i området

33 % Stämmer helt och hållet 16 % Stämmer ganska dåligt
40 % Stämmer ganska bra 5 % Stämmer inte alls 6 % Vet ej/ingen åsikt

Också här nämns de höga hastigheterna som orsak till att man inte känner sig säker. Flera menar att det behövs fler, bättre och säkrare cykelvägar.

13. Jag känner mig säker i trafiken när jag kör bil i området

43 % Stämmer helt och hållet 8 % Stämmer ganska dåligt
41 % Stämmer ganska bra 4 % Stämmer inte alls 4 % Vet ej/ingen åsikt

Speciellt tre förhållanden bidrar till att bilisterna inte känner sig trygga. Det gäller de höga hastigheterna i området, cirkulationsplatsen vid Linneaträdgården och utfarten till väg 111.

14. Jag tycker att det finns bra möjligheter att parkera i området

30 % Stämmer helt och hållet 21 % Stämmer ganska dåligt
33 % Stämmer ganska bra 10 % Stämmer inte alls 6 % Vet ej/ingen åsikt

Några önskar fler parkeringsplatser för besökande.

15. Jag är nöjd med kollektivtrafiken till och från området

23 % Stämmer helt och hållet 20 % Stämmer ganska dåligt
38 % Stämmer ganska bra 10 % Stämmer inte alls 9 % Vet ej/ingen åsikt

Den vanligaste kommentaren är att bussarna borde gå oftare.

16. Jag är nöjd med de kultur- och fritidsaktiviteter som finns i området

6 % Stämmer helt och hållet 20 % Stämmer ganska dåligt
17 % Stämmer ganska bra 19 % Stämmer inte alls 38 % Vet ej/ingen åsikt

De önskemål som oftast förekommer i kommentarerna är idrottshall och bibliotek.

17. Jag har inga problem att ta del av det kultur- och fritidsutbud som finns i centrala Helsingborg

47 % Stämmer helt och hållet 7 % Stämmer ganska dåligt
33 % Stämmer ganska bra 2 % Stämmer inte alls 11 % Vet ej/ingen åsikt

Den vanligaste kommentaren är att bussförbindelserna är dåliga, speciellt på kvällstid.

18. Jag tycker att det finns möjligheter för ungdomar att aktivera sig i området

3 % Stämmer helt och hållet 22 % Stämmer ganska dåligt
15 % Stämmer ganska bra 13 % Stämmer inte alls 47 % Vet ej/ingen åsikt

Många anser att det behövs en idrottshall eller en större gymnastiksal. Behovet av en fritidsgård påpekas också.

19. Jag tycker att det finns platser i området där jag kan träffa andra personer för både arrangerade och spontana möten

10 % Stämmer helt och hållet 17 % Stämmer ganska dåligt
30 % Stämmer ganska bra 11 % Stämmer inte alls 32 % Vet ej/ingen åsikt

Flera tycker att det behövs en kvarterskrog eller någon annan restaurang eller café. Bibliotek, idrottshall och lekplats efterfrågas också.

20. Jag anser att området behöver kompletteras med andra typer av bostäder

3 % Stämmer helt och hållet 12 % Stämmer ganska dåligt
8 % Stämmer ganska bra 56 % Stämmer inte alls 21 % Vet ej/ingen åsikt

Av dem som kommenterat påståendet anser många att området inte bör byggas ut mer. De som föreslår att området ska kompletteras med andra bostäder menar att det behövs billiga bostäder både för äldre och andra.

21. Jag tycker att mitt område behöver förbättras

20 % Stämmer helt och hållet 24 % Stämmer ganska dåligt
30 % Stämmer ganska bra 13 % Stämmer inte alls 12 % Vet ej/ingen åsikt

Flera av dem som besvarat enkäten anser att förändringar i trafikmiljön skulle vara den viktigaste framtida förbättringen på Mariastaden. Det gäller speciellt tillfartsvägarna till området, utfarten till väg 111 och genomfartstrafiken i Mariastaden. Många anser också att det behövs mer service av olika slag och att det är angeläget att Mariastaden får en idrottshall och en fritidsgård.⁹

⁹ Enkät gjord av Helsingborgs kommun, medborgarutskott väst.

8 Analys, slutsatser

8.1 Varför ställdes dessa frågor?

De frågor som ställdes till personerna i intervjuerna var inte exakt samma men de syftade ändå till samma saker. Anledningen till att jag inte ställde samma frågor till alla var för att variera och dels för att de olika personerna hade olika förutsättningar. Det var helt enkelt inte möjligt att ställa samma frågor till alla. Ett syfte med att intervjua olika företag var att ta reda på om byggherrar och fastighetsägare hade något intresse eller ens hade tänkt tanken på att skapa någon form av centrum i Mariastaden. Ett annat syfte var att ta reda på var man skulle kunna placera ett eventuellt centrum och vad där i så fall skulle finnas för sorts verksamheter. Andra saker som också var intressanta att ta reda på var om företagen hade fått förfrågningar från sina kunder om t.ex. affärer, restauranger, m.m. Om så var fallet fick detta dem då att överväga att bygga verksamhetslokaler i sina fastigheter. De flesta intervjuerna ledde till mycket öppna och trevliga samtal, där intervjupersonerna efter att frågorna var slut även delade med sig av sina personliga åsikter om hur de hade velat ha det om de bodde i Mariastaden. Detta ledde till att jag fick mycket bra material att arbeta med eftersom jag fick en bra insyn i skillnaden mellan en privatpersons önskemål och ett företags policy.

8.2 Den valda platsen

Platsen som jag har valt för att placera mitt centrum/mötesplats i Mariastaden är tomt 3:1¹⁰ och är placerad vid korsningen Mariehällsvägen/Kungshultsvägen.



Tomt 3:1 till höger ut med Mariehällsvägen.

¹⁰ Se tomtens placering på karta i bilaga 1.

Anledningen till att detta blev den utvalda platsen var att jag genom mina intervjuer fick en indikation om att det var en bra plats. Men där finns även en hel del andra saker som talar för just denna plats. En fördel är att den ligger mellan parken och de nybyggda områdena och det kan nu betraktas som Maria parks framsida. Som området ser ut idag så är detta även en knutpunkt för hela Mariastaden eftersom det är här bussen stannar och släpper av och på alla som åker buss till och från området. Man åker även förbi här för att ta sig till en stor del av bostäderna i Mariastaden. En annan viktig aspekt är att vid denna plats finns områdets enda arbetsplats vilket innebär att här alltid finns folk i omlopp. Här finns också sen tidigare både videoaffär och en lunchrestaurang vilket gör att man kan knyta ihop befintliga funktioner med nybyggnationer på tomt 3:1 och få ett litet centrum utan att behöva bygga så många nya verksamhetslokaler. Man kan då tillgodose flera intressen samtidigt genom att de boende får ett litet centrum med affär och fastighetsägarna får mindre verksamhetslokaler i sina nybyggen för det har klart framkommit i intervjuerna att ingen vill ha verksamhetslokaler i sin fastighet om man inte absolut måste.

8.3 Utformning

I utformningen har jag valt att bara ge förslag på hur man skulle kunna utforma denna tomt och närliggande område. Detta gör jag genom att visa situationsritningar där allting är utritat men inga detaljlösningar är framtagna, däremot kommer jag i denna del att skriftligt beskriva hur min idé om ett centrum/mötesplats skulle kunna se ut. Anledningen till att jag väljer att inte detaljrita området är av två skäl:

1. Jag anser inte att det primära i detta arbete är att ta fram en detalj ritning över ett centrum utan det primära har varit att hitta en plats som skulle kunna fungera som ett centrum/mötesplats och att där försöka att integrera det nya med det gamla på ett så bra sätt som möjligt samt att undersöka vad ett eventuellt centrum skulle innehålla.
2. Jag anser vidare att om någon och då menar jag kommunen eller någon byggherre skulle tycka att detta arbete har kommit fram till något som intresserar dem, så kommer de förmodligen att ta fram något eget som passar deras behov mer exakt. Men som mitt arbete ser ut nu så kan man ha det som en grov modell att hämta idéer ifrån.

Det finns två utformningsförslag, och det som skiljer dem åt är bostäderna. I förslag 1¹¹ så har jag tittat på och blivit inspirerad av bostäderna som finns längs med Engelska gången och Carl Westmans allé. Fastigheterna längs med Carl Westmans allé är lite högre och mer stadslika så dem hade jag tänkt placera ut med gatan och sedan ha de lägre husen bakom.

¹¹ Se bilaga 3

I förslag 2¹² har jag tänkt att man skulle använda sig av ganska höga punkthus. Detta dels för att de då kan bli som ett landmärke för området och dels för att om man bygger lite högre punkthus så kan man bygga många lägenheter men ändå få relativt stora grönytor kvar på tomten. I båda förslagen så är det lägenheter som jag hade tänkt mig skulle byggas och gärna en hel del mindre lägenheter så att man kan locka både yngre och äldre hyresgäster. Själva byggnaden där jag hade tänkt att inrymma t.ex. en affär vill jag placera upp mot själva korsningen

Mariehällsvägen/Kungshultsvägen detta för att kunna binda ihop denna byggnad med gamla panncentralen där videobutiken ligger idag samt att man kan binda ihop den med Linnéa trädgård & café på andra sidan

korsningen. Jag hade tänkt göra detta genom att ta bort värmeverket som ligger där idag. Då får man en yta framför gamla panncentralen och en framför affärsbyggnaden samt en vid sidan om Linnéa trädgård & café. Om man höjer upp denna yta och byter ut materialet till t.ex. gatusten och smalnar av infarten lite samt markerar den med stolpar så får man en yta där bilar och gående kan samsas om men ändå en yta som binder ihop centrumets/mötesplatsens funktioner och man får ett sorts bilburet torg. Utformningen av byggnaden



som skall innehålla de nya verksamhetslokalerna kommer att ha verksamhetslokaler i markplan, och lägenheter ovanpå ca: 4 till 5 våningar. Formen och storleken av markplanet där verksamhetslokalerna skall finnas har

¹² Se bilaga 4

jag tagit ifrån Larödcentrum, då jag tycker att där finns en mataffär som är tillräckligt stor för att kunna erbjuda ett fullsortiment. I byggnaden finns också post, bibliotek och en restaurang, men trots detta så är byggnaden inte större än att den utan problem skulle få plats på tomt 3:1. Anledningen till att jag har bestämt att det skall vara bostäder ovanpå är att jag har svårt att se någon som enbart vill bygga en affärslokal och dels så får man en helt annan ekonomi i bygget om man även bygger lägenheter ovanpå, samt att man utnyttjar tomten bättre. Övrig utformning av området är att man öppnar upp från Linnéa trädgård & café så att det känns som att det tillhör området och inte ligger för sig själv. Men man får ändå inte förstöra charmen och den mysiga atmosfären som finns där. Tanken är att ingången för gående blir mot torget över den i dag befintliga gräsmattan öster om byggnaden. Även torget framför videoaffären skall göras mer välkomnande och en skarpare gräns skall skapas mellan torget och vägen/parkeringsplatsen med en mur eller någon plantering för att förstärka att det är ett torg/samlingsplats. Jag har genom mitt arbete även fått reda på att kulturnämnden vill se över möjligheterna att öppna ett områdesbibliotek i Mariastaden samt att man eventuellt skall göra om delar av gamla



Torget framför gamla panncentralen.

panncentralen till en gymnastiksal. Om detta skulle bli verklighet så skulle man kunna försöka att bedriva biblioteks och gymnastikverksamhet i samma byggnad och på så vis samverka kostnader och personal i samma byggnad. Om biblioteksverksamheten inte skulle få plats så skulle man kunna göra en utbyggnad ut mot Mariehällsvägen och på så sätt rama in det torget vid

videoaffären. Oavsätt vad som kommer att finnas i denna byggnad i framtiden så är min uppfattning att man skall försöka att ordna entréer ut mot torget och Mariehällsvägen. Detta för att knyta ihop byggnaden med det nybyggda samt att torget blir mer välkomnande och användbart.

8.4 Förslag till lämpliga verksamheter

Förslag på lämpliga verksamheter i den nybyggda fastigheten har jag tagit fram genom intervjuer och genom enkäten som medborgarutskott väst har gjort. Men jag har även låtit mina egna personliga åsikter styra vad som skulle vara lämpligt att ha i fastigheten. Det som jag har kommit fram till som skulle kunna fungera i denna fastighet är:

- Mataffär, men den måste ha ett bra sortiment och gärna något som lockar de boende att vara affären trogen. Det skulle t.ex. kunna vara en bemannad charkuteridisk.
- Pizzeria eller mindre restaurang med pub dit man kan gå och äta både på lunchen och på kvällen. Men man skall även kunna komma dit och bara ta något att dricka och träffa vänner. Verksamheten får inte vara för stor eftersom där redan idag finns en lunchrestaurang i området.
- En spelbutik tror jag också skulle fungera antingen för sig själv som en liten tobaksaffär eller att den finns inne i mataffären.

Detta är verksamheter som skulle kunna fungera i området, men det absolut bästa vore nog att en näringsidkare driver mer än bara en affär för att utnyttja personal och ekonomi på bästa sätt. Det absolut viktigaste är att de boende om de nu skulle få möjligheten till dessa verksamheter i sitt område är dem trogna. För om de boende inte handlar där regelbundet så finns det ingen möjlighet för en verksamhet att gå runt och då kan den heller inte finnas kvar. En sak som inte har nämnts i detta arbete är att vid nästan all nyetablering av t.ex. bibliotek, vårdcentraler, mataffärer m.m. så behövs det ett visst boendeunderlag för att en etablering skal vara lönsam. Jag inte tagit någon hänsyn till detta men jag tror inte det skall spela någon roll för de verksamheterna som jag har föreslagit. Däremot så kan det ha betydelse för ett eventuellt bibliotek och det är även anledningen till att det inte finns någon vårdcentral i området.

8.5 Framtiden

Det som kommer att hända med Mariastaden inom de närmsta åren är att den kommer att byggas ut på åkrarna åt öster och tillslut samman byggas med Mariastation. Hur detta kommer att se ut vet man inte exakt men stadsbyggnadskontoret har tagit fram en vision om hur det skulle kunna se ut om kanske 10år (se bild på nästa sida).

Framtiden för det centrum som jag har givit förslag till i detta arbete är enligt vissa som jag har pratat med osäker. De tror att när Mariastaden växer österut

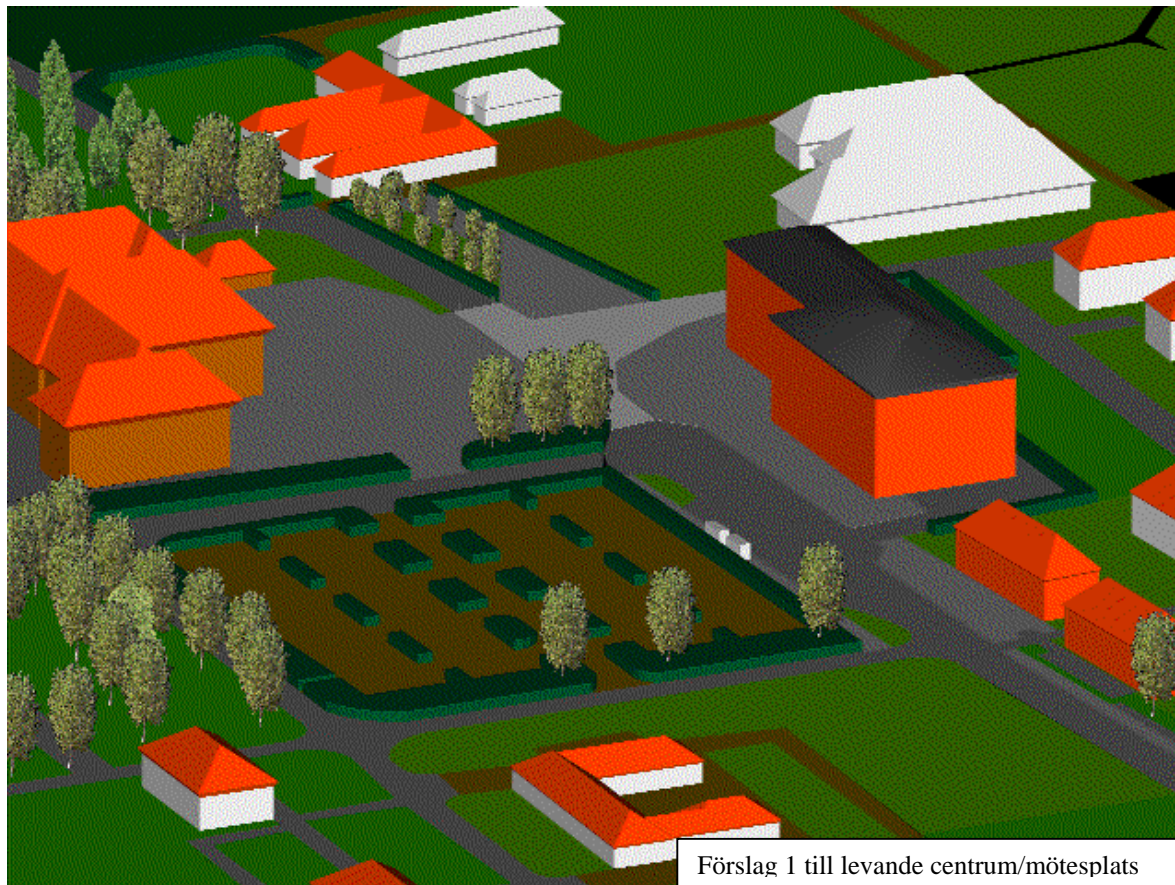
så kommer den naturliga punkten för området vara vid korsningen Kullavägen/Mariehällsvägen samt vid Mariastation och då kommer en eventuell affär nere vid Mariehällsvägen/Kungshultsvägen att tappa kunder och försvinna. Detta kanske är korrekt och jag håller även med om att dessa båda platser är naturliga punkter i området. Men det behöver inte nödvändigtvis innebära att ett centrum nere vid Mariaparken försvinner, för om man driver verksamheterna där ordentligt och skapar sig en trogen kund krets så tror jag att man klarar av att driva det vidare. Det som även talar för denna plats är att det finns både skola och en hel del arbetsplatser här samt att de som bor i denna del av området är ganska många och de kan fungera som en god kund bas. För övrigt så kommer denna del av Mariastaden alltid att vara den lugnaste rent trafikmässigt samt att man bor nästan i Pålsjöskog, detta kommer om några år att uppskattas av många som kommer att bor längre bort från skogen. Har man då ett väl fungerande centrum där man kan handla men dessutom äta och dricka något gott i en lugn och behaglig miljö nära skogen så kommer detta alltid att locka kunder. Men om man trots allt inte får en mataffär att överleva här så skall naturligt viss inte lokalen stå tom och outhyrd utan den skall redan vid byggnationen förberedas så att den relativt enkelt och billigt kan byggas om. På denna plats och i den här typen av lokal passar bland annat vårdcentral eller samlingslokal/dagverksamhet för äldre. En vårdcentral kommer att behövas i området när antalet invånare ökar och dagvårdsverksamhet kan bistå en del äldre från de mindre lägenheterna. Miljön och närheten till parken och skogen bidrar också till lämpligheten för denna typ av verksamhet.



Helsingborgs kommuns visionsbild för Mariastaden.

8.6 Slutsats

Min slutsats för detta arbete är att det finns stora möjligheter att genomföra byggnation och sedan driva ett fullt fungerande centrum/mötesplats på denna plats i Mariastaden. Även om det blir en relativt stor förändring på platsen så behöver ändå inte kostnaderna bli så mycket större än om man inte hade byggt ett centrum. Detta grundar jag på att inget är ännu byggt eller renoverat så man behöver inte bygga om något. Med detta menar jag att gamla panncentralen skall renoveras i vilket fall som helst, Linnéa trädgård & café finns redan och behöver inte åtgärdas samt att inget är ännu byggt på tomten 3:1. Beträffande tomten 3:1 som HSB har optionsrätt på så har de ändå tänkt sig att bygga bostäder där vilket även jag gör i förslaget fast med skillnaden att det blir verksamhetslokaler i markplan på den ena fastigheten. Jag vet att om byggherrarna, fastighetsägarna och kommunen kan samarbeta så skulle detta kunna bli verklighet. Kommunen måste då vara tydlig med vad de olika fastigheterna skall ha för funktioner och utformning. Kommunen måste även vara ansvarig för torgen och för att ändringarna av vägen mellan torgen blir av. Om inte detta blir gjort så faller hela funktionen med centrum/mötesplatsen. Anledningen till att jag anser att kommunen måste ta på sig dessa bitar är ingen privat aktör kommer att vilja ta den kostnaden, eftersom de aldrig kommer att kunna få tillbaka pengarna.



9 Källor och litteratur

9.1 Muntliga källor

Anderberg Olle, Helsingborgs centrumförening, intervju 18 april, 2005

Eva Norlin & Roger Svensson, Helsingborgshem, intervju 21 april, 2005

Mathias Bengtsson, Wihlborgs fastigheter i Helsingborg AB, e-post intervju 3 maj, 2005

Matz Svensson, HSB Nordvästra Skåne, intervju 4 maj, 2005

Per Hylén, Skanska Direkt NV Skåne, intervju 10 maj, 2005

Anders Karlsson, Skanska Sverige AB, telefonintervju 10 maj, 2005

9.2 Tryckta källor

Jönsson, Lars-Eric, 1991, S:ta Maria sjukhus, Bohusläningens Boktryckeri, Uddevalla

Tüll, Anne-Charlotte, 2003, Sankta Maria Sjukhuspark

Mariastaden utvecklingsprogram 2004

Översiktsplan för Helsingborgs stad, ÖP 2002

9.3 Bildförteckning

Medicinhistoriska museet

Stadsbyggnadskontoret

Privata bilder och ritningar

10 Bilagor

10.1 Bilaga 1

Översiktskarta Helsingborgsstad med Mariastaden och Ringstorp centrum.¹³

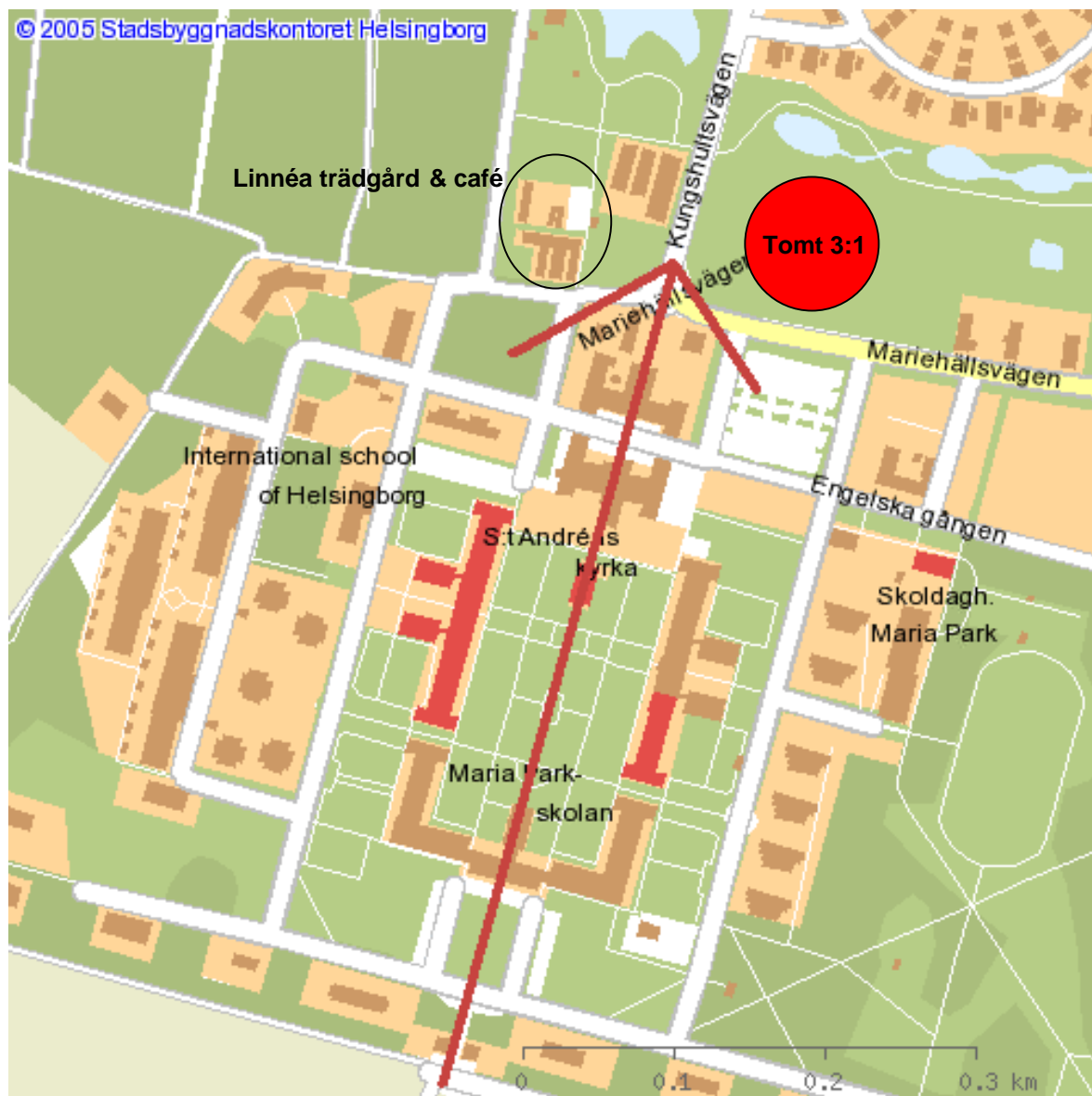


¹³Stadsbyggnadskontoret Helsingborg.
<http://hserver11.helsingborg.se/kartor/sbkmap.aspx>

10.2 Bilaga 2

Axeln som delar sjukhusområdet i två lika delar.¹⁴

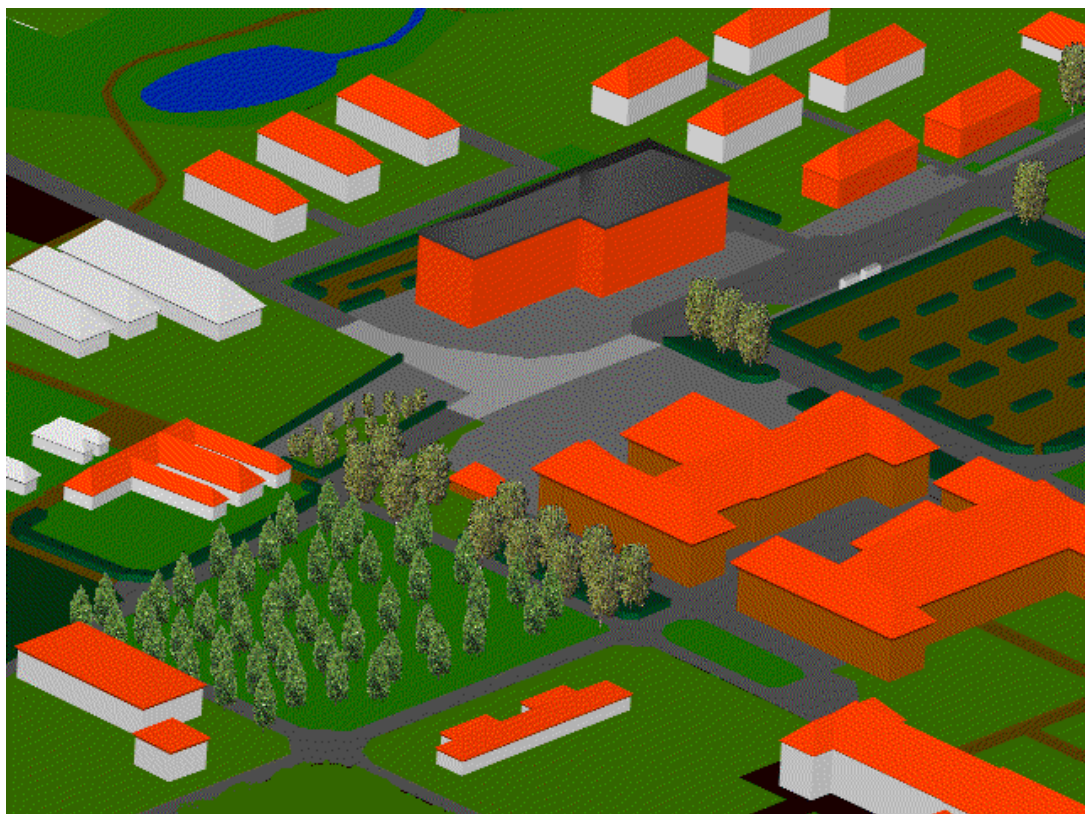
Linnéa trädgård & café, samt tomt 3:1's placering i området.



¹⁴ Stadsbyggnadskontoret Helsingborg.
<http://hserver11.helsingborg.se/kartor/sbkmap.aspx>

10.3 bilaga 3

Situations och 3D ritning till förslag 1.



10.4 bilaga 4

Situations och 3D ritning till förslag 2.

